

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORDENANZA N° 4904/03

Indice:

1 SECCION 1: GENERALIDADES

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Obligación de propietarios, usuarios, profesionales y empresas.
- 1.3. De las definiciones
 - 1.3.1. Redacción
 - 1.3.2. Definiciones

2 SECCION 2: DE LA ADMINISTRACIÓN

- 2.1. De las Tramitaciones
 - 2.1.1. Aviso de Obras
 - 2.1.1.1. Documentación Exigible
 - 2.1.2. Visación Previa
 - 2.1.2.1. Documentación Exigible
 - 2.1.3. Permiso de Obras
 - 2.1.4. Documentación Exigible
 - 2.1.5. Planos de Obras
 - 2.1.6. Línea y Nivel
 - 2.1.7. Derechos de Edificación
 - 2.1.8. Plazo para el Otorgamiento del Permiso de Obras
 - 2.1.9. Caducidad de la Solicitud de Permiso de Obras
 - 2.1.10. Caducidad del Permiso de Obras
 - 2.1.11. Documentación
 - 2.1.12. Inspección Final
 - 2.1.13. Archivo de los Planos de Obra
 - 2.1.14. Destino de los Planos Aprobados
 - 2.1.15. Certificados de Escribanos
 - 2.1.16. Libre Deuda
 - 2.1.17. Obras de Ejecución por Etapas
 - 2.1.18. Permiso para Inicio y Documentación de Obra (prórroga)
- 2.2. 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. 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. 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. Consultas Técnicas
- 2.4.8. Cambio de Profesionales
- 2.4.9. Desvinculación de Profesionales
- 2.5. 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. De las Penalidades
- 2.6.1. Concepto sobre la aplicación de las Penalidades
- 2.6.2. Clases de Penalidades
- 2.6.3. Graduación de Penalidades por Determinadas Faltas
- 2.6.3.1. Aplicación de Apercibimiento
- 2.6.3.2. Aplicación de Multas
- 2.6.3.3. Aplicación de Suspensión en el Uso de la Firma
- 2.6.3.4. Eliminación Definitiva del Registro de Firmas
- 2.6.3.5. Aplicación de Clausura
- 2.6.4. Registro de Penalidades Aplicadas a Profesionales y Constructores
- 2.7. De los Profesionales y Empresas
- 2.7.1. Obligaciones Generales de los Propietarios, Profesionales, Constructores e Instaladores
- 2.7.2. De la Habilitación Profesional
- 2.7.3. Empresas y Representantes Técnicos
- 2.7.4. Cambio de Categoría del Constructor
- 2.7.5. Responsabilidades
- 2.7.6. Registro de Firmas
- 2.7.7. Cambio de Domicilio de Profesionales y Empresas
- 2.7.8. Letreros al Frente de las Obras
- 2.8. De las Reclamaciones
- 2.8.1. Comisión Asesora para las Reclamaciones
- 2.8.2. Plazo para Interponer Reclamaciones

3 SECCION 3: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

- 3.1. De la Línea, Nivel y Ochavas
- 3.1.1. Línea de Edificación Municipal
- 3.1.2. Línea de Edificación para Sótano
- 3.1.3. Nivel
- 3.1.4. Línea de Ochava
- 3.1.5. Ochavas Curvas y Poligonales

- 3.1.6. Edificios Fuera de la Línea o sin Ochava Reglamentaria
- 3.1.7. Ochava que comprende mas de un Predio
- 3.1.8. Apoyo en la Acera por Fuera de la Ochava
- 3.2. De las Aceras y Cercas
 - 3.2.1. Generalidades sobre Cercas y Aceras
 - 3.2.2. Plazos de Ejecución de Cercas y Aceras
 - 3.2.3. Cercas y Aceras en casos de Demolición de Edificios
 - 3.2.4. cercas al Frente
 - 3.2.5. Materiales para Aceras
 - 3.2.6. Ancho de Aceras
 - 3.2.6.1. Ancho de Aceras en Calles Pavimentadas
 - 3.2.6.2. Ancho de Aceras en Calles de 25 metros de ancho o más
 - 3.2.6.3.
 - 3.2.6.4. Ancho de Aceras en Calles sin Pavimentar
 - 3.2.7.
 - 3.2.7.1. Pendientes y Desniveles en las Aceras
 - 3.2.7.2. Niveles de Aceras
 - 3.2.7.3. Niveles de Aceras en Calles sin Pavimentar
 - 3.2.8. Aceras Arboladas
 - 3.2.8.1. Forma y Construcción de las Cazoletas
 - 3.2.8.2. Únicas Causales de Extracción
 - 3.2.9. Rebajo en los Cordones
 - 3.2.10. Acera frente a Entrada de Vehículos
 - 3.2.11. Dársenas de Estacionamiento
- 3.3. De las Fachadas
 - 3.3.1. Fachadas y Medianeras
 - 3.3.2. Tanques, Chimeneas, Ventilaciones, Torres y Construcciones Auxiliares
 - 3.3.3. Conductos Visibles desde la Vía Pública
 - 3.3.4. Salientes en Fachadas
 - 3.3.5.
 - 3.3.6.
 - 3.3.7.
 - 3.3.8. Salientes en Ochavas
 - 3.3.9.
 - 3.3.10. Agregados a las Fachadas
 - 3.3.11.
 - 3.3.12. Fachadas que lindan directamente con Parques, Plazas, Plazoletas y Paseos Públicos
 - 3.3.13. Retiros Obligatorios desde la Línea Municipal
 - 3.3.14. Altura de Fachadas
 - 3.3.15. Toldos y Marquesinas
 - 3.3.15.1. Perfil de los Toldos y Marquesinas en la Fachada Principal
 - 3.3.15.2. Autorización de Toldos y Marquesinas
 - 3.3.15.3. Toldos en Calles Arboladas o con Sostenes de Instalación Pública
 - 3.3.15.4. Retiro de Toldos de la Fachada Principal
 - 3.3.15.5. Canastos para Basura
 - 3.3.15.6. Cerramientos

- 3.4. De los Patios**
- 3.4.1. Generalidades**
- 3.4.1.1. Forma de Medir los Patios**
- 3.4.1.2. Patios en Edificios que se Refaccionan**
- 3.4.1.3. Prohibiciones Relativas a los Patios**
- 3.4.2. Clasificación de los Patios**
- 3.4.3. Patios Principales Rectangulares**
- 3.4.4. Patios Principales No Rectangulares**
- 3.4.5. Patios Secundarios o Auxiliares**
- 3.4.6. Patios Mancomunados**
- 3.4.7. Centros de Manzana**
- 3.5. De los Locales**
- 3.5.1. Clasificación de los Locales**
- 3.5.2. Locales de Dudosa Clasificación**
- 3.5.3. Altura Mínima de Locales: Definición**
- 3.5.4. Alturas Mínimas de Locales**
- 3.5.5. Altura Mínima de Locales en Subsuelo**
- 3.5.6. Alturas Mínimas de Locales en “Dúplex” y Entrepisos en Negocios**
- 3.5.7. Relación de Altura con Profundidad**
- 3.5.8. Áreas y Lados Mínimos de Locales. Generalidades**
- 3.5.9. Áreas y Lados Mínimos de Locales**
- 3.5.10. Iluminación y Ventilación Natural de Locales**
- 3.5.10.1. Iluminación y Ventilación Natural de Locales de Primera y Segunda Clase**
- 3.5.10.2. Iluminación y Ventilación de Locales de Tercera Clase**
- 3.5.10.3. Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase**
- 3.5.10.4. Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase**
- 3.5.11. Ventilación Natural por Conductos**
- 3.5.11.1. Generalidades**
- 3.5.11.2. Secciones de Conductos**
- 3.5.12. Iluminación y Ventilación Artificial de Locales**
- 3.5.13. Casos Especiales**
- 3.5.14. Locales Comunicados por Vanos**
- 3.6. Medios de Salida y Comunicaciones**
- 3.6.1. Generalidades**
- 3.6.2. definiciones**
- 3.6.3. Pasajes, Pasos, Pasillos, Galerías de Salida**
- 3.6.4. Pasillos de Servicio para una sola Unidad de Vivienda**
- 3.6.5. Pasos de Comunicación Interna**
- 3.6.6. Escaleras y Rampas Principales de Salida**
- 3.6.7. Generalidades**
- 3.6.8. Ancho o Número**
- 3.6.9. Escaleras y Rampas de Servicio como Medio de Salida**
- 3.6.10. Escaleras y Rampas como Medio de Comunicación Interna**
- 3.6.11. Escaleras Marineras**
- 3.6.12. Escaleras de Prevención Contra Incendios**
- 3.6.13. Escaleras Mecánicas**

- 3.6.14. Ascensores
- 3.6.15. Puertas de Salida
- 3.6.16. Características
- 3.6.17. Tipos de Puertas de Salida
- 3.6.18. Puertas de Comunicación Interna
- 3.6.19. Salida de Vehículos
- 3.6.20. Circulaciones y Asientos en Salas de Espectáculos Públicos
- 3.6.21. Accesos y Circulaciones para Discapacitados en Edificios Públicos
 - 3.6.21.1.
 - 3.6.21.2.
- 3.7. Servicios Sanitarios
 - 3.7.1. Sanitarios
 - 3.7.2. Instalaciones Imprescindibles
 - 3.7.3. Mínima Cantidad de Retretes
 - 3.7.4. Servicios de Salubridad en Alojamientos para Ambos Sexos
 - 3.7.5. Locales de Salubridad Destinados Exclusivamente para Hombres
 - 3.7.6. Lavatorios
 - 3.7.7. Cálculo de las Exigencias de Servicios de Salubridad
 - 3.7.8. Cálculo en caso de Imposibilidad de Determinación del Número por Sexos
 - 3.7.9. Locales Sanitarios en Edificios donde se Preparan, Sirven o Almacenan Alimentos.
 - 3.7.10. Uso de Materiales no Absorbentes, Tipo de Paramentos y Aberturas
 - 3.7.11. Servicios Mínimos según el Tipo de Edificios
 - 3.7.12. Surtidores de Agua
 - 3.7.13. Instalaciones de Salubridad en Zonas que Carecen de Agua Corriente y/o Cloacas
 - 3.7.14. Líquidos Cloacales a la Vía Pública
 - 3.7.15. Servicios Sanitarios para Discapacitados en Edificios Públicos
- 3.8. Cocheras Obligatorias
 - 3.8.1. Obligación de construir Garages o Playas de Estacionamiento
- 3.9.
 - 3.9.1. Locales para Medidores
 - 3.9.2. Locales con Artefactos para Gas
 - 3.9.3. Conductos para Aire Acondicionado
 - 3.9.4. Buzones para Correspondencia
 - 3.9.5. Pararrayos
 - 3.9.6. Depósitos para Combustibles
 - 3.9.7. Dispositivos para Mudanzas
 - 3.9.8. Incinerador de Basura
 - 3.9.9. Interceptor de Hollín
 - 3.9.10. Transformadores en Edificios
 - 3.9.10.1.
- 3.10. De las Obras que Produzcan Molestias
 - 3.10.1.
 - 3.10.2. Instalaciones que Afecten a un Muro Divisorio o Separativo
 - 3.10.3. Instalaciones que Transmitan Calor o Frío
 - 3.10.4. Instalaciones que Produzcan Humedad

- 3.10.5. Árboles
- 3.11. De la Reforma y Ampliación de Edificios
 - 3.11.1. Subdivisión de Locales
 - 3.11.2. Permiso de Obras de Reformas y de Ampliación
- 3.12. Edificios para el Área de Salud
- 3.13. Disposiciones Especiales para Ciertos Edificios
 - 3.13.1. Galerías de Comercio
 - 3.13.1.1. Concepto de Galería de Comercio
 - 3.13.1.2. Dimensiones de Locales y Quioscos
 - 3.13.1.3. Entresuelos – Concepto
 - 3.13.1.4. Medios de Salidas
 - 3.13.1.5. Escaleras o Rampas
 - 3.13.1.6. Iluminación y Ventilación
 - 3.13.1.7. Servicios de Salubridad
 - 3.13.1.8. Usos Compatibles con los de la Galería de Comercio
 - 3.13.1.9. Caso de Uso Mixto de Galería Comercial con Vivienda y/u Hotel
 - 3.13.1.10.....
 - 3.13.2. Playa de Estacionamiento
 - 3.13.2.1. Características
 - 3.13.2.2. Solicitud de Permiso
 - 3.13.3. Garages
 - 3.13.3.1. Características Constructivas de un Garage
 - 3.13.4. Estación de Servicio
 - 3.13.4.1. Prescripciones y Características en Estación de Servicio e Instalaciones Inherentes
 - 3.13.5. Construcciones Provisorias

4 SECCION 4: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 4.1. De las Vallas Provisorias
 - 4.1.1. Construcción, Dimensiones y Ubicación de las Vallas Provisorias al Frente de las Obras
 - 4.1.2. Bandejas de Protección
- 4.2. Letreros al Frente de las Obras
 - 4.2.1. Obligación de Colocar Letrero al Frente de una Obra
 - 4.2.2. Figuración Optativa del Propietario, Contratista y Proveedores en el Letrero
 - 4.2.3. Leyendas que se Prestan a Confusión
- 4.3. Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras
 - 4.3.1. Autorización
 - 4.3.2. Uso del Espacio Autorizado
 - 4.3.3. Ubicación y Dimensiones del Espacio Autorizado
 - 4.3.4. Permanencia de los Caballetes
 - 4.3.5. Características Constructivas de los Caballetes
- 4.4. De las Demoliciones
 - 4.4.1. Chapas, Marcas, Soportes, Aplicados en Obras a Demoler
 - 4.4.2. Exterminio de Ratas

- 4.4.3. Dispositivos de Seguridad
- 4.4.4. Limpieza de la Vía Pública
- 4.4.5. Peligro para el Tránsito
- 4.4.6. Protección al Predio Contiguo
- 4.4.7. Procedimiento de Demolición
- 4.4.8. Derribo de Paredes y Estructura
- 4.4.9. Conservación de Muros Divisorios en Demoliciones
- 4.4.10. Demoliciones Paralizadas
- 4.4.11. Construcciones que Amenazan Derrumbarse
- 4.5. De los Terraplenamientos y Excavaciones
 - 4.5.1. Terraplenamientos
 - 4.5.2. Excavaciones
 - 4.5.3. Depósito de Tierra y Materiales en la Vía Pública
- 4.6. De los Suelos Aptos para Cimentar
 - 4.6.1. Suelos Aptos para Cimentar
- 4.7. De los Sistemas y Materiales de Construcción e Instalación
- 4.8. De los Cimientos
 - 4.8.1. Generalidades
 - 4.8.2. Profundidad Mínima de Cimientos
 - 4.8.3. Perfil de Cimientos
 - 4.8.4. Pilares de Cimientos
- 4.9. De las Estructuras en Elevación
 - 4.9.1. Normas para el Cálculo de las Estructuras
 - 4.9.2. Apoyo de Vigas
 - 4.9.3. Uso de Estructuras Existentes
- 4.10. De los Muros
 - 4.10.1. Preservación de los Muros Contra la Humedad
 - 4.10.2. Anclaje y Encadenado de Muros de Albañilería
 - 4.10.3. Dinteles y Arcos de Albañilería
 - 4.10.4. Recalce de Muros de Albañilería
 - 4.10.5. Muros de Hormigón y de Bloques
 - 4.10.6. Material y Espesores de Muros Divisorios
 - 4.10.7. Construcciones sin Apoyar en Muros Divisorios
 - 4.10.8. Carga util de Muros Divisorios
 - 4.10.9. Espesores Mínimos de Muros de Sostén Muros de Medio Ladrillo Macizo
 - 4.10.10. Espesores Mínimos de Muros no Cargados
 - 4.10.10.1. Muros Exteriores
 - 4.10.10.2. Muros Interiores
 - 4.10.11. Uso de Muros Existentes

ANEXO NORMATIVO 2:
REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN
SECCION 1: GENERALIDADES

1.1. Las disposiciones de este Reglamento afectan a los asuntos que se relacionan con la construcción, alteración, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios y/o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios oficiales y privados y además con la apertura de vías públicas y aspectos complementarios de las subdivisiones de tierras. Esta enunciación no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Reglamento a cualquier otra finalidad prevista en el mismo.

Prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallan en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances. Este Reglamento se complementa con el Anexo Normativo 1 "Normas de Urbanización".

1.2. Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas. Todo propietario, usuario, profesional o empresa a quienes atañan las presentes Normas, debe conocer sus disposiciones y está obligado a cumplirlas.

1.3. De las definiciones:

1.3.1. Redacción

Las palabras y expresiones de las presentes normas se consignan con el siguiente criterio:

a. Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.

b. Las palabras del género masculino incluyen el femenino.

c. El número singular incluye el plural.

1.3.2. Definiciones

Acera: orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea Municipal o de edificación, destinada al tránsito de peatones.

Altura de fachada: altura permitida a la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio. La altura de la fachada principal se mide sobre la línea municipal, 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 línea municipal.

Ampliación: aumento del volumen edificado o de la superficie cubierta

Cochera: Cobertizo para proteger automotores, con dos lados dos lasos abiertos o un 40% de su lados abiertos sin portones de cerramiento

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 vereda en el punto medio de la L.M. que corresponde al frente del predio.

Edificio gubernamental u oficial: Todo edificio propiedad del estado nacional, provincial, o municipal, repartición autárquica o empresa del dominio industrial del estado.

Edificio público: es el edificio o parte de él en el cual las personas pueden congregarse

Aquellos en los cuales se encuentran hospedados personas para recibir cuidados o tratamiento médico o de caridad u otros auxilios, o bien donde son mantenidos o detenidas, personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

Edificio Residencial: Edificio o parte de él destinados a viviendas, 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 revestido en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

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

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio, ubicado sobre la línea municipal

o próximo a ella.

Fachada secundaria : Paramento exterior no perteneciente a la fachada principal.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo.

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.

Galería: local habitable cubierto, abierto lateralmente en uno o mas lados.

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

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, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Nivel de Cordón: Cota fijada por la Municipalidad 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.

Patio de contrafrente: Aquel que está unido al fondo.

Patio de frente: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la Línea Municipal.

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

Piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

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

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

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.

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.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y 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.

Uso comercial: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

Uso industrial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia, antes o después de su industrialización.

Uso residencial: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

Uso de salud. Corresponde a los predios o edificios afectados a funciones de la salud humana. Deberá contar con la aprobación previa de los colegios profesionales de la salud , de Auditoria médica de la Provincia de Santa Fe, de la Comisión Nacional de Energía Atómica, según corresponda y de acuerdo al nivel de complejidad.. En un todo de acuerdo a la ley 9847, decretos y modificatorias.

Uso público:

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

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

Arquitectura de valor patrimonial: Corresponde a los predios y edificios identificados como de valor patrimonial. De acuerdo a ordenanza de patrimonio N°.....

Patrimonio urbano: Corresponde a los espacios públicos identificados como valor patrimonial.

Valor patrimonial: corresponde a todo espacio, o elemento identificado como de valor patrimonial.

SECCION 2: DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. AVISO DE OBRAS:

No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras, en formulario aprobado, y siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- a. Modificar el cordón del pavimento;
- b. Cercar el frente;
- c. Ejecutar o refaccionar aceras;
- d. Cambiar revestimientos en fachadas;
- e. Modificar la altura de muros de cerco;
- f. Efectuar rellenamientos o excavaciones.
- g. Reparaciones menores

2.1.1.1. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado, y deberá ser acompañado por una memoria descriptiva de los trabajos a realizar. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

2.1.2. VISACION PREVIA:

La Visación Previa implica la conformidad de la Dirección de Obras Particulares con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, para la cual se requerirá permiso, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, etc., pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

En el caso de que, con posterioridad al otorgamiento de una Visación Previa, se opere una modificación en la Legislación Municipal, Provincial o Nacional, que esté en contra de algún aspecto del proyecto o anteproyecto visado, la Visación Previa quedará sin efecto en el momento en que comience a regir la modificación promulgada, según el plazo que se adopte en la Ordenanza o Resolución respectiva.

La visación previa tendrá una validez de seis meses, vencido dicho término quedará sin efecto.

2.1.2.1. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Visación Previa, se requerirá la presentación del respectivo legajo, formado por una carpeta, para uso interno de la Dirección de Obras Particulares.

- a. Un juego de planos correspondientes para uso interno, debiendo constar el cumplimiento de la Ley que corresponde al Colegio Profesional, y el monto de obra asignado por el mismo;
- b. Se deberá presentar el proyecto o anteproyecto en escala 1:100 o 1:50, y, de acuerdo a las siguientes exigencias:
 - 1) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros;
 - 2) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción;
 - 3) Fachada o fachadas;

4) Se indicará el destino de cada local, con las medidas necesarias para su comprensión.

2.1.3. PERMISO DE OBRAS:

Se requerirá Permiso de Obras para:

- a. Construir edificios nuevos;
- b. Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción;
- c. Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techos;
- d. Modificar la fachada principal;
- e. Construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables;
- f. Demoliciones;
- g. Instalar toldos o marquesinas sobre la fachada en la vía pública;
- h. Instalar carteles, anuncios o pantallas publicitarias; conforme lo especificado en la Ordenanza 3794/96, "Colocación de anuncios en la vía pública";
- i. Extraer árboles. Se deberá cumplir con lo establecido en la Ord. N° 4198/99, "Protección del arbolado Público".
- j. Construcción de alcantarillas de acceso y salida de Fincas. El permiso será incorporado al procedimiento de Visación Previa.

2.1.4. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Permiso de Obra se requerirá:

- a. En los casos previstos en a, b., c., d., e. y f. del artículo 2.1.3., la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas (una para uso interno de la Dirección de Obras Particulares y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure), en el interior de las cuales y en el orden que la Dirección de Obras Particulares indique, se colocarán:
 - 1) Solicitud de Permiso de Obra (impreso en la carpeta);
 - 2) Un juego de planos de obra compuesto por un original en vegetal transparente; una copia con la Visación Previa; una copia sellada por el Colegio Profesional correspondiente; y cinco copias.
 - 3) Constancia del pago de los derechos que correspondieren o del pago del pertinente anticipo, en caso de que aquellos sean abonados por convenio.
- b. 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.
- c. En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada en el Inciso a, 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 inicio a cada una de ellas.
- d. En los casos previstos en el Inciso e., del Artículo 2.1.3., la Dirección de Obras Particulares podrá requerir la visación de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder (municipales, provinciales o nacionales).

2.1.5. PLANOS DE OBRAS:

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

a. Elementos que lo integran:

- 1) Carátula: Su formato será de 287 por 185 mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, 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, firma y domicilio legal del constructor, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios.

El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombres y números de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis. (Ver **gráfico N°1**)

2) Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios.

Los locales deberán estar designados, acotados. Se indicarán los espesores de muros y salientes. Cotas de nivel. Carpinterías. Proyecciones. Y todo elemento gráfico necesario para la correcta y completa interpretación del proyecto.

3) Plantas restantes: (Pisos Altos, Entrepisos y Subsuelos). En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán estar designados, acotados. Se indicarán los espesores de muros y salientes. Cotas de nivel. Carpinterías. Proyecciones. Y todo elemento gráfico necesario para la correcta y completa interpretación del proyecto

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 todo elemento gráfico necesario para la adecuada y completa interpretación del proyecto. (Se aceptaran plantas en escalas menores a 1:100 cuando las dimensiones del tema así lo sugieran. No obstante la representación gráfica debe ser adecuadamente comprensible para su evaluación y/o construcción).

4) Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

5) Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100 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.

6) Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.

7) Superficies edificadas: En el lugar que se señala en el **Gráfico N° 1** (carátula del plano), se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, cornisas y voladizos que superen los 30 cm de retiro del paramento.

8) Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme el modelo que se grafica, (**Ver Gráfico N° 2**).

9) 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. Corresponderá en todos los niveles donde haya elementos resistente, tales como entrepisos, techos, etc. Corresponderá también en casos de columnas, zapatas, encadenados, etc. Se deberá especificar en detalle, la solución estructural sobre el muro medianero.

10) Planta de fundaciones Escala 1:100 como mínimo. Deberá especificar en detalle la solución estructural y sobre el muro medianero.

11) Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella. Se consignaran las dimensiones de las piezas estructurales y los datos indicativos de los esfuerzos a que están sometidas y los esfuerzos máximos admisibles de los elementos de estructura.

12) Detalles: son obligatorios, las plantas y cortes de los cuerpos salientes cerrados sobre la línea municipal en escala 1:50, las plantas de las escaleras escala 1:20 con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, cuando las escaleras no sean de tramos rectos,

plantas y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere. Detalle de la solución estructural, del muro medianero.

13) Señalamiento de locales: Los locales serán señalados del siguiente modo: en el PISO BAJO: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1. En los PISOS ALTOS: los locales de cada piso se designarán con la letra A, seguida de un número de orden que partirá de 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente; en el entresuelo, sótanos y subsuelos se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por E y por S según el caso.

14) Silueta de superficies y Planilla de superficies: Se dibujará en escala 1:200 o 1:100, la silueta de superficies de cada piso, y la planilla correspondiente para determinar la superficie cubierta sin galerías, y la superficie de galerías. (Ver **Grafico N° 4**)

15) Planos de aberturas: En escala 1:50 con especificaciones técnicas. Puede ser planilla o plano de aberturas. Designación en planta de las aberturas.

16) Planta de Instalación Eléctrica: en escala 1:100.

17) Planta de Instalación Sanitaria: en escala 1:100

18) Planta de instalación de gas

19) Planta y cortes y detalles (si corresponde) de instalaciones complementarias

b. Leyendas y cuadros:

Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.

Colores y Leyendas: los colores serán firmes y nítidos.

. Las obras o partes subsistentes, construidas sin permiso, a documentar se pintarán en negro.

. Las obras construidas y documentadas se indicarán rayando en negro a 45° cada 1 cm. los muros y las superficies existentes, indicando el o los Números de expedientes anteriores que correspondan.

. Las obras nuevas a construir o ejecutar, en bermellón.

. Las obras que deban demolerse, en amarillo.

. En todos los casos, las representaciones gráficas, deberán estar debidamente acotadas.

Tamaño:

Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los que se indican en el **Graf. 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 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. Esta quedará siempre al frente.

2.1.6. LINEA Y NIVEL:

La determinación de la L.M. y la cota de nivel de umbral de entrada, deberán ser solicitadas por el profesional actuante, por medio de las boletas respectivas, ante la Dirección Obras Particulares. Una vez informadas, un ejemplar de cada una de la referidas boletas integrará la documentación exigible para la tramitación del permiso de obra.

2.1.7. DERECHOS DE EDIFICACION:

Los derechos de edificación que correspondieren, serán calculados en formularios impresos al efecto y pagados por el propietario antes de la presentación del expediente de edificación, previa visación por parte de la Dirección de Obras Particulares.

2.1.8. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OBRAS:

La Dirección de Obras Particulares se expedirá sobre la documentación contenida en el Expediente de Edificación en un lapso no mayor de quince (15) días. En el caso de que no existan observaciones, dentro del plazo mencionado, se otorgará el correspondiente Permiso de Obra.

2.1.9. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRAS:

Cuando la Dirección de Obras Particulares formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Dirección de Obras Particulares deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días.

En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud.

2.1.10. CADUCIDAD DEL PERMISO DE OBRAS:

Si otorgado el permiso de obras el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los treinta (30) días, se le acordará, previa notificación al propietario y al profesional, un último e improrrogable plazo de cinco (5) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar las obras.

2.1.11. DOCUMENTACION:

Entiéndase por Expediente de Obra de Documentación, el legajo con planos de relevamiento de obras terminadas y habilitadas, construidas sin permiso municipal.

Se requerirá para tramitar el expediente de obra de Documentación, lo siguiente:

- Solicitud.

- El original en papel vegetal transparente, copia con Visación Previa, copia sellada por Colegio Profesional y cuatro copias de los siguientes planos:

- a. Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros de las obras existentes documentadas y a documentar, e indicaciones del uso actual de los locales documentados y a documentar. Cuando se trate de documentar ampliaciones, deberá estar debidamente acotada, tanto la obra a documentar como la anterior

- b. Las secciones necesarias para ideas exactas de la construcción .

- c. La o las fachadas si tuviera varias, indicando tratamiento arquitectónico.

- d. Planilla de locales.

- e. Determinación de la antigüedad de la construcción a documentar.

- f. Silueta y planilla de Superficies de la edificación a documentar.

- g. Dejase constancia de que si hubiera superficie existente documentada en el plano se deberá indicar la situación actual, además indicar número de expediente correspondiente.

La Secretaría de Obras Públicas está autorizada a solicitar otros datos que estime necesarios y que no se hallan enunciados anteriormente para obtener mayor exactitud de la documentación presentada.

- h. En el rótulo de los planos de documentación se detallará una lista con las situaciones antirreglamentarias que se detecten, si las hubiere. Las mismas serán escritas por el profesional actuante y controladas por la Dirección de Obras Particulares en el momento de la Visación Previa, y luego deberán constar en el plano original y en todas las copias en el sector "*Observaciones*" del rótulo de los planos definitivos.

2.1.12. INSPECCION FINAL

Dentro de los ocho días de terminada la construcción de un edificio o cualquier refacción, deberá solicitarse la inspección final de los trabajos. las obras no podrán ser habilitadas

antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los cinco días de haber sido solicitado.

En caso de que la obra haya sufrido modificaciones y/o ampliaciones que alteren fundamentalmente el proyecto originario, aumentando la superficie cubierta, deberán presentarse siete juegos de planos, uno de ellos sellado por el Colegio profesional correspondiente, indicando las modificaciones, al solicitarse la Inspección Final.

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

a) Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa y/o perimetral se halle totalmente ejecutada.

b) que los servicios generales esenciales (obras sanitarias, agua, energía eléctrica, gas y ascensores) necesarios para el uso estén realizados, salvo el caso de servicios públicos no provistos en la zona.

Será condición previa indispensable al otorgamiento del Certificado Final de Obra la presentación ante la Dirección de Obras Particulares de los formularios correspondientes al SCIT (Servicio de Catastro e Información Territorial).

2.1.13. ARCHIVO DE LOS PLANOS DE OBRA:

Los originales en papel vegetal transparente de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación, y de instalaciones de detalles, de estructura y memorias, se archivarán de modo que queden reunidos en un mismo legajo, todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo quedando constancia de todas las actuaciones.

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho.

A solicitud del propietario o profesional actuante se podrá efectuar copia oficial de planos originales archivados previo pago de los derechos establecidos para el caso.

2.1.14. DESTINO DE LOS PLANOS APROBADOS:

. El original, la Visación Previa, una copia sellada por el Colegio Profesional y una copia adicional, quedarán archivados en la Dirección de Obras Particulares.

.

Una copia será enviada al SCIT - Servicio de Catastro e Información Territorial.

.

Tres copias serán entregadas al solicitante.

2.1.15. CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS:

Los certificados que los señores escribanos gestionan ante la Municipalidad, deberán ser informados por el Departamento de Obras Privadas, el cual mediante inspección a la finca, comprobará si la misma, se halla de acuerdo a los planos más recientes existentes en el Archivo.

Si no hubiera coincidencia entre plano y edificio, se expedirá un certificado con las observaciones del caso y la Municipalidad intimará al propietario lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Reglamento.

Asimismo, informará sobre las concesiones de carácter precario que pudieran haberse otorgado y todas aquellas restricciones que pudieran haberse establecido al dominio completo de la finca.

Si la finca motivo del certificado no tiene plano en el archivo, se aplicarán las penalidades correspondientes y se exigirá la realización del trámite de regularización pertinente, con copias aprobadas por el Colegio Profesional correspondiente.

En ningún caso, se librá certificado, cuando la propiedad no este debidamente documentada.

2.1.16. LIBRE DEUDA:

Se rechazará toda tramitación de Libre Deuda que no contenga:

- a) El sellado correspondiente. El mismo deberá ser con anterioridad a la solicitud de información catastral.
- b) La necesaria información catastral que individualice a los inmuebles correspondientes.
- c) En ningún caso se libraré certificado de libre deuda, cuando la propiedad no este debidamente documentada

Se rechazará toda solicitud de Permiso de Uso en propiedades que no tengan Final de Obra.

2.1.17. OBRAS DE EJECUCION POR ETAPAS:

La Municipalidad podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

La primera etapa deberá iniciarse dentro del año de la fecha de aprobación de la obra por etapas.

En oportunidad de realizarse cada etapa se agregarán los planos que correspondan, ajustados a las disposiciones generales según el tipo de obra.

2.1.18. PERMISO PARA INICIO Y DOCUMENTACIÓN DE OBRA (PRORROGA):

a. La Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Reconquista podrá otorgar permiso para la iniciación de construcción de obras y documentación de obras (prórroga) con el fin de agilizar el trámite de los certificados catastrales y de estado fiscal de inmuebles que se encuentren observados por no tener los antecedentes de construcción actualizados.

b. Para el otorgamiento de los permisos mencionados anteriormente se requerirá:

- . Presentación de Visación Previa.
- . Duplicado de la orden de trabajo del comitente al profesional.
- . Pago de los derechos municipales correspondientes, de acuerdo lo que establece la Ordenanza Tributaria Anual.

c. Los derechos municipales quedarán sujetos a reajustes cuando se comprobare diferencias en superficies cubiertas entre la denunciada provisoriamente en los croquis y/o anteproyectos y los planos definitivos, o variación de montos de obra, como así también será objeto de reajuste las solicitudes de permisos de uso en los casos en que se constate cambio, modificación o alteración en los usos.

d. Los propietarios y profesionales que soliciten dichos permisos deberán presentar los planos definitivos (expediente de obra), de acuerdo a lo establecido, en un plazo de treinta (30) días corridos posteriores al otorgamiento del permiso.

e. En caso de incumplimiento de lo establecido en el punto anterior, caducarán automáticamente dichos permisos otorgados, aplicándose las sanciones previstas en la reglamentación vigente, ejecutándose el cobro de los derechos por la vía de apremio en los casos que correspondiere.

f. Para registrar las escrituras en el catastro municipal se exigirá la finalización de los expedientes que hayan solicitado "prórroga".

2.2. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

2.2.1. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS:

Durante todo el lapso que demande su ejecución, deberá tenerse en obras:

- a. La carpeta entregada por la Dirección de Obras Particulares Privadas a ese efecto, en buen estado de conservación y a disposición de los inspectores de la misma.
- b. Letreros de Obras, cuyas dimensiones mínimas serán de 50 x 70 cm. y que se ajustarán al Artículo 4.2.1. 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 Particulares. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisionales.

2.3. REQUISITOS PARA LA HABILITACION DE LAS OBRAS:

2.3.1. OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS:

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 Particulares, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto.

Se deberá previamente haber presentado el plano 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.

En casos especiales, el Certificado Final de Obra podrá ser expedido de Oficio por la Dirección de Obras Particulares.-

En obras que hayan sido habilitadas de hecho, sin el correspondiente Final de Obra, la Dirección de Obras Particulares, intimará al propietario y/o profesional, para la presentación del F.25, y demás trámites correspondientes. De persistir la situación y de no mediar comunicación del propietario o profesional actuante que justifique el estado actual de la obra, la DOP, labrará un acta, confeccionará el F25, dejará constancia en el Expediente. Y lo enviará a archivo.

2.3.2. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL:

Debe solicitarse antes de los quince (15) 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 Particulares, se den las condiciones para que ello ocurra, estableciendo el estado de ejecución de la misma (Final de Obras Parcial) lo cual se informará a Catastro Provincial a través de la confección del Formulario 25.

En caso que el profesional no lo solicite y/o el propietario se niega a cumplimentar lo requerido, la Municipalidad actuará de oficio dejando constancia en el cuadro "observaciones".

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 probación de la inspección final parcial de obras. El certificado final parcial será otorgado por la Dirección de Obras Particulares, con idénticos requisitos a los detallados en el Artículo 2.3.1. y, en su caso, en los planos de cuál 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 Particulares otorgará con idénticos requisitos a los detallados en el Artículo 2.3.1. y, en su caso, deberá consignarse la parte de la obra revisada, inspeccionada y habilitada.

Al suspender una obra –temporalmente o en forma definitiva- el profesional actuante deberá comunicar por nota a la Dirección de Obras Particulares, la cual quedará incorporada al expediente. Al reiniciarse los trabajos de obra, el profesional deberá comunicarlo por escrito, a la DOP. Quien incorporará la nota al expediente.

2.4. PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES:

2.4.1. PROYECTO, DIRECCION Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS:

El proyecto, dirección y conducción técnica de obras deberá estar a cargo de uno o más profesionales de la construcción, habilitados y matriculados, conforme con las Leyes de los respectivos Colegios Profesionales (Ley 10.653) y sus reglamentaciones respectivas.

2.4.2. RESPONSABILIDADES:

a. 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.

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

c. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Colegio Profesional respectivo.

d. 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 municipal.

2.4.3. MATRICULACION PROFESIONAL:

Regirán las disposiciones que establezcan los Colegios Profesionales respectivos.

2.4.4. INSCRIPCION:

Será requisito indispensable encontrarse inscripto en el Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Santa Fe.

Para la habilitación municipal de los profesionales, será necesaria –condición excluyente– la habilitación del Colegio Profesional respectivo para el año en curso. El mismo emitirá anualmente la lista de profesionales habilitados.

2.4.5. DOMICILIO:

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

2.4.6. DILIGENCIAMIENTO DEL EXPEDIENTE DE EDIFICIOS:

Durante el desarrollo del expediente, el único autorizado a gestionar, ingresar, retirar todo lo relativo el mismo es el profesional actuante (o quien él designe por escrito ante la Dirección de Obras Particulares.) (Excepción hecha del pago del Derecho de Construcción a cargo del propietario). Todo el trámite del expediente, hasta el Final de Obra, estará bajo la responsabilidad del profesional.

2.4.7. CONSULTAS TECNICAS:

La Dirección de Obras Particulares evacuará consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente a éstos.

2.4.8. CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Dirección de Obras Particulares aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna, y, previa verificación del estado de obras. En la misma fecha, notificará por cédula al “reemplazado”. El reemplazante asumirá desde

ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Dirección de Obras Particulares.

2.4.9. DESVINCULACION DE PROFESIONALES:

a. La Municipalidad reconoce a los profesionales y constructores el derecho a desvincularse

profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Particulares acepte al reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

2.5. POLICIA DE OBRAS:

2.5.1. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LAS OBRAS:

a. Toda vez que el inspector municipal la pida, mediante nota firmada por el Dirección de Obras Particulares con determinación de hora al efecto el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.

b. La notificación, será hecha con una anticipación no menor a tres (3) días hábiles, por carta certificada, telegrama o cédula con aviso de recepción; habrá una tolerancia de media hora.

2.5.2. INSPECCION DE OBRAS Y PARALIZACION DE LAS MISMAS:

a. Los inspectores municipales podrán solicitar el ingreso a la obra al responsable técnico de la misma, quienes lo harán munidos de los elementos de seguridad correspondientes y podrán ordenar su suspensión, por escrito, aclarando las causas que la motivan a través de una orden firmada por la Dirección de Obras Particulares. 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.

b. 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.

c. El personal designado por la Dirección de Obras Particulares 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 municipal, La falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Dirección de Obras Particulares, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los profesionales o propietarios.

2.5.3. VICIOS OCULTOS:

Los vicios ocultos no es de incumbencia municipal, salvo que se trate de situaciones fuera de reglamento, que deberán ser constatados por profesional habilitado.

2.5.4. CASOS DE SINIESTROS:

En casos de siniestro en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección de Obras Particulares 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 Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan.

2.5.5. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá mandar 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 treinta (30) días para la demolición, vencido el cual y,

de no habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Administración Municipal y por cuenta del infractor.

2.6. DE LAS PENALIDADES:

2.6.1. CONCEPTO SOBRE LA APLICACION DE PENALIDADES:

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

Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

2.6.2. CLASES DE PENALIDADES:

1. Apercibimiento.
2. Multa.
3. Suspensión del uso de la firma.
4. Inhabilitación en el uso de la firma.
5. Suspensión de funcionamiento de instalación.
6. Suspensión del permiso de y clausura.

2.6.3. GRADUACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS:

2.6.3.1. APLICACION DE APERCIBIMIENTO:

Corresponde por:

1. No tener en la obra los documentos aprobados.
2. Solicitar inspección de trabajos no realizados.
3. No concurrir a una citación en obra.

2.6.3.2. APLICACION DE MULTAS:

Corresponde por:

1. Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Reglamento que afecten sustancialmente el proyecto, pero sin el permiso correspondiente, o trabajos en contravención.
2. Iniciar obras sin permiso.
3. Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
4. No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas.
5. No colocar letreros en obra.
6. No solicitar en su oportunidad, cada inspección de obra.
8. Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, sin haber solicitado el certificado de inspección final y el permiso de uso.
9. Documentación de obras iniciadas y/o finalizadas sin permiso municipal que no cumplan con lo dispuesto en este Reglamento, aplicándose lo establecido en Ordenanza 4650/02 (multas por derechos de documentación).

Si la multa no se hace efectiva no se podrá iniciar o presentar planos de nuevas obras, hasta tanto no se abonare.

La multa se aplicará como sanción por cada infracción, si la infracción no se corrigiese se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

2.6.3.3. APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA:

Corresponde en los siguientes casos y por los siguientes términos:

1. Por cada cinco multas aplicadas en el término de un año: tres meses de suspensión.
2. Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos: de tres a seis meses.
3. Por utilizar elementos que afecten a la seguridad e higiene en la vía pública.
4. Por consignar en los planos datos falsos: tres meses a dos años.
5. Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: uno a tres años.
6. Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: de uno a diez años.

7. Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: de uno a cinco años.

8. Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: de dos a cinco años.

9. Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra: de dos a cinco años.

10. Cuando se presenten planos con dimensiones incorrectas u otras inexactitudes que distorsione las dimensiones, superficie, función, características de la obra.

La suspensión de la firma significará a los profesionales y empresas, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberán continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de las penas.

No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Las penalidades son en todos los casos independientes de las acciones y sanciones que correspondieren en la órbita judicial.

2.6.3.4. ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS:

Se eliminará definitivamente del Registro de Firmas a los profesionales e instaladores y constructores:

1. Que hayan dado lugar hasta un máximo de tres suspensiones de firmas .

2.6.3.5. APLICACION DE CLAUSURA:

1. Cuando se compruebe un uso no autorizado de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes.

2.6.4. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES:

Las penalidades serán impuestas a través del Tribunal Municipal de Faltas, previo dictamen de la Secretaría de Obras Públicas.

Se llevará un registro donde se anotará toda penalidad aplicada a cada profesional, empresa o instalador.

2.7. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS:

2.7.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES:

Los profesionales para actuar como tales, deberán estar habilitados todos por el Colegio profesional respectivo e inscribirse registrando su firma en los libros municipales establecidos al efecto.

Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya reglamentación y supervisión está a cargo de cada Colegio Profesional.

Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de éste Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de éste Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

En todas las obras de construcción de edificios dentro del municipio, deberá quedar expresamente establecido en la documentación presentada, la función que cumplen los profesionales inscriptos en la oficina correspondiente, subdivididas, cualquiera sea el título profesional poseído, conforme las siguientes únicas leyendas: proyectista, calculista,

constructor (pudiéndose agregar la aclaración: empresario constructor o conductor técnico) y director de obra.

2.7.2. DE LA HABILITACION PROFESIONAL:

El profesional habilitado solo puede invocar el carácter de *Proyectista* cuando ha preparado el conjunto de elementos (planos, memorias, descripciones, etc.) que definan con precisión el carácter y finalidad de las obras y permitan ejecutarla bajo la dirección de un profesional habilitado.

El profesional habilitado actúa en el carácter de *Conductor Técnico* cuando habilita a una Empresa Constructora para ejercer la industria de la construcción de edificios y/o de sus obras complementarias y conduce técnicamente la obra interviniendo personalmente.

Por extensión del concepto, el profesional actuará como conductor técnico cuando la ejecución de la obra se realiza por un sistema llamado de administración, en cuyo caso el propietario asume el carácter de empresario.

El profesional habilitado es *Constructor* de una obra cuando, además de ser empresario en la ejecución de la misma tomando a su cargo el riesgo económico de la construcción, asume la función de *Conductor Técnico* con todas las obligaciones y responsabilidades señaladas en el artículo anterior y las que le son propias por el carácter de empresario.

El profesional habilitado actúa en el carácter de *Director de Obra* cuando interviene además del proyectista y del conductor técnico (o constructor) en representación del propietario para asegurar a éste que la obra se ejecutará según las perfectas interpretaciones de los planos y especificaciones del proyecto.

2.7.3. EMPRESAS Y REPRESENTANTES TECNICOS:

Una empresa de edificación, de estructuras, o de instalaciones para ejecutar obras correspondientes a constructores o instaladores, deberá tener un Representante Técnico inscripto en el Registro Municipal.

Los constructores deberán cumplir las normas legales vigentes.

La documentación debe llevar la firma conjunta de la empresa y del Representante Técnico.

2.7.4. CAMBIO DE CATEGORIA DEL CONSTRUCTOR:

Cuando la Municipalidad lo considere necesario, exigirá la intervención de un profesional de categoría superior o de un profesional instalador especializado.

2.7.5. RESPONSABILIDADES:

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que interviniesen en una obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de las mismas.

2.7.6. REGISTRO DE FIRMAS:

Los profesionales constructores e instaladores deberán registrar su título, firma y domicilio legal, en libros especiales que llevará el municipio, determinando las actividades de proyectistas, directores, calculistas, constructores e instaladores. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro del radio de la ciudad. Se establecerá hasta el día 30 de Diciembre de cada año para la actualización anual del Registro de los Profesionales (arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obra, técnicos, agrimensores y constructores).

Para dicha actualización los profesionales deberán presentar certificado extendido por el Colegio que corresponda.

Aquellos profesionales que no cumplimenten la renovación mencionada anteriormente, no podrán realizar ningún trámite ante ésta Municipalidad.

Los profesionales que no realicen la renovación en el plazo estipulado deberán abonar en concepto de multa el triple de sellado de la solicitud.

2.7.7. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Todo profesional, constructor e instalador inscripto en la Municipalidad, deberá comunicar cualquier cambio de domicilio, personalmente, por telegrama o por carta certificada, dentro de los ocho días de producido.

2.7.8. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Al frente de toda obra, es obligatoria la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse, en caracteres bien visibles, el nombre, título, matrícula, y domicilio de los profesionales y constructor, con sus respectivos directores técnicos, que intervengan con su firma en el expediente municipal, como así mismo el número de permiso de obra que le corresponda. Es imprescindible determinar en el tablero quién es el autor del proyecto, quien ejerce la dirección, la conducción y quiénes realizan los cálculos y la ejecución de la obra.

Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario. También es optativo incluir la nómina de subcontratistas, quienes deberán ser inscriptos en caracteres menos visibles y en zona aparte.

2.8. DE LAS RECLAMACIONES:

2.8.1. COMISION ASESORA PARA LAS RECLAMACIONES

Se formará una Comisión Asesora para Reclamaciones compuesta por tres miembros capacitados para tal desempeño y que no hayan intervenido en la sanción a tratarse.

La Comisión podrá oír y citar a las partes interesadas y cualquiera de éstas podrá comparecer en persona o por apoderado. Esta comisión llevará constancia escrita de sus actuaciones.

2.8.2. PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES:

En caso de resoluciones adoptadas por el municipio sobre aplicación de suspensión en el uso de la firma por dos años o más, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal exponiendo sus derechos dentro de los quince días de notificados de dichas resoluciones, y el señor Intendente resolverá dentro de los treinta días, previo dictamen de la Comisión Asesora para las Reclamaciones.

SECCION 3:

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS:

3.1. DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS:

3.1.1. LINEA DE EDIFICACION MUNICIPAL:

Toda nueva construcción que limite con la vía pública deberá respetar la línea oficial de edificación.

Las partes de las paredes divisorias medianeras existentes de los edificios que queden expuestas por un determinado retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

3.1.2. LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANO:

En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio.

3.1.3. NIVEL:

La nivelación en el predio se realizará de modo que asegure su desagüe a la vía pública.

3.1.4. LINEA DE OCHAVA:

a. En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de áreas de visibilidad, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las Líneas municipales concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava.

La Dirección de Obras Particulares exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas y/o ampliación de obras existentes o construcción de cercos o tapias.

b. La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L. M. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo (Graf . N° 5).

1.- Ángulos menores de 90°: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 3,53 m. (Gráfico N° 6).

2.- Ángulos de 90° hasta 135°: La longitud de la Línea de Ochava será de 5 m.(Graf. N° 7).

3.- Ángulos mayores de 135°: No existirá Línea de Ochava (Gráfico N° 8).

3.1.5. OCHAVAS CURVAS Y POLIGONALES:

Las ochavas con trazos curvos y poligonales, que en ningún caso podrán rebasar las líneas oficiales, tendrán que ser sometidas a la Dirección de Obras Particulares para su aprobación.

3.1.6. EDIFICIOS FUERA DE LA LINEA O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA:

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier tipo sobre fachadas de edificios o cercos que se hallen fuera de la Línea Municipal o que no tengan la ochava reglamentaria, a excepción de aquellos en que la intervención prevea la corrección de dichas situaciones de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

3.1.7. OCHAVA QUE COMPRENDE MAS DE UN PREDIO:

Cuando un eje divisorio entre predios intercepte una ochava, la traza de ésta deberá respetarse en cada predio. Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirán en los títulos de la propiedad.

3.1.8. APOYO EN LA ACERA POR FUERA DE LA OCHAVA:

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta el encuentro de las líneas municipales. Se permite emplazar, en la acera, un apoyo para soportar el saledizo con las siguientes limitaciones:

1.- Se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro mínimo de 0,30m y máximo de 0,70 m., que no tenga ángulos salientes agudos.

2.- La arista exterior de la columna se apartará por lo menos 1,00 m. de la arista exterior del cordón del pavimento.

3.- El centro de gravedad de la columna estará en la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.

4.- Entre la columna y la ochava quedará una distancia mínima libre de 2 m.

5.- Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas DIN 1055.

3.2. DE LAS ACERAS Y CERCAS:

3.2.1. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS:

Todo propietario de un predio baldío o edificio con frente a vía pública en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal y la acera, de acuerdo a este Reglamento.

El dueño de un predio edificado queda eximido de la obligación de construir la cerca, a condición de mantener frente a su predio, un jardín o solado en buenas condiciones, y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Municipalidad.

3.2.2. PLAZOS DE EJECUCION DE CERCAS Y ACERAS:

La construcción, reconstrucción y reparación de cercas y aceras, deberá iniciarse dentro de los 15 días hábiles, contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por el Municipio, no podrá exceder de los 45 días hábiles.

En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, éstos se llevarán a cabo por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicarse las penalidades del caso.

3.2.3. CERCAS Y ACERAS EN CASOS DE DEMOLICION DE EDIFICIOS:

Concluidos los trabajos de demolición se permitirá la colocación de una cerca y acera provisional siempre que exista un expediente de permiso de edificación en trámite.

De lo contrario deberán ejecutarse la cerca y la acera definitivas antes de los 60 (sesenta) días de acabada la demolición.

3.2.4. CERCAS AL FRENTE:

1.- Cercas existentes sin terminar: cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores de predios con cercas sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan para colocar la cerca en condiciones reglamentarias.

2.- Cercas al frente en calles pavimentadas:

1.- En predios edificados, con jardines, campos de deportes, huertas o viveros de plantas. Cualquiera sea el material y la forma elegida para la ejecución de la cerca, la altura total de la misma no será menor de 1,40m. salvo que sea de aplicación al punto 3.2.1.

2.- En predios baldíos: serán materializadas las cercas cualquiera sea el cerramiento elegido para la ejecución de la obra, cuya aprobación quedará a criterio adoptado por la Dirección de Obras Particulares, con una altura no inferior a dos metros (2,00 mts.), colocando una puerta de acceso.

3.- Cercas en calles no pavimentadas:

Cualquiera sea el material y la forma elegida para la ejecución de la cerca, la altura total de la misma no será menor de 1,40m.-

En todos los casos, la cerca deberá ser ejecutada y mantenida de manera adecuada, prolija, limpia, cuidada. De acuerdo a las reglas del arte de la construcción, no comprometiendo la seguridad e higiene en la vía pública.

3.2.5. MATERIALES PARA ACERAS.

Las aceras o veredas se construirán de materiales antideslizantes y con la aprobación y condiciones que a su juicio adopte la Dirección de Obras Particulares.

3.2.6. ANCHO DE ACERAS:

3.2.6.1. ANCHO DE ACERAS EN CALLES PAVIMENTADAS:

En calles pavimentadas las veredas se construirán de acuerdo al siguiente cuadro:

- En calles de 20 m. con calzada pavimentada de 12 m., las veredas podrán construirse ocupando todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada, dejando las correspondientes cazoletas para el arbolado público, según lo establecido por el presente Reglamento. Válido solamente para comercios. En caso de uso residencial se subdividirá de la siguiente manera: 3 m. desde la línea municipal hacia el pavimento será utilizado como vereda y 1 m. restante de césped

- En calles de 20 m. con calzadas pavimentadas de 10 m., las veredas se construirán de 3 m. desde la línea municipal hacia el pavimento. Los dos metros restantes serán de césped, salvo las conexiones con los accesos, que se embaldosarán. Estará permitido embaldosar un ancho de 0,40mts. sobre el cordón de la acera

- En calles de 20 m. con calzadas pavimentadas de 9 m. las veredas se construirán de 3 m. desde la línea municipal hacia el pavimento, los 2,50m. restantes serán de césped, salvo las conexiones con los accesos que se embaldosarán.

Estará permitido embaldosar un ancho de 0,40mts. sobre el cordón de la acera.

En las calles con calzadas de 9 o mas metros, con actividad industrial y comercial o pública permitida, podrán ser las aceras totalmente embaldosadas, en los casos que la intensidad del tránsito peatonal lo justifique a juicio de la Dirección de Obras Particulares, dejando las correspondientes cazoletas para el arbolado público.

3.2.6.2. ANCHO DE ACERAS EN CALLES DE 25 METROS DE ANCHO O MAS :

El ancho de las aceras sobre éstas calles será de 7 m. Se subdividirá de la siguiente manera: debiendo cumplir las prescripciones sobre materiales.

Los 4 m. restantes serán de césped, salvo las conexiones con los accesos peatonales (que no excederá de un acceso cada 10 mts. con un máximo de 1,20 mts. de ancho) y vehiculares, que se embaldosarán. Estará permitido embaldosar un ancho de 0,40mts. sobre el cordón de la acera.

3.2.6.3. En las zonas asignadas a césped se permitirá la plantación de especies que no superen los 30 centímetros de altura y que a juicio de la Dirección de Obras Particulares no obstruyan la visibilidad.

3.2.6.4. ANCHO DE ACERAS EN CALLES SIN PAVIMENTAR:

En calles sin pavimentar se construirán provisoriamente y contiguas a la línea municipal veredas de 1,50 mts. de ancho.

Quedarán a juicio de la Dirección de Obras Particulares las excepciones a este artículo y/u otras exigencias de acuerdo a destinos y usos.

3.2.7.

3.2.7.1 PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS ACERAS:

Las veredas tendrán una pendiente transversal del dos por ciento (2%). Cuando hubiere diferencia de nivel entre la vereda y otra existente, la vinculación entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de doce por ciento (12%) y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en terreno de la vereda, que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

Quedarán a juicio de la Dirección de Obras Particulares las excepciones a este artículo.

Queda prohibido todo tipo de escalón en cualquier parte de la vereda.

3.2.7.2. NIVELES DE ACERAS:

En las calles de 12,00 mts. y 10,00 mts. o más, de calzada pavimentada, el nivel de las mismas estará determinado como referencia mínima el cordón del pavimento, no pudiendo superar el mismo.

En calles de 9,00 mts. de calzada pavimentada, se conservará el nivel natural del terreno, cumpliendo con las exigencias del punto 3.2.6.1.

La zona de césped, partirá del nivel del cordón de pavimento con pendiente ascendente hacia la línea de edificación hasta el encuentro con la vereda construida.

Ante cualquier situación particular, la resolverá el Dirección de Obras Particulares.

3.2.7.3. NIVELES DE ACERAS EN CALLES SIN PAVIMENTAR:

En las calles sin pavimentar el nivel de acera será fijado por el organismo municipal pertinente.

3.2.8. ACERAS ARBOLADAS:

3.2.8.1. FORMA Y CONSTRUCCIÓN DE LAS CAZOLETAS:

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no menor de 0,80 m. x 0,80m., cuyos bordes no superarán el nivel de la vereda. No se admitirá la construcción de canteros ni cercas de ningún tipo sobre el espacio público.

3.2.8.2 .UNICAS CAUSALES DE EXTRACCION:

Sólo se podrán extraer árboles de la vía pública si la solicitud de extracción se encuadra dentro de las reglamentaciones Nacionales, Provinciales o Municipales en vigencia, con expresa autorización y previo dictamen técnico de la Autoridad Municipal competente.

En todos los casos deberá respetarse lo establecido por ésta Ordenanza referente a "Protección del Arbolado Público", y procederse a la reposición del o los árboles.

La Municipalidad determinará en cada caso la especie a ser plantada.-

3.2.9. REBAJO EN LOS CORDONES:

Queda absolutamente prohibido el rebajo o elevación de los cordones en todos los pavimentos del Municipio, excepción hecha de las entradas para vehículos y para las dispuestas por el Departamento Ejecutivo correspondientes a rampas para discapacitados en los cruces de calles sobre senda peatonales.-

La excepción a éste artículo quedará a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

3.2.10. ACERA FRENTE A ENTRADA DE VEHICULOS:

El solado que sirve de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada.

Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con un contrapiso de hormigón reforzado de 0,12 m. de espesor.

El cordón de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidiendo con la entrada, una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle.

Para modificar la altura del cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa de la Dirección de Obras Particulares.

3.2.11. DÁRSENAS DE ESTACIONAMIENTO:

Autorizase la construcción de dársenas de estacionamiento para calles con un ancho mayor a 25.00 mts., con calzada pavimentada, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

a.) En todos los casos se respetará el arbolado público, construyendo las correspondientes cazoletas, y cumpliendo con la reglamentación que en referencia a la protección del mismo se estipula según Ordenanza en vigencia.-

b.) La profundidad de las dársenas debe ser de tal manera que en todos los casos se respeten los 3.00 mts. (tres metros) del ancho de acera y las reglamentaciones en vigencia sobre el espacio público. Según Anexo Gráfico adjunto.-

c.) Las dársenas previstas no podrán estar comprendidas dentro del ángulo de visibilidad correspondiente a las líneas de ochava.-

d.) Para la construcción de las mismas el titular del inmueble respectivo solicitará por escrito, ante la Dirección de Obras Particulares, el correspondiente permiso, adjuntando croquis con cotas del conjunto.-

e.) Establecese que las dársenas deberán tener una pendiente transversal de 1% (uno por ciento), delimitado con un cordón de protección de 0,15 mts. de ancho. Se ejecutarán en hormigón de piedra de 0,12 mts. de espesor como mínimo.- El estacionamiento de vehículos deberá ser a 45° y la delimitación respecto a la proyección de los ejes divisorios 45°.-

f.) Las dársenas deberán estar perfectamente definidas en su materialidad.-

g.) El espacio separativo de inmuebles y no abarcado por dársenas deberá ser tratado como espacio verde, no estando permitido el embaldosado total del mismo.-

h.) El área de dársenas a autorizar se debe corresponder con la proyección de los ejes medianeros de la propiedad, no pudiendo avanzar sobre la proyección del predio del vecino.

3.3. DE LAS FACHADAS:

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y las características del área circundante.

3.3.1. FACHADAS Y MEDIANERAS:

En los casos en que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, éstas deberán ser tratadas con la misma calidad que la fachada principal. Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

3.3.2 . TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares se consideran como pertenecientes al conjunto del edificio y si son visibles desde la calle se tratarán en armonía con la fachada principal.

3.3.3. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA:

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública.

Los conductos pueden ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.

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.M. o el plano de fachada.

3.3.5.

No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc., fuera de la línea municipal, a menor altura de 2,80 m. sobre el nivel de la vereda.

No se permitirá en los balcones bajos, agregados formando salientes que no respeten la altura mínima establecidas.

3.3.6.

Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente máxima de 1 (un) metro desde la línea municipal. En edificios ubicados frente a plazas y parques, podrán tener una saliente máxima de 1,20 m.

3.3.7.

Se permitirá construir cuerpos cerrados, con el saliente máximo establecido en el punto anterior, en calles de sección mayor a 17,00 ms. y de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. Deberán distar, como mínimo, 0,60m. de los ejes medianeros o formar, en planta, un ángulo de 60° con la L.M. en su intersección con el eje medianero (**Gráfico N° 9**).
- b. En calles de 17 m. a 20 m. de sección, hasta los 12 m. de altura;
- c. En calles de 20 m. de sección, en toda la altura del edificio;
- d. Las plazas u otros espacios abiertos, del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle.
- e. La fachada no podrá ser ocupada por cuerpos cerrados en más de 2/3 de la misma, computada por planta.

3.3.8. SALIENTES EN OCHAVAS.

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.M. y sobrepasar a ellas en no más de 0,30 m.

3.3.9.

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 abiertas no superen los 0,10 m. desde la L.M. y estén ubicadas por sobre los 2,20 m. desde el nivel vereda.

3.3.10. AGREGADOS A LAS FACHADAS :

La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán previa autorización municipal.

En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Reglamento.

Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios, siempre que no se encuentren a una altura inferior a 2,00 mts. desde el nivel de vereda.-

3.3.12. FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y PASEOS PUBLICOS:

En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden tratarse las fachadas, en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separativos.

Los predios no podrán tener acceso desde los jardines públicos, ni podrán abrirse vanos en las medianeras que los separan de los mismos. Para poder abrir vanos sobre espacios públicos, previa autorización del Dirección de Obras Particulares.

3.3.13. RETIROS OBLIGATORIOS DESDE LA LINEA MUNICIPAL:

Se ajustarán a lo dispuesto para cada Distrito en las Normas de Urbanización (Anexo Normativo 1), Ordenanza 4027/98.

3.3.14. ALTURA DE FACHADAS:

Se ajustarán a lo dispuesto para cada Distrito en las Normas de Urbanización (Anexo Normativo 1), Ordenanza 4027/98.

3.3.15. TOLDOS Y MARQUESINAS:

3.3.15.1. PERFIL DE LOS TOLDOS Y MARQUESINAS EN LA FACHADA PRINCIPAL

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar marquesinas y toldos fijos o rebatibles fuera de la L.M., conforme a lo estipulado en Ordenanza N°

3.3.15.2. AUTORIZACION DE TOLDOS Y MARQUESINAS.

En todos los casos de colocación de toldos y marquesinas, será requisito que previamente a la solicitud del permiso correspondiente el interesado gestione la factibilidad del mismo ante la Secretaría de Obras Públicas, la que evaluará cada caso en particular.-

En todos los casos el titular deberá solicitar por escrito la correspondiente autorización, detallando la forma de su instalación y cumpliendo con los siguientes requisitos.

- a). Croquis de ubicación, con proyecciones en planta de la vereda y características de la misma.-
- b). Geometrales necesarios para una adecuada descripción del conjunto con indicación de medidas, niveles y materiales.
- c). Los planos serán refrendados por el solicitante y, si la autoridad municipal así lo requiere, por un profesional responsable.
- d). Apellido y nombre o razón social de los propietarios, la Empresa y/o profesional interviniente.
- e). Constancia de pago de los derechos que correspondieren ante la Dirección de Rentas o el pago del pertinente anticipo en caso de que aquellos sean abonados por convenios.
- f). Factibilidad otorgada por la Secretaría de Obras Públicas.
- g). En caso de producirse accidentes por negligencia o falta de seguridad de los mismos, el propietario, la Empresa y/o profesional intervinientes serán directos responsables por los daños que pudieran ocasionarse.-
- h). Los permisos a entregar por el municipio tendrán carácter perentorio según lo que determine el D.E.M., y éste podrá solicitar el retiro de los mismos en virtud de razones de interés general.-
- i). Facultase al D.E.M. a adoptar las medidas que considere necesarias a los fines de regularizar todos aquellos toldos y marquesinas que no se ajusten al presente Reglamento.-

3.3.15.3. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS O CON SOSTENES DE INSTALACION PUBLICA:

En calles arboladas, los toldos, en ningún caso, podrán dañar los troncos y las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las señales municipales.

En ningún caso se admitirá la extracción de un árbol de la vía pública para la instalación de toldos o marquesinas.

En caso de carecer de arbolado, los toldos y marquesinas llegarán a 0,60 mts. de la proyección vertical de la línea de arbolado público desde la Línea Municipal, para permitir así su futuro desarrollo en el momento de su implementación.-

3.3.15.4. RETIRO DE TOLDOS DE LA FACHADA PRINCIPAL:

El D.E.M., exigirá el retiro de toldos, marquesinas y sus soportes aplicados en la fachada principal cuando se descuide el buen estado de conservación o cuando lo considere necesario, mediante resolución fundada en virtud de razones de interés general o cuando el permiso para su instalación haya sido en virtud de un permiso de uso con responsabilidad del titular anterior.-

3.3.15.5 CANASTOS PARA BASURA.

En caso de poner canastos para depositar la basura, los mismos deberán colocarse en la línea del arbolado público. Garantizando que los mismos no estén a una distancia menor de un metro del cordón de vereda.

3.3.15.6. CERRAMIENTOS

No se permitirá, en ningún caso, el cerramiento lateral de toldos con elementos, cualquiera sea el material a utilizar, que estén limitando el espacio público correspondiente al mismo.-

3.4. DE LOS PATIOS.

3.4.1. GENERALIDADES:

3.4.1.1.FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros (nunca menores de 0,30 m.) y de la proyección horizontal de todo voladizo.

Las alturas para determinar las medidas de los patios deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio, excluyendo al muro medianero.

Cuando el muro más alto corresponda a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda el 30 por ciento de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50 por ciento de la altura correspondiente a la sobreelevación.

3.4.1.2.PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE REFACCIONAN:

Se podrá permitir refacciones de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de este reglamento siempre que a juicio de la Dirección de Obras Particulares las condiciones de iluminación y ventilación de los locales sean satisfactorias y no se disminuya la superficie de los patios restantes.

Se aceptarán patios con dimensiones menores a las reglamentarias, en refacciones de edificios existentes, siempre y cuando la nueva situación mejore las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

3.4.1.3.PROHIBICIONES RELATIVAS A LOS PATIOS:

a. Prohibición de reducir dimensiones de patios. No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este reglamento.

b. Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o contruidos de acuerdo con este reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Solo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

3.4.2. CLASIFICACION DE LOS PATIOS:

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- 1.- Patios principales.
- 2.- Patios secundarios o auxiliares.

Se debe tener en cuenta que rige para cada distrito el FOS máximo a cumplir, según el uso del edificio, de acuerdo a lo especificado en la Ordenanza 4027/98.

3.4.3. PATIOS PRINCIPALES RECTANGULARES:

Los patios tendrán una superficie no inferior a los 9,00 m², fijándose el lado mínimo de 2,50 metros en viviendas y en edificios no residenciales. Este dimensionamiento es válido hasta planta baja y dos pisos altos. A partir de allí y hasta 18,00 metros de altura, la superficie mínima de patio se fija en 12,00 m² con el lado menor no inferior a 3,00 metros. A partir de los 18,00 metros de altura, la superficie mínima de patio se fija en 15,00 m² con el lado menor no inferior a 3,00 metros.

· Hasta planta baja y dos (2) pisos altos : Superficie > a 9,00 m²; Lado "a" > 2,50 m (viviendas) y 2,50 m (otros usos)

· A partir de planta baja y tres (3) pisos altos hasta 18,00 m. de altura:
Superficie > a 12,00 m² Lado "a" > 3,00 m.

· Desde los 18,00 metros de altura:

Superficie > a 15,00 m² Lado "a" > 3,00 m.

3.4.4. PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES:

En los patios principales no rectangulares se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo o, en caso de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos.

3.4.5. PATIOS SECUNDARIOS O AUXILIARES:

Son aquellos que no actúan como única iluminación y ventilación de un local. Cualquiera de sus lados no debe ser inferior a 1,50 m.

3.4.6. PATIOS MANCOMUNADOS:

Dos edificios emplazados en predios colindantes podrán unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios así formados satisfagan las prescripciones generales establecidas en "*De los patios*". En estos casos deberá establecerse una servidumbre (mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque sean de un mismo dueño) que impida la posterior subdivisión del patio mancomunado.

La fracción de patio en uno de los predios, tendrá por lo menos un ancho de 1,00 m. cualquiera sea la categoría del patio.

3.4.7. CENTROS DE MANZANA:

a. Para la determinación del Centro de Manzana se aplicarán las siguientes fórmulas: $a = (B + B') / 2 \times 0,3$ y $b = (A + A') / 2 \times 0,3$ siendo a y b las profundidades edificables en un sentido y otro de la manzana (**Gráfico 10**).

Para determinar la profundidad edificable "a" se multiplica la semisuma de las longitudes de las calles opuestas de la manzana considerada, por el coeficiente 0,3; y para determinar la profundidad edificable "b" se multiplica la semisuma de las longitudes de las calles opuestas de la manzana considerada, por el coeficiente 0,3.

b. Cualquiera sea el resultado obtenido por la aplicación de la fórmula planteada en el punto a), "a" y "b" no podrán ser menores de 25 m. ni mayores de 50 m.

c. En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad de la manzana o más del 60% de la misma, podrá suprimirse el Centro de Manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación, la superficie equivalente al Centro de Manzana y a los patios reglamentarios del proyecto.

d. Se permitirá el uso del Centro de Manzana para la construcción de Salas de Espectáculos Públicos, galerías comerciales, garages públicos y salones comerciales. La altura máxima de estas construcciones permitidas en el Centro de Manzana será de 10,00 m.

Se permitirá el uso del Centro de Manzana para las construcciones que respondan a los usos habilitados en cada Distrito, con una altura máxima permitida de 7,00m.

Gráfico N° 10

3.5. DE LOS LOCALES:

3.5.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

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

a. Locales de primera clase: (son los locales principales de la vivienda o de trabajo individual o colectivo de larga permanencia).

Dormitorios, comedores, cocinas, cuartos de planchar o de costura, salas de estar, estudios, oficinas, cuartos de juegos o de estudio, consultorios, escritorios.

b. Locales de segunda clase: (son locales con necesidad de buena iluminación y ventilación, pero de permanencia limitada, locales de equipamiento y/o trabajo de uso diario).

Lavaderos, guardarropas, biblioteca – archivo en residencias.

c. Locales de tercera clase: (locales de uso mecánico en general y/o estadía limitada con necesidad de ventilación y sin necesidad de iluminación natural).

Baños, retretes o toilettes, duchas, despensas o pequeños depósitos familiares, espacios para cocinar, antecomedores o antecocinas, garages privados, salas de máquinas, tocadores, cuartos roperos o guardarropas, salas de espera, depósito de hasta 250 m² anexo a local comercial, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo a la vía pública, salas de grabación, laboratorios para procesos fotográficos.

d. Locales de cuarta clase: (locales comerciales o públicos de necesaria buena ventilación).

Restaurantes, bares, confiterías, billares y juegos de salón, bibliotecas públicas locales comerciales, kioscos y pequeños negocios, locales de trabajo administrativo.

e. Locales de quinta clase: (locales de equipamiento general o depósito y locales especiales).

Depósitos comerciales o industriales, vestuarios colectivos, gimnasios y locales deportivos, garages públicos, locales para servicios generales de edificios de vivienda u oficinas, y cocinas de: hoteles, restaurantes, bares, etc.

f. Edificios educacionales: Ver reglamentación especial.

3.5.2. LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACION:

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

La Dirección de Obras Particulares podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio, además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, la Dirección de Obras Particulares podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

3.5.3. ALTURA MINIMA DE LOCALES. DEFINICION:

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie de local y las vigas dejarán una abertura libre no menor de 2,20 m.

3.5.4. ALTURAS MINIMAS DE LOCALES:

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso:

Clase de Local	Condiciones	Altura libre mínima del local h	Altura mínima e/solados d
Primera		2.50 m	2.70 m
Segunda	Con ventilación cruzada	2.40 m	2.60 m
	Sin ventilación cruzada	2.50 m	2.70 m
Tercera		2.40 m	2.40 m
Cuarta	Hasta 10 m ²	2.50 m	2.60 m
	de 10 m ² a 25 m ²	2.60 m	2.80 m
	de 25 m ² a 40 m ²	2.80 m	3.00 m
	mas a 40 m ²	3.00 m	3.20 m
Quinta	Hasta 20 m ²	2.40 m	2.40 m
	de 20 m ² a 35 m ²	2.60 m	2.60 m
	de 35 m ² a 50 m ²	2.80 m	2.80 m
	mas de 50 m ²	3.00 m	3.00 m

estos valores se corresponden con alturas de cielorraso horizontal, en caso de cielorrasos inclinados el mínimo de referencia se tomará en su punto medio, no pudiendo tener menos de 2.20m de altura en su punto mas bajo La Dirección de Obras Particulares clasificará por analogía a los locales no incluidos en este Reglamento cuyas alturas no podrán ser menores de 2,40 m.

3.5.5. ALTURA MINIMA DE LOCALES EN SUBSUELO:

Los locales de primera, segunda y tercera clase ubicados en subsuelos o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. En caso de talleres o fábricas existirán medidas especiales con la aceptación de la Dirección de Obras Particulares.

3.5.6. ALTURAS MINIMAS DE LOCALES EN "DUPLEX" Y ENTREPISOS EN NEGOCIOS:

Para los locales de primera clase en edificios "duplex" de casa - habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,30 m., siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,80 m. como mínimo.

En caso de cubiertas inclinadas el local superior podrá ser de 2,20 m. en su menor altura. El entrepiso del "dúplex" no podrá encubrir más de 2/3 de la profundidad del local de estadía.

3.5.7. RELACION DE ALTURA CON PROFUNDIDAD:

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios, se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.

3.5.8. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES. GENERALIDADES:

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

3.5.9. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES:

Primera clase		Lado mínimo	Área mínima
En vivienda permanente	Cuando la unidad posea un solo local este tendrá		
	Cuando la unidad posea varios locales	3.00 m	14.00 m ²
	* por lo menos uno tendrá	2.50 m	10.00 m ²
	* los demás locales tendrán	2.00 m	6.00 m ²
En vivienda colectiva de tipo transitorio (hotel, pensión, etc.) las habitaciones individuales tendrán		2.50 m	9.00 m ²
En casa de escritorios u oficinas	Locales individuales Unidades de uso de 2 o mas locales, cada uno tendrá	2.50 m	9.00 m ²
En edificios de sanidad las salas de internacion		Ver reglamentación especial	

Segunda Clase	Lado mínimo	Área mínima
Cocinas, lavaderos y guardarropas	1.50 m	3.00 m ²
Demás locales de segunda clase	2.00 m	6.00 m ²

Tercera clase	Lado mínimo	Área mínima
<p>a) Espacios para cocinar: el área no será inferior a 3,00 m² y sus lados responderá a la relación $b = 2a$, siendo $a =$ profundidad, que no será menor de 1,25 m. Se podrán utilizar sólo cuando integren departamentos en edificios en que la unidad total no exceda una superficie exclusiva de 35 m².</p> <p>b) Baños y retretes: dependerá de los artefactos que contengan:</p>		

TIPO	DUCHA			INODORO	LAVADO	BIDET	AREA M ²	LADO M
	CON BAÑERA	CON BAÑERA	CON POLIVAN					
1. BAÑO	*			*	*	*	3.00	1.20
2. BAÑO		*		*	*	*	1.80	1.20
3. BAÑO	*			*	*		2.80	1.20
4. BAÑO			*	*	*		1.90	0.90
5. BAÑO		*		*	*		1.40	0.90
6. BAÑO		*		*			0.90	0.75
7. BAÑO		*					0.80	0.75
8. RETRETE				*	*	*	1.40	1.15
9. RETRETE				*	*		1.00	0.90
10. RETRETE				*			0.80	0.75

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

3.5.10. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES

3.5.10.1. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE:

Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal y/o de la calle.

Cuando el vano de ventilación e iluminación dé a una galería o saledizo, éstos no podrán tener ningún cuerpo saliente a un nivel inferior del dintel de dicho vano.

La profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

1. Si da a vía pública o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria:

$$S < 3,50 M.$$

2. Si da a patio reglamentario:

$$S < 2,50 M.$$

Deben además, cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

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

Donde:

i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

A = área libre de la planta del local.

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

Ubicación del vano	Vano que da a patios reglamentarios	Vano que da a la calle o patio de superficie igual al doble o más superficie reglamentaria
Bajo parte cubierta	8	9
Libre de parte cubierta	9	10

Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de los locales de primera y segunda clase, se aplicará la siguiente fórmula:

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

en donde i es la superficie de iluminación requerida y V es la parte abrible.

Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos de 1,00 m. del nivel de la acera tendrán rejas fijas y sólo servirán para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.

Aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado debe cumplirse con los requisitos determinados para ventilación por vanos y conductos.

Los coeficientes para los locales abajo especificados serán los siguientes, siendo:

i = iluminación

V = ventilación

Cocinas y lavaderos: $i = 0,50 \text{ m}^2$

$$V = \frac{2i}{3}$$

Las cocinas, además de la ventilación por vanos, deben tener conductos de tirajes para campanas que deben cumplir los requisitos expuestos en el punto 3.5.11.

3.5.10.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE:

Los locales de tercera clase no requieren ser iluminados en forma natural por patios principales o fachadas.

La ventilación debe estar asegurada por medio de vanos que den a patios principales o secundarios, o por medio de conductos. En éste último caso se cumplirán los requisitos determinados para ventilación por conductos, punto 3.5.11.

Los baños, retretes o toilettes, de viviendas que ventilen por medio de vanos deberán contar con un área mínima de ventilación de 0,35 m².

3.5.10.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE:

Los locales de cuarta clase deberán recibir luz de día por medio de ventanas que den a fachadas o patios principales.

El área de iluminación deberá corresponder al coeficiente de 1/15 sobre el área de piso. El área de ventilación será 1/3 del área de iluminación y deberá ser en forma cruzada.

En caso de que la disposición de los vanos o el tamaño de los mismos no satisfagan los requisitos expresados precedentemente, se deberá asegurar la ventilación de los locales por medio de conductos, los que deberán encuadrarse en las condiciones expresadas en el punto 3.5.11.

Los locales de cuarta clase podrán también ser iluminados y ventilados por elementos ubicados en el techo (claraboyas, diferencias de techo, áticos, etc.); en este caso, los coeficientes serán los siguientes:

$i = 1/15$ de área de piso

$V = 1/3$ de área de iluminación

Para locales climatizados mecánicamente rigen las mismas condiciones expresadas en este artículo.

Ventilación cine. Locales de juegos electrónicos. **Locales bailables.** Salas de proyección donde los requerimientos son otros. Salas de computación. Ver las áreas de iluminación. Se considera en general, 1/15 como área excesiva. No debería exigirse mas de 1/10.

3.5.10.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE QUINTA CLASE:

En general los locales de quinta clase no requieren recibir luz de día por patios o fachadas. La ventilación deberá estar asegurada por medio de elementos que den a patio reglamentario o fachada o por medio de conductos, en este último caso se respetarán las condiciones expresadas en el punto 3.5.11. En todos los casos se requiere que la ventilación se produzca en forma cruzada.

En caso de que la ventilación se realice en forma directa a patio reglamentario o fachada se respetarán los siguientes coeficientes:

a. Grupo I : depósitos,. locales para servicios de edificios de oficinas o viviendas:

1/50 del área de piso. Los locales referentes a salud responderán a la legislación vigente, tanto nacional como provincial.

b. Grupo II: vestuarios colectivos con duchas y sanitarios, gimnasios y locales deportivos, garages públicos, laboratorios bioquímicos o industriales, cocinas de hotel, restaurant, bar, etc.: 1/30 del área de piso. Los vestuarios colectivos y gimnasios no podrán ventilar por conducto.

La Dirección de Obras Particulares queda autorizada para determinar en cada caso particular cuáles son los sistemas a coeficientes a aplicarse decidiendo por analogía con lo anteriormente reglamentado.

3.5.11. VENTILACION NATURAL POR CONDUCTOS:

3.5.11.1. GENERALIDADES

Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En sus recorridos no podrán tener ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Solo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,20 m. Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de

la altura que corresponda al local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m. sobre el techo y a 2 m. en caso de tratarse de azoteas con acceso.

En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación, al estar abiertos, dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.

3.5.11.2. SECCIONES DE CONDUCTOS:

Las secciones de conductos de ventilación serán las siguientes:

a. Para antecomedores, cuartos roperos familiares, despensas o depósitos familiares:

0,010 m²

b. Para baños, retretes o toilettes y duchas familiares, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar y locales de cuarta clase (por cada 25 m² de área de piso): 0,015 m².

c. Para guardarropas y retretes colectivos, cuartos de máquinas sin horno incinerador ni caldera, y locales de quinta clase - grupo I (ver 3.5.10.4) (por cada 25 m² de área de piso): 0,025 m².

d. Para cuartos de máquina con horno incinerador y/o caldera (por cada 25 m² de área de piso): 0,04 m².

e. Para locales de quinta clase - grupo II (ver 3.5.10.4): por los primeros 50 m² de área de piso del local, corresponde en forma proporcional 0,15 m² de sección de conducto; de 50 a 100 m² de local se adicionará por cada m² una sección de 0,002 m² y a partir de 100 m² de área de local se adicionará 0,001 m² de sección por m² de local.

En todos los casos, se considerará los elementos internos del local, que puedan requerir mayores exigencias de ventilación.

3.5.12. ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOCALES:

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

En edificios no residenciales, puede autorizarse que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, instalándose en ese caso un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire.

La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

3.5.13. CASOS ESPECIALES:

Se admite la iluminación y ventilación de un local de primera clase a patio con dimensiones menores a las reglamentarias, cuando éste se comunique a través de una galería de ancho menor a 5,00 mts. con otro patio reglamentario. La superficie mínima del patio será de 7,50 m² con un lado mínimo de 2,00 mts. (Gráfico N° 11).

Local de primera clase que ventila e ilumina a dos patios:

Cuando un local de primera clase ventila e ilumina a través de dos patios, se admitirá que cada uno de ellos tenga una superficie mínima de 0,75 de la superficie correspondiente a un patio reglamentario, con un lado mínimo de 2,00 (dos) mts..

Estos patios de superficie reducida no servirán como iluminación y ventilación para locales de primera clase que sólo se sirvan de uno de ellos (Gráfico N° 12).

Iluminación y ventilación a patios con escaleras abiertas:

Cuando la ventana de ventilación e iluminación de un local está ubicada por encima de la escalera abierta incluida en el patio, se considerarán las dimensiones del patio incluyendo la superficie en planta de la escalera (Gráfico N° 13).

Cuando la ventana se encuentre por debajo de la escalera abierta, se considerará la misma como un alero que reduce las dimensiones del patio (Gráfico N° 14).

Cuando la escalera abierta ubicada en el patio sea de estructura liviana y no tenga materializadas las contrahuellas, ya sea de caracol o de tramos rectos, no disminuirá las

dimensiones del patio a los efectos de su categorización para la iluminación y ventilación de locales.

3.5.14. LOCALES COMUNICADOS POR VANOS:

A los efectos de la iluminación y ventilación se considera que dos locales constituyen uno solo cuando están comunicados por un vano abierto de 5 m² como mínimo.

Los locales tendrán usos afines, y tendrán continuidad espacial y de circulaciones.

3.6. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:

3.6.1. GENERALIDADES:

a. Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, 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;

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

c. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo;

d. 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;

e. 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, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirá éstos requisitos;

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

3.6.2. DEFINICIONES:

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

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

3.6.3. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA:

a. Anchos: Generalidades:

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 a otro nivel.

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

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

3.- 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;

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

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

b. Ancho mínimo de los medios de salida.

Hasta 50 personas: $a = 1,10$ m.

Hasta 100 personas: $a = 1,30$ m.

Hasta 1.000 personas: $a = 1,30$ m. más $(P-100) \times 0,003$

Mas de 1.000 personas: $a = 3,90$ m. más $(P-1.000) \times 0,001$

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

En todos los casos deberán contar obligatoriamente con puertas anti-tumultos.

3.6.4. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA:

Todo pasillo de servicio deberá contar con una puerta de cierre en su desembocadura.

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

3.6.5. PASOS DE COMUNICACION INTERNA:

Su ancho mínimo será de 0,80 mts.

3.6.6. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA:

3.6.7. GENERALIDADES:

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

b. Para 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;

c. 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 solidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas .

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

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

f. Serán ejecutadas con material incombustible;

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

$2a + p = 0,60 \text{ m. a } 0,64 \text{ m.}$, donde a (alzada), no será mayor a 0,18 m. y p (pedada), no menos a 0,26 m.. En tramos rectos (no compensados), o sobre la línea de huella, la huella debe ser $> \text{ ó } = 26 \text{ cm}$. La contrahuella $< \text{ ó } = 18,5 \text{ cm}$

h. Se admitirán escaleras compensadas o helicoidales 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;

i. Las paredes 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.;

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

k. Generalidades:

Cuando la escalera, sirva de palier o corredor como complemento de uno o más ascensores, podrán compensarse y su ancho será igual al 70% del que resulte de aplicar las fórmulas establecidas en el artículo 5º de la presente Ordenanza y nunca menor a 1,10 m.

3.6.8. ANCHO O NUMERO:

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.

3.6.9. ESCALERAS Y RAMPAS DE SERVICIO COMO MEDIO DE SALIDA:

El ancho de éstas escaleras será, como mínimo de 1,00m. libre de zócalos y pasamanos.

3.6.10. ESCALERAS Y RAMPAS COMO MEDIO DE COMUNICACION INTERNA:

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

b. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de huella de 0,25 m.

c. Este tipo de escaleras podrá compensarse;

d. Las mismas podrán ser de material combustible.

3.6.11. 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 de tipo marinera. Estas serán de barras metálicas macizas de 12 mm. de sección, como mínimo, y su ancho no inferior a 0,40 m., separadas entre sí por 0,30 a 0,35 m. y distanciadas del paramento, el cual se fija, por 0,12 a 0,18 m.

3.6.12. ESCALERAS DE PREVENCION CONTRA INCENDIOS:

a. Serán de material incombustible;

b. Se ubicarán al exterior y serán abiertas;

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

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

e. No podrán ser compensadas.

3.6.13. ESCALERAS MECANICAS:

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:

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

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

c. Marche en el sentido de la salida exigida;

d. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:

1.- Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión;

2.- El pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso el caucho;

3.- El enchapado de la caja, que puede ser de madera, de 3 mm. de espesor, adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible;

e. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre, dispuesto de tal manera, que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

3.6.14. ASCENSORES:

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

a. Características y dimensiones:

Cuando el ascensor abre 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 Particulares 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 telescópicas. 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 aquel.

b. Proceso de cálculo de ascensores:

La aplicación del proceso de cálculo está determinada según los siguientes pasos:

1.- Del método de cálculo: el método seguido para el cálculo contempla, en cada uno de los pasos, dos partes:

- a) Reconocimiento de la nomenclatura a utilizar y búsqueda de datos a tener en cuenta;
- b) Proceso de cálculo.

2.- De los pasos para el cálculo:

a) Primer paso: referencia al número de pasajeros que transporta la cabina

- (1) P_c = peso de la cabina
 $p.p.$ = peso promedio por persona (70 Kg.)
 $p.$ = número de pasajeros que transporta la cabina

$$(2) \quad P. = \frac{80 \% P_c}{p.p.}$$

o sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina es igual al cociente entre el 80% del peso de la cabina (adoptado este porcentaje como límite de seguridad) y el peso promedio por persona. Este primer paso, en la mayoría de los casos, es obviado, dado que los ascensores, en general, ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verificadorio.

b) Segundo paso: referencia al número de pasajeros que transporta la cabina:

- (1) P_t = población total del o de los edificios.
 S = superficie cubierta por piso
 N = cantidad de pisos
 Nop = número de pasajeros posibles a trasladar a cada 5 minutos (cinco minutos).
- (2) Para calcular P_t , se utilizará el siguiente cuadro:

CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL

Tipos de usos del edificio	m ² por persona
Bancos	5
Corporaciones	7
Edificios de oficinas de primera clase	8
Taller de trabajos menores	8
Edificios de oficinas pequeñas	10
Talleres de trabajos pesados	15
Viviendas	2 personas por

	dormitorio
--	------------

$$Pt = \frac{s.n}{\text{cantidad de metros cuadrados por persona s /cuadro}}$$

o sea que la población total cubierta del edificio (surgida del producto de la superficie cubierta por piso por el número de pisos) y la cantidad de metros cuadrados que necesite cada persona, según dato extraído del cuadro.

LA TERCERA PARTE DE LA POBLACION TOTAL DEBERA PODER TRASLADARSE EN 15 MINUTOS.

De acuerdo con esta norma se pueden absorber los máximos de tránsito en horas topes, entre un 8 al 10% cada 5 minutos de la población total. O sea que de la población total calculada (Pt) nos será suficiente prever el traslado del 8% durante la unidad de tiempo fijada.

$$\text{No P (cada 5 A)} = \frac{Pt. 8}{100}$$

Reemplazando Pt por su equivalente:

$$\text{No P (5')} = \frac{s . n}{\text{cantidad de m}^2 \text{ por persona}} \cdot \frac{8}{100}$$

c) Tercer paso: referencia al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5 minutos o su equivalente en segundos).

- (1) h = altura de recorrido de ascensor
v = velocidad (dato extraído de 45 a 60 m. por minuto, de manuales de ascensores actuales normalizados)
P = número de pasajeros que transporta la cabina.
T.T. = tiempo total de duración del viaje.
t1 = duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio).
t2 = tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras
t3 = duración entrada y salida por cada usuario.
Se adoptan: entrada 1segundo, salida 0,65 segundos por cada usuario.
t4 = tiempo óptimo admisible de espera, adoptamos 1,5 minutos.

(2) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor, existe un factor determinante: la duración del viaje (T.T.). Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes, o sea que T.T. resultará de la suma de los t parciales.

$$t1 = \frac{h}{v}$$

$$t2 = 2'' \times N^{\circ} \text{ de paradas}$$

$$t_3 = (1'' + 0,65''). \text{ N}^\circ \text{ de paradas}$$

$$t_4 = 1,5' = 90''$$

$$T.T. = t_1 + t_2 + t_3 + t_4$$

La cantidad de personas que trasladará el ascensor en 5 minutos (300'') resultará del cociente entre 300'' por la capacidad de la cabina y T.T. de duración del viaje:

$$ct = \frac{300'' \cdot P}{T.T.}$$

- d) Cuarto paso: referencia al cálculo del número de ascensores necesarios. Obtenido el N° P (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado 5 minutos, en función del 8 al 10% de la población total del o de los edificios, y del número de pasajeros que lleva una cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado, obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las demandas mínimas establecidas.

SINTESIS DEL CALCULO DE ASCENSORES

CALCULO DE LA CANTIDAD DE PERSONAS A TRASLADAR EN 5''				CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR		
Sup.cub. por piso S = m ²	Cantidad de pisos n	m ² por persona M ² x pers.	Pers. A Trasladar 8 %	Altura recorr. h	Veloc. v	Capac.
$\text{No P (5')} = \frac{S \times n}{\text{Cant. m}^2 \text{ x pers.}} \times \frac{8}{100}$				Tiempo de duración viaje completo $P = \frac{80\% \times P_c - T.T. = t_1 + t_2 + t_3 + t_4}{P.P. \quad \text{capacidad trasl. C/5'}}$		
				$Ca = \frac{300'' \times P}{T.T.}$		

$$\text{ASCENSORES NECESARIOS} = \frac{\text{N}^\circ \times P (5')}{Ct}$$

c. Palier de pisos:

El ancho del palier (descanso de escalera) no será inferior a 1,50 m.

En el caso de que el mismo forme parte de un medio de salida, deberá tener las dimensiones mínimas exigidas para tal efecto;

d. Cuarto de maquinaria de ascensores:

1) El local destinado para instalar la maquinaria de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, será totalmente construido con materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre seco y con ventilación cruzada;

2) Las alturas mínimas libres y de cada paso serán de 2,00 m. El lado mínimo tendrá 2,40 m. para una capacidad de cuatro (4) personas. Para cabinas de ascensores de mayor capacidad, las dimensiones del local se deberán ajustar a lo requerido por el fabricante, previa conformidad de la Dirección de Obras Particulares.

3) El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medios permanentes, en forma fácil y cómoda, desde los pasos comunes del edificio.

La altura de paso libre de la puerta de entrada, no debe tener menos de 1,90 m. y abrirá hacia afuera. No se permiten las tapas - trampas como acceso a estos locales.

3.6.15. PUERTAS DE SALIDA:

3.6.16. CARACTERISTICAS:

- a. Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida;
- b. Las hojas inferiores a 0,50 m. de ancho no se considerarán en el cómputo;
- c. 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;
- d. Las puertas ubicadas sobre L.M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior.
- e. Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.;
- f. La altura mínima libre será de 2,00 m. y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso;
- g. Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible;
- h. No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.

3.6.17. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA:

Se clasificarán acorde a los siguientes tipos:

- a. 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 antitumultos

- b. Puertas vaivén:

No se permitirán como medio de salida en los edificios para reunión bajo techo o al aire libre;

- c. Puertas giratorias:

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50% del ancho exigido para puertas de salida. El 50% restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

3.6.18. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA:

- a. La altura mínima será de 2,00 m. libre de espesor de marcos;
- b. 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 toillettes y depósitos de enseres.

3.6.19. SALIDA DE VEHICULOS:

- a. 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 maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

- b. 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 4,00 m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

3.6.20. CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS

El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1 m. en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m.

por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado éste número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.

Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

Visibilidad.

Se exigirá en cada caso que la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.

2.6.21. ACCESOS Y CIRCULACIONES PARA DISCAPACITADOS EN EDIFICIOS PUBLICOS:

2.6.21.1. Todo acceso a edificio público deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 0,90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal, que permita la apertura sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0,90 m., del piso y contando además, de una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma de 0,40 m., de alto ejecutada en material rígido.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso pendiente máxima de *seis por ciento (6%)* y de ancho mínimo de 1,30 m. Cuando la longitud de la rampa supere los 5,00 m., deberán realizarse descansos de 1,80 m., de largo mínimo.

3.6.21.2. En los edificios públicos contemplados en el Artículo 22 de la Ley N° 22431 deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento e los discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

a) Circulaciones verticales:

Rampas: reunirán las mismas características de las rampas exteriores; Salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso se podrá llegar al *doce por ciento (12%)* de pendiente máxima.

Ascensores para discapacitados (mínimo uno): dimensión interior mínima de la cabina 1,10 x 1,40 m.; pasamanos separados 0,05 m., de las paredes en los tres lados libres. La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,85 m., recomendándose las puertas telescópicas.

La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2 cm. En el caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas puede ser efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0,50 m., de la puerta y a 1,20 m., del nivel piso ascensor; si el edificio supera las *siete (7)* plantas, la misma se ubicará en forma horizontal.

b) Circulaciones horizontales:

Los pasillos de circulación pública, deberán tener un lado mínimo de 1,50 m., para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 0,85m., mínimo.

3.7. SERVICIOS SANITARIOS:

3.7.1. SANITARIOS:

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

3.7.2. INSTALACIONES IMPRESCINDIBLES:

Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad, que tendrá, por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y sus puertas, impedirán la visión hacia el interior.

3.7.3. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES:

TOTAL DE PERSONAS

Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edific. de instit. Ofic. mercantiles depositos, usos peligrosos	Educacionales	Retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
Mas de 1000 (1)	Mas de 500 (2)	Mas de 175 (3)	Mas de 175 (4)	

(1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1.000 personas.

(2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.

(3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.

(4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

3.7.4. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ALOJAMIENTOS PARA AMBOS SEXOS:

Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada uno de ellos, excepto en los casos siguientes:

a. Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares;

b. Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del Artículo 3.10.3., no sea mayor de dos retretes.

3.7.5. LOCALES DE SALUBRIDAD DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HOMBRES.

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrán sustituir retretes por mingitorios, en la siguiente proporción: en edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, el 75% de retretes por mingitorios. En todos los demás edificios, el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor a 0,5.

3.7.6. LAVATORIOS:

Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación: Un lavatorio por cada seis retretes exigidos según la tabla 3.7.3., con un lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad de lavatorios resultantes se tomará por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor de 0,5.

3.7.7. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD:

El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

3.7.8. CALCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS:

Cuando no se puede establecer el número de empleados por sexos, quedará a criterio del proyectista con la aceptación de la Dirección de Obras Particulares.

3.7.9. LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS DONDE SE PREPARAN, SIRVEN O ALMACENAN ALIMENTOS:

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin que medie un vestíbulo intermedio.

3.7.10. USO DE MATERIALES NO ABSORBENTES, TIPO DE PARAMENTOS Y ABERTURAS:

Los locales de salubridad que contengan retretes, mingitorios, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por paramentos sólidos, que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso. No incluye: a los edificios de uso público, en viviendas –suite-, edificios mixtos con vivienda.

3.7.11. SERVICIOS MINIMOS SEGUN EL TIPO DE EDIFICIOS:

a. Edificios residenciales: contarán con los siguientes servicios mínimos:

1) Cada unidad de vivienda tendrá, al menos, un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar, una pileta de cocina.

2) En dormitorios colectivos, no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.

b. Edificios institucionales: contarán con una bañera o ducha cada diez personas o fracción y por cada sexo.

c. Edificios educacionales: en los edificios de este tipo, con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por aula.

3.7.12. SURTIDORES DE AGUA:

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:

a. En edificios de reunión bajo techo (excepto templos), donde se colocarán bebederos distribuidos en forma tal que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 30 m. y, verticalmente, de un piso.

Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.

b. En las escuelas, donde se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.

c. En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, donde se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor de 60 m.

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

Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad, no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas de OSN., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

3.7.14. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PUBLICA:

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

3.7.15. SERVICIOS SANITARIOS PARA DISCAPACITADOS EN EDIFICIOS PUBLICOS:

Todo edificio público deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0,50 m., del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes. Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de *noventa grados (90°)*.

El portarrollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0,90 m., del nivel del piso terminado, y

permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo de la parte delantera de la silla, utilizada por el discapacitado. Sobre el mismo y a una altura de 0,95 metros del nivel del piso terminado se ubicará un espejo ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de *diez grados (10°)*. La grifería indicada será la de tipo cruceta o palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas, a 1,20 m., de altura, y un sistema de alarma conectado al office, accionado por botón pulsador; ubicado a un máximo de 0,60 m., del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0,85 m., mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta. La dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado cuyo radio de giro es de 1,50 m., y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se puede dar a derecha - izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

3.8. COCHERAS OBLIGATORIAS:

3.8.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAGES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO:

a. Condiciones según el carácter del edificio:

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

- (1) Vivienda colectiva con más de 10 (diez) unidades: conforme lo especificado para cada Distrito en las normas de urbanización, exigiéndose como mínimo que el 50% sea cubierto;
- (2) Edificios comerciales o de escritorios u oficinas de más de 350 m² de superficie cubierta total: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) unidades de oficinas;
- (3) Sanatorios, hoteles, residenciales con más de 10 (diez) habitaciones - consultorios: en sanatorios el 30% de la cantidad de consultorios como mínimo 5 (cinco) módulos de estacionamiento. En hoteles el 50% de la habitaciones;
- (4) Oficinas públicas, clubes y asociaciones: se determinará acorde a sus características y funciones;
- (5) Mercados, supermercados u otros comercios que superen los 1500 m² de superficie cubierta de venta al público: a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 300 m² de superficie cubierta total.

b. Otras condiciones:

- (1) La superficie destinada a garages o playas de estacionamiento puede estar comprendida 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;
- (2) En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e 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) El módulo de estacionamiento comprende una superficie de 12,50 m² (5,00 x 2,50 m.).

3.9.1. LOCALES PARA MEDIDORES:

1. De electricidad: no comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.
2. De gas: no comunicarán con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores o aparatos térmicos u otros artefactos.

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

3.9.2. LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS:

Deberán cumplir todos los requisitos establecidos en la Reglamentación de Gas del Estado.

3.9.3. CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO:

Toda superficie que se encuentre en contacto con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles.

Dentro de los conductos para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

3.9.4. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:

En todo edificio donde existan más de una unidad de uso servidas por una misma entrada deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.

3.9.5. PARARRAYOS:

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por sus alturas o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

3.9.6. DEPOSITOS PARA COMBUSTIBLES:

Los depósitos para combustibles responderán a normativas especiales debiendo tener la aprobación de los Organismos Nacionales, Provinciales correspondientes.

3.9.7. DISPOSITIVOS PARA MUDANZAS:

En los edificios de viviendas colectivas y oficinas deberán tenerse aparatos adecuados para facilitar la realización de mudanzas, con preferencia en el interior del predio, en caso de tener mas de dos plantas.

3.9.8. INCINERADOR DE BASURA:

No se permitirá la instalación de incineradores de basura en edificios que no estén adecuados especialmente para tal fin.

3.9.9. INTERCEPTOR DE HOLLIN:

La terminación de la chimenea debe tener la altura y la ubicación necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los locales de la misma propiedad. Caso contrario quedará a disposición de la Municipalidad su intervención y clausura.

3.9.10. TRANSFORMADORES EN EDIFICIOS:

En los edificios de planta baja y tres pisos altos o más podrá exigirse la inclusión de un cuarto para transformador de energía eléctrica. Las necesidades de ésta inclusión así como características, dimensiones y ubicación de ese cuarto será decisión de la Municipalidad en acuerdo con las oficinas locales de la Empresa Provincial de la Energía.

3.9.10.1.

Queda prohibida la instalación de transformadores de energía eléctrica en toda zona urbanizada.

3.10. DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS:

3.10.1.

Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente e un mismo predio.

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

Quedan exceptuados los siguientes casos:

a. Para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto el citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

b. Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a ,60 m. medida desde el solado correspondiente.

3.10.2. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO O SEPARATIVO:

Se prohíbe la instalación sobre muros separativos de unidades locativas independientes de predios aunque sean de un mismo dueño de:

. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.

. Canchas para juegos que puedan producir choques o golpes.

. Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre estrictiones al dominio.

3.10.3. INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRIO:

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

3.10.4. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes:

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

. Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0,50 m. como mínimo, del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

3.10.5. ARBOLES:

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

3.11. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS:

3.11.1. SUBDIVISION DE LOCALES:

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles y otros dispositivos fijos si el medio divisor no rebasa los 2 m.

medidos sobre el solado, a condición de que el local lo ocupe un solo usuario, o en caso de que cada una de las partes en que se subdivide el local actúe (según las normas de este Reglamento) como independiente.

3.11.2. PERMISO DE OBRAS DE REFORMAS Y DE AMPLIACION:

Un edificio existente, cuyo uso conforme las prescripciones de éste Reglamento, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que sigan cumplimentándose las disposiciones del presente Reglamento. Además se establece:

Cuando en un fondo correspondiente a centro de manzana haya construcciones de las no autorizadas, en éstas sólo se podrá efectuar obras de conservación y refacción, siempre que no se modifique la parte estructural, muros de cerramiento y se mantengan los usos permitidos.

3.12. EDIFICIOS PARA EL AREA DE SALUD:

Todo edificio que realice actividades de diagnóstico, tratamiento y/o asistencia de salud del individuo o de la comunidad, se regirá por lo dispuesto en las leyes provinciales o nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido en general, en el presente Reglamento.

3.13. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS:

3.13.1. GALERIAS DE COMERCIO:

3.13.1.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIO:

Se entiende por galería de comercio al edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales o quioscos que posean vidrieras o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo o nave, o medio exigido de salida, pudiendo éstos ámbitos servir para la ventilación común.

3.13.1.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS:

Los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a. Altura mínima de locales:

1.- Determinación: la altura mínima de cada local, medida desde el solado hasta el cielorraso, estarán en función de su superficie y siempre que las alturas consignadas no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:

a1) Locales de hasta 25 m² de superficie, 2,40 mts.

a2) Locales de 25 y hasta 50 m² de superficie, 2,60 mts.

a3) Locales de más de 50 m² y hasta 310 m², 2,60 mts. más 0,05 mts. Por cada 10 m² o fracción de superficie que exceda los 50 m².

a4) Locales de más de 310 m² de superficie, 3 mts.

2.- Altura de locales con entresijos: las resultantes de la existencia de entresijos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el punto 1.- pero, en ningún caso, tanto para el entresijo como para la parte por él cubierta, menores de 2,40 y a condición de que se satisfagan las siguientes condiciones:

a) La planta del entresijo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

b) En caso de cubiertas inclinadas, el local podrá tener, en su menor altura 2,00 mts.

c) Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes, quedando vedado el cierre total o parcial del entresijo y del espacio debajo del mismo.

3. Reducción de la altura mínima:

a) La altura de lavaderos, toillettes, retretes, espacios para cocinar y cochera pertenecientes a locales comerciales, podrán tener 2,20 mts. Como mínimo.

b) Locales con acceso directo desde la vía pública: Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado: 3,00 mts.

- Superficie: 12,00 m²

c) Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave:

c1) Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado: 2,50 mts.

- Superficie: 10,00 m²

c2) Cuando se comercia alimento no envasado:

- Lado: 4,00 mts.

- Superficie: 25,00 m²

d) Quiosco dentro del vestíbulo o nave: El quiosco es una estructura inaccesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio.

En este último caso las medidas mínimas son:

d1) *Altura libre: 2,20 mts.*

Lado menor medido exteriormente: 2,00 mts.

d2) Cuando se comercia alimento no envasado:

Lado: 2,50 mts.

Superficie: 10,00 m²

3.13.1.3. ENTRESUELOS - CONCEPTO:

Se entiende por entresuelos: piso con solados distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

Los locales pueden tener entresuelos, siempre que cumplan con lo siguiente:

a. La superficie del entresuelo (subsuelo) no excederá del 30% (treinta por ciento) del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras.

b. La altura libre entre el solado y el cielorraso tanto arriba como debajo del entresuelo será como mínimo, de:

b1) 2,40 mts. cuando rebase los 10,00 m² de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo, o sea accesible al público.

b2) 2,10 mts. en los demás casos.

3.14.1.4. MEDIOS DE SALIDAS:

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una galería de comercio o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común es dimensionar como sigue:

a. Caso de circulación con una sola salida a la vía pública:

1.- Circulación entre muros ciegos:

a1 - El ancho "a" se calculará en función del "factor de ocupación $X = 3$ aplicada a la superficie de piso de los locales de negocio más el de la circulación misma ($X = 3 \text{ m}^2$ por persona). Para depósito $X = 10 \text{ m}^2$ por persona.

a2 - El ancho "a" del medio de salida se calcula, según personas que resulta del apartado a1).

- 1,20 mts para las primeras 30 personas.

- 1,30 mts. para más de 30 personas y hasta 50 personas.

- 0,15 mts. para cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50

Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda aplicando éste apartado a2) a lo establecido en el Artículo 3.5.13 del Reglamento de Edificación - Ordenanza 1560/77.

2.- Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

a1 - Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un solo lado, su ancho será: "b" igual o mayor a 1,10 de "a".

a2 - Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas a ambos lados, su ancho será: "b" igual o mayor que 1,20 de "a".

b. Caso de circulación con más de una salida a la vía pública:

En los casos de circulación con más de una salida a la vía pública la suma de los anchos de los distintos medios de salidas debe ser igual al ancho resultante del inciso a). Además, el ancho de cada uno puede reducirse según los siguientes casos:

1.- Con salida a la misma vía pública: en un 20%

2.- Con salida a diferentes vías públicas: en un 30%.

c. Medios de salida con quisco:

Pueden emplazarse quiscos o cuerpos de quiscos en los medios de salidas siempre que:

1.- Tengan, en el sentido de la circulación, una medida no mayor de 1,5 veces el ancho total de la salida.

2.- Disten entre sí no menos de 3,00 mts. en el sentido longitudinal de la salida.

3.- Cada uno de los pasos, a los costados de los quiscos, tengan una medida no menor que el 70% del ancho calculado de acuerdo con lo establecido en el inciso a) con un mínimo de 2,10 mts.

d. Ancho mínimo libre de salida:

1.- En ningún caso la suma de los anchos de los distintos medios de salida, será menor al que corresponda al mayor de los usos servidos por la salida común de la galería.

2.- No se permitirá la colocación de puertas, del tipo permanente que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público. Cuando haya causa justificable, la Secretaría de Obras Públicas podrá permitir su uso, previa presentación del pedido, acompañado del plano del proyecto de la abertura.

3.- Queda prohibida la colocación de cualquier elemento de publicidad en forma perpendicular a la nave y salidas de equipos de aire acondicionado únicamente se permitirá separado con la ubicación del condensador fuera de la nave.

3.13.1.5. ESCALERAS O RAMPAS:

Las escaleras o rampas que comuniquen las diferentes plantas o pisos de una galería comercial cumplirán con las siguientes condiciones:

El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50 mts. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.

3.13.1.6. ILUMINACION Y VENTILACION:

a. Iluminación:

Una galería de comercio no requiere iluminación natural, la iluminación artificial se autorizará siempre y cuando provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes, acondicionados en tuberías desde el tablero de entrada. Las bocas de luces se dispondrán de modo que, alternativamente, reciba energía de uno y otro circuito, cuando uno de los dos deje de funcionar.

b. Ventilación:

1.- Ventilación del vestíbulo o nave:

La ventilación del vestíbulo o nave rige por la siguiente fórmula:

$V = 1/3 A/X$, donde V = área mínima de los vanos de ventilación.

El valor A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas.

El coeficiente X es igual a 8 cuando ventila a patio reglamentario, y es igual a 10 cuando ventila a bóveda celeste.

No se tomará en el cómputo de A , la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente, de acuerdo con las prescripciones generales del Reglamento.

Los vanos de ventilación no requieren mecanismo para regular la abertura.

2.- Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente, según las exigencias generales del Reglamento, debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave. El área mínima (V) de la ventilación es función de la superficie individual (AI) del local o quiosco:

$$V = \frac{AI}{15}$$

Además en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, junto a cielorraso) de área no inferior a V , que comunique con el vestíbulo o nave, o bien a patio.

Este segundo vano puede ser sustituido por conductos que reúnan las siguientes características: un conducto por cada 25 m² de superficie de piso, sección mínima de 0,015 m² siendo el lado mínimo de 0,10 m².

3.13.1.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD:

a. Para las personas que trabajan en la galería:

La cantidad de artefactos se calculará en función al Factor de Ocupación ($F.O.$) $X = 8$ aplicado a la superficie de locales y quioscos que no tienen servicios propios e independientes, y para una relación del 60% de mujeres y 40% de hombres.

De acuerdo a la cantidad de personas se aplica la siguiente tabla:

Personas	Inodoro	Mingitorios	Lavados
Cuando no exceda de 5	m1	--	1
	h1	1	1
De 6 a 20	m2	--	2
	h2	2	2
Por cada 20 o fracción menos de 20	m2	--	0.25
	h1	1	0.25

b. Los locales ubicados sobre la vía pública y que tengan acceso directo a galería comercial, tendrán que tener un servicio propio independiente para empleados, calculado de acuerdo con lo reglamentado en el inciso a.

c. Cuando una unidad o sección de la galería tenga actividad específica, deberá tener servicios sanitarios de acuerdo con su uso.

3.13.1.8. USOS COMPATIBLES CON LOS DE LA GALERIA DE COMERCIO:

Quedará a juicio de la Secretaría de Obras Públicas autorizar usos que sean compatibles con los de las Galerías de Comercio.

3.13.1.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDA Y/U HOTEL:

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a nave principal en planta baja.

3.13.1.10.

Para la aprobación del expediente de obra de galería de comercio deberán presentar factibilidades técnicas de la E.P.E. - D.I.P.O.S. etc. u otros Organismos que en el futuro lo reemplacen.

3.13.2. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:

3.13.2.1. CARACTERISTICAS:

a. Piso:

Deberá tener un tratamiento rígido o flexible, prefabricado o monolítico, que permita una fácil limpieza y evite la conformación de baches. No se aceptarán pisos de tierra, escombros, polvo de ladrillos, granza o cualquier otro material similar; puede ser de grava el área de estacionamiento, y pavimento rígido o flexible en áreas de circulación. Esto con las debidas pendientes y desagües pluviales.

b. Muro perimetral:

1.- Sobre línea de edificación:

a) Será de mampostería de 0,15 m. de espesor como mínimo, con pilares, cada 3,00 m., de 0,30 x 0,30 m. y de ladrillos a la vista (tratados como tal) o revocados totalmente, en su interior y exterior, con material de frente blanco o de color, peinado o salpicado;

b) Su altura no podrá ser menor de 0,60 m.

c) Se admitirán canteros, siempre que respeten las terminaciones y alturas antes mencionadas;

d) No se aceptarán como cerco los muros producto de una demolición, salvo que reúnan las condiciones descritas en el punto a.

e) Estará sometido a juicio de la Dirección de Obras Particulares todo proyecto de cerco que no se ajuste a las características antes mencionadas

2.- Sobre líneas medianeras:

Se aceptarán las mismas como tal, debiendo pintarse hasta una altura de 2,50 m., a partir del nivel del piso, de color blanco, siguiendo una línea de remate perfectamente horizontal y sin quiebros, debiendo levantarse los muros hasta la altura antes mencionada, si fueran menores a éstos.

c. Accesos:

1.- Se admitirán como máximo dos, debiendo ser uno de entrada y otro de salida, debidamente señalizados;

2.- Queda terminantemente prohibido ejecutar los mismos en las ochavas;

2.- En los cordones se efectuarán los rebajes necesarios;

d. Cabina de control:

1.- Los elementos constructivos de la misma serán de tipo desmontable o sistemas constructivos fijos que a juicio de la Dirección de Obras Particulares, sean de correcta construcción, seguros, de buena calidad y aspecto estético y que armonicen con el medio donde serán emplazados.

2.- No se permitirá ningún tipo de construcción o explotación de negocio en la misma, en caso de que el destino sea para la seguridad exclusivamente.

3.- El emplazamiento de la cabina de control no podrá obstaculizar la visión del transeúnte hacia la salida de los automotores;

e. Señalización:

1.- De accesos:

a) Cuando se trate de playas interiores o sobre línea de edificación, que posean construcciones en su perímetro y obstaculicen, por lo tanto, las visuales hacia el interior de las mismas, deberán colocarse semáforos y timbres de alarma en las salidas;

b) En los casos en que dicha obstaculización no exista, será suficiente un cartel cuyo texto dirá: "*Peligro: Salida de Vehículos*".

2.- Se marcarán líneas con pintura blanca especial, indicando el espacio destinado a cada vehículo, debiendo medir el mismo 2,30 m., como mínimo, de ancho, por 5,00 m. de profundidad como así también las flechas que sean necesarias para indicar el sentido de la circulación.

3.- Contarán con un cartel puesto como dintel o perpendicular a la L.E., de color amarillo, con letras negras, que diga: "*Playa de Estacionamiento*".

El mismo cumplirá con lo dispuesto en la Ordenanza N° 3794/96

f. Iluminación:

Deberán contar con iluminación artificial por columnas no admitiéndose brazos sobre medianeras, y estarán situadas de manera tal que la intensidad lumínica en toda la playa sea uniforme y no inferior a veinte (20) lúmenes por m².

g. Conservación:

Será obligación del propietario o concesionario la conservación de la Playa de Estacionamiento en perfectas condiciones constructivas, estéticas y de higiene.

h. Defensas:

Los muros medianeros o separativos de fincas linderas serán protegidos mediante un cordón adecuado y parachoques fijados independientemente a dicha pared y separados, como mínimo, 0,60 m. de la misma.

3.13.2.2. SOLICITUD DE PERMISO:

Para iniciar la construcción de una Playa de Estacionamiento deberá contarse con el correspondiente permiso, otorgado por la Dirección de Obras Particulares, debiendo ajustarse a las normas de presentación establecidas en el presente Reglamento y a las que, especialmente, se consignan a continuación:

a. Legajo técnico:

Además de las exigencias que se consignan en el Capítulo 2, contendrá:

1.- Detalle del muro perimetral (escala 1:100).

2.- Señalización del piso con respecto al ingreso, egreso, circulación y estacionamiento

3.- Esquema de iluminación y características del sistema de alumbrado;

4.- Cualquier otro detalle que sea necesario a criterio de la Dirección de Obras Particulares.

b. Firma de los planos:

Se exigirá que los planos sean firmados por un profesional con título habilitante e inscripto en el Colegio Profesional correspondiente y por el propietario.

3.13.3. GARAGES:

3.13.3.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAGE:

a. Altura:

1.- Todo punto del "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos tendrán una altura libre mínima de 2,10 m. comprendida entre el solado y el cielo raso o parte inferior de vigas u otras salientes.

2.- El "lugar de estacionamiento" puede, en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes 1,80 m. del altura, con cartelas de pendientes mínimas de 15° respecto de la horizontal;

b. Iluminación:

1.- El "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural;

2.- La iluminación artificial será eléctrica, con una tensión máxima contra tierra de 220 v.;

3.- Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas corrientes, fusibles, etc., se deben colocar a no menos de 1,50 m. del solado;

c. Ventilación:

1.- La ventilación de un garage debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de "iluminación y ventilación de locales";

2.- Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor de 1-1000;

3.- La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica, a condición de producir (4) renovaciones horarias;

4.- En un garage ubicado en sótano, que posea ventilación mecánica, la Dirección de Obras Particulares puede exigir inyección y extracción simultánea de aire;

d. Medios de salida:

1.- La distribución de los vehículos dentro del garage se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicados, de modo que, permanentemente, quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia adelante;

2.- En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente;

3.- En el solado del garage deberá demarcarse el lugar de estacionamiento de cada vehículo, previéndose entre ellos una distancia mínima de 0,50 m.;

4.- Situación de los medios de salida de un garage de pisos;

Todo punto de un piso de un garage accesible a personas, distará no más de 40,00 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria;

5.- Rampa:

a) Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" sea mayor de 1,00 m. y se acceda por un declive superior al 5%, habrá, junto a la L.M., un rellano de 4,00 m. de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5%;

b) La rampa tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del 20%;

c) Su ancho mínimo será de 3,00 m., convenientemente ampliado en las curvas. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m., sobreelevada 0,10 m de la correspondiente calzada;

6.- Ascensor de vehículos:

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos;

7.- Escalera:

a) En un garage habrá, por lo menos, una escalera continua con pasamano, que constituya "caja de escalera", conectada con un medio de salida general o público;

b) La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m., pedado no inferior a 0,25 m. y alzada máxima de 0,20 m.;

c) Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12 m.;

e. Revestimiento de muros y solados:

1.- Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un garage de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m. sobre el respectivo solado como mínimo.;

2.- Solados:

a) El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos;

b) Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores;

f. Fachadas:

Las fachadas principales y secundarias de un garage pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso, que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior;

g. Comunicación interna de un garage con otros usos:

1.- Un garage puede comunicar, en forma directa o interna, con otros usos interdependientes o independientes;

2.- En estos casos, las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto, con las características previstas en la Prevención C1 de "Prevenciones de Construcción";

h. Servicio mínimo de salubridad en garages:

1.- Un garage de superficie superior a 100 m², deberá tener un inodoro y un lavabo. En caso de que exista personal el sanitario debe ser obligatorio.

2.- Cuando el total de empleados y obreros exceda de cinco (5) y el garage tenga más de 500 m², por cada 2.000 m² de superficie de "lugar de estacionamiento", habrá, como mínimo, un inodoro y un lavabo para cada sexo destinados al público.

i. Prescripciones complementarias contra incendio en garage:

Un garage debe satisfacer lo establecido en: "De la protección contra incendio" y además lo siguiente:

1.- Un garage contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

Superficie de Piso	Matafuego Manual	Baldes de Arena
Hasta 150 m ²	1	1
Mas de 150 m ² hasta 300 m ²	2	2
más de 300 m ² hasta 500 m ²	3	3
más de 500 m ² hasta 700 m ²	4	4
más de 700 m ² hasta 900 m ²	5	5
más de 900 m ² hasta 1.200 m ²	6	6
más de 1.200 m ² hasta 1.500 m ²	7	7
más de 1.500 m ²	Uno más por cada 500 m ² de exceso	

2.- Los matafuegos serán del tipo indicado por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Reconquista.

3.- Los baldes para arena deben estar pintados de rojo, ubicados formando baterías de no más de cuatro (4) baldes cada una, colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles;

j. Garaje de guarda mecanizada:

Cuando en un garage la guarda se hace en plataformas, mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá con los siguientes:

1.- La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predio lindero;

2.- En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicio de lavado, engrase, carga de carburantes y/o depósitos, habrá instalación contra incendio de agua a presión;

3.- En el resto del garage se colocará un matafuegos en el mecanismo transportador.

3.13.4. ESTACION DE SERVICIO:

3.13.4.1. PRESCRIPCIONES Y CARACTERISTICAS EN ESTACION DE SERVICIO E INSTALACIONES INHERENTES:

a. Una estación de servicio, si constituye local, cumplirá con lo dispuesto en: "Características constructivas de un garage".

b. Surtidor o bombas de carburante:

1.- Los surtidores o bombas de carburante deben estar alojados no menos de 3,00 m. de L.M.;

2.- El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,00 m. del eje medianero.

c. Lugar para lavado y/o engrase de automotores:

1.- El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable;

2.- Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable , resistente y liso;

3.- Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00 m. de la L.M., salvo que exista cerca opaca, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura;

d. Instalación de tuberías a presión:

Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.

e. Instalaciones anexas:

Una estación de servicio puede tener depósitos para cámaras y cubiertas.

Además, están permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas.

f. Servicio de salubridad en Estación de Servicio:

1.- Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en 3.7.

2.- Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados por cada sexo;

g. Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplir con lo establecido en el inciso b. del Artículo 3.6.19.

h. Junto al expediente de construcción, se deberá adjuntar un certificado de conformidad de la empresa que establece la "Marca" o "Bandera" de la estación, respecto a que el proyecto cumple con las normas de seguridad previstas

i. Previo al Certificado Final de Obra, se exigirá un certificado de la respectiva empresa que establece la "Marca" o "Bandera" de la estación, donde conste la conformidad respecto al cumplimiento de las normas de seguridad del edificio.

3.13.5. CONSTRUCCIONES PROVISORIAS:

a. Entiendese por construcciones provisorias, aquellas construcciones que se demuestre sean factibles de desmontar o recuperar en un porcentaje mayor del 80% (ochenta por ciento) construidas con materiales prefabricados, premoldeados o del tipo de construcción en seco.

b. La Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Obras particulares estará autorizada a aprobar los expedientes de obra para las construcciones con carácter provisorio, destinadas para uso comercial y actividades sin fines de lucro.

c. Los permisos de habilitación de éstos negocios o entidades, tendrán una duración de dos (2) años a partir de la fecha de otorgamiento y podrán ser prorrogables o renovables períodos de un (1) año, previa autorización.

d. No se autorizarán construcciones provisorias de naturaleza alguna en vías públicas, plazas y/o paseos.

e. El solicitante se comprometerá bajo declaración jurada a acatar las disposiciones emanantes de la Municipalidad en cuanto a desmontar o demoler dicha construcción

cuando ésta así lo exija, en función de no satisfacer los requerimientos de la presente Ordenanza.

f. Es requisito indispensable que dicha construcción precaria cumpla con el Reglamento de Edificación, Higiene Ambiental y Bromatología.

g. Dicha construcción provisoria debe satisfacer las necesidades de instalaciones mínimas sanitarias, acordes a la actividad a desarrollar.

h. La Secretaría de Obras Públicas se reserva el derecho de aprobación, si dichas construcciones atentan la estética urbana.

i. Se requerirá para la aprobación de los expedientes de obras:

1.- Carpeta de obra;

2.- Solicitud indicando tipo de actividad a desarrollar.

3.- Autorización por escrito del propietario, si la construcción es ejecutada por el locatario y contrato de locación.

4.- Original de plano en vegetal transparente.

5.- Tres (3) copias heliográficas (se retendrán dos (2) por parte de la Dirección de Obras Particulares.

6.- Memoria descriptiva del trabajo a realizar.

7.- Cómputo y presupuesto.

8.- Declaración jurada cumpliendo con el punto e. del presente.

9.- Plano conteniendo: planta, cortes, fachada, instalaciones sanitarias, eléctricas, etc.

j. Se abonará como Derecho de Construcción, el uno por ciento (1%) del presupuesto de obra presentado y controlado por la Dirección de Obras Particulares.

SECCION 4:

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS:

4.1.1. CONSTRUCCION, DIMENSIONES Y UBICACION DE LAS VALLAS

PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Es obligatoria la colocación de una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente, mientras se esté realizando un trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito por la vía pública.

La valla se construirá con madera o chapas de metal en buen estado de conservación que impida la salida de materiales de cualquier tipo hacia la vereda. Las puertas no podrán abrir hacia el exterior.

El cerco provisorio tendrá 2 m. de alto como mínimo, podrá ocupar la mitad de la vereda pero en ningún caso podrá dejarse un espacio menor de 1,00 m. entre la valla y el cordón de la calzada. En caso de haberse quitado el pavimento de la vereda, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

Cuando por la característica especial de la construcción de la obra, se haga imprescindible ocupar toda la acera en el largo de su fachada, a juicio de la Dirección de Obras Particulares, se ejecutará sobre la calzada, una pasarela de 0,90 m. de ancho con baranda exterior de defensa, pintada de negro y amarillo y con luz roja durante la noche. Al concluir la estructura del entepiso sobre la segunda planta, el cerco deberá retirarse nuevamente según especificaciones anteriores.

Aquellas veredas donde existen obstáculos, a saber: árboles, postes o columnas de alumbrado, servicio telefónico, cajas de medidores de luz eléctrica de obras, etc.; deberán preveer la senda peatonal exigida, de modo que puedan ser sorteados los mismos y se mantenga el ancho mínimo de 1,00 m.

Con respecto a las obras a erigirse en predios de esquinas, la valla provisoria será ubicada en el sector de la ochava, únicamente sobre la línea municipal. De ejecutarse cimientos, muros, bases de columnas, pórticos, etc.; en dicho sector, se podrán colocar vallas ocupando la vereda de acuerdo a lo establecido en el presente artículo, durante el estricto

período que demande dicho trabajo. Transcurrido el mismo se quitarán los elementos protectores dispuestos, instalando la valla nuevamente sobre la Línea Municipal.

Retiro de la valla:

a. Una valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal, tan pronto se haya finalizado la obra o se suspendan los trabajos.

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

c. Excedidos los términos que se enuncian más arriba el retiro de las vallas podrá ser efectuado por la Administración Municipal a costa del propietario.

4.1.2. BANDEJAS DE PROTECCION:

Las bandejas se construirán obligatoriamente en edificios en altura de todo tipo y su función se remitirá, exclusivamente, a posibilitar sin peligro la circulación en la vía pública, como así también proteger a las construcciones linderas, debiendo observar los siguientes requisitos:

a. De la ubicación sobre fachada:

Se construirá dentro de los límites del recinto autorizado para valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado, los que se protegerán para su perfecta conservación y uso, debiéndose colocar dicha bandeja a una altura mínima de 2,50 m. sobre el solado de la acera.

b. Sobre viviendas linderas:

Deberán colocarse en forma tal que proteja con la máxima seguridad las construcciones linderas, asimilando las características de estas bandejas, a las que se coloquen sobre fachada.

c. Del retiro de las bandejas de protección:

La bandeja de protección será quitada a las 24 horas de finalizadas las obras, que motivaron su colocación, o en un plazo máximo de 15 días si fueron paralizados, salvo si esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otras circunstancias de fuerza mayor (sentencia judicial u otra circunstancia igualmente válida).

4.2. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

4.2.1. OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA.

SUS LEYENDAS:

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

4.2.2. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTA Y

PROVEEDORES EN EL LETRERO:

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

4.2.3. LEYENDAS QUE SE PRESTAN A CONFUSION:

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, no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Dirección de Obras Particulares, se presten a confusiones.

4.3. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

4.3.1. AUTORIZACION:

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

Esta autorización subsistirá mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual, los caballetes deberán ser retirados cuando el estado de las obras los haga necesarios, a juicio de ésta Dirección de Obras Particulares.

4.3.2. USO DEL ESPACIO AUTORIZADO:

A los efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras de construcción, se podrán colocar caballetes limitando dichos espacios. La utilización de éstos espacios estará condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a. Junto a la acera de la obra: en cuyo caso estará destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga, afectados a la misma.
- b. En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente de vehículos y que la operación de carga y descarga pueda efectuarse junto a la acera de la obra.

4.3.3. UBICACION Y DIMENSIONES DEL ESPACIO AUTORIZADO:

Cuando el espacio debe ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8 m., y en caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que quedará libre será de 12 m. En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado. Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación de vehículos. Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por postes indicadores para los medios de transporte de pasajeros se gestionará el retiro de esos elementos ante las reparticiones correspondientes.

4.3.4. PERMANENCIA DE LOS CABALLETES:

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

4.3.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS CABALLETES:

Serán construido en madera cepillada y pintada; siguiendo los lineamientos indicados en el esquema.

4.4. DE LAS DEMOLICIONES:

4.4.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES, APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER:

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público el responsable deberá:

- . Conservarlas, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición
- . Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- . Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables u otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

4.4.2. EXTERMINIO DE RATAS:

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición sin haber cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas.

4.4.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD:

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca u otro servicio, sin dar aviso a las empresas prestatarias y cumplimentar las exigencias que las mismas tuvieren establecidas y sin emplear dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

4.4.4. LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA:

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

Queda terminantemente prohibido la preparación de mezcla u hormigón sobre la calzada, muy especialmente sobre la zona pavimentada.

La mezcla de materiales deberá realizarse sobre la vereda sin obstaculizar el paso peatonal o sobre elementos (chapas, maderas, etc.) que no perjudiquen la calzada.

4.4.5. PELIGRO PARA EL TRANSITO:

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

4.4.6. PROTECCION AL PREDIO CONTIGUO:

Para demoler un muro divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lindera, paralelamente y hasta 0,80 m. distante de dicha pared, un tabique que cubrirá toda la extensión de los locales techados. En los patios se colocará un vallado opaco de 2,50 m. de altura mínima.

El responsable de la demolición tomará las precauciones y empleará los sistemas necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino.

Asimismo se retirarán de inmediato los materiales que pudieran haber caído en la línea lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto dando intervención a la Municipalidad.

4.4.7. PROCEDIMIENTO DE DEMOLICION:

1.- Puntales de seguridad:

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente éstos distarán por lo menos 0,50 m. del borde exterior del cordón de la vereda.

2.- Lienzos o cortinas contra el polvo:

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.

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

3.- Caída y acumulación de escombros:

Los escombros provenientes de una demolición sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m.

salvo que se utilicen conductos de descargas. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

4.- Riego obligatorio en demoliciones:

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

5.- Molienda de ladrillos:

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

4.4.8. DERRIBO DE PAREDES Y ESTRUCTURA:

Las paredes, estructuras y conductos nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas. La demolición se hará por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellos, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o por eventuales trepidaciones.

4.4.9. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES:

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

4.4.10. 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.

Después de tres (3) meses se dará cumplimiento a las disposiciones referentes a tapias y aceras definitivas.

4.4.11. CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBARSE:

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte del edificio que amenace desplomarse notificando al propietario los trabajos que deba realizar o ejecutándolos por cuenta del propietario si éste no lo hiciera en el plazo estipulado.

4.5. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES:

4.5.1. TERRAPLENAMIENTOS:

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado.

Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se deberá efectuar de los seis (6) meses de terminado el pavimento, si el terraplenamiento se efectuara en contacto con la edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

4.5.2. EXCAVACIONES:

1.- Desmontes:

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado.

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

2.- Excavación que afecte a predios linderos:

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.

3.- Estructuras adyacentes:

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

4.- Daños o peligros:

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública deberá terminarse en tiempos acorde a los trabajos a realizarse y bajo la aprobación de la Dirección de Obras Particulares, tomándose todas las precauciones exigidas que hacen a la seguridad.

5.- Protección contra accidentes:

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

4.5.3. DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PUBLICA:

Queda prohibido el depósito de tierra y de materiales en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

4.6. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

4.6.1. SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forme capas no menores de un (1) metro.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizará a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra. Las consideraciones sobre fundaciones deben contemplar áreas inundables –por napas-, terrenos rellenados en valles de inundación de cursos de agua. Los rellenos con arcillas u otro material terroso, son adecuados siempre que tengan la debida compactación y se resuelva adecuadamente el tipo de fundación.

La Dirección de Obras Particulares 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.

4.7. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACION:

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y excentos de imperfecciones.

La Dirección podrá impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como podrá obligar a determinadas proporciones de mezclas y hormigones, así como de resistencia y calidad de los materiales utilizados.

Los materiales y productos aprobados por los respectivos entes nacionales (Obras Sanitarias de la Nación, Gas del Estado, Agua y Energía, etc.) lo serán también para este Reglamento.

4.8. DE LOS CIMIENTOS:

4.8.1. GENERALIDADES:

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

Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro no sea de albañilería corrida, su cálculo deberá adjuntarse a los planos municipales.

4.8.2. PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS:

La profundidad mínima de los cimientos será:

1.- Muro interior que no sea de carga: 0,30 m. medidos desde el piso próximo más bajo; los tabiques de espesor no mayor de 0,10 m. podrán apoyar directamente sobre contrapiso.

2.- Muro interior de carga, muro de fachada interior y bases interiores de estructuras: la profundidad mínima, depende del tipo de fundación adoptándose como profundidad mínima -0.60m del N.T. natural.

3.- Muros y bases rasando la línea divisoria entre predios: 1,00 m. medido desde el plano superior del solado próximo mas bajo.

4.- Muro de fachada y bases de estructura ubicados sobre línea de edificación 1 m. bajo el nivel de la vereda.

Cotas mínimas para muros portantes con fundaciones corridas con elementos resistentes a esfuerzos combinados, cota mínima -0.60m del N.T. natural. Cuando se trata de apoyos aislados, para terrenos normales de la

zona la cota mínima de fundación -1.00m del N.T. natural. Cuando se presenten situaciones de relleno, napas altas, u otros terrenos particulares, se deberá ejecutar la fundación que responda a las particularidades del terreno.

5.- Muros de sótano: 0,50 m. medidos desde el nivel del piso terminado.

4.8.3. PERFIL DE CIMIENTOS:

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta 3 m. contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

4.8.4. PILARES DE CIMIENTOS:

Un pilar para cimiento tendrá una longitud mínima de 0,60 m. y un ancho mínimo de 0,45 m. y deberá realizarse con mezcla reforzada.

4.9. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION:

4.9.1. NORMAS PARA EL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS;

Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y maderas, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos especificados y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que establecen las normas C.I.R.S.O.C. "Centro de Investigación de los Reglamentos de Seguridad en Obras Civiles" mas actualizadas.

4.9.2. APOYO DE VIGAS:

En muros divisorios el apoyo no deberá rebasar el límite del predio.

En obra de tres plantas como máximo, los encadenados de arrostros de la mampostería, pueden sobrepasar el eje medianero en 0.07 cm, rellenando el resto con mampostería. Hasta completar el muro de 0.30 m.

4.9.3. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES:

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

4.10. DE LOS MUROS:

4.10.1. PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD:

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie.

4.10.2. ANCLAJE Y ENCADENADO DE MUROS DE ALBAÑILERIA:

Los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán a las mismas por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos cada 0,40 m.

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

4.10.3. DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERIA:

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

4.10.4. RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERIA:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

4.10.5. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES:

Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales siempre que sean sistemas aprobados por la Dirección de Obras Particulares y que ofrezcan una resistencia y una aislación térmica por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

4.10.6. MATERIAL Y ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio que separe partes cubiertas sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra. Los muros divisorios de departamentos de un mismo edificio tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 m.

Un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30 m. En éste caso, los conductos

verticales de canalizaciones no podrán exceder la línea divisoria y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,07 m.

4.10.7. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético.

Si se lo separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1 m. de luz libre.

4.10.8. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del cincuenta por ciento (50%) de su carga admisible.

4.10.9. ESPESORES MINIMOS DE MUROS DE SOSTEN: MUROS DE MEDIO

LADRILLO MACIZO:

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 2,60 m., soporte sólo un entepiso o un techo y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas.

4.10.10. ESPESORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS:

4.10.10.1. MUROS EXTERIORES.

Los espesores de muros exteriores no cargados, no serán menores que los determinados a continuación:

a. Muros de fachada: Todo muro de fachada emplazado sobre línea municipal o sobre línea de edificación (en zonas de retiro o servidumbre de jardines) deberá tener exclusivamente en planta baja un espesor mínimo de 0,30 m. cuando la mampostería sea de ladrillos comunes. Dicho espesor puede disminuirse siempre que el material que se utilice posea una resistencia igual o mayor a la que se obtiene en albañilería de 0,30 m.

b. Muros perimetrales: Se entiende por muros perimetrales todos aquellos que sean exteriores y no sean de fachada o medianeros. Todos estos muros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m. con la adecuada aislación hidráulica.

Dicho espesor podrá disminuirse siempre que el material que se utilice posea una resistencia igual o mayor a la que se obtiene en albañilería de 0,15 m.

4.10.10.2. MUROS INTERIORES:

Los espesores mínimos de muros interiores no cargados podrán ser los indicados en la siguiente tabla:

Altura	Espesor con revoque
Hasta 2,50 m	0,06 m
De 2,51 a 3,50 m	0,08 m
De 3,51 a 4,50 m	0,10 m
De 4,51 a 5,50 m	0,12 m
De 5,51 a 6,50 m	0,15 m

En los casos en que la longitud del tabique excede en 1,5 veces su altura, se adoptará el espesor inmediato mayor indicado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varillas de hierro en que la relación altura - espesor no será modificada.

4.10.11. USO DE MUROS EXISTENTES:

4.10.11.1. CASO GENERAL DE USO DE MUROS EXISTENTES:

Un muro existente puede ser usado en obra nueva, si se lo adecua para que sirva y confome a éste Reglamento.

4.10.11.2. USO DE MUROS ASENTADOS EN BARRO:

Se permitirá utilizar:

a. 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.

b. 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 revocados.

4.11. DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS:

4.11.1. OBLIGACION DE REVOCAR MUROS EXISTENTES:

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

4.11.2. REVOQUES EXTERIORES:

Puede suprimirse el revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico.
El revoque interior debe hacerse sobre una aislación hidrófuga.

4.11.3. REVOQUES INTERIORES:

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

4.11.4. REVESTIMIENTOS CON MADERA EN OBRAS INCOMBUSTIBLES:

Los revestimientos decorativos de madera podrán ser aplicados a muros y cielorrasos siempre que el destino del local no sea de naturaleza tal, que no permita su utilización. En lugar de la madera y en las mismas condiciones de uso podrán utilizarse materiales obtenidos por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

4.11.5. REVESTIMIENTOS CON VIDRIO O MATERIALES INCOMBUSTIBLES:

Cuando se realicen revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes.

4.11.6. REVESTIMIENTOS EN LOCALES DE SALUBRIDAD:

Se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

- a. En sitios en donde se coloque bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las laterales, el revestimiento tendrá como mínimo 1,20 m de altura en general y 1,80 m. x 0,90 m. de ancho en donde corresponda a la flor de ducha.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

4.11.7. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISOS:

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá sentarse en un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,10 m. después de apisonar el terreno natural.

4.12. DE LOS TECHOS:

4.12.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el nivel del solado.

En caso de utilizarse como tendedero, se cuidará de que no sea posible la vista desde la vía pública.

4.12.2. ACCESOS A TECHOS TRANSITABLES:

Deberán existir en este caso grampas, ganchos y/u otros puntos fijos de apoyo o, alternativamente, una escalera del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

4.12.3. DESAGUE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, estando prohibido su caída a la vía pública, o derivar a predios vecinos o muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales se apartarán 0,50 m. del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe.

La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

En caso de tratarse de una gárgola de hormigón se permitirá su ubicación adyacente a la pared medianera, siempre y cuando la medida mínima interior del canal sea de 0,50 m. Deberá asegurarse la impermeabilidad de la misma (fig. 2).

4.12.4. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE TECHOS:

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

Queda prohibido el uso de techos de paja en todo local habitable, de uso residencial, comercial o productivo.

4.13. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

4.13.1. INSTALACIONES SANITARIAS:

Para las instalaciones sanitarias domiciliarias tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación. En las áreas no servidas las instalaciones se ajustarán igualmente a esas disposiciones y se construirán de modo que no sea necesario modificar las instalaciones para su conexión con la futura red pública.

Las disposiciones que siguen son en todos los casos, complementarias de las de Obras Sanitarias de la Nación.

4.13.2. TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA:

a. Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá un acceso directo y seguro hasta las bocas de registro y de inspección. No se podrán sujetar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras, grampas, o cualquier elemento sujeto a esfuerzos.

b. Tanques de bombeo: Los tanques de bombeo deberán estar separados como mínimo 0,60 m. del paramento interno de un muro divisorio. Cuando esté adosado a un muro interior cualquiera tendrá una adecuada aislación hidráulica y acústica.

c. Tanques de reserva de agua: Un tanque de reserva no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio de predios. deberá tener un retiro mínimo de 0.50 m del E.M. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá dejar un espacio libre mínimo inferior de 0,60 m.

d. Materiales para la construcción de tanques de agua: Un tanque de agua podrá construirse en hormigón, hierro o cualquier otro material aceptado por Obras Sanitarias de la Nación. fibrocemento, plástico . Los paramentos internos del tanque serán absolutamente impermeables y no deberán alterar la calidad del agua ni transmitirle sabor u olor alguno.

Será cerrado, tendrá bocas de acceso y de inspección y contará con tubo de expansión.

En caso de que el tanque sea de agua no destinada a beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación serán exigibles solamente los requisitos planteados en el punto 1 y los de Obras Sanitarias de la Nación.

4.13.3. DESAGUES:

Todo terreno y edificio será nivelado de modo de permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía o redes públicas.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, terrazas o balcones no deberán caer sobre la calle o los predios linderos.

4.13.4. POZOS DE CAPTACION DE AGUA:

Un pozo de captación de agua no podrá encontrarse a menos de 1 m. del eje divisorio entre predios. Deberá tener una bóveda o cierre asentado en suelo firme que se ejecutará en albañilería de 0,30 m. de espesor como mínimo o en hormigón de 0,10 m. como mínimo.

Un pozo destinado a la provisión de agua potable deberá llegar por lo menos hasta la segunda napa de agua y el agua se extraerá con bomba.

4.13.5. FOSAS SEPTICAS:

Una fosa séptica constará de por lo menos dos secciones iguales, con la finalidad de no interrumpir su funcionamiento continuo cuando se limpie una sección.

Cada sección tendrá como mínimo una capacidad de 750 lts.

Hasta 10 personas la capacidad será de 250 lts. por persona.

Entre 11 y 50 personas la capacidad será de 200 lts. por persona.

Para más de 50 personas la capacidad será de 150 lts. por persona.

La altura del líquido dentro de la fosa será como mínimo de 1 mt. y de 3 mts.

como máximo. Se dejará entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta un espacio libre de 0,20 mts.

La fosa tendrá un conducto de ventilación para permitir la salida de los gases, de por lo menos 0,10 mts. de diámetro.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 mts. y no más de 0,80 mts.

Del mismo modo el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución. Se colocará además una salida de aire comunicada al conducto de ventilación anteriormente citado.

La tapa o cubierta de la losa tendrá una boca de acceso, de por lo menos 0,60 m. x 0,60 m., ajuste hermético y de fácil movimiento que permita efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa y formando un conjunto con ella se ubicará el pozo negro absorbente. Todo de acuerdo al reglamento de OSN

4.13.6. POZOS NEGROS: ORDENANZA N° 5.277/05.-

Artículo 1º) – MODIFÍCASE la Sección 4.13.6 del Reglamento de Edificación, Ord. N° 4904/03, que quedará redactado de la siguiente manera: *“Un pozo distará como mínimo 1,50 m. de la línea divisoria entre predios o vecinos. Permittedose la construcción de los mismos dentro del segundo tercio intermedio del ancho de vereda (Ordenanza N° 3210/93, Art. 2.a.2). El pozo tendrá bóveda reforzada o tapa de hormigón armado, a 1,00 mts. del nivel de la primera napa, garantizando el no hundimiento del mismo y asentado en suelo firme. Tendrá boca de acceso hermética y ventilación por conducto de 0,10 mts. de diámetro como mínimo.”* El propietario es el único responsable por la construcción y mantenimiento del mismo.

4.13.7. INSTALACIONES ELECTRICAS:

Para las instalaciones eléctricas se aplicarán las prescripciones establecidas en las Normas para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Argentina de Electromecánicos y las exigidas por Agua y Energía de la Nación.

4.13.8. INSTALACIONES DE GAS:

Las instalaciones de gas se ajustarán a las prescripciones del Reglamento de Gas y Supergas de Gas del Estado.

4.14. DE LOS ANDAMIOS:

4.14.1. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar esfuerzos.

4.14.2. ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA:

Estos andamios deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisionales en cuanto a ubicación y a respetar estructuras o servicios que deban ser retiradas o movidas.

Los andamios deben ser retirados dentro de los cinco (5) días de terminadas las obras y en caso de obras paralizadas a los 2 meses de haberse iniciado la paralización.

En los casos contrarios, la Dirección de Obras Particulares podrá proceder al retiro por cuenta del responsable, sin perjuicio de las multas que correspondan.

4.14.3. MONTACARGAS EN LAS VEREDAS:

En la construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes cuando haya dificultad para introducir los materiales al interior, se concederá un permiso para la instalación momentánea de un montacargas en la vereda.

4.14.4. PROTECCION A PERSONAS Y ESTRUCTURAS:

Los andamios y cualquier estructura similar, deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o cubiertas frágiles, debe cubrirse con materiales resistentes. Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.

4.14.5. TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:

Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Cuando sea imprescindible pasar con arriestramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará suficientemente elevada, a satisfacción de la Dirección de Obras Particulares para que permita el tránsito de personas y vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.

4.14.6. CORTINAS EN LOS ANDAMIOS:

Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio, en el piso donde se trabaje, con alpillera u otro material adecuado.

4.15. DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR:

4.15.1. CONSERVACION DE OBRAS EXISTENTES:

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y buen aspecto a fin que no pueda comprometer su seguridad, salubridad y estética.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

Cuando se hubieren ejecutado obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Dirección de Obras Particulares podrá exigir que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado.

GRAFICO N° 2

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

LOCAL		MEDIDA LINEALES	AREA m ²	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES
N°	DESTINO	a x b		CORFICIENTE X	AREA REQUERIDA	AREA PROTECT.	CORFICIENTE X	AREA REQUERIDA	AREA PROTECT.	

GRAFICO N° 3

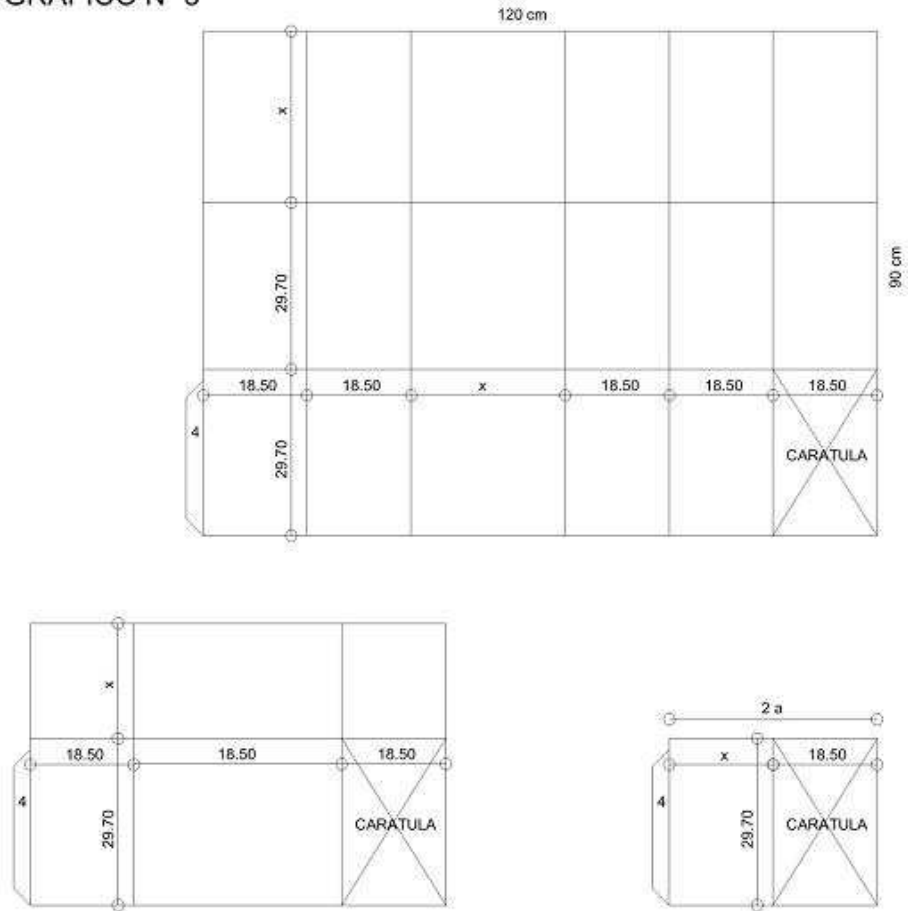
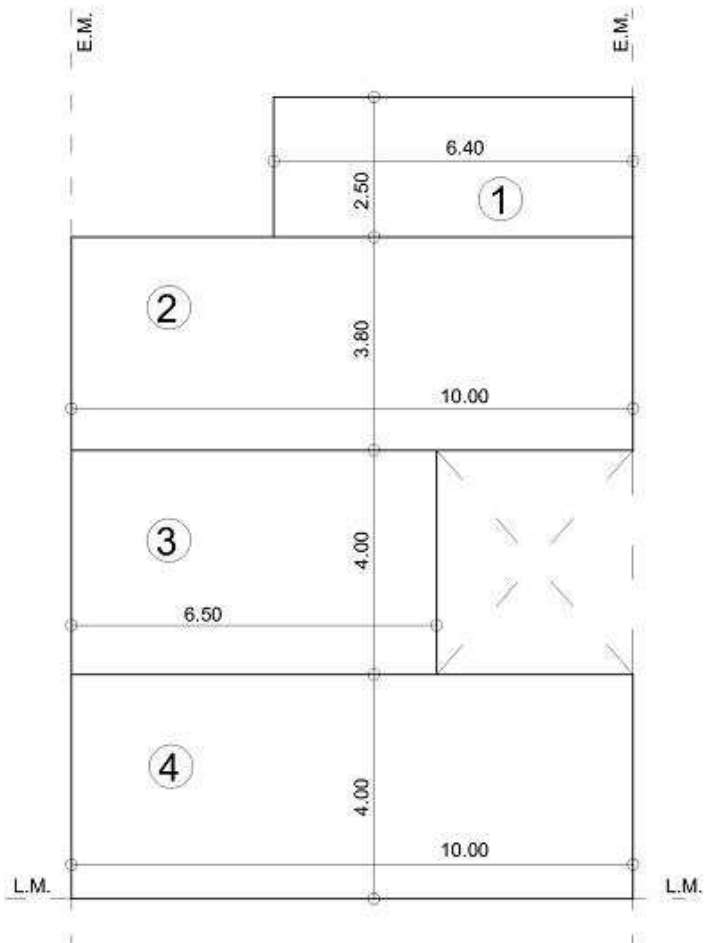
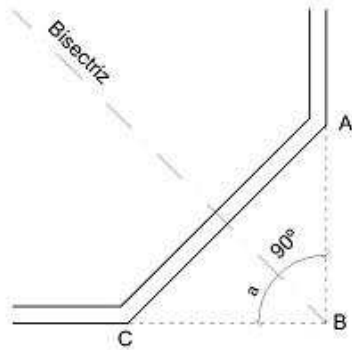


GRAFICO N° 4



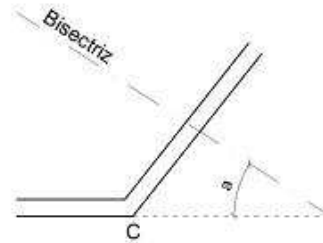
DESIGNACION	SUP. CUB.	SUP. GAL.
①		16.00
②	38.00	
③	26.00	
④	40.00	
TOTAL	140.00	16.00

GRAFICO N° 5



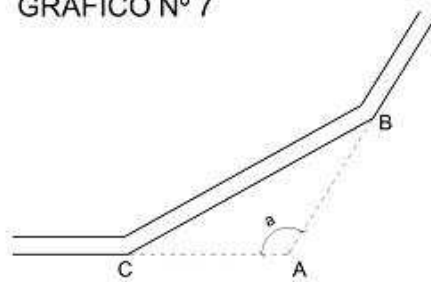
AB = BC = 3.53 m
AC = 5.00 m

GRAFICO N° 6



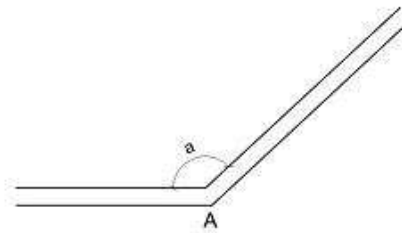
AB = BC = 3.53 m
AC = 5.00 m

GRAFICO N° 7



CB = 5.00 m < 90° a < 135°

GRAFICO N° 8



a < 135°

GRAFICO N° 9

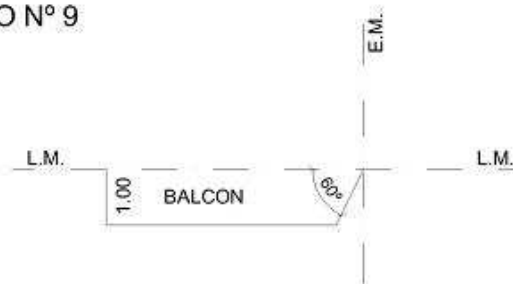


GRAFICO N° 10

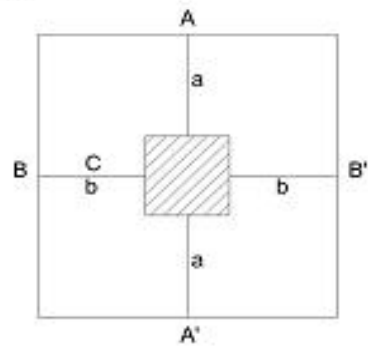


GRAFICO N° 11

