

# **REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN**

## **INDICE**

### **CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES**

- 1.1.0. Aplicaciones y alcance.
- 1.2.0. Abreviaturas.
- 1.3.0. Definiciones.

### **CAPÍTULO 2 – DE LA ADMINISTRACIÓN**

- 2.1.0. Requisitos previos a la iniciación de las obras.
  - 2.1.1. Permiso de Obras.
  - 2.1.2. Solicitud de Antecedentes.
  - 2.1.3. Visación Previa y Permiso de Obras.
  - 2.1.4. Requisitos Técnicos.
  - 2.1.5. Planos de obras.
  - 2.1.6. Derechos de Edificación.
  - 2.1.7. Plazo para el otorgamiento del permiso de obras.
- 2.2.0. Requisitos durante la ejecución de las obras.
  - 2.2.1. Documentación y elementos exigibles en las obras.
  - 2.2.2. Comienzo de obras.
- 2.3.0. Requisitos para la habilitación de las obras.
  - 2.3.1. Obras totalmente concluidas.
  - 2.3.2. Solicitud de inspección final.
  - 2.3.3. Obras no totalmente concluidas.
  - 2.3.4. Obras parcialmente concluidas.
  - 2.3.5. Obras no concluidas.
- 2.4.0. Profesionales, propietarios y constructores.
  - 2.4.1. Proyecto, Dirección y Conducción Técnica de Obras.
  - 2.4.2. Responsabilidades.
  - 2.4.3. Matriculación Profesional.
  - 2.4.4. Inscripción.
  - 2.4.5. Domicilio.
  - 2.4.6. Diligenciamiento del expediente de edificios.
  - 2.4.7. Cambios de profesionales.
  - 2.4.8. Desvinculación de profesionales.
- 2.5.0. Policía de obras.
  - 2.5.1. Presencia del profesional en las obras.
  - 2.5.2. Inspección de obras y paralización de las mismas.
  - 2.5.3. Vicios ocultos.
  - 2.5.4. Casos de siniestros.
  - 2.5.5. Demolición de obras en contravención.
- 2.6.0. Infracciones y penalidades.
  - 2.6.1. Clase de penalidades.
  - 2.6.2. Registro de penalidades.
  - 2.6.3. Sanciones a profesionales y propietarios.
  - 2.6.4. Procedimiento para la aplicación de penalidades.

### **CAPÍTULO 3 – PROYECTO DE LAS OBRAS**

- 3.1.0. Implantación con relación al medio.
  - 3.1.1. Línea de edificación.
  - 3.1.2. Línea de ochava.
  - 3.1.3. Salientes en ochavas.
  - 3.1.4. Factor De Ocupación del Suelo (F.O.S.).
  - 3.1.5. Factor De Ocupación Total (F.O.T.).
- 3.2.0. Suelos.
  - 3.2.1. Estudios de suelos.
  - 3.2.2. Profesionales ejecutores de los estudios de suelos.
  - 3.2.3. Informe técnico.

- 3.3.0. Fachadas.
- 3.3.1. Generalidades sobre arquitectura y estética urbana.
- 3.3.2. Fachadas y medianeras y construcciones auxiliares.
- 3.3.3. Preservación de obras patrimoniales.
- 3.3.4. Salientes en fachadas.
- 3.3.5. Altura máxima de las fachadas.
- 3.3.6. Marquesinas y carteles.
- 3.3.7. Columnas y salientes en ochavas.
- 3.3.8. Toldos.
- 3.3.9. Cerramientos en la vía pública.
  
- 3.4.0. De los cercos y veredas.
- 3.4.1. Cercos al frente.
- 3.4.2. Veredas.
  
- 3.5.0. Clasificación de los edificios según su destino.
- 3.5.1. Edificios residenciales.
- 3.5.2. Edificios institucionales.
- 3.5.3. Edificios para reunión bajo techo.
- 3.5.4. Edificios o estructuras para reunión al aire libre.
- 3.5.5. Edificios para oficinas.
- 3.5.6. Edificios mercantiles.
- 3.5.7. Edificios industriales.
- 3.5.8. Edificios para depósitos.
- 3.5.9. Edificios para usos peligrosos.
- 3.5.10. Edificios educacionales.
- 3.5.11. Edificios de patrimonio arquitectónico.
  
- 3.6.0. Capacidad de los edificios.
  
- 3.7.0. Clasificación de los locales.
  
- 3.8.0. Medios de iluminación y ventilación natural.
- 3.8.1. Clasificación de los medios.
- 3.8.2. Iluminación y ventilación de locales de primera categoría.
- 3.8.3. Locales que pueden iluminar y ventilar por el medio 1, 2, 3, o 4.
- 3.8.4. Locales que no requieren iluminación natural.
- 3.8.5. Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1, 2, 3, o 4 deben ventilar por el medio 5 o 6.
- 3.8.6. Locales que no requieren iluminación ni ventilación natural.
  
- 3.9.0. Dimensiones mínimas de locales.
- 3.9.1. Alturas mínimas.
- 3.9.2. Dimensiones y superficies mínimas.
  
- 3.10.0. Medios de salida y comunicaciones.
- 3.10.1. Pasajes, pasos, pasillos, galerías de salida.
- 3.10.2. Escaleras y rampas principales de salida.
- 3.10.3. Ascensores.
- 3.10.4. Puertas de salida.
- 3.10.5. Salida de vehículos.
  
- 3.11.0. Servicios mínimos de salubridad.
- 3.11.1. Instalaciones de salubridad en zonas que carecen de agua corriente y/o cloacas.
  
- 3.12.0. Cocheras obligatorias.
  
- 3.13.0. Reforma o ampliación de edificios.
  
- 3.14.0. De las obras que produzcan molestias o que afecten a linderos.
  
- 3.15.0. Instalaciones y prevenciones contra incendio, según el tipo de uso.
- 3.15.1. Detalles de las prevenciones contra incendio.

## **CAPITULO 4 – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

- 4.1.0. Instalaciones auxiliares provisorias.
- 4.1.1. Valla provisoria al frente de las obras.

- 4.1.2. Letreros al frente de las obras.
- 4.2.0. Demoliciones.
  - 4.2.1. Procedimientos para la demolición.
  - 4.2.2. Obras en mal estado o amenazadas por peligro.
- 4.3.0. Terraplenamientos y excavaciones.
  - 4.3.1. Terraplenamientos.
  - 4.3.2. Excavaciones.
- 4.4.0. Cimientos.
  - 4.4.1. Pilotaje.
  - 4.4.2. Submuraciones.
- 4.5.0. Estructuras en elevación.
  - 4.5.1. Pintura del acero estructural.
  - 4.5.2. Uso de estructuras existentes.
- 4.6.0. Muros en elevación.
  - 4.6.1. Traba.
  - 4.6.2. Anclaje.
  - 4.6.3. Encadenado.
  - 4.6.4. Sostén de muros en construcción.
  - 4.6.5. Columnas, pilares y pilastras.
  - 4.6.6. Dinteles.
  - 4.6.7. Recalce de muros.
  - 4.6.8. Muros de materiales no cerámicos.
- 4.7.0. Muros divisorios.
  - 4.7.1. Material, espesor y rebaje de muros divisorios entre predios.
  - 4.7.2. Construcciones sin apoyar en muros divisorios.
  - 4.7.3. Reparación de muros divisorios.
  - 4.7.4. Carga útil de muros divisorios.
- 4.8.0. Espesores mínimos en muros de sostén.
  - 4.8.1. Muros con carga excepcional.
  - 4.8.2. Uso de muros existentes.
  - 4.8.3. Perjuicios en muros medianeros.
  - 4.8.4. Muros privativos contiguos a predios linderos.
- 4.9.0. Revestimientos.
- 4.10.0. Contrapisos.
- 4.11.0. Techos.
- 4.12.0. Medidas de protección y seguridad en obras.
- 4.13.0. Obras paralizadas.
  - 4.13.1. Trabajos por administración.

#### **CAPITULO 5 – REGLAMENTOS TÉCNICOS ESPECIALES**

- 5.1.0. Instalaciones de aguas corrientes y desagües.
- 5.2.0. Instalaciones de gas.
- 5.3.0. Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos.

#### **CAPITULO 6 – DISPOSICIONES VARIAS**

- 6.1.0. Pararrayos.
- 6.2.0. De los anuncios.
- 6.3.0. Utilización de predios o edificios para servicios públicos.

#### **CAPITULO 7 – EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES**

- 7.1.0. Conservación de edificios e instalaciones.
- 7.1.1. Conservación de instalaciones contra incendios.
- 7.1.2. Limpieza y pintura de fachadas.
- 7.1.3. Molestias provenientes de una finca vecina.
  
- 7.2.0. Ajuste de los edificios u obras existentes en cuanto a disposiciones contemporáneas.
  
- 7.3.0. Obras que constituyen peligro público.
- 7.3.1. Determinación del peligro en edificios o estructuras.
- 7.3.2. Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros.
- 7.3.3. Procedimientos en caso de peligro de derrumbe.
- 7.3.4. Peligro inminente de derrumbe de edificios o estructuras.
  
- 7.4.0. Instalaciones en mal estado.

### **CLAVE NUMÉRICA**

- 1.0.0. La primera cifra indica el CAPITULO.
- 1.1.0. La segunda cifra indica el TITULO O SECCIÓN.
- 1.1.1. La tercera cifra indica el ARTICULO O SUBSECCIÓN.

# **CAPÍTULO 1**

## **GENERALIDADES**

### 1.1.0. APLICACIONES Y ALCANCE:

Las disposiciones del Reglamento de Edificaciones, se aplicarán, por igual, a las propiedades públicas y privadas, y comprenderán a los asuntos que se relacionen con:

La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, técnicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asienten y el espacio que los rodea.

El uso y mantenimiento de edificios, estructuras e instalaciones, en carácter complementario con lo que, en la materia, este dispuesto en el reglamento de zonificación.

Las disposiciones de éste Reglamento de Edificación serán igualmente aplicables a aquellos asuntos que sin estar enunciados precedentemente están tratados en el mismo.

Interpretación y actualización:

La Comisión Comunal autoriza a la Dirección de Obras Públicas y Privadas como órgano de aplicación e interpretación del Reglamento de Edificación, inclusive en los casos no tratados específicamente. En caso de apelación resolverá la Comisión Comunal.

Las disposiciones del Reglamento de Edificación serán mantenidas permanentemente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigente una dinámica en armonía con la evolución y necesidades del pueblo.

### 1.2.0. ABREVIATURAS:

C.C.	Comisión Comunal;
D.O.P.P.	Dirección de Obras Públicas y Privadas;
L.E.	Línea de Edificación;
L.M.	Línea Medianera;
R.E.	Reglamento de Edificaciones;
R.U.	Reglamento de Urbanización y Loteos;

### 1.3.0. DEFINICIONES:

-A-

Acera: Orilla de la calle u otra vía pública, junto a la L. M. o L. E. destinada al tránsito de peatones.

Alero: Aparte de acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para el resguardo de vanos y muros.

Altura de la fachada: Altura permitida a la fachada principal sobre la L. M. o la de retiro obligatorio. La altura de la fachada principal se mide sobre la L. M., tomando como origen la cota del predio. Cuando exista retiro obligatorio, a los efectos de la altura de fachada, la nueva línea sustituirá a la L.E.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

Antecocina: Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este termino no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

-B-

Balcón abierto: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entepiso, ilimitado por un parapeto.

Balcón cubierto: Balcón abierto, con cobertizo, que puede o no estar cerrado con aberturas.

-C-

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

Cochera: Cobertizo para proteger automotores.

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

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

Cota del predio: Cota del “nivel del cordón”, más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la L.E. que corresponde al frente del predio.

-D-

Dispensa: Local destinado en las viviendas para la guarda de alimentos en cantidades proporcionadas a las necesidades del consumo.

Dirección: Dirección de Obras Públicas y Privadas y/o cualquier otra Dirección Comunal, a la que, por sus funciones, le corresponda la aplicación del presente Reglamento.

-E-

Edificio Gubernamental: Todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal, Repartición Autárquica o Empresa del Dominio Industrial del Estado.

Edificio Público: Edificio o parte de él, en cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de diversión. También aquellos en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros auxilios o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

Edificio Residencial: Edificio o parte de él destinado a vivienda, en el cual hay comodidad para dormir y que es usado de manera normal, sea en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado de modo diferente en este Reglamento.

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

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

Espacio para cocinar: Aquel que, no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo, separado o no de ellos por una puerta.

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

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

-F-

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio, ubicado sobre la L.E. o próximo a ello.

Fachada secundaria: Paramento exterior de un edificio, sobre el fondo o patios.

Fondo: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la Edificación permitida sobre el predio.

Frente: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

-G-

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente en uno o más lados.

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

Guarda coche: Local cubierto, destinado a albergar a más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.

-H-

Hall: Vestíbulo.

-L-

Línea de Edificación: Línea fijada por la Comuna como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etc.

Línea de fondo: Límite de la edificación permitida en un predio, por encima del arranque de fondo.

Línea de ochava: Línea destinada por éste Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas de edificación.

Línea de edificación: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o, la línea señalada por la Comuna para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios.

Living-room: Local habitable en las viviendas, destinados a recepción o reunión de sus ocupantes.

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

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretas, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar de diversión: Aquel donde, la concurrencia participa de la actividad que se desarrolla en el mismo.

Lugar de espectáculo: Aquel donde la concurrencia actúa como espectadora, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se realiza en él.

Lugar de estacionamiento: Superficie de un predio, edificio o parte de ellos, a la cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar y no comprende las áreas necesarias de circulación.

Lugar de trabajo: Sitio destinado habitualmente a la ejecución de trabajos, sea en local o en espacio que optativamente puede tener techo y/o cierre lateral en forma parcial o total.

Lugar para carga o descarga: Lugar o espacio descubierto de un predio, donde los vehículos pueden entrar o salir para su carga o descarga.

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

-M-

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Muro divisorio: Muro que divide predios.

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

Muro interior: Muro que no sea exterior.

-N-

Nivel de cordón: Cota fijada por la Comuna para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente, y referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

Nivel piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

-O-

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto de la realización de un edificio, estructura, instalación o demolición.

Office: Antecomedor o dependencia de servicio.

-P-

Palier: Descanso o rellano.

Parque para automotores: Lugar descubierto para estacionar vehículos automotores.

Patio de contrafrente: Aquel que está unido al fondo.

Patio de frente: Aquel que tiene uno de sus lados coincidentes con la L. M.

Patio interior: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

Playa de estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en tránsito.

Predio de esquina: El que tiene por los menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Predio intermedio: Aquel que no es "Predio de esquina".

Profesional: Es el proyectista y/o conductor técnico y/o director técnico de una obra o instalación.

Profundidad de un predio: Distancia media comprendida entre la L. M. y la línea divisoria posterior o trasera.

-R-

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

Recova: Cubierta de la acera, sustentada por columnas que llegan hasta 50 cm. Del cordón.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, adición o modificación, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Retrete: Local sanitario que posee un inodoro, sea este de pie o a la turca.

-S-

Semisótano: Piso que sobresale, por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como un piso.

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas.

Superficie edificada: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio.

-T-

Tabique: Muro delgado, no apto para soportar cargas.

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.

Toilet: Local de acceso que sólo cuenta con un inodoro y un lavabo.

Transformar: Modificar, mediante obras, un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso, o destino, ampliando o no su superficie cubierta.

-V-

Vacío de aire y luz: Espacio abierto de dimensiones inferiores a patio y que permite iluminar y ventilar locales no habitables.

Vereda completa: Superficie que el solado cubre totalmente desde la L. M. o Línea de Edificaciones al cordón.

Vereda jardín: Superficie que el solado cubre parcialmente, dejando entre aquél y el cordón un sector de césped.

Vestíbulo: Local de paso y conexión a otros de destino definido.

Vestíbulo general o público: Local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de paso, por los usuarios, inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.

Vía pública: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito, declarados expresamente, "Vía Pública" por la Comuna.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que sierran un vano en un local.

Vitrina: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

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

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

## CAPÍTULO 2

### DE LA ADMINISTRACIÓN

#### 2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE OBRAS:

##### 2.1.1. PERMISO DE OBRAS:

Se requerirá Permiso de Obras para:

- Construir edificios nuevos;
- Ampliar, refaccionar o transformar edificios existentes o en construcción;
- Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techos;
- Modificar la fachada principal;
- Modificaciones interiores que requieran demoliciones;
- Construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables;
- Mensurar predios y modificar el estado parcelario;
- Demoliciones.

No se requerirá Permiso de Obras, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- Modificar el cordón del pavimento;
- Cercar el frente;
- Revocar fachada o cercos de frente;
- Cambiar revestimientos en fachadas;
- Modificar la altura de muros de cerco;
- Efectuar rellenamientos o excavaciones.

La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

##### 2.1.2. SOLICITUD DE ANTECEDENTES.

El profesional interviniente solicitará a la Dirección los antecedentes del predio a intervenir.

##### 2.1.3. VISACIÓN PREVIA Y PERMISO DE OBRAS.

La Visación Previa implica la conformidad de la Dirección de Obras Públicas y Privadas con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra para la que se requiere permiso, certificando la factibilidad de construcción desde los aspectos reglamentarios del mismo, pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

Para obtener el Permiso de Obras el profesional podrá:

Solicitar Visación Previa, deberá presentar como mínimo una (1) copia de los planos correspondientes y la Solicitud de Antecedentes. Una vez realizada la Visación Previa por parte de la Dirección, esta determinará que el profesional realice las correcciones que correspondan al proyecto o anteproyecto presentado y solicitar una nueva Visación Previa o emitirá en formulario aprobado el Permiso de Edificación Provisorio, el profesional tendrá sesenta (60) días para completar el expediente; de no hacerlo deberá paralizar la obra hasta completar el expediente.

Presentar el Expediente de obra.

##### 2.1.4. REQUISITOS TECNICOS.

Se requerirá en los casos previstos en el artículo 2.1.1., la presentación del respectivo expediente, formado por dos carpetas (una de Uso Interno de la Dirección de Obras Públicas y Privadas y otra de Propietario, para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure).

**Carpeta de Uso Interno**, constará de:

Solicitud de Antecedentes en formulario aprobado;

Plano de última Visación Previa (si la hubiere);

Permiso de Edificación en formulario aprobado;

Un juego de planos de obra, compuesto por un original en papel vegetal y dos (2) originales en papel (mínimo de 90grs., no se aceptarán fotocopias de planos), una de las cuales llevará la constancia del cumplimiento de la Ley N° 4.144, otorgada por el colegio correspondiente, y el monto de obra asignado por el mismo;

Constancia del pago del Derecho de Edificación que correspondiere, según Ordenanza Tributaria, o del pago del pertinente anticipo, en caso de que sea abonado por Convenio.

**Carpeta de Propietario**, contará de:

Dos juegos de planos de obra en papel (mínimo de 90grs.) uno llevará la constancia del cumplimiento de la Ley N° 4.144, otorgada por el colegio correspondiente.

En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente, presentando la Carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumpliendo las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior, a excepción de la Solicitud de Antecedentes.

En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada, correspondiente a la parte de obra a ejecutar inicialmente, deberá ser acompañada de un plano general en escala 1:200, como mínimo, con el proyecto total a desarrollar.

El Permiso de Obra y la documentación correspondiente a las etapas subsiguientes, deberán ser completados antes de dar comienzo a cada una de ellas.

Para construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables; (2.1.1.), la Dirección podrá requerir la visación de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder, comunales, provinciales o nacionales y/o los que estime necesarios.

#### 2.1.5. PLANOS DE OBRAS:

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Dirección de Obras Públicas y Privadas exigir otras, cuando así lo estime necesario:

Elementos que los integran: (ver Grafico N°1).

**Carátula:** Su formato será de 297mm. por 180mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, manzana, sección, parcela y lote de referencia, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación del terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra y conducción técnica y/o relevamiento, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc. La información consignada y sus escalas. Localidad, fecha y partida inmobiliaria. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, nombres de las calles circundantes, dimensiones lineales según título y mensura y distancias a las dos esquinas. Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y Factor de Ocupación Total (FOT). El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis.

**Planta Baja:** En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados con nombre, número y acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M. y L.E. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Así mismo se indicarán las medidas de la parcela, el nombre de la calle en que se ubica y el punto cardinal Norte. Las superficies existentes serán rayadas en diagonal cada 1cm. indicando el año de habilitación y/o estado.

**Plantas Restantes: (Pisos altos, Entrepisos, Subsuelos):** En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales deberán ser designados con nombre, número y acotados. Se consignarán los espesores de muros y salientes.

**Planta de Estructura:** Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones. Pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado y designado.

Las plantas se dibujarán en orden sucesivo no alterado, separadas de la planta anterior, fuera del perímetro del terreno.

**Cortes:** Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos. Los locales deberán ser designados con nombre, número. En escala 1:50 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda. Se harán constar las L.M. y L.E. Las superficies existentes serán rayadas en diagonal cada 1cm. indicando el año de habilitación y/o estado.

**MODELO DE CARATULA**

CONSECIÓN:		MANZANA:		LOTE:	
OBRA PROPIEDAD DE:					
UBICACION:					
CALLE:                    N°       -    HUMBOLDT       -    LAS COLONIAS					
SUP. TERRENO:					
				CUBIERTA	GALERIA
SUP. EXISTENTE					
SUP. A CONSTRUIR:					
SUP. A DOCUMENTAR:					
SUP. A DEMOLER:					
SUP. TOTAL CUBIERTA:					
SUP. LIBRE:					
UBICACIÓN:			PROPIETARIO:		
			Domicilio:		
			PROYECTO:		
			CALCULO:		
			COND. TECNICA:		
			RELEVAMIENTO:		
PLANO DE ESCALAS:					
APROBACIONES/OBSERVACIONES					
HUMBOLDT                    ..... de 20..                    PART. INM.N°					

Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:50 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública y, en el caso de edificios en torre, se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear, y las alturas de los elementos principales. Se harán constar las L.M. y L.E.

Demoliciones: Cuando las demoliciones sean parciales y su incidencia no sea importante en el total de las obras, se podrán consignar las demoliciones paralelamente a las obras nuevas en las plantas y cortes. Si la demolición es total o el volumen lo justifica, se deberá tramitar por expediente aparte, dibujando en las plantas correspondientes y en un corte, en línea de trazos los muros a demoler. En caso de dudas se consultará a la Dirección.

Balance y Silueta de superficies: en el plano se consignará con exactitud, mediante croquis de siluetas acotadas y planilla de balance, las superficies cubiertas o semicubiertas (galerías), de

demolición, reforma bajo cubierta, existente, y/o ampliación. Se identificará la planta (planta baja, 1er piso, subsuelo, etc.).

Superficies Edificadas: En el lugar correspondiente de la carátula del plano se consignará con exactitud la superficie cubierta, de demolición, reforma bajo cubierta, existente, y/o ampliación. Se identificará la planta (planta baja, 1er piso, subsuelo, etc.) y en caso de 2 o mas unidades dentro de un mismo lote las superficies correspondientes a cada una.

Planta y Detalle de Aberturas: Se designarán todas las aberturas mediante croquis en escala 1:50 mínimo, indicando medidas, características, materiales y cantidad. Se marcará en la planta la ubicación de cada una de estas, (Puertas: P1, P2; Ventanas: V1, V2).

Planta de proyecto de instalación de desagüe cloacal, adecuándose a las normativas locales. Se cumplirán del mismo modo los requisitos previos para la iniciación de esta obra; y se anexará lo requerido a la carpeta de Uso Interno.

Planillas de Iluminación y Ventilación: Se confeccionarán conforme al modelo que se grafica.

## Grafico N° 2

### MODELO DE PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACIÓN

LOCAL		MEDIO	ILUMINACION			VENTILACION			SUP.	OBS.
			C	R	P	C	R	P		
B019	ESCRITORIO	1	1/10	0.678	.....	1/30	0.226	.....	6.78	

La Dirección podrá requerir de acuerdo a la complejidad de la obra:

Planta de Instalación Sanitaria: En escala 1:100 como mínimo, marcando ubicación de tanque de reserva, medidor, llaves de paso, artefactos, tendido de agua fría y caliente, etc.

Planta de Instalación Eléctrica: En escala 1:100 como mínimo, marcando medidor, bocas, puntos y tomas, cajas principales y secundarias o de derivación, aires acondicionados o artefactos de mayor consumo, tomas de TV y teléfono, combinaciones, etc.

Planta de Instalación de Gas: En escala 1:100 como mínimo, marcando ubicación de medidor, artefactos, rejillas de ventilación permanente, tendido de caños, llaves de paso, etc.

Plantas de Techos y Azoteas: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado y designado.

Planilla de Cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella. La Dirección no verificará los cálculos de estructura, siendo esta, responsabilidad total del calculista o proyectista.

Detalles: Son obligatorias, las plantas y vista o corte de las escaleras en escala 1:50 o aproximada, con cotas y descripción de materiales; plantas y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere.

Designación de Locales: Los locales serán señalados del siguiente modo: en PLANTA BAJA, se designarán con la letra A mayúscula, seguida del número de orden a partir del 001 (Ej.:A001; A002, etc.). En los PISOS ALTOS: los locales de cada piso se designarán con la letra B mayúscula seguida de un número de orden que partirá de 001 y así sucesivamente (B001, B002; C001, C002; etc.). En sótanos y subsuelos se designarán con la letra S mayúscula, seguida de un número de orden que partirá de 001 y así sucesivamente.

Leyendas y Cuadros: Se colocarán en los lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezcan la lectura de los dibujos.

Colores convencionales: Serán firmes, nítidos y francos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Las partes del proyecto "existentes" se indicarán mediante un rayado oblicuo en negro a 45° y de 1 cm. de separación y los muros de este sector serán pintados en Negro. Los muros "a construir" serán pintados en Rojo o Bermellón. Las partes existentes, realizadas sin permiso comunal y que se presenten a regularizar se dibujarán con rayado cuadrículado oblicuo en negro a 45° de 1cm. por 1 cm. Solo se pintarán en amarillo los muros a demoler.

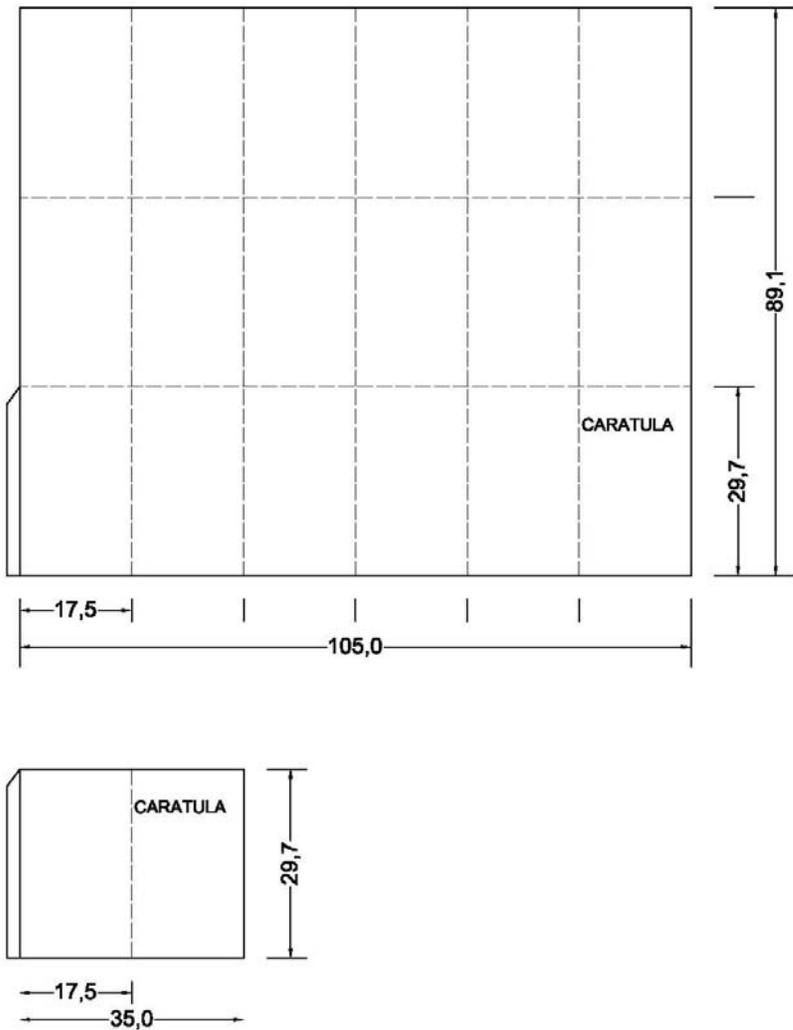
Tamaño: Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los que se indican en el Gráfico N° 3. Podrán adoptarse entre ellos formatos intermedios, siempre que la naturaleza del trabajo lo

requiera; pero, en todos los casos, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 290 mm. por 40 mm., en su extremidad inferior izquierda, para su encarpetao. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.

Plegado: Sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados en la forma en que se indica en el respectivo gráfico, deberán tener – sin incluir la pestaña – el tamaño de la carátula la que quedará siempre al frente.

**Grafico N° 3**

**FORMATOS MAXIMOS Y MINIMOS**



**2.1.6. DERECHO DE EDIFICACIÓN:**

Los derechos de edificación que correspondieren, serán calculados por el profesional actuante en porcentaje al Monto de Obra asignado por el colegio profesional respectivo. Se presentará en formulario impreso al efecto y será pagado por el propietario en la presentación del expediente de edificación (antes de comenzar las obras), previa visación por parte de la Dirección de Obras Públicas y Privadas.

**2.1.7. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OBRAS:**

La Dirección de Obras Públicas y Privadas se expedirá sobre la documentación contenida en el Expediente de Edificación en un lapso no mayor de treinta (30) días. En el caso de que no existan observaciones, dentro del plazo mencionado, se otorgará el correspondiente permiso de obra.

**Caducidad de la solicitud de permiso de obras:**

Cuando la Dirección de Obras Públicas y Privadas formule observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Dirección de Obras Públicas y Privadas deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días.

**Caducidad del permiso de obras:**

Si otorgado el permiso de obras el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los sesenta (60) días, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar las obras.

## 2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

### 2.2.1. DOCUMENTACIÓN Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS:

Durante todo el lapso que demande su ejecución, deberá tenerse en obras: Un juego de los planos presentados en el expediente, en buen estado de conservación y a disposición de los inspectores de la misma. Letreros de obras, que se ajustarán al Artículo 4.1.2. del presente Reglamento.

### 2.2.2. COMIENZO DE OBRAS:

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisorias.

## 2.3.0. REQUISITOS PARA LA HABILITACIÓN DE LAS OBRAS:

### 2.3.1. OBRAS TOTALMENTE CONCLUÍDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la Inspección Final de Obras. El certificado final será otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubieren cumplimentado los siguientes requisitos:

Constancia del cumplimiento de la Ley N° 4.114, otorgada por el respectivo colegio sobre los planos originales, si la obra se hubiere ejecutado con estricta sujeción a ellos, en forma total o parcial.

Presentación de planos conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.

### 2.3.2. SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL:

Debe solicitarse antes de los quince días siguientes a la finalización de las obras.

### 2.3.3. OBRAS NO TOTALMENTE CONCLUIDAS:

Toda obra no totalmente concluida podrá ser completa o parcialmente habilitada, cuando a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, se den las condiciones para que ello ocurra, a solicitud del profesional actuante o del propietario.

### 2.3.4. OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que una obra, parcialmente concluida, sea habilitada en la parte que así lo admita, la aprobación de la Inspección Final Parcial de Obras. El certificado final parcial será otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas, con idénticos requisitos a los detallados en el Artículo 2.3.1., dejándose constancia en los planos de cual es la parte de la superficie total motivo de dicho certificado.

### 2.3.5. OBRAS NO CONCLUIDAS:

Toda obra no concluida, suspendida o no su ejecución, podrá ser motivo de un Certificado de Inspección de Obras Inconclusas, que la Dirección de Obras Públicas y Privadas otorgará con idénticos requisitos a los detallados en el artículo 2.3.1. y, en su caso, deberá consignarse la parte de las obras revisadas, inspeccionadas y habilitadas.

## 2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES:

### 2.4.1. PROYECTO, DIRECCIÓN Y CONDUCCIÓN TÉCNICA DE OBRAS:

El proyecto, dirección y conducción técnica de obras deberá estar a cargo de uno o más profesionales, habilitados y matriculados, conforme con la Ley N° 2.429 y sus reglamentaciones respectivas.

### 2.4.2. RESPONSABILIDADES:

Los propietarios, profesionales y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento, y tratar, personalmente, todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.

Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no incluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia esta a cargo de sus respectivos Consejos o Colegios.

Los profesionales, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente comunal.

#### 2.4.3. MATRICULACIÓN PROFESIONAL:

Para ejercer, todo profesional de la construcción deberá poseer matrícula habilitada otorgada por su correspondiente colegio de profesionales, en virtud de lo establecido en la Ley N° 2.429 y sus reglamentaciones.

#### 2.4.4. INSCRIPCIÓN:

Para realizar todo tipo de tarea será requisito indispensable que el profesional se encuentre inscripto en el Registro de Profesionales de la Dirección de Obras Públicas y Privadas.

#### 2.4.5. DOMICILIO:

El propietario y el profesional y/o profesionales actuantes deberán constituir domicilio legal en jurisdicción de esta Comuna, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

#### 2.4.6. DILIGENCIAMIENTO DE EXPEDIENTES:

Compete al profesional o profesionales firmantes de los planos, la realización de las diligencias y gestiones administrativas de la presentación de expedientes. Estos podrán delegar el mismo en terceras personas, mediante una autorización escrita y autenticada por la Dirección de Obras Públicas y Privadas.

#### 2.4.7. CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que pueden formular los interesados. La Dirección de Obras Públicas y Privadas aceptará al reemplazante previa presentación de Acta de Desvinculación de Obra firmada por el propietario, el profesional saliente y el profesional reemplazante; siempre y cuando sobre este no pese inhabilitación alguna, y, previa verificación del estado de obras. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Dirección.

#### 2.4.8. DESVINCULACION DE PROFESIONALES:

La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Se notificará al propietario y luego se concederá la desvinculación referida, el propietario deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Públicas y Privadas acepte el reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

#### 2.5.0. POLICIA DE OBRAS:

#### 2.5.1. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LAS OBRAS:

Toda vez que el inspector Comunal le pida, con determinación de una hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.

La notificación será hecha con una anticipación no menor a un (1) día hábil.

#### 2.5.2. INSPECCION DE OBRAS Y PARALIZACIÓN DE LAS MISMAS:

Los inspectores comunales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión, por escrito, aclarando las causas que la motivan. De negársele la entrada, el inspector hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

En caso de suspensión de obras, el diligenciamiento de la actuación deberá ser realizado por ambas partes, en el plazo de setenta y dos (72) horas.

El personal designado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas hará las inspecciones en la forma que lo considere conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente comunal, y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Dirección de Obras Públicas y Privadas, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los profesionales o propietarios.

#### 2.5.3. VICIOS OCULTOS:

Cuando los inspectores comunales sospechen la existencia de vicios ocultos en obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

#### 2.5.4. CASOS DE SINIESTROS:

En caso de siniestro en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá intervenir, ordenando las obras necesarias para evitar los peligros. En este caso, cuando el propietario o el conductor no realicen inmediatamente los trabajos, la Administración Comunal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan.

#### 2.5.5. DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Comuna podrá mandar a demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al conductor técnico, o, en su defecto, al propietario, acordando un plazo de cuarenta y cinco (45) días para la demolición, vencido el cual y, de no habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Administración Comunal y por cuenta del infractor.

#### 2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:

Las sanciones establecidas en este capítulo, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Reglamento y no tienen relación con otras de carácter comunal;

Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor;

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento escrito de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que la motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades;

Siendo responsable del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y constructores, se podrán aplicar sanciones a ellos, cuando por un mismo u otro motivo, transgredan disposiciones de este Reglamento.

#### 2.6.1. CLASES DE PENALIDADES:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento;
- Multa;
- Suspensión en el uso de la firma.

#### 2.6.2. REGISTRO DE PENALIDADES:

La Dirección de Obras Públicas y Privadas llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional.

#### 2.6.3. SANCIONES A PROFESIONALES Y PROPIETARIOS:

**Apercibimiento.**

El apercibimiento podrá ser reemplazado por multas en unidades UF, según criterio de la Dirección. Corresponde apercibimiento por:

No tener en obra los documentos aprobados .....	2 UF
No concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación de la Dirección o de la Comisión Comunal .....	4 UF
Impedir a los Verificadores de Obras el acceso a la obra .....	4 UF
No colocar el letrero de obras .....	4 UF
Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones.....	3 UF
Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, previa intimación para el retiro en un término de 48 horas .....	1.6 UF
Por ocupación de la vía pública con materiales o maquinarias según lo establecido previa intimación para el retiro en un término de 48 horas .....	1.6 UF

La aplicación de las multas establecidas precedentemente, no exime a los profesionales de la imputación de los apercibimientos, cuya acumulación origina: al aplicar tres (3) apercibimientos suspensión en el Uso de la Firma durante tres (3) meses, al cuarto apercibimiento seis (6) meses y al quinto (5) y en adelante un (1) año de suspensión.

### Suspensión en el uso de la firma

Corresponde suspensión en el uso de la firma, debiendo la Comuna notificar al propietario y al respectivo colegio profesional:

Por iniciar obra sin el permiso comunal correspondiente .....	6 a 12 meses.
por reincidir en esta falta .....	1 a 10 años.
Por efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes .....	6 a 12 meses.
Por no acatar una orden de paralización de trabajos .....	6 a 12 meses.
Por presentar para su aprobación planos y/o documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o con datos falsos .....	6 a 12 meses.
por reincidir en esta falta .....	1 a 10 años.
Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente, y, asimismo, cuando se produzcan derrumbes parciales o totales, por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción .....	3 a 10 años.
Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra .....	1 año.
por reincidir en esta falta .....	Susp. Firma.
Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas sea imputable al profesional .....	1 mes a 1 año.

La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida.

Cuando la suspensión que se aplique sea menor de un (1) año, podrá continuar con el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido.

Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) año, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, la eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

### Multas.

Se aplicarán:

Por ejecutar obras que cumplimenten las normas edilicias dispuestas en este Reglamento sin el correspondiente permiso de edificación.

Con presentación espontánea del infractor .....	4 % M.O.
Con presentación compulsiva exigida por detección de la infracción .....	6 % M.O.
Por impedir el acceso a los Verificadores de obras de la Dirección .....	3 UF
Por no concurrir a una citación, no acatar una orden y/o intimación de la Dirección de Obras Públicas y Privadas o de la Comisión Comunal .....	3 UF
Por exceder en más del 10% la superficie autorizada en obras con permiso ...	3 UF
Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, previa intimación para el retiro en un término de 48 horas .....	1.6 UF
Por ocupación de la vía pública con materiales o maquinarias según lo establecido, previa intimación para el retiro en un término de 48 horas .....	1.6 UF
Por falta de valla correspondiente según lo establecido, previa intimación para construirla en un plazo de 20 días .....	1.2 UF
Por no construir, reparar y/o conservar cercos y/o veredas según lo previsto en el presente Reglamento .....	1.4 UF

Por no acatar ordenes de paralización de trabajos ..... 6 UF

Cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas sea imputable al propietario podrá ser aplicado a este.

Por cada día/semana de infracción que transcurra desde la imputación se aplicará el 20% de recargo no acumulativo.

#### 2.6.4. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE PENALIDADES:

La Comisión Comunal sustanciará y aplicará las penalidades a requerimiento de la Dirección de Obras Públicas y Privadas.

## CAPITULO 3

### PROYECTO DE LAS OBRAS

#### 3.1.0. IMPLANTACIÓN CON RELACIÓN AL MEDIO:

##### 3.1.1. LÍNEA DE EDIFICACION:

Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar las L.E. (línea de edificación) y L.M. (línea medianera).

Bajo ningún concepto se permitirá avanzar sobre la L.E. con sótano bajo la acera, salvo las instalaciones correspondientes a servicios públicos.

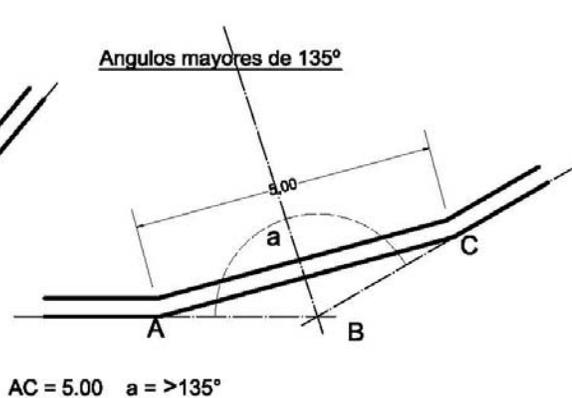
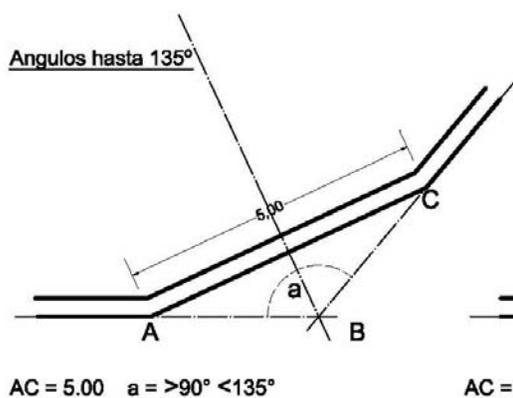
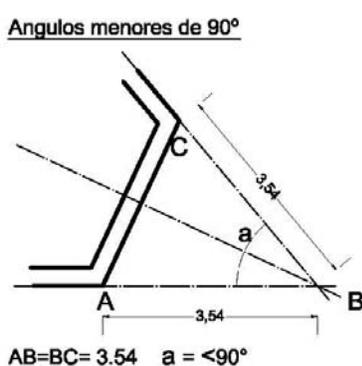
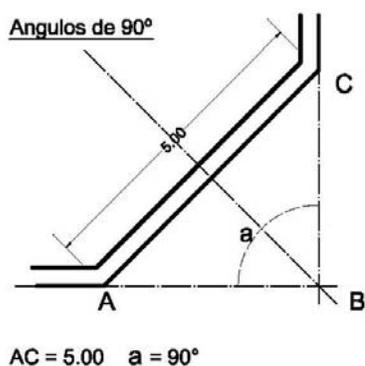
No se podrá realizar obra alguna en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, que no sean los de mera conservación.

##### 3.1.2. LÍNEA DE OCHAVA:

Toda obra nueva, reforma, ampliación de obra existentes o construcción de cercos o tapias, en los predios ubicados en esquina, mantendrán liberada la superficie de terreno comprendida entre las L.E. concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava.

La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.E. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo.

Gráfico N° 4.



Ángulos menores de 90°: la distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 3.54 m.

Ángulos de 90° hasta 135° y mayores de 135°: la longitud de la Línea de Ochava será de 5.00 m.

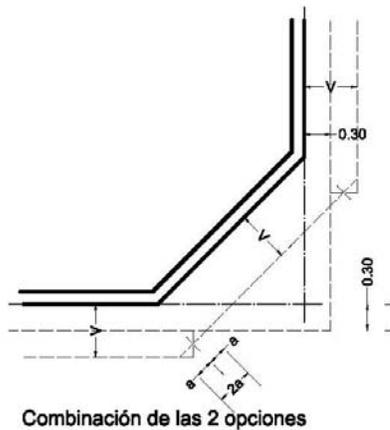
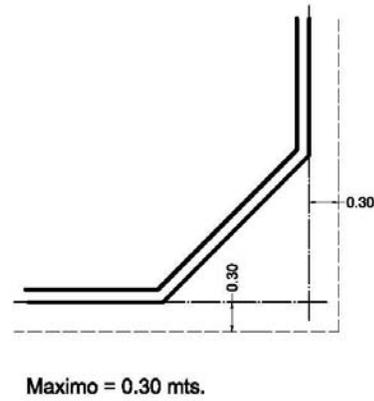
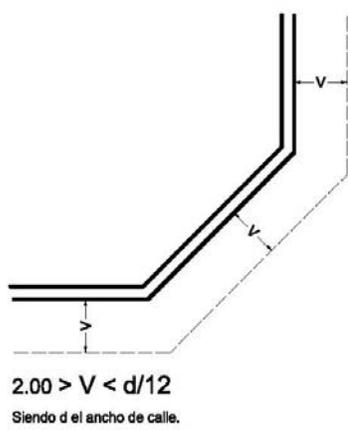
Cualquier modificación o ampliación en edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, se realizará de acuerdo al presente reglamento.

##### 3.1.3. SALIENTES EN OCHAVAS:

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,80 m. de nivel de vereda, debiendo respetar lo establecido en "Salientes en Fachadas", pudiendo optarse por las soluciones representadas en el gráfico N° 5.

## Gráfico N° 5.

### SALIENTES EN OCHAVA



#### 3.1.4. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.):

El Factor de Ocupación del Suelo es un porcentaje (determinado según la ubicación del lote), que se aplica al predio a intervenir, para determinar la capacidad de ocupación del suelo, es decir la cantidad de metros cuadrados cubiertos.

A través de este porcentaje se podrá asegurar la calidad ambiental y urbana, en espacios verdes, optimización de los vacíos y llenos y regularización y control de las zonificaciones.

#### 3.1.5. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):

El Factor de Ocupación Total es el porcentaje que aplicado al predio a intervenir determina la capacidad de construcción en metros cuadrados cubiertos, en la totalidad de las plantas a edificar.

#### 3.2.0. SUELOS:

##### 3.2.1. ESTUDIOS DE SUELOS:

Será obligatoria la ejecución del estudio de suelos, en los siguientes casos:

Edificios convencionales contruidos por planta baja y tres (3) pisos altos, con o sin sótano; sótano de profundidad mayor de 2,50 m., aún cuando solo tuvieran planta baja y dos pisos altos.

Estructuras de tipo membranal, plegadas, abovedadas, cupuladas, cúpulas, alabeadas o de revolución, etc., con independencia de su carga.

Tanques de agua elevados, autoportantes, de 50 m<sup>3</sup>., de volumen mínimo y/o 15 m. de altura mínima.

Chimeneas de 20 m. de altura mínima.

Estructuras de características o dimensiones no corrientes.

Estructuras metálicas con cargas dinámicas (ej. puentes, grúas) o estructuras metálicas livianas, cuando los efectos laterales sean absorbidos con fundaciones de diseños no convencionales (macizos, cajones, pilares, pilotes, etc.).

Construcciones convencionales, ejecutadas sobre terrenos rellenados (refulados, cavas, etc.), o terraplenes.

La Dirección queda facultada para exigir en cualquier caso los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

### 3.2.2. PROFESIONALES EJECUTORES DE LOS ESTUDIOS DE SUELOS:

Los estudios de suelo tendientes determinar los tipos de fundaciones y sus características generales, únicamente podrán ser efectuados por los profesionales idóneos con título habilitante, inscriptos en su respectivo colegio.

### 3.2.3. INFORME TÉCNICO:

Contendrá una descripción del trabajo realizado y proporcionará los resultados obtenidos, incluyendo como mínimo:

Plano de ubicación de las perforaciones, cota de la boca de las mismas respecto al nivel vereda;

Una planilla por cada perforación donde se resuman todos los datos de ensayos de campo y laboratorio;

En casos especiales, se incluirán perfiles o cortes generales, indicando el tipo de los terrenos y la resistencia a la penetración;

Métodos de perforación: Tipos de toma-muestras, cotas de muestreo, resultado del ensayo de penetración, resultados de laboratorio, clasificación según el Método Unificado de Suelos, ubicación de la napa freática, indicando como y cuando se determinó el nivel;

Análisis de las características físico-mecánicas del perfil;

El informe contendrá asimismo las recomendaciones necesarias para la selección y dimensionamiento de las fundaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento.

### 3.3.0. FACHADAS:

#### 3.3.1. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA:

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

#### 3.3.2. FACHADAS Y MEDIANERAS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

En los casos en que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, estas deberán ser tratadas en la misma forma y/o materiales que la fachada principal. Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.

Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas comunales, mediante cercos uniformes y estéticamente tratados. Así mismo las construcciones en estas propiedades se podrán realizar considerando el frente del terreno al parque o plaza como fachada a la calle y no como medianera. No se podrán construir accesos de ninguna clase desde la propiedad privada al terreno comunal. En estos casos la Dirección tendrá atribuciones para formular las observaciones técnicas necesarias para la mejor aplicación de lo enunciado.

#### 3.3.3. PRESERVACION DE OBRAS PATRIMONIALES.

En toda obra declarada de interés patrimonial se eximirán los retiros reglamentarios y el propietario y profesional interviniente deberán comprometerse a preservar el concepto patrimonial que lo destaca. Toda ampliación o intervención que se realice sobre este tipo de edificios deberá concebir el inmueble como una unidad.

#### 3.3.4. SALIENTES EN FACHADAS.

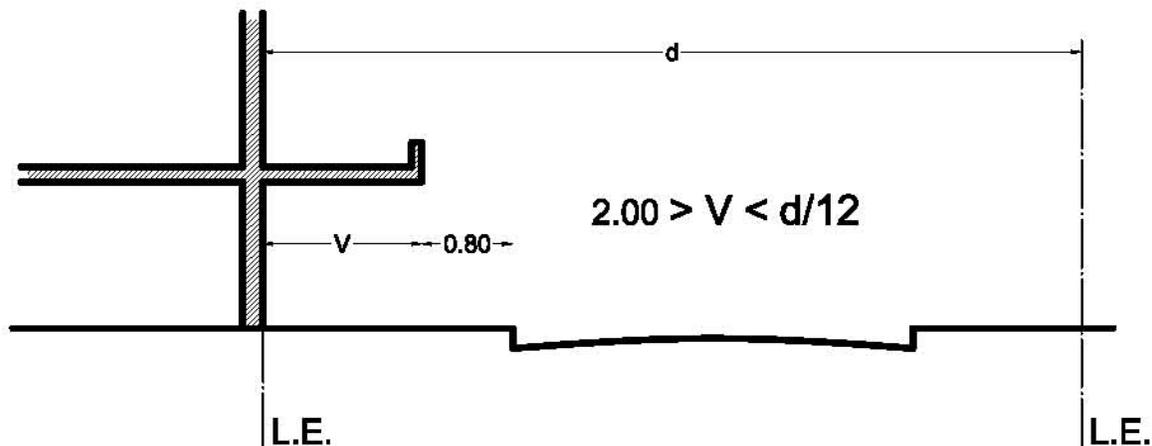
Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.E. o el plano de fachada.

No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisas, balcones, ménsulas, adornos de hierro o estampados formando salientes, etc., fuera de la línea de edificación, a menor altura de 2,60 m. sobre el nivel de la vereda.

Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente máxima fuera de la L.E. igual a 2.00 mts. siempre que no supere una línea paralela al filo del cordón que diste a 0,80 mts.

Gráfico N° 6.

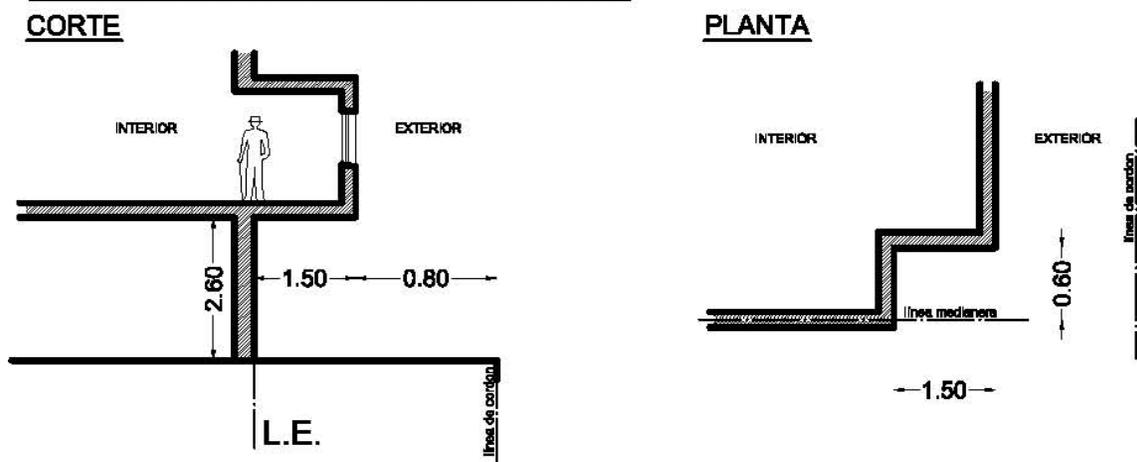
### SALIENTES EN FACHADAS



Se permitirá construir cuerpos cerrados, con el saliente máximo de 1.50 mts. siempre que diste como mínimo 0,60 mts. de los ejes medianeros.

Gráfico N° 7.

### SALIENTE DE CUERPOS CERRADOS



Las salientes sobre ochavas se ajustarán estrictamente a las exigencias establecidas para salientes en fachadas, pudiendo, no obstante, ampliarse el saliente hasta la intersección de las L.E. y sobrepasar a ellas en no más de 0,30 m. Gráfico N° 5.

No se permitirá que las puertas o ventanas se abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc. Quedan exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos, así como también en Planta Baja, cuando estén ubicadas por sobre los 2,20 m. desde el nivel vereda y/o cuando abiertas no superen los 0,10 m. desde la L.E.

#### 3.3.5. ALTURA MÁXIMA DE LAS FACHADAS.

Fachadas hasta 10m. de altura podrán construirse sobre la L.E. correspondiente.

Fachadas superiores a los 10m. de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, 2.00 m. de la Línea de Edificación, y su altura máxima no podrá superar los 20 m.

#### 3.3.6. MARQUESINAS Y CARTELES.

Se entiende por marquesinas los aleros que avanzan sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio.

Las marquesinas colocadas a una altura menor de 2,80 m se considerarán como balcones abiertos.

Colocados a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y (la altura de las ménsulas se ajustará a lo establecido para

salientes en los pisos bajos) siempre que se cumpla con la condición de que ocupen menos del 50 % del ancho del lote y estén ubicadas a una distancia no menor de 1,50 m del eje del predio lindero.

Toda marquesina dispuesta en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,80 m a efectos de no entorpecer la visualización a través de esta última. En idéntico sentido, respetará esta altura mínima toda marquesina sobre Línea de Edificación contigua a ochavas, que intercepte al plano.

### 3.3.7. COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS.

Se prohíbe la realización de columnas y/o elementos, estructurales o no, por fuera de la línea de ochava. La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación.

En aquellos casos en que el proyectista invada la parte correspondiente en altura a la ochava la altura mínima que deberá existir entre el nivel de vereda y el cieloraso, será de 2,80 m.

A su vez se prohíbe expresamente el ingreso de vehículos por las proyecciones de la ochava y su correspondiente rebaje de cordón en la curva del mismo.

### 3.3.8. TOLDOS.

Condiciones generales de los toldos que se coloquen sobre la fachada de los edificios como saliente de la línea de edificación. Los toldos deben cumplir con:

El punto más bajo de la estructura o soporte distará no menos de 2,40 metros del nivel de vereda.

El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 3,00 metros. No pudiendo superar una línea distante de 0,80 metros del filo del cordón.

La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de chapas señalizadoras, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la ciudad. Todo toldo dispuesto en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,80 m a efectos de no entorpecer la visualización a través de esta. En idéntico sentido, respetará esta altura mínima todo toldo sobre Línea de Edificación contigua a ochavas, que intercepte al plano vertical conformado por la prolongación de la Línea de Edificación de la ochava.

Los elementos existentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 10 cm. del límite de la línea de edificación en cada caso.

Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar, la presión incidente de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar.

En todos los casos es de total responsabilidad de los solicitantes, los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.

Solicitud:

En caso que la instalación de dichos toldos sea requerida por el locatario del inmueble, deberá contar dicha solicitud con el aval del propietario del edificio.

Autorización:

La Dirección de Obras Públicas y Privadas, extenderá los permisos para su colocación, previa evaluación de la solicitud.

### 3.3.9. CERRAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA.

Las autorizaciones o permisos para realizar cerramientos en la vía pública sólo serán otorgadas para la instalación de mesas y sillas en veredas que pertenezcan a negocios de bares, confiterías, heladerías, parrillas u otros usos afines a lo descriptos. Los mismos deberán contar con los respectivos permisos de colocación de mesas y sillas en las pertinentes veredas.

Serán otorgados mediante su presentación por escrito y llenado de los siguientes requisitos:

Nombre y Apellido o razón social.

Certificado de habilitación anual.

Croquis del proyecto por duplicado, conteniendo plantas, cortes y vistas con discriminación de los materiales a utilizar.

Oblar los aranceles tributarios de conformidad con la Ordenanza fiscal vigente.

Cumplimentados los requisitos precedentes, la Dirección dispondrá la verificación de las condiciones del proyecto y del lugar físico donde se instalará el módulo y en su caso dará autorización expresa para la construcción del cerramiento. La autorización definitiva será otorgada por escrito y previa constatación de la concordancia del proyecto aprobado con la obra terminada.

La ubicación del módulo en la acera adyacente al comercio deberá cumplir con las condiciones que se enumeran a continuación:

La distancia del cordón de la vereda será de un metro como mínimo pudiendo la cubierta avanzar hasta 80 cm. del mismo.

En casos de que haya parada de transporte público o área señalizada de uso público, se deberá dejar una distancia 1,50 m. desde el cordón de la vereda hasta el cerramiento vertical.

En las esquinas los cerramientos no rebasarán la proyección de la línea de la ochava.

El retiro de cerramiento vertical desde los ejes de medianera será como mínimo de 1,00 m.

Decidido el retiro del módulo el espacio físico que ocupará deberá restablecer las condiciones propias de la zona.

La construcción del módulo deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

Se permitirá una zona opaca en la parte inferior, no mayor de 0,30 m. a partir del nivel de la vereda. Los paneles de cerramiento vertical deberán ser transparentes.

Deberá cerrarse exclusivamente el frente hacia la calle, y ambos laterales permitirán la libre circulación por la vía pública. Se demarcará una zona de circulación en correspondencia con la línea de circulación de las veredas adyacentes de 1.20 m. de ancho mínimo.

La altura del frente externo de 2,40 m. mínimo.

Se cumplirá con los requerimientos de ventilación del local de conformidad a las prescripciones vigentes.

La descarga pluvial de la cubierta se realizará mediante un sistema de canaleta y bajada, cuyo material y disposición estará integrado al proyecto general del modulo.

#### 3.4.0. DE LOS CERCOS Y VEREDAS:

Obligación de construir y conservar cercos y veredas:

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente el cerco (si no hubiera fachada sobre L.E.), y la vereda, de acuerdo con este Reglamento;

El cerco sirve para separar la propiedad privada de la pública. No obstante, el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirlo, a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales, aprobados por la Dirección de Obras Públicas y Privadas;

Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, pueden ser intimados por la Dirección de Obras Públicas y Privadas para que procedan a la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m. sobre el cordón de la acera opuesta;

Plazos de ejecución de cercos y veredas:

La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, debe iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas, no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, aquellos se ejecutarán por Administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades de caso;

Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:

Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse el cerco y la vereda definitivos, no obstante se permite:

En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisorias no podrán permanecer más de sesenta (60) días;

En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.

### 3.4.1. CERCOS AL FRENTE:

Características generales de los cercos al frente: Materiales.

Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m.);  
Hormigón simple o armado;  
Verja de caño, hierro trabajado o madera dura;  
Marcos de alambre tejido artístico;  
Alambre tejido;  
La combinación de los tipos precedentes;

Asimismo el cerco puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección de Obras Públicas y Privadas;

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

Si el cerco es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico;

Altura mínima del cerco.

En predio edificado o con jardines, huertos o viveros de plantas: 1,20 m. Esta altura puede ser disminuida acorde a lo que aconseje la Dirección de Obras Públicas y Privadas a pedido del interesado;

En predio baldío: 1,80 m. y contendrá:

Un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,70 x 2,00 m.;

Cercos existentes sin terminar:

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercos sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan, para colocar el cerco en condiciones reglamentarias.

### 3.4.2. VEREDAS:

Los propietarios de terrenos deberán construir veredas según las especificaciones detalladas:

Pendiente de las veredas:

La pendiente transversal será, para:

Vereda peatonal	.....2 % a 5 %
Entrada de vehículos, hasta	.....12 %
Rampa de transición y enlace, hasta	.....12 %

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados;

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado y solo cuando la Dirección de Obras Públicas y Privadas lo juzgue imprescindible, por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo.

Material de las veredas:

Veredas de losetas, cerámica, hormigón de cascotes o armado, de ladrillos.

La textura del plano superior deberá reunir condiciones antideslizantes, y se ejecutará sobre terreno apisonado.

Veredas arboladas:

En correspondencia con la línea de las veredas arboladas se dejarán cuadros sin ejecutar el solado, destinados a planteras, además de los que correspondan a los árboles existentes. La ubicación de esas planteras, a solicitud de los propietarios, será indicada por la Dirección de Obras Públicas y Privadas, la que, llegado el caso, podrá eximirlos de su ejecución. Estos cuadros serán de 0,80 m. x 0,80 m. y sus bordes serán protegidos por un cordón, el cordón no rebasará el nivel del solado.

Vereda frente a entrada de vehículos:

El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de esa entrada;

Cuando un árbol de la vereda afecte, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, una entrada de vehículo, se procederá al retiro del árbol;

Cuando, por obra nueva definitiva, no se requiera una entrada existente para vehículos, el propietario debe reconstruir el solado. Por administración y a cargo de éste, se colocará el cordón de pavimento al nivel oficial;

Ancho de la vereda:

El ancho de la vereda será no menor de 1,20 m. y se ejecutará contra la L.E. y en la totalidad del ancho del lote.

En avenidas el ancho mínimo del solado será de 2,00 m. y se ejecutará contra la L.E. y en la totalidad del ancho del lote.

### 3.5.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO:

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

1. Edificios residenciales.
2. Edificios institucionales.
3. Edificios para reunión bajo techo.
4. Edificios para reunión al aire libre.
5. Edificios para oficinas.
6. Edificios mercantiles.
7. Edificios industriales.
8. Edificios para depósitos.
9. Edificios para usos peligrosos.
10. Edificios educacionales.
11. Edificios de Patrimonio Arquitectónico.

Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Dirección de Obras Públicas y Privadas decidirá, por semejanza, el tipo al que corresponda asimilarlo.

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión será clasificado dentro del tipo que resulta del edificio total.

#### 3.5.1. EDIFICIOS RESIDENCIALES:

Comprende este grupo todo edificio destinado a vivienda individual o colectiva. Incluye, entre otros, los siguientes:

Viviendas individuales. Viviendas colectivas. Internados. Conventos. Dormitorios colectivos. Fraternidades. Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios.

#### 3.5.2. EDIFICIOS INSTITUCIONALES:

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de atención médica, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye, entre otros, los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos:

Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, penitenciarías y presidios.

#### 3.5.3. EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:

Se clasificará, dentro de este tipo, todo edificio, o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades similares. Incluye, entre otros:

Iglesias, estaciones de pasajeros, anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salas de conciertos, exposiciones, salones de conferencias, bibliotecas, museos, planetarios, cines, teatros, confiterías bailables, confiterías, lugares de diversión nocturna, local de recreo, restaurantes, salones de banquetes, bares, clubes, gimnasios, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

#### 3.5.4. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:

Se clasificarán, dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros similares. Incluye entre otros:

Parque de diversiones, campos de deportes, autódromos, velódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios.

#### 3.5.5. EDIFICIOS PARA OFICINAS:

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental. Incluye, entre otros:

Edificios de la administración pública, sedes o sucursales bancarias, compañías de seguros, estaciones de radio o televisión, oficinas de distinta naturaleza.

#### 3.5.6. EDIFICIOS MERCANTILES:

Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeños almacenamientos de tales materiales. Comprende, entre otros:

Mercados, supermercados, despensas, almacenes, tiendas, comercios varios.

#### 3.5.7. EDIFICIOS INDUSTRIALES:

Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos. Incluye, entre otros:

Plantas de montaje, Fábricas en general, Usinas, Molinos, Frigoríficos.

#### 3.5.8. EDIFICIOS PARA DEPOSITOS:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercadería, excepto los establecidos como peligrosos. Comprende, entre otros:

Depósito en general, guardacoches, guarda de colectivos, hangares, frigoríficos para conservación.

#### 3.5.9. 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 de materiales peligrosos, tales como: materias combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar; productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio; materiales corrosivos, tóxicos o álcalis; ácidos u otros líquidos o gases nocivos; pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión. Este grupo incluye, entre otros, los siguientes edificios:

Estaciones de servicios, plantas de gas, depósitos de combustibles, depósitos de explosivos, depósitos de material pirotécnico, depósitos de materias inflamables, depósitos de agroquímicos.

#### 3.5.10. EDIFICIOS EDUCACIONALES:

Se clasificarán en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior. Comprende, entre otros, los siguientes:

Jardines de infantes, Escuelas primarias, Escuelas secundarias, Escuelas especializadas, Academias de música o danzas, Escuelas de Bellas Artes, Universidades, Guarderías.

#### 3.5.11. EDIFICIOS DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:

Si incluirían dentro de este grupo al conjunto de edificios que por su antigüedad, características constructivas, tecnológicas o formales sea determinado como patrimonio arquitectónico del Pueblo.

### 3.6.0. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS:

Determinación de la capacidad:

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos, en caso de existir campos de deporte, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.

Factor de ocupación:

El Factor de la Ocupación se establece y acorde a la finalidad a que esta destinado el edificio. Cuando resultase que el mismo no se hallara tipificado en los casos que se enumeran mas abajo o careciera de destino definido, la Dirección de Obras Públicas y Privadas será la encargada de determinarlo:

<u>USO O DESTINO</u>	<u>M<sup>2</sup> x PERSONA</u>
Edificios residenciales (Internados, conventos. etc.) .....	12,00
Edificios institucionales .....	16,00
Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	
1) Museos .....	8,00
2) Bibliotecas .....	8,00
3) Restaurantes incluso cocinas .....	2,00
4) Locales de reunión con asientos fijos individuales.....	Según N° de asientos.
5) Locales de reunión con asientos fijos corridos.....	0,50 lineal por asiento.
6) Tribunas sin asientos fijos.....	0,40 lineal por escalón.
7) Billares.....	2,00
8) Gimnasio.....	5,00
Edificios para Oficinas .....	9,00
Edificios mercantiles .....	3,00
Edificios Industriales .....	15,00
Edificios para depósitos .....	30,00
Edificios para usos peligrosos .....	15,00
Edificios educacionales .....	1,50 de la superficie del aula.

Numero de ocupantes en caso de edificaciones mixtos:

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales, de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

### 3.7.0. CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

La determinación o interpretación del destino de cada local, será la que surja lógicamente de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos por lo que la Dirección se reserva, el derecho de rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de un destino distinto al consignado o de una división futura, tendiente a desvirtuar las disposiciones del presente reglamento.

Locales de Primera categoría:

Salas de estar, comedores, dormitorios, salas de juegos infantiles, escritorios, oficinas, consultorios.

Locales de Segunda categoría:

Son fundamentalmente todos los locales habitables que cumplen funciones de servicio, cocinas, cuartos de costura y planchado, lavaderos, salas de espera, bibliotecas, etc. (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo.)

Locales de Tercera categoría:

Antecocinas, baños, cajas de escaleras, salas de máquinas, vestidores, despensas, y garajes.

Locales de Cuarta categoría:

Bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

### 3.8.0. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL:

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de éstos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación.

La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y al medio de ventilación adoptado.

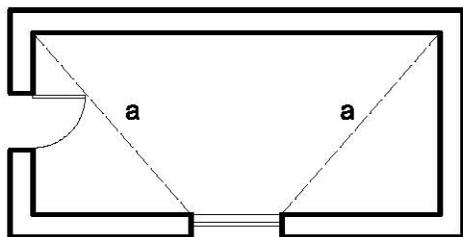
Se denominará "I" al área de iluminación, "V" al área de ventilación y "S" al área del local. Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

Ningún punto del local podrá distar más de cinco (5) metros de la jamba más próxima del vano de iluminación y/o ventilación más cercano al mismo.

En caso contrario, los valores de "I" y "V" obtenidos, deberán incrementarse en un 15%

#### Grafico N° 8

#### ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES



Cuando  $a \geq 5.00$  mts.

$$I = I \times 1.15 \quad V = V \times 1.15$$

En los locales con entresijos o galerías, para obtener el valor "S", se sumará la superficie del local más la de los mismos.

Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, escaleras, espesores de muros, voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza.

No se podrá dividir ni ampliar fincas, si, como resultante de ello se afectan las medidas mínimas de los patios o su superficie en más de un 10 %.

### 3.8.1. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS:

La iluminación y ventilación de locales podrá efectuarse por los medios siguientes:

#### Medios 1: De iluminación y ventilación a patios:

Los patios que sean proyectados como medio de iluminación y/o ventilación, deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

Inscribir, dentro de su superficie y en toda su altura un círculo cuyo diámetro "D" sea de 3.00 m. o superficie equivalente a 9.00 m<sup>2</sup> de lado mínimo 2.60 m.

El valor "D" podrá ser disminuido a 2.40 m. cuando el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente a la vía pública o a fondo libre de manzana.

Patios mancomunados: Dos edificios emplazados o a emplazar en predios colindantes, pueden unir sus respectivos patios, siempre que formen entre ambos uno solo, con las dimensiones y características exigidas en el presente Reglamento. El lado menor de uno de los patios no podrá ser inferior a 1,20 m. y la cerca que los divida no tendrá más de 1,80 m. de altura. Los pasillos de 1,20 m. de ancho o mayor podrán mancomunarse a otros patios.

Para que 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 Propiedades para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo propietario. Constará, en las escrituras a realizarse, la intervención comunal, que tendrá el derecho permanente de control del mantenimiento de la mancomunidad de los patios.

Las áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación se obtendrán de acuerdo a las siguientes fórmulas:

Cuando den directamente al patio:

$$I = 1/10 \text{ de } S$$

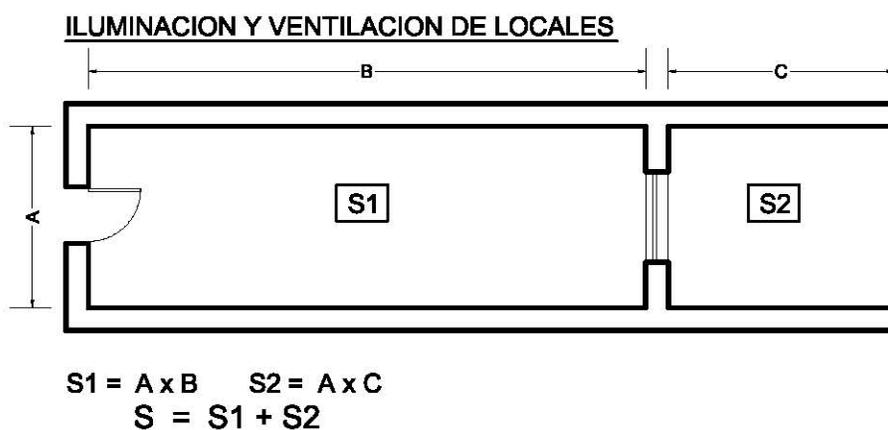
$$V = 1/30 \text{ de } S$$

Cuando den al exterior, bajo parte cubierta (galería, etc.), el valor "S" se obtendrá sumando la superficie propia del local (S1), más la superficie de la parte cubierta (S2); y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = S1 + S2 / 10$$

$$V = S1 + S2 / 30$$

Grafico N° 9.



Cuando la profundidad del local supere el doble de su ancho, los valores I y V se lograrán de acuerdo a la siguiente fórmula, incrementando la superficie de I o V en un 15%.

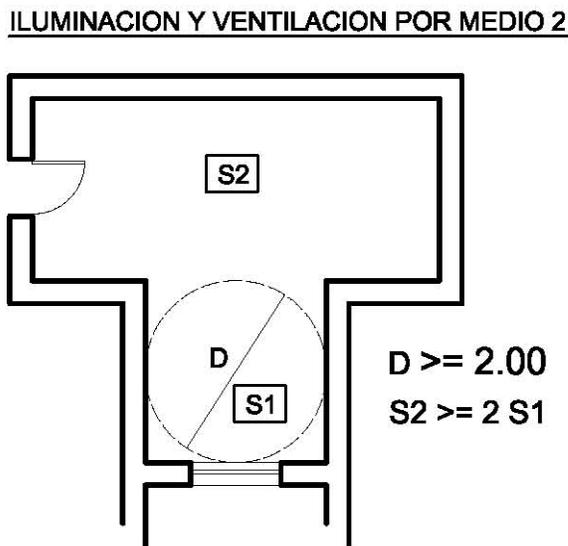
$$I = S1 + S2 / 10 + 15\%$$

$$V = S1 + S2 / 30 + 15\%$$

Medio 2: De iluminación y ventilación a vacío de aire y luz.

Estos deberán permitir inscribir un círculo no menor de 2,50 m. de diámetro en toda su altura. El valor "D" obtenido, podrá ser disminuido a 2.00 m como mínimo, en los siguientes casos: Cuando el vacío tuviere uno de sus lados abiertos, en más de un 80 % de su longitud, a la vía pública, patio, fondo libre de manzana o vacío, de una superficie al menos dos veces mayor.

Grafico N° 10.



Las áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación se obtendrán de acuerdo a las siguientes fórmulas:

Cuando den directamente al vacío:

$$I = \frac{S}{7}$$

$$V = \frac{S}{21}$$

Cuando den al exterior, bajo parte cubierta, el valor "S" y el vano exterior se obtendrán de igual manera que para patios. Las áreas de iluminación y ventilación estarán dadas por la siguiente fórmula:

$$I = \frac{S1 + S2}{7}$$

$$V = \frac{S1 + S2}{21}$$

#### Medio 3: De iluminación y ventilación a vía pública:

Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, abre a calle o pasaje público de ancho no inferior a 6.00 m.

Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:  
Cuando den directamente a la vía pública:

$$I = \frac{S}{12}$$

$$V = \frac{S}{36}$$

Cuando den a parte cubierta: se determinará de acuerdo a lo establecido en patios y responderá a la fórmula siguiente:

$$I = \frac{S1 + S2}{12}$$

$$V = \frac{S1 + S2}{36}$$

#### Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste:

Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

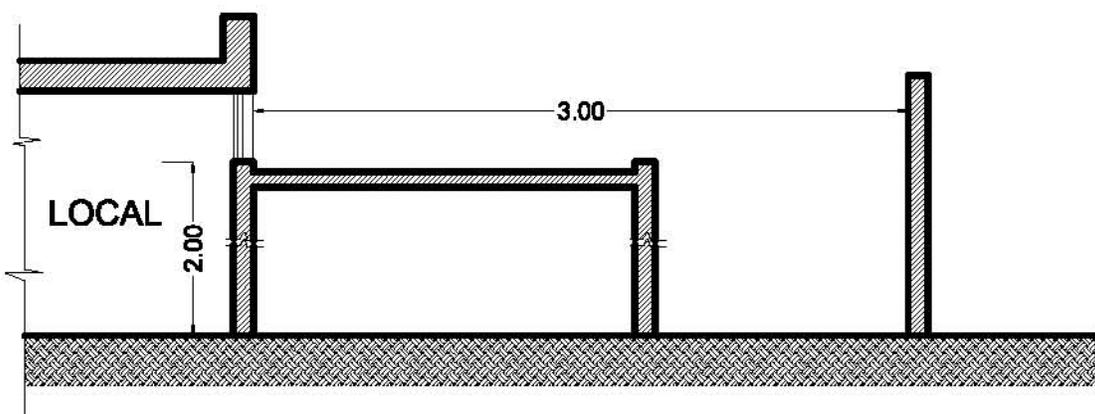
El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m. del nivel del piso del mismo y a no menos de 3.00 m. del eje medianero;

No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz;

En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m. medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.

Grafico N° 11.

### ILUMINACION Y VENTILACION POR MEDIO 4



Las áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación se obtendrán de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{S}{15}$$

$$V = \frac{S}{36}$$

Medio 5: De ventilación por conducto proporcional a la superficie del local:

El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/1000 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm<sup>2</sup> y la sección máxima de 2000 cm<sup>2</sup>. En el caso que la superficie local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme. La relación entre dos lados del tubo no podrá pasar de 3.

El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical.

La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo. El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m. del solado de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.

Se aceptarán tramos horizontales o inclinados en más de 45°, en el conducto, siempre que no superen el 1/10 de altura propia del mismo.

Medio 6: De ventilación por conducto de sección constante:

El conducto tendrá una sección mínima de 300 cm<sup>2</sup> en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados, será construido con superficie interior lisa, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en el Medio 5.

Medio 7: De ventilación mecánica o por aire acondicionado:

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos o por aire acondicionado en edificios, no releva del cumplimiento de las ventilaciones e iluminaciones naturales. Ahora bien, podrá reducirse al 50% la superficie de vano de ventilación natural exigida.

Ventilación e iluminación en casos especiales:

En los casos no contemplados en este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Privadas resolverá los sistemas a adoptar.

3.8.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA:

Todos los locales de Primera Categoría, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas, habitaciones de servicio, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los Medios 1,2 o 3, indistintamente o en forma combinada.

Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes.

3.8.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 2' y 3' CATEGORIA:

Todos los locales de Segunda Categoría, pueden iluminar y ventilar por el medio 1,2,3, 4 o 5 indistintamente o combinada. Los de Tercera Categoría pueden además por el medio 6 o 7.

3.8.4. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACIÓN NATURAL:

Requieren ventilación y pueden no ser iluminados, los locales que se indican a continuación, siempre que cumplan con los medios de ventilación siguientes:

LOCALES	MEDIOS
Archivos:.....	5
Baño colectivo:.....	5
Sala caldera:.....	5
Sala de cirugía:.....	5
Depósito medicinal:.....	5
Depósito de maderas:.....	5
Depósito de comedor colectivo:.....	6
Depósito de comercio o industria:.....	5
Espacios para cocinar:.....	6

Sala de conciertos:.....	5
Galerías de arte:.....	5
Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de sección igual al mismo):.....	6
Guardacoches:.....	5
Lugares de diversión nocturna (boites y cabarets):.....	5
Cuarto de vestir:.....	5
Laboratorio fotográfico:.....	6
Laboratorio físico – químico:.....	5
Sala de máquinas:.....	6
Morgue:.....	5
Salas de rayos:.....	5
Sub-estaciones transformadoras de electricidad:.....	6
Cines:.....	5
Teatros:.....	5
Baños familiares:.....	6
Dispensas familiares:.....	6

3.8.5. LOCALES QUE ADEMÁS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1, 2, 3, o 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 5 o 6:

- Salón bailable;
- Cocinas de restaurantes;
- Salas de juego;
- Museos;
- Comedor con equipo para cocinar;

3.8.6. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN NATURAL:

- Son los que se indican a continuación:
- Antecámaras;
  - Corredores;
  - Depósito de explosivos e inflamables;
  - Depósitos familiares;
  - Cajas de escaleras;
  - Antebaño;
  - Vestidores.

3.9.0. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES:

3.9.1. ALTURAS MÍNIMAS:

Generalidades sobre altura mínima de los locales.

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

<u>Altura mínima de locales:</u>	<u>Altura Mínima</u>
----------------------------------	----------------------

Para locales de primera categoría.....	2.50 m.
--	---------

Para locales de segunda y tercera categoría .....	2.20 m.
---	---------

Cuando los locales de segunda categoría no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, su altura mínima será de 2.40 m.

Para locales de comerciales de una superficie no mayor de 21 m <sup>2</sup> y una profundidad máxima de 6 m .....	2.60 m.
---	---------

Para locales de negocio de mayor superficie y/o profundidad.....	3.00 m.
--	---------

Para locales de cuarta categoría (a excepción de los locales para negocios) la Dirección General de Obras Particulares queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2.60 m.

Para locales no determinados en este Reglamento, la Dirección queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2.40 m.

Locales de más de 310 m <sup>2</sup> . de superficie.....	4.00 m.
---	---------

Altura de locales con entresijos: las alturas resultantes de la existencia de entresijos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el inciso a., pero, en ningún caso, tanto para el entresijo como para la parte por él cubierta, menores a 2,20 m. y a condición de que se satisfagan las siguientes condiciones:

La planta del entresijo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local;  
 En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener, en su menor altura, 2,20 m.;  
 Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes, quedando vedado el cierre total o parcial del entresijo y del espacio debajo del mismo.

### 3.9.2. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS:

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

Las áreas y lados mínimos de locales de Primera Categoría, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, escritorios, oficinas y habitaciones de servicio, serán los siguientes:

<u>Locales</u>	<u>Lado mínimo (m.)</u>	<u>Área mínima (m<sup>2</sup>)</u>
Cuando la unidad locativa posea un solo local.	3,00	20.00
Cuando la unidad locativa posea varios locales.	2.40	7.00
Cocinas.	1.50	3.00
Baños.	1.30	3.00
Retretes.	0.80	1.00
Espacios para cocinar.	.....	2,25

Disminución de los valores mínimos de superficies y dimensiones:

Cuando una unidad locativa posea varios locales, podrán disminuirse a 2,20 m el lado mínimo y 5,60 m<sup>2</sup> el área mínima, cuando el local está conectado a otro de dimensiones y superficie igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano sin puertas, de un ancho no menor a 2,20 m.

Condición para subdividir locales:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas, por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos, si cada una de las partes no cumple por completo con las prescripciones de este Reglamento, como si fuera independiente.

### 3.10.0. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:

Se considerará medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.

Se llamará medio de comunicación interna a todo aquel que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, escaleras mecánicas, rampas, ascensores o puertas. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

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

En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo.

La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él.

En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 m. de ancho mínimo y de 0,12 m. de alto sobre el nivel de salida vehicular, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirá estos requisitos.

Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.

### 3.10.1. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERÍAS DE SALIDA:

La determinación del ancho de todos los pasajes será libre de paramentos y estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto en la planta baja como en los pisos de otro nivel.

En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.

Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, éstas no podrán reducirlo en su ancho mínimo.

Cuando sobre un pasaje, los escalones o rampas varíen su nivel, éstos serán del ancho del pasaje.

#### Ancho mínimo de los medios de salida:

Hasta 100 personas:  $a = 1,20$  m.

Hasta 1000 personas:  $a = 1,20$  m. más  $(P - 100) \times 0,003$ .

Más de 1000 personas:  $a = 3,90$  m. más  $(P - 1000) \times 0,001$ .

Donde  $a$  es el ancho mínimo de pasaje en metros y  $P$  el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

Pasillos de servicio para una sola unidad de vivienda:

Su ancho mínimo será de 0,90 m. Libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

Pasos de comunicación interna:

Su ancho mínimo será de 0,85 m.

### 3.10.2. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA:

Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número y dimensiones estará en relación con su capacidad de evacuación.

Para su seguridad deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m., medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.

Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m., habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m., se colocarán pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas.

Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.

La altura de paso en escaleras y rampas, será, por lo menos, de 2,00 m. medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a éste.

Serán ejecutadas con material incombustible.

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

Contrahuella o Alzada:	no será mayor a 0,18 m.
Huella o Pedada:	no menor a 0,26 m.

Se admitirán escaleras compensadas como único medio de salida, solo cuando su capacidad de evacuación no supere las 40 personas.

Se considerarán compensadas: cuando el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor a 0,25 m. y menor a 1 m.

Cuando supere un metro se considerará de tramos rectos.

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: las pedadas de hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m. como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.

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

Se considerará rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5 % y el 12 %, debiendo contar con piso antideslizante.

Ancho o número:

La determinación del ancho o número de escaleras o rampas de salida estará condicionada al número de personas a evacuar en la totalidad de los pisos, aplicando las disposiciones y/o fórmulas de pasajes. En el cómputo se tomarán en cuenta todos los medios de salida que converjan a las mismas. Una vez determinado el ancho mínimo o número de escaleras, se lo deberá conservar en todos los tramos. El ancho libre de una escalera o rampa se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque, sobresale más de 7,5 cm. De la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Escaleras y rampas de servicio como medio de salida:

El ancho de estas escaleras será, como mínimo, de 1,00 m. Libre de zócalos y pasamanos.

Escaleras y rampas como medio de comunicación interna:

El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de 0,75 m., libre de zócalos y pasamanos.

La dimensión máxima de las contrahuellas o alzada será de 0,20 m. Y la mínima de huella de 0,25 m. Este tipo de escaleras podrá compensarse. Las mismas podrán ser de material combustible.

Escaleras marineras:

Cuando no exista otro tipo de escalera fija a sala de máquinas, techos, azoteas no accesibles, tanques de reserva de agua, etc., habrá una escalera de inspección tipo marinera. Estas serán de un ancho no inferior a 0,40 m., con escalones cada 0,30 a 0,35 m. Y distanciadas del paramento al cual se fija por 0,12 a 0,18 m.

Escaleras de prevención contra incendios:

Su ejecución será obligatoria en todo edificio que albergue más de quinientas personas.

Serán de material incombustible.

Se ubicarán al exterior y serán abiertas.

Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y barandas de 1,00 m.

No podrán ser compensadas.

Uno de sus pasamanos deberá ser continuo hasta la salida.

Escaleras mecánicas:

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras obligatorias, siempre que:

Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.

Tenga un ancho no inferior a 1,10 m. medidos sobre el peldaño.

Marche en el sentido de la salida exigida.

### 3.10.3. ASCENSORES:

Todo edificio en altura, de P.B. y más de tres pisos, deberá llevar obligatoriamente ascensor, acorde a las siguientes disposiciones:

Características y dimensiones:

Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponda a la misma, frente al ascensor se incrementará en 0,05 m. por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal correspondiente a oficinas o casas de departamentos serán de 0,90 m x 1,10 m. La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá exigir que se aumenten las dimensiones y número de los ascensores. Cuando en un palier den puertas de ascensores, las mismas serán de tipo plegadizo, corredizo o telescópico. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquél.

#### 3.10.4. PUERTAS DE SALIDA:

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

Las hojas inferiores a 0,50 m. de ancho no se considerarán en el cómputo.

No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma.

Las puertas ubicadas sobre L. M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior.

Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m..

La altura mínima libre será de 2,00m. y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso.

Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible.

No se aceptarán como puertas de salida a las de tipo corredizo.

#### TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA:

Se clasificarán, de acuerdo a los siguientes tipos:

Puertas de abrir en un solo sentido: se permitirán, en toda clase de edificios y serán las únicas permitidas en los de reunión bajo techo o al aire libre.

Puertas vaivén: no se permitirán como medio de salida en los edificios para reunión bajo techo o al aire libre.

Puertas giratorias: se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El total de éstas podrá ocupar solo el 50 % del ancho exigido para puertas de salida. El 50 % restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho da cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

Puertas de comunicación interna:

La altura mínima será de 2,00 m. libre de espesor de marcos.

El ancho mínimo será de 0,70 m. libre de marcos, pudiendo ser menor y no inferior a 0,60 m. en los casos siguientes: baños familiares y toilettes y depósitos de enseres.

#### 3.10.5. SALIDA DE VEHÍCULOS:

Ancho de salida para vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,30 m. En un predio donde se manibre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

Salida de vehículos en predios en esquinas:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de Ochava, y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,25 m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

#### 3.11.0. SERVICIOS MINIMOS DE SALUBRIDAD:

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de los servicios sanitarios que se indican en éste Capítulo.

Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado.

En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

Un retrete de materiales durables, con piso, techo y paramentos impermeables, dotado de inodoro común a la turca o de pedestal.

Una pileta de cocina.

Una ducha y desagüe de piso.

Servicio mínimo de salubridad en viviendas.

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera categoría o fracción, las comodidades enumeradas anteriormente en "Servicios mínimos de salubridad en todo predio edificado".

En toda unidad locativa (inquilinato, etc.) utilizada para vivienda, habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar

Servicio mínimo de salubridad en otros edificios.

En los casos no previstos en este Reglamento, se dispondrá de locales con servicios de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo con el siguiente criterio:

El propietario podrá establecer fundamentalmente la proporción de personas de cada sexo que trabajarán.

De no establecerlo el propietario, el número de personas se calculará aplicando lo establecido en "Número de Ocupantes" determinando que habrá 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres. En los edificios o locales comerciales e industriales, cuando las personas de ambos sexos no excedan de 5, habrá un retrete con lavabo.

En los demás casos habrá:

- Un inodoro por cada 20 personas o fracción y por sexo.
- Un orinal por cada 10 hombres o fracción.
- Un lavabo por cada 10 personas.
- Una ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de elementos.

En caso de servicios colectivos, éstos se ubicarán separados de los lugares de permanencia.

Los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección General de Obras Públicas y Privadas establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados, con:

- Dos retretes para un máximo de 250 personas y un retrete para cada 100 personas más.
- Un lavabo por cada 2 retretes.
- Un orinal para cada retrete para hombres.

### 3.11.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS:

Las fincas ubicadas en zonas no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente ubicado en el frente de la edificación para facilitar la futura conexión a red. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

### 3.12.0. COCHERAS OBLIGATORIAS

El módulo de estacionamiento comprende una superficie de 12,50 m<sup>2</sup>. (5,00 x 2,50 m.).

Es obligatoria la construcción de garajes o playas de estacionamiento de acuerdo a las siguientes condiciones y en los edificios que se destinen total o parcialmente a:

Vivienda colectiva, a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 2 (dos) unidades habitacionales, exigiéndose, como mínimo, que el 50 % sea cubierto.

Edificios de escritorios u oficinas de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) habitaciones.

Sanatorios, hoteles, residenciales con más de 30 (treinta) habitaciones: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) habitaciones.

Oficinas públicas, clubes y asociaciones: se determinará acorde a sus características y funciones.

Mercados, supermercados u otros comercios que superen los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Otras condiciones:

El paso de salida vehicular debe estar libre en toda su extensión; se prohíbe ubicar sobre este, espacios para estacionamiento.

La superficie destinada a garajes o playas de estacionamiento pueden estar comprendidas dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma.

En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificaciones en el predio dominante, mediante escritura pública o inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

### 3.13.0. REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS:

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Reglamento.

En edificios no conforme al Reglamento:

Todo uso o destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de este Reglamento, podrá subsistir siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado.

Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras de las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

Edificación existente fuera de la línea de edificación:

En las zonas en que el edificio rebase dichas líneas, no se permitirá ningún otro trabajo que no sea el de pintura o reparación de revoques.

### 3.14.0. DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS O QUE AFECTEN A LINDEROS.

#### Vistas a predios linderos.

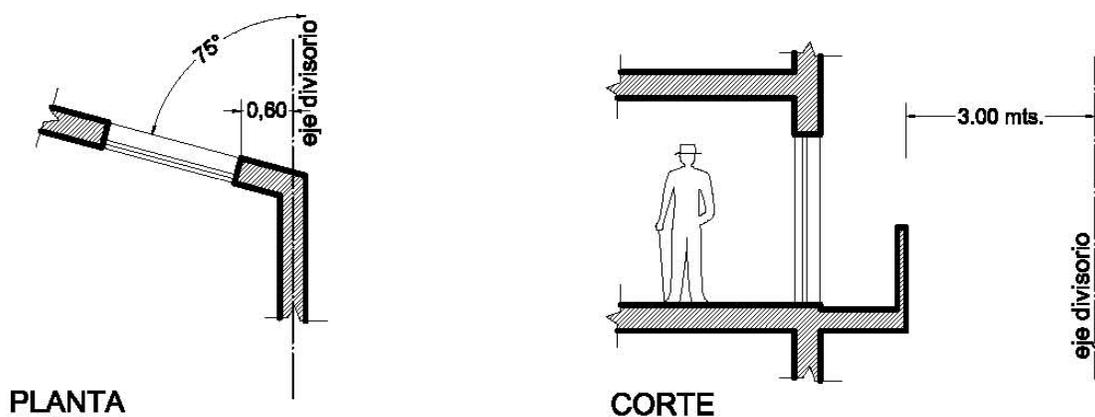
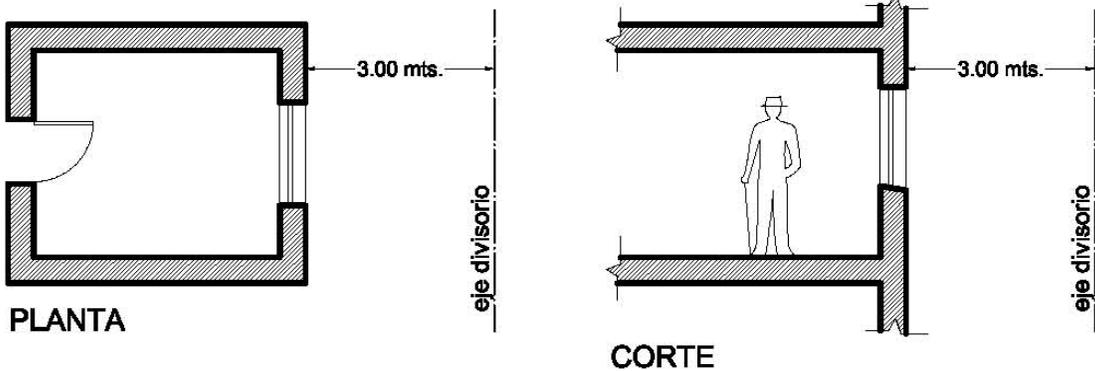
No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3,00 m del eje divisorio del predio aunque éstos sean de un mismo dueño.

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

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido, con una altura no inferior a 1,80 m. medidos desde el piso.

Grafico N° 12.

#### VISTAS A PREDIOS LINDEROS



### **Instalaciones que produzcan molestias.**

Instalaciones arrimadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño.

Queda prohibido realizar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, etc. Así como canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes. Y todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

### **Instalaciones que transmiten calor o frío.**

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

### **Instalaciones que produzcan humedad.**

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

### **Árboles que afecten a los linderos.**

Los árboles deberán retirarse 3 m, por lo menos, de los muros.

Todo propietario puede proponer a la Dirección los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

## **3.15.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO, SEGÚN EL TIPO DE USO:**

Prevencciones generales:

Las prevencciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecutan obras que aumenten en más de 1/3 la superficie cubierta o si, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, aumentasen los riesgos, sea por modificación en la distribución general de obra o por la alteración del uso. Asimismo serán cumplidas en los casos de uso que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieren; de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGÚN EL USO.

USOS	PREVENCIONES																							
	SITUACION S				CONSTRUCCION C													EXTINCION E						
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7
<b>GOBIERNO:</b>																								
· Edificios administrativos del Estado	1								5	6			10		12		1						6	7
<b>SEGURIDAD:</b>																								
· Policía - Establecimientos penales - Bomberos	1				1	2	3		5	6					12		1						6	7
<b>TRANSPORTE:</b>																								
· Estación de cargas	1		3		1				5	6								2				5	6	
<b>INSTRUCCIÓN:</b>																								
· Instituto de enseñanza (Escuela - Colegio - Conservatorio)	1								5	6					12			2						
<b>RELIGION:</b>																								
· Templo									5	6					12			2						
<b>CULTURA:</b>																								
· Biblioteca, Archivo, Museo						2	3		5	6	7		10		12							5		7
· Auditorio									5	6	7				12	13								
· Exposición									5	6	7				12	13								
· Estudio radiofónico	1						3		5	6	7		10		12							5		7
· Estudio T.V.									5	6			10	11	12	13						5		
· Salas de reuniones	1								5	6	7		10	11	12	13						5		
									5	6					12			2						
<b>SANIDAD Y SALUBRIDAD:</b>																								
· Policlínico	1								5	6					12							5		7
· Sanatorio	1								5	6					12							5		
· Preventorio	1								5	6					12							5		7
<b>MATERNIDAD Y CLINICA:</b>																								
· Con internado	1								5	6					12							5		
· Sin internado									5	6					12			2						
<b>CASA DE BAÑO:</b>																								
									5	6					12			2						

USOS2	PREVENCIONES																											
	SITUACION S				CONSTRUCCION C													EXTINCION E										
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8			
<u>CARIDAD:</u>																												
·Asilo - Refugio	1								5	6					12										5			
<u>DIVERSION:</u>																												
· Sala de Baile · Feria									5	6					12	13	2								5			
						2	3											2										
<u>ESPECTACULOS:</u>																												
·Teatro-Cine-Teatro ·Cine ·Microcine para proyecciones en privado o propaganda									4	5	6	7			11	12	13	1	2	3								
									4	5	6	7				12	13	1	2									
									5	6	7				12			2										
<u>CIRCO Y ATRACCIONES:</u>																												
·Ambulantes ·Permanentes		2																2										
	1			4				4			7				12	13								5				
<u>ASOCIACION:</u>																												
·Club ·Club y asociación deportiva									4	5	6				12			2										
	1							4	5	6	7				12			2										
<u>ESTADIO:</u>																												
·Abierto ·Cerrado									5	6							1							8				
	1							4	5	6					12	13	1							8				
<u>VIVIENDA:</u>																												
·Colectiva									5	6								2										
Vivienda colectiva de uso transitorio: ·Hotel en cualquiera de sus denominaciones ·Casa de pensión									5	6								2						7				
									5	6								2										
<u>COMERCIO E INDUSTRIA:</u>																												
·Banco ·Casa de escritorios u oficinas ·Comercio									5	6			10		12									5	7			
									5	6								2						7				
								4	5	6					12			2										

USOS3	PREVENCIONES																							
	SITUACION S				CONSTRUCCION C													EXTINCION E						
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio con superficie de piso acumulada mayor de 1.500 m².</li> <li>Restaurante - Café - Bar</li> <li>Mercado</li> <li>Laboratorio</li> <li>Gomería</li> <li>Estación de servicio</li> </ul>						2	3	4	5	6					10			12		1	2			
								4	5	6						12				2				
	1		3		1				5	6													5	
								4	5	6						12						4		
	1		3		1		3	4	5	6													5	
	1		3		1			4															4	
<u>GARAGES:</u>																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Más de 150 m². hasta 500 m² de superficies cubiertas</li> <li>Más de 150 m² ubicados en sótanos y/o por encima de P.B.</li> <li>Más de 500 m² de superficie cubierta</li> </ul>			3		1			4	5	6											2			
			3		1			4	5	6								1	2					
	1		3		1			4	5	6						12		1						
<u>FABRICA O TALLER QUE ELABORA MATERIAS O PRODUCTOS:</u>																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Muy combustibles</li> <li>Poco combustibles</li> </ul>	1		3		1	2	3	4	5	6			10		12						4		6	
	1				1			4	5	6						12			2					
<u>DEPOSITO DE MERCADERIAS:</u>																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Muy combustibles</li> <li>Poco combustibles</li> <li>En tránsito</li> <li>De materiales muy combustibles al aire libre</li> <li>De mercaderías "en general"</li> <li>Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas</li> <li>Estudio cinematográfico</li> </ul>	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4		6	
	1				1			4	5	6						12			2					
	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4		6	
	1		3																			5		
	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4		6	
	1	2	3														13	1	2				6	
	1		3		1	2	3	4	5	6			9	10		12						5		
<u>EXPLOSIVOS:</u>																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboración y manipuleo</li> <li>Hasta 20 Kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo</li> </ul>	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12					2			

Cuando se utilice una finca o edificios para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan.

La Dirección de Obras Públicas y Privadas, previo asesoramiento del Cuerpo de Bomberos de Humboldt, puede exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Reglamento, cuando se trate de usos no previstos en el mismo; así como aceptar, a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.

Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.

En el interior de una finca, próxima a la L.E. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.

En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.

En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles.

La ubicación de los elementos contra incendio (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la señal designada por el cuerpo de bomberos. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a dos metros sobre el solado.

Tanques de agua contra incendios:

Cuando deba instalarse un tanque de agua contra incendios, se atenderá a lo siguiente:

El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio:

El tanque elevado de agua contra incendios, puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio.

Cañerías y bocas de incendio:

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas reunirán las siguientes características:

Cañerías verticales de bajada.

El diámetro interno no será inferior a 100 mm. Con ramales de diámetro no menor a 75 mm.

La presión de prueba será de 5 Kg. cm<sup>2</sup> sobre la presión estática.

Bocas de incendio:

Serán válvulas con rosca macho de paso, capaces de conectar con las mangueras en uso en el Cuerpo de Bomberos de Humboldt.

Mangueras:

Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela, con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería.

La manguera tendrá la longitud y el diámetro que, en cada caso, determine el Cuerpo de Bomberos, el diámetro puede ser de 63,5 mm. o de 45 mm., según las necesidades de la instalación.

Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento o rosca a espejo (mariposa).

La manguera se colocará en un soporte fijo ubicado en la pared de modo que no moleste al paso.

Matafuegos:

Un matafuegos exigido, sea manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por el Cuerpo de Bomberos de Humboldt se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado, en los lugares determinados por la Dirección de Obras Públicas y Privadas .

### 3.15.1. DETALLES DE LAS PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIO:

PREVENCIÓNES DE SITUACIÓN:

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

## PREVENCIÓN S1

Si la edificación se desarrollase en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000 m.

## PREVENCIÓN S2:

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije el Cuerpo de Bomberos, proporcional a la peligrosidad en cada caso.

## PREVENCIÓN S3:

Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m. de espesor o de hormigón de 0,08 m. de espesor neto, de 3,00 m. de alto como mínimo.

## PREVENCIÓN S4:

Se ejecutarán pabellones aislados, de superficie máxima y separación mínima que fijará el Cuerpo de Bomberos, en cada caso, según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

## PREVENCIÓNES DE CONSTRUCCIÓN:

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

### PREVENCIÓN C1:

Las puertas, ventanas, pisos enlustrados de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles.

La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta "Prevención", en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

### PREVENCIÓN C2:

Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan del área antedicha. El muro cortafuego será construido en ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

## ESPESORES

Altura libre del muro	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4,00 m.	0,30 m.	0,07 m.
Más de 4,00 m.	0,45 m.	0,15 m.

En el último piso, el muro cortafuego rebasará por lo menos 0,50 m. la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevención.

En caso de que el local que supere esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará desde el solado de esta planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

### PREVENCIÓN C3:

El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000 m<sup>2</sup> por planta, separados por muros cortafuegos.

Las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo, de cierre automático y de tipo aprobado).

La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

#### PREVENCIÓN C4:

Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excediera de 60,00 m<sup>2</sup>., los muros perimetrales serán de 0,30 m. de espesor mínimo en albañilerías de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,10 m. de espesor neto.

Si la superficie cubierta no excediera los 60,00 m<sup>2</sup>. los espesores serán de 0,15 m. y 0,07 m. respectivamente.

Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos un muro separativo de 0,15 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos comunes y 0,07 m. de hormigón armado.

En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo, de un espesor mínimo de 0,08 m.

#### PREVENCIÓN C5:

Los muros de un medio exigido de salida general o pública (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos), serán de 0,15 m. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos comunes macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m. de espesor neto de hormigón armado.

También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

Tener una resistencia a la rotura por compresión, no menor de 20 Kg. Cm<sup>2</sup>., referida a la sección bruta del muro.

Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg. Como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1 m. en el medio de sus luces reales.

Tener una conductibilidad térmica no mayor de  $K = 195$ .

Tener una armadura distribuida de 0,6 m<sup>2</sup>. de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente.

Los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción, servirán como precedente para autorizar muros de iguales características.

La escalera o rampa en sí, que constituye un medio exigido de salida, será de hormigón armado macizo.

#### PREVENCIÓN C6:

Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65 m<sup>2</sup>., deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 0,25 m. de diámetro fácilmente identificable en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m<sup>2</sup> y su ubicación y señalización será aprobada por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Humboldt. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos cada uno deberá cumplir con este requisito.

Cualquier sótano de superficie total mayor que 150 m<sup>2</sup> debe tener por lo menos dos salidas a piso bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada no más de 3 m del medio de salida o pasillo que a él conduzca. Una salida puede ser a base de "trampa" en el piso para casos de emergencias, sin cerramiento con traba, siendo su apertura mínima de 0.60 m por 0.60 m, con una altura de paso no inferior a 1.20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de "gato" o "marinera".

#### PREVENCIÓN C7

La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público; fuera de su vista y de los pasajes generales.

Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 m por lado y tendrá suficientes ventilaciones mediante vanos o conductos al aire libre.

#### PREVENCIÓN C8

Un local donde se revelen o sequen películas inflamables será construido en una sola planta sin

edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias.

Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto. El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones: Depósitos cuyas estanterías están alejadas no menos de 1 m del eje de la puerta. que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50 m y que el punto más alejado del local diste no más que 3 m del mencionado eje. Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados. Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimientos individuales con un volumen máximo de 30 m<sup>3</sup>; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles. La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

#### PREVENCIÓN C9:

No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos, y, solamente, puede haber ambientes para oficinas o trabajo como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de uso.

#### PREVENCIÓN C10:

Cuando el edificio conste de Piso Bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que, acumulada, exceda de los 900 m<sup>2</sup>. contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

#### PREVENCIÓN C11:

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio, serán de 0,30 m. de espesor, de albañilería de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,07 m. de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias; los pasillos; vestíbulos y el "foyer"; el escenario, sus dependencias; maquinarias e instalaciones; camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1 m. sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de la escena, se colocarán entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas.

El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto por 0,60 m. de ancho, la cual solo abrirá sobre el escenario, manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de aberturas computadas a unión de 1,00 m<sup>2</sup>. por cada 500 m<sup>3</sup>., de capacidad del escenario y dispuesta de modo que por movimiento bascular, pueda ser abierto rápidamente al librar la cuerda o soga "de cáñamo" o "algodón" sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Los depósitos de decorados, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

En el escenario y contra el muro del proscenio, en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 m. y 2,50 m. de altura y puerta incombustible.

#### PREVENCIÓN C12

Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas, de material de eficacia equivalente aprobado por la Dirección o de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm, para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm.

Las puertas pueden tener vidrios armados situados en el tercio superior. Las puertas y ventanas de iluminación propias de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del inciso a) y pueden tener vidrios no armados.

### PREVENCIÓN C13

Los medios de salida del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2 m. sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas a velas de estearina, compuesta por soportes y globo de vidrio, o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas, no constituyan un peligro para las personas, en caso de incendio.

### PREVENCIÓNES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN.

Las Prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E, seguida de un número de orden. Estas Prevenciones son las siguientes:

#### PREVENCIÓN E1

Habrà un servicio de agua contra incendio:

El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresado en metros dividido por 45; se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 30 m.

Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada m<sup>2</sup>. de superficie de piso, con un mínimo de 10 m<sup>3</sup> y un máximo de 40 m<sup>3</sup> por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie abierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por m<sup>2</sup>. hasta totalizar una capacidad tope de 80 m<sup>3</sup> contenida en tanques no inferiores a 20 m<sup>3</sup> de capacidad cada uno.

Un sistema hidroneumático aprobado por la Dirección de Bomberos de la Policía de Rosario, que asegure una presión mínima de 1 kg/cm<sup>2</sup>, descargada por boquillas de 13 mm de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de esta Dirección exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.

#### PREVENCIÓN E2:

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno (1) por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de "superficie de piso".

#### PREVENCIÓN E3:

Habrà necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por el Cuerpo de Bomberos, y nunca será inferior a 20 m<sup>3</sup>. el nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5 m. por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta "Prevención".

El número de bocas y su distribución, lo determinará, en cada caso, la Dirección de Obras Públicas y Privadas.

Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

#### PREVENCIÓN E4:

Cada local o conjunto de locales, que constituyan una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor de 600 m<sup>2</sup>., cumplirá con la Prevención E2. Si excediese de esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.

#### PREVENCIÓN E5:

Cada local o conjunto de locales, que constituya una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor a 1.000 m<sup>2</sup>., cumplirá con la Prevención E2. Si excediese esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.

#### PREVENCIÓN E6:

En los locales que requieran esta Prevención, con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>. la estiba distará 1 m. (un metro) de ejes divisorios. Cuando la superficie excediera de 250 m<sup>2</sup>., habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m<sup>2</sup>. de solado.

#### PREVENCIÓN E7:

Si la edificación tuviese más de 38 m. de altura, medidos desde el nivel de la acera, o más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, cumplirá la Prevención E1, y los extremos de las cañerías verticales se unirán a un colector de diámetro interior mínimo de 0,635 m. que alcance la L. M. terminando con una válvula esclusa para boca de impulsión de bronce (tipo reformada), con anilla giratoria de rosca hembra (inclinada a 45 grados hacia arriba si se la coloca en la acera), apta para conectar manguera del servicio de bomberos.

La cañería vertical tendrá, a la salida del tanque elevado, una válvula de retención, para impedir la subida del agua al tanque.

La válvula esclusa para boca de impulsión se ubicará en una cámara de 0,40 por 0,60 m., provista de una tapa de hierro fundido, con orificio para llave tipo "toma de autobombas". La tapa tendrá grabada la palabra "Bomberos", en letra indeleble, de 0,05 m. de alto.

La cámara se podrá colocar en la acera o en la fachada principal.

#### PREVENCIÓNES E8:

En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua, con llaves de paso conectadas a la red general de aguas corrientes, del diámetro, cantidad y situación que aconseje el Cuerpo de Bomberos.

#### INTERVENCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS:

La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendio. El informe de esta repartición será imprescindible, cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Reglamento.

Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la Prevención E1, será imprescindible la intervención del Cuerpo de Bomberos, para la aprobación de las "Prevenciones contra incendio" y, además, el mismo extenderá un comprobante donde conste que éstas han sido realizadas y que se hallan en condiciones de funcionamiento.

La presentación de tal certificación será requisito indispensable para la entrega del libro de inspecciones o para iniciar o desenvolver las actividades correspondientes al "uso".

#### RESISTENCIA DE LOS MATERIALES AL PASO DEL FUEGO:

A los efectos de autorizar el uso de materiales en la edificación, se entenderá, como "resistente al fuego" aquellos que cumplan con las Normas I.R.A.M. de resistencia al fuego.

Los matafuegos utilizados en todos los edificios cumplirán con las Normas I.R.A.M. de la Serie 3500.

## **CAPÍTULO 4**

### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

#### 4.1.0. INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS.

##### 4.1.1. VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisoria al frente del 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.

Cuando finalizare una demolición se procederá según lo establecido en CERCOS Y VEREDAS.

Una valla provisoria se construirá de modo de evitar daño o incomodidad a los transeúntes y que además impida la salida de materiales el exterior.

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

Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras:

Una valla provisoria al frente de una obra deberá tener una altura no menor de 2,00 m.

La separación de la valla respecto al cordón de la calle no será menor a 1.00 m. Dicho sendero deberá hallarse en óptimas condiciones para permitir la circulación peatonal. La Dirección podrá exigir el reacondicionamiento de este cuando lo estime necesario.

La valla no deberá extenderse más allá de los límites laterales del predio.

Cuando las características de la obra lo requieran se podrá ejecutar sobre la calzada una pasarela de 0,90 m. de ancho con una baranda exterior de defensa pintada en rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos. Para colocar este tipo de pasarelas deberá contar con el correspondiente permiso.

En aquellas veredas donde existan obstáculos, a saber: árboles, postes o columnas de alumbrado, servicio telefónico, caja de medidores de luz eléctrica de obras, etc., deberá preverse la senda peatonal exigida de modo que puedan ser sorteado los mismos y se mantenga el ancho mínimo de 1.00 m.

Retiro de la valla:

Una valla provisoria será trasladada a la L. M., tan pronto se halla finalizado la obra o se suspendan los trabajos.

Excedido éste término, el retiro podrá ser efectuado por Administración Comunal, a costa del propietario.

En los casos en que se hubiere quitado el solado, de la acera, se colocará como mínimo un contrapiso, hasta la construcción del solado definitivo, aún antes del retiro, en el espacio que medie entre la valla y la línea de cordón.

##### 4.1.2. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y/o empresas que intervengan con su firma en el expediente de edificación respectivo.

El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de la obra, maquinaria y servicios relacionados con la misma.

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen títulos profesionales, o no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, se presten a confusiones.

##### 4.2.0. DEMOLICIONES:

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá: conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición; asegurarlas definitivamente a la obra, en caso de edificación inmediata. Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, etc., se requerirá la intervención de los entes con competencia en la materia.

**Limpieza de la vía pública:**

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

**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, cercos que eviten el paso de transeúntes o vehicular.

**Mamparas protectoras para demoler muros entre predios:**

Antes de demoler un muro divisorio, 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 forradas hacia el interior del local, con papel aislador o bien realizado con otros materiales de equivalente protección; en los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50 m. El responsable de la demolición tomará las precauciones y empleará los sistemas que sean necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino. Asimismo se retirarán de inmediato los materiales que puedan haber caído en la finca lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados, distantes hasta 1,00 m. del eje divisorio.

**Obras de defensa:**

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesaria que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente;

La protección deberá extremarse en caso de existir claraboyas; cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo; desagües de techos, etc.

**Estructuras deficientes en caso de demolición:**

Si el responsable de una demolición tuviese motivos para creer que una estructura adyacente se hallara en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito, en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Dirección de Obras Públicas y Privadas inspeccionar esa estructura, dentro del término de tres días, disponiendo lo que corresponda, con arreglo a las prescripciones de este Reglamento.

**Medidas adicionales de protección:**

La Dirección de Obras Públicas y Privadas puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que las circunstancias exijan.

#### 4.2.1. PROCEDIMIENTOS PARA LA DEMOLICIÓN:

**Puntales de seguridad:**

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, estos distarán por lo menos 0.50 m. del cordón de la vereda.

**Lienzos o cortinas contra el polvo:**

Toda parte de edificio que debe ser demolida, será recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador;

La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá eximir de ésta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

**Caída y acumulación de escombros:**

Los escombros provenientes de una demolición solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5,00 m.; salvo que se utilicen conductos de descarga; en los entresijos no se podrían acumular materiales de demolición.

**Riego obligatorio:**

Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador, a fin de evitar el elevamiento de polvo.

**Molienda de ladrillos:**

En el mismo lugar de la demolición, queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos, si no se toman precauciones necesarias y que, a juicio de La Dirección de Obras Públicas y Privadas, sean eficaces para proteger a terceros. Se deberá realizar lo más alejada posible de la calle y los linderos y en horarios convenientes.

**Conservación de muros divisorios:**

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa, que afecta a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado en forma inmediata y totalmente, piso por piso. Se complementará esta tarea pintando el muro en forma completa, a tono uniforme, de modo de preservar el buen aspecto edilicio.

Demoliciones paralizadas:

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería, de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

Limpieza del terreno, cercos y veredas:

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "Cercos y veredas" sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras efectuadas.

#### 4.2.2. OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR PELIGRO.

La Dirección podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte de edificio que amenace desplomarse. Un muro se considerará en condiciones de peligro cuando: este vencido, alcanzando un desplome un tercio de su espesor; cuando presente grietas verticales o dislocamientos y/o cuando exista escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

Notificación y peligro de derrumbe.

Cuando una estructura fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que deben estar terminados. Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe es inminente, la Dirección procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

En caso de que el propietario no este de acuerdo con la determinación del peligro de derrumbe, dentro de los 3 días de notificado podrá exigir una nueva inspección de la Dirección, acompañado por otro ingeniero o arquitecto nombrado por el interesado. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, nombrarán a un tercero cuyo fallo será inapelable.

#### 4.3.0. TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES:

##### 4.3.1. TERRAPLENAMIENTOS.

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado, por capas, hasta una altura tal que teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras, no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con la edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material de relleno estará libre de materias nocivas.

##### 4.3.2. EXCAVACIONES:

Excavaciones que afecte a un predio lindero o a la vía pública:

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, sea 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;

Excavación que afecte a estructuras adyacentes:

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será 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.

Protección contra accidentes:

Cuando se realice una excavación se tomaran todas las provisiones necesarias para que no se ocasionen daños ni se entrañen peligros a personas, predios linderos o vía pública.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso al público. Toda excavación deberá contar con un medio de salida.

#### 4.4.0. CIMIENTOS:

Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc. tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno.

Toda base deberá aislarse convenientemente para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea. En los casos en que las napas puedan interferir con los cimientos.

Cuando el tipo de cimientos elegido para un muro medianero no sea de albañilería corrida, su cálculo y descripción deberá adjuntarse al expediente de la obra.

No es obligatorio construir el cimiento de un muro en coincidencia con los vanos de aberturas o luz igual o mayor a 2.50 m.

Profundidad y perfil de cimientos:

Las *profundidades mínimas* de cimientos, si un estudio de suelos no demuestra lo contrario, son: Muro interior que no sea de carga: 0,30 m. medidos desde el suelo próximo más abajo o 0.50 m. del nivel natural del terreno; un tabique de espesor no mayor de 0,10 m., podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso, siempre que su altura no exceda los 2.60 m.

Muro interior de carga, muro de fachadas y bases interiores de estructuras: 0,80 m. medidos desde el nivel natural del terreno y 0,50 m. desde el nivel de piso interior.

Muros medianeros y bases de estructuras rasando la línea divisoria entre predios: 1,00 m. desde el nivel natural del terreno y no menor de 0,70 m.

Muro de cerca o tapias medianeros de espesor no superior a 0,15 m.: 0,60 m. medidos desde el suelo próximo más abajo, siempre que el alto no exceda de 2,00 m.

Perfil sobre la línea de edificación:

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad, fuera de la L.E., hasta 3,00 m. contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

Bases próximas a sótanos o excavaciones:

Todo cimiento a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podría distar del paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que utilicen estructuras capaces de resistir el empuje según estudio de suelo y cálculo.

#### 4.4.1. PILOTAJE.

El pilotaje será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una diferencia longitudinal divergente en más de 2% de su largo, el proyecto del cimiento deberá ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote deberá ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal. Si el pilote es de madera será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. No se aplicará esta exigencia si los pilotes son de quebracho colorado, urunday o lapacho.

#### 4.4.2. SUBMURACIONES:

La submuración de columnas medianeras de edificios existentes, linderos con obras en construcción, se efectuará teniendo en cuenta las características estructurales y la alteración que pudiera producirse en la sustentación del edificio y en los esfuerzos en las columnas a submurar, muy particularmente cuando éstas se vinculen a tensores.

La submuración se practicará por sectores, descansando parcialmente el muro sin afectar su estabilidad.

#### 4.5.0. ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN:

Normas para el cálculo de las estructuras

Para las tareas de proyecto, construcción, reparación y demolición de estructuras se utilizará la reglamentación CIRSOC vigente con las eventuales incorporaciones y actualizaciones que se produzcan.

Conservación de los límites del predio:

La estructura resistente, para los casos de estructuras independientes; debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio;

El muro divisorio, con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes;

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Apoyo de vigas en muros divisorios:

En los muros divisorios, el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

#### 4.5.1. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL:

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado y que no esté revestida de hormigón, deberá llevar una mano de pintura antióxida.

#### 4.5.2. 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, si cuenta con tensiones de trabajo admisible y, además, si tiene una cimentación conforme a este Reglamento.

#### 4.6.0. MUROS EN ELEVACIÓN:

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado. El ladrillo se mojará completamente antes de colocarse y se asentará con las juntas perfectamente llenadas con mezcla. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo, cemento fraguado.

En todo muro es obligatoria la colocación de 2 (dos) capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La segunda capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá verticalmente con la inferior en ambos lados del muro, con un revoque hidrófugo.

En los muros de cerca o tapias medianeros de espesor no superior a 0,15 m. se podrá realizar 1 (una) capa hidrófuga.

Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete, siempre que el desnivel entre dos pisos sea mayor de un metro. En igual forma se procederá en casos de jardineros o canteros adosados a los muros.

#### 4.6.1. TRABA:

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

La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto;

La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

#### 4.6.2. ANCLAJE:

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 sí no más de 0,50 m.

#### 4.6.3. ENCADENADO:

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

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

#### 4.6.4. SOSTÉN DE MUROS EN CONSTRUCCIÓN:

Un muro, durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 4,00 m. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m., salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

#### 4.6.5. COLUMNAS, PILARES Y PILASTRAS:

Serán construidos en albañilería maciza, cuidadosamente ejecutada;

Cuando reciban cargas concentradas deberá verificarse su esbeltez;

Se podrán efectuar canalizaciones, huecos y recortes en columnas, pilares o pilastras de sostén, cuando se calcule a tal efecto la sección disminuida.

#### 4.6.6. DINTELES:

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos 0,25 m. en los pies derechos de la abertura.

#### 4.6.7. RECALCE DE MUROS:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro;  
Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos de diez (10) veces el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m.

#### 4.6.8. MUROS DE MATERIALES NO CERÁMICOS:

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

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en éste Reglamento para los muros; las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí, de acuerdo a reglas de 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.

Un muro podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezcla de cemento portland o sílico-calcáreos, debiendo ofrecer una resistencia y aislación térmica equivalentes a las de los ladrillos macizos comunes.

#### 4.7.0. MUROS DIVISORIOS:

El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar hasta 1,00 m. del eje divisorio el espacio para colocar las mamparas o vallados, así como para realizar los trabajos que fueran necesarios.

#### 4.7.1. MATERIAL, ESPESOR Y REBAJE DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS:

##### Muros Medianeros:

Un muro divisorio entre predios, aunque éstos fueren del mismo propietario, que separe partes cubiertas, sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos. Los muros divisorios de departamento de un mismo edificio tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 m.

El espesor de estos muros deberá ser como mínimo de 0,30 m. En este caso, los conductos verticales de canalizaciones o de estructuras resistentes, no podrán exceder la línea divisoria, y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,07 m.

##### Cercas Divisorias o Tapiales:

Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener: 1,80 m. de altura, medido desde el predio más elevado; se realizarán columnas, pilares o pilastras a distancias no mayores de 3,00 m., que con el muro formen secciones de 0,30 x 0,30 m. o bien otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica;

#### 4.7.2. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio se deberá realizar estructura independiente o bien construir un nuevo muro a una distancia no menor a 0,90 m libre. Queda prohibido adosar un muro a un medianero existente.

#### 4.7.3. REPARACIÓN DE MUROS DIVISORIOS:

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo, afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después del producido.

#### 4.7.4. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio podrá ser cargado, en cada predio, en no más del 50% de su capacidad de carga útil.

#### 4.8.0. ESPESORES MÍNIMOS EN MUROS DE SOSTÉN:

#### 4.8.1. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL:

Muros con carga excepcional:

Los espesores mínimos de muros de sostén excepcional, responderán al cálculo respectivo.

Espesores de muros macizos de ladrillos comunes:

Un muro de un espesor de 0,15 m podrá servir de sostén siempre que su altura medida desde el nivel del piso, no sea superior a los 3,60 m, soporte sólo un entrepiso o un techo, tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas y sea aprobado por la Dirección. Cuando la longitud del muro de 0,15 m de espesor exceda los 5 m, se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 m x 0,30 m cada 5 m.

#### 4.8.2. USO DE MUROS EXISTENTES:

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

Se permitirá utilizar muros existentes asentados en barro:

Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0.45 m o más de espesor, siempre que su altura no sea mayor de 6 m.

Un muro existente de 0,30 m de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 m.

En cualquier caso, el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga, y como terminación tendrá las dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y revocadas.

#### 4.8.3. PERJUICIOS EN MUROS MEDIANEROS.

Junto a los muros medianeros no se podrán hacer excavaciones para jardines, plantaciones, etc. a menor distancia de 1,00 m., salvo que se efectúen las aislaciones necesarias que preserven el muro de cualquier perjuicio que este tipo de construcción provoque. No se podrán plantar árboles a menor distancia de 2,00 m. del muro medianero, no permitiéndose tampoco canales de desagües abiertos, canales de riego, etc. a menos de 1,00 m. del muro. Por último se prohíbe adosar depósitos, casillas o materiales que ocasionen humedad, corrosiones u otros perjuicios.

#### 4.8.4. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS:

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

Los mismos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo, pueden instalarse tuberías para agua caliente, gas, electricidad y calefacción, siempre que se embutan en canaletas de no más de 0,07 m. de profundidad y no rebasen la mitad del espesor del muro;

En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de construidos;

Un muro privativo debe ejecutarse de 0,30 m. de espesor, en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:

Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor de 20 Kgs./cm<sup>2</sup>., referida a la sección transversal del muro;

Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg. como mínimo, en caída libre, desde una altura de 1,00 m. en medio de sus luces reales;

Tener una conductibilidad térmica no mayor de  $K = 1,95$ ;

Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db;

Tener una resistencia al paso del fuego, similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,13 m. de espesor, revocado en los dos paramentos;

Tener una protección hidrófuga adecuada;

#### 4.9.0. REVESTIMIENTOS:

Revestimientos con ladrillos ornamentales, mármoles, lajas, etc.:

A alturas mayores de 2,50 m. sobre el solado, además de la mezcla adherente, los revestimientos serán retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

Revestimientos de madera en obras incombustibles:

La madera así como los materiales en tablas o placas, obtenidos por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada, etc. podrán utilizarse como revestimiento aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.

Revestimientos impermeables en locales de salubridad:

En los locales de salubridad se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

En sitios en donde se coloquen bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como los laterales, el revestimiento tendrá 1,20 m de altura en general y 1,80 m por 0,70 m de ancho en donde corresponda a la flor de ducha.

En lugares en donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 m. más alto que las canillas y 0,30 m de cada lado del artefacto.

En sitios en que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60 m la altura de los artefactos y 0,30 m el ancho de los mismos.

En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m de la canilla.

#### 4.10.0. CONTRAPISOS:

Obligación de ejecutar contrapiso:

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m después de apisonado.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se segarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

Contrapisos para pisos de madera:

Los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonado, se colocarán a una distancia mínima de 0,20 m del contrapiso de hormigón.

Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendida entre éste y la capa aisladora horizontal serán aislados con un revoque hidrófugo bien alisado. El espacio debajo de los pisos de madera se ventilará al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración defendida con rejilla y alambre tejido, colocada opuesta al conducto.

Contrapiso para pisos especiales:

Para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

#### 4.11.0. TECHOS:

Cercado de techos transitables:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m., computadas desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.

En techos transitables no se permitirán vistas a los predios colindantes desde bordes situados a menor distancia de 3,00 m del eje divisorio del predio aunque éstos sean de un mismo dueño.

Se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido, con una altura no inferior a 1,80 m. medidos desde el solado. Esta exigencia no rige para vanos o paredes oblicuos de no menos de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es 0,60 m.

Desagüe de techos, azoteas y terrazas:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída hacia la vía pública, sobre predios linderos y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos. El agua vertida por los sistemas de desagües podrá ser conducida hasta la línea de cordón, o vertida sobre el mismo predio, para este último caso se evaluará la

capacidad de absorción del terreno y que no afecte a los linderos, sea por diferencia de niveles en los lotes, como en la cantidad de agua volcada.

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. tomando como generalidad una bajada de Ø110 por cada 60 metros cuadrados de superficie a escurrir.

Material de cubierta:

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre los locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usan materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta deben buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m de espesor de mampostería común.

La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, podrá ejecutarse con material impermeable e incombustible.-

#### 4.12.0. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS:

Protección de las personas en el obrador:

Defensa en vacíos y aberturas:

En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

Precauciones de la circulación:

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán practicables y seguros;

Cuando, a la luz del día, no resulte suficiente, se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos;

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.

Defensas contra instalaciones provisorias que funcionan en obras:

En una obra se colocarán defensas para las personas, en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento;

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales;

Los conductores reunirán las mismas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación;

En caso de emplearse artefactos portátiles, se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma, resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislamiento correspondiente;

Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas;

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos;

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

Precaución por trabajos sobre techos:

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos, que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta, o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra:

En toda obra se colocarán protecciones para impedir eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.

Las protecciones son de dos tipos:

Protección permanente:

A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.E. o bien retirada de ella hasta 3,00 m., se colocará, entre los 3,00 m. y los 9,00 m. de altura sobre la acera, un cobertizo con una saliente no menor de 2,00 m. Este cobertizo, que no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

A predios linderos:

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará un cobertizo en las condiciones previstas en el ítem anterior, que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo al predio lindero.

Protección móvil:

En edificios de más de tres (3) pisos altos y a distancia de dos (2) pisos entre sí, se colocarán sucesivamente cobertizos móviles de características similares a las establecidas recientemente.

Si por cualquier causa la obra se paraliza por más de dos (2) meses, las protecciones mencionadas serán retiradas.

Caída de materiales:

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que lo haya ocasionado.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

Prohibición de ocupar la vía pública con materiales, maquinarias y/o elementos de una obra.

Arrojo de escombros:

Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera del espacio reglamentario con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra.

La introducción así como el retiro de los materiales, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra, deberá llevarse a cabo directamente desde el vehículo de transporte al interior de la misma o viceversa, sin que puedan ser depositados en los lugares vedados de la vía pública, la dirección evaluará las solicitudes para situaciones particulares.

Las transgresiones de esta norma harán pasible de la aplicación de las penalidades correspondientes al profesional y propietario solidariamente.

Queda exceptuada de la disposición precedente la utilización de cajas metálicas denominadas "contenedores", siempre que se cumplimenten los requisitos siguientes:

Cada "contenedor" deberá poseer, adecuadamente asegurada y en buenas condiciones, la chapa de identificación que le asigne la autoridad competente.

Los "contenedores" no podrán exceder las medidas de 3,30 m. en su lado mayor y 1,70 m. en su lado menor.

Deberán ubicarse: dentro de la obra o en espacio reglamentario.

En el caso que no sea posible cumplimentar con la norma precedente podrán ubicarse sobre la calzada en los lugares y horarios autorizados para el estacionamiento, debiendo colocarse a 45° o en paralelo según las normas vigentes para cada arteria. En ambos casos se dejará un espacio libre de 0,30 m. desde la línea de cordón.

Cuando la obra se encuentre frente a calles o carriles vedados podrá ubicarse sobre la acera y siempre que sea posible dejar un espacio de 1,00 m. como mínimo de la línea de edificación al contenedor destinado al paso peatonal y una distancia mínima de 0,30 m. de la proyección de baranda superior al cordón de la calzada.

En el caso de que las operaciones o maniobras requeridas por tal ubicación provoquen perjuicios en cordones o veredas de terceros su reparación quedará a cargo de la empresa propietaria del servicio de contenedores.

Los contenedores deberán estar pintados en las caras extremas con pintura o láminas reflectivas dispuestas en franjas oblicuas a 45° y con un ancho de 0,10 m. Cada una, en colores rojo y blanco. Asimismo deberán llevar tachas o balizas reflectivas incorporadas en las caras extremas del contenedor tanto en su parte superior como inferior.

La pintura de las caras externas y las tachas o balizas reflectivas deberán ser conservadas limpias y en condiciones de cumplir adecuadamente su función preventiva de seguridad.

Los contenedores que permanezcan ubicados sobre la calzada durante las horas nocturnas en lugares vedados para el estacionamiento de vehículos, llevarán en todos los casos un cartel de prevención ubicado frente al sentido de circulación, el que llevará un farol o baliza de luz propia.

Cada "contenedor" deberá exhibir el nombre y el domicilio del prestatario, en un recuadro de medidas no inferiores a 0,40 m. de ancho por 0,30 m. de alto y que no podrán exceder los 0,60m. de ancho y 0,50 m. de alto.

Si en el proceso de ejecución de una obra es necesario el llenado de las estructuras, solo se admitirá la ocupación de la vía pública con camiones proveedores de hormigón elaborado, que

aseguren la introducción del material a la obra por medios mecánicos y eviten toda caída y/o depósito de materiales y/o mezclas sobre la calzada, veredas y sendas peatonales.

Los propietarios del servicio de provisión de hormigón elaborado deberá cumplimentar, además, los siguientes requisitos:

Ubicar los camiones exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizado, en forma paralela a la línea de edificación y dejando un espacio libre de 0,30 m. desde la línea del cordón.

Los camiones deberán exhibir el nombre y el domicilio del prestatario. La parte trasera de los mismos deberá pintarse con franjas oblicuas 45° y de 0,10 m. de ancho, en colores rojo y blanco. La pintura deberá conservarse limpia y en condiciones de cumplir adecuadamente sus funciones preventivas de seguridad.

Queda expresamente prohibida la elaboración, depósito y/o descarga de mezclas húmedas en la vía pública durante las 24 horas del día, por fuera del espacio interior reglamentario.

En caso de incumplimiento a lo establecido en los apartados precedentes del presente inciso, la secretaría de obras públicas podrá disponer, sin previo aviso, el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública.

Todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Queda prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de cinco (5) metros y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

Con carácter excepcional y ponderando cada caso en concreto, la Dirección de Obras Públicas y Privadas evaluará la ocupación de un sector reducido de la vía pública con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento a utilizarse en una obra, condicionado a la colocación de carteles de “desvío” y vallados que permitan la utilización para circular de carriles afectados para el estacionamiento. La autorización se extenderá por el término y en los horarios que consideren prudentes la Dirección de Obras Públicas y Privadas – conforme a las necesidades de la obra y el espacio con que cuente dentro de la línea de edificación- y la dirección de policía de tránsito atendiendo a las dificultades que una eventual concesión originaría en el tránsito vehicular. Este apartado deberá interpretarse restrictivamente y sólo se considerará la posibilidad del otorgamiento de una autorización en los casos en que el interesado la solicite con cuarenta y ocho (48) horas de antelación.

#### 4.13.0. OBRAS PARALIZADAS:

Comunicación de paralización:

Cuando los responsables de la ejecución de una obra hayan decidido paralizar la misma, por cualquier razón que ella sea y durante un período mayor de dos meses, el profesional, conductor técnico actuante, conjuntamente con el propietario, deberán comunicar por escrito el hecho a la Dirección de Obras Públicas y Privadas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la toma de decisión.

Comprobación de paralización:

Si la Dirección de Obras Públicas y Privadas comprobare que una obra se hallare paralizada, intimará al profesional actuante y al propietario, en el sentido de que, si en el término de cinco (5) días no reinician la obra, deberán proceder a realizar los trabajos consignados en el punto siguiente, en caso contrario, se procederá lo establecido en 4.13.1.

Trabajos a realizar en obras paralizadas:

Cuando se determine la paralización de acuerdo a lo expuesto, dentro de un plazo no mayor de quince (15) días, salvo que mediare sentencia judicial, deberán adoptarse las siguientes medidas:

Se quitarán los andamios, vallas provisionales o cualquier otro obstáculo para el tránsito público o que afecte a linderos.

Se ejecutará, como mínimo, un contrapiso en la acera, que la haga perfectamente transitable.

El frente, en su planta baja o en su defecto la que determine la Dirección de Obras Públicas y Privadas, se finalizará de acuerdo a su fin o bien cerrará, en todo su ancho y en todo su alto, con una valla, muro o empalizada, que se someterá a aprobación por parte de la Dirección de Obras Públicas y Privadas y de modo tal que la obra resulte impenetrable y no permita el arrojamiento de desperdicios u otros elementos a su interior. La misma deberá contar con una puerta de acceso con cerradura o candado y no deberá desmerecer estéticamente el entorno urbano.

#### 4.13.1. TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN:

En caso de incumplimiento de lo establecido recientemente, los trabajos se ejecutarán por vía administrativa, a costa y cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al mismo y al profesional actuante.

## **CAPÍTULO 5**

### **REGLAMENTOS TÉCNICOS ESPECIALES**

#### **5.1.0. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES:**

Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por O.S.N., ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o no.

Toda instalación de desagües cloacales deberá adecuarse a lo previsto por el reglamento de instalaciones cloacales de la localidad.

Las fincas ubicadas en zonas no servidas por las redes de aguas corrientes o cloacales, deberán tener instalaciones de salubridad con desagües y pozo absorbente;

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas;

Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de agua y cloaca, sin modificar la instalación interna;

Como complemento de lo dispuesto por O.S.N., se tendrán en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicio:

##### **Desagües:**

Cualquier edificio, y su terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública;

Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.

##### **Pozos absorbentes:**

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente. Se calzará con pared de 0,15 m. de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas, y tendrá bóveda o losa de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor; tendrá ventilación por conducto diámetro mínimo 0,063 m.

Una vez vencido el plazo para la radicación de los pozos negros dentro del radio urbano, solo se permitirá su construcción en los sectores no servidos por la red cloacal.

Los pozos negros se ubicarán en forma obligatoria en la vereda, de la L.E. hacia el exterior.; a una distancia no menor de 3.00 m. de la L.M.

Además distarán más de 15.00 m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino, prohibiéndose su construcción dentro de la L.E.;

En las propiedades en lotes internos o con frentes a pasajes, cuyo ancho no permita su ejecución en la forma indicada, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, se autorizará la construcción dentro de la propiedad o pasaje.

Dichas distancias se tomarán entre la L.E. y/o L.M. y la tangente a la pared del pozo.

#### **5.2.0. INSTALACIONES DE GAS:**

Para las instalaciones de gas se respetará el Reglamento de instalaciones internas y domiciliarias de Gas del Estado así como lo determinado por la Cooperativa de provisión de este servicio en la localidad.

#### **5.3.0. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTIÓN, FLUÍDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS:**

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario, así como al medioambiente;

La Dirección de Obras Públicas y Privadas dispondrá las providencias que, en cada caso particular, se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del inciso anterior, pudiendo, además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en éste Reglamento;

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar, simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el humero colectivo no

afecte al funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrán su remate a la altura más abajo especificadas:

El remate o techo se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

2,00 m. sobre una azotea transitable.

0,60 m. sobre una azotea no transitable o techos cuyas faldas tengan una inclinación de hasta un 25 %;

0,60 m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 %; además 0,20 m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 0,30 m. del remate;

Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:

Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2,00 m. del eje separativo de los predios y el muro ubicado entre éstos es sobreelevado o reconstruido, y, a consecuencia de tal hecho, se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura determinada o brindar una solución técnica satisfactoria equivalente;

Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos, 6,00 m. por encima de todo punto más elevado de todo techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00 m.

El propietario de la chimenea debe cumplir con estas exigencias, aún cuando, con posterioridad a la habilitación de la misma, sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado, o bien dar una solución técnica satisfactoria equivalente.

La Dirección podrá exigir para este tipo de establecimientos modificaciones o mejoras que contribuyan al ordenamiento de la evacuación de los gases o fluidos.

## **CAPÍTULO 6**

### **DISPOSICIONES VARIAS**

#### 6.1.0. PARARRAYOS:

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

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

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 30,00 m. entre sí, siempre que la Dirección de Obras Públicas y Privadas no fije otra medida.

#### 6.2.0. DE LOS ANUNCIOS:

Los anuncios no deben:

Ofender a la moral y a las buenas costumbres.

Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento.

Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores.

Ser peligrosos, combustibles y encontrarse en mal estado.

Anuncios salientes de la línea de edificación:

En todos los edificios existentes o nuevos, los anuncios se perfilarán como sigue:

El punto más bajo del anuncio, incluido el soporte, distará no menos de 3,00 m. del nivel del cordón, y, el saliente máximo del mismo se establece en 3,50 m. no pudiendo superar una línea distante 0,50 m. del filo del cordón.

El saliente máximo comprendido entre los 4,00 m. y los 5,00 m. sobre el nivel del cordón, será el ancho de la vereda, sin rebasar los 6,00 m.

El saliente máximo de arriba de los 5,00 m. en todas las calles sin excepción podrá rebasar el cordón de vereda hasta un máximo de 2,50 m.

Dicha saliente máxima en avenidas, será hasta 1 ½ de la distancia que existe en el nivel de la calzada y la parte inferior del cartel.

A cualquier altura el anuncio distará de la línea divisoria entre predios, una medida mínima de 3,50 m.

Separación con respecto a la línea de edificación: separación mínima 0,40 m. del plano de fachada y 0,20 m. de la mayor saliente de la misma.

Distancias a elementos del servicio público: no menos de 1,00 m. de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc. del servicio público.

Los elementos de sostén verticales para anuncios deberán instalarse dentro de los límites del edificio o predio.

Anuncios en muros divisorios:

En los muros divisorios podrán aplicar avisos simples que se limiten exclusivamente a la exteriorización de un "slogan", logotipo o marca e imagen que comprenda principalmente al producto.

Los anuncios que demanden estructuras portantes de sostén para marquesinas, aleros, torres, carteleras sobre azoteas o predios requerirán la intervención de profesional responsable, debiendo acompañar un plano o croquis donde incluirá los cálculos, análisis de cargas, diagramas, efectos del viento, tensores, verificación de la estructura existente bajo el nuevo estado de cargas. Se deberá acompañar una certificación que acredite la existencia de un contrato de seguro de responsabilidad civil para cubrir los daños que pudiera causar el anuncio a la persona o bienes de terceros.

Constancia de pago de los derechos que correspondieren ante la Dirección de Rentas o del pago del pertinente anticipo, en caso de que aquellos sean abonados por convenio.

Restricciones en la colocación de anuncios:

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques, paseos públicos y en todo lugar que obstruya, dificulte o confunda la visualización de elementos de señalización.

#### 6.3.0. UTILIZACIÓN DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS:

Nomenclatura y señales:

La Comuna podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

Anclaje de dispositivos para servicio público:

Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

Dispositivos de seguridad o defensa:

La Comuna podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

## **CAPÍTULO 7**

### **EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES**

#### **7.1.0. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES:**

Obligación del propietario de conservar los edificios:

El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio o estructura, se mantendrá en buen estado, mediante renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este reglamento. A tales efectos se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Oposición del propietario a conservar un edificio:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar con lo dispuesto anteriormente, la Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá realizar los trabajos por administración y a costa de aquél, sin perjuicio de las multas que correspondieran.

#### **7.1.1. CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:**

Todo propietario o usuario, según corresponda, esta obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en “Prevenciones para favorecer la extinción”, y deberá facilitar las inspecciones que realice la Comuna y el Cuerpo de Bomberos.

El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correccionales necesarias, dentro de un plazo de treinta días, bajo pena de clausura.

#### **7.1.2. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS:**

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá con lo siguiente:

Acondicionamiento del lugar de trabajo:

Para limpiar la fachada principal de un edificio, debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caídas de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para esta clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio;

Para trabajos de pintura, se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y solo será obligatoria la colocación de telas o defensas, cuando se utilicen pulverizaciones o rociadores de pintura;

Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo, deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada, de modo que no escurran por la acera;

La Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones, cuando la ubicación del edificio en el predio y en el pueblo así lo justifique;

Ocupación de la acera:

Para depósito de materiales o ubicación de implementos de trabajo, puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar la valla provisoria;

A fin de evitar daños e incomodidad a los transeúntes, la Dirección de Obras Públicas y Privadas podrá obligar a la ejecución de la valla.

#### **7.1.3. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA:**

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina, solo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento y cuando se requiera establecer la seguridad e higiene de los edificios que ocasionen perjuicios públicos.

#### **7.2.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS:**

La Dirección de Obras Públicas y Privadas puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

#### 7.3.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO:

##### 7.3.1. DETERMINACIÓN DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

La Dirección de Obras Públicas y Privadas considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

Cuando se haya desplomado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada;

Cuando presente grietas, que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, sean peligrosas;

Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas;

Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado;

Cualquier deficiencia no establecida en el presente Reglamento y que, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, constituya peligro.

##### 7.3.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS:

Apuntalamientos:

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios, si corresponden como medida preventiva;

Duración del apuntalamiento:

Un apuntalamiento, efectuado como medida de emergencia, tiene carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los quince (15) días de efectuado aquél;

Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta a la Dirección de Obras Públicas y Privadas de modo inmediato;

Raíces:

Cuando las raíces de un árbol afecten a la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Dirección de Obras Públicas y Privadas ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol deberá efectuar a su costa los respectivos trabajos. De no realizarlos, los trabajos se ejecutarán por vía administrativa, a costa y cargo del propietario.

##### 7.3.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE:

Cuando un edificio fuere declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario, señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe efectuarlas;

Cuando el propietario no habilitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino.

Dentro de los tres (3) días de la notificación, siempre que no se tratare de peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, designando aquél un perito al efecto;

En caso de disconformidad entre la Dirección y el perito, se elevará el expediente a resolución del D.E.

Trabajos por administración en caso de peligro de derrumbe:

Si transcurridos tres (3) días de la notificación el propietario no se presentase, los trabajos serán efectuados por la Dirección de Obras Públicas y Privadas y a costa del dueño de la finca, sin perjuicio de las sanciones que le correspondieran.

##### 7.3.4. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

Si se tratare de inminente peligro de derrumbe, el D.E. podrá mandar demoler, sin más trámite, previa intervención de la Dirección de Obras Públicas y Privadas, la parte del edificio o estructura

que amenace caer, labrándose un acta por ante el Escribano Comunal, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. La misma será firmada por dos vecinos y, en su defecto por el Comisario de Policía de la Sección.

A sus efectos, la Comuna podrá proceder como sigue, a cuenta del propietario:

Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura, haciendo los apuntalamientos necesarios, o disponer la demolición inmediata;

Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicar al juez de la causa o solicitar se practique constatación judicial y se efectúen de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca;

En ambas circunstancias, se labrará el acta precedentemente mencionada.

#### 7.4.0 INSTALACIONES EN MAL ESTADO:

Se considera en mal estado una instalación, cuando, estando librado al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia;

En estos casos, la Dirección de Obras Públicas y Privadas intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización;

En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.