

**VISTO:**

La necesidad de contar con un CODIGO DE EDIFICACION que reúna la diversa legislación vigente en la materia, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la normativa base en este tema data del año 1983, cuando se sanciona la Ordenanza N° 1044/83.

Que, no obstante lo expuesto en el transcurso de los años se fueron sancionando otras ordenanzas relacionada con la normativa referenciada, en algunos casos modificándola expresamente y en otras circunstancias incorporando reglamentaciones autónomas.

Que, de esta manera se actualizaron disposiciones sobre edificios en torre, playas de estacionamientos privadas, ejecución de obras en la vía pública, permiso y regularizaciones de edificaciones, cartelería urbana, entre otras.

Que, asimismo se sancionaron ordenanzas que se vinculaban con esta temática, pero que se generaban fuera de este cuerpo normativo, como ser uso de la vía pública por parte de comercios gastronómicos y construcción de cerramientos; veredas y sendas peatonales en estaciones de servicios; adecuación de edificios públicos a personas con discapacidad; cercado de cavas; Certificados Finales de Obras y Visación de los Planos de Mensura y Subdivisión de los Planes de Viviendas de Interés Social (FO.NA.VI); construcción de rampas para discapacitados; entre otras.

Que, este cúmulo de normativas no favorece la claridad de las normas en vigencia, generando un procedimiento denso en cuanto a la consulta individualizada de cada una de ellas para determinar su aplicabilidad.

Que, en tal sentido entendemos como altamente beneficioso para la administración municipal concentrar toda la normativa en el plexo jurídico indicado, cual es el Código de Edificación local.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTO TOME  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA:**

**Artículo 1º):** Apruébase el Código de Edificación de la ciudad de Santo Tomé, que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2º):** Deróguense los Artículos 1º, 2º, 3º y 4º de la Ordenanza N° 787/79; las Ordenanzas N° 1.036/82; 1.044/83; 1.153/84; 1.205/85; 1.235/85; 1.238/85; 1.315/86; los Capítulos II – III – IV y V (Artículos 2º a 14º) de la Ordenanza N° 1.374/88; 1.394/88; 1.423/88; 1.445/89; 1.472/89; 1.532/90; 1.584/91; 1.649/92; 1.653/92; 1.811/95; el Capítulo II -Obligación de Construir- del Título X (Artículos 81º a 83º) y el Capítulo I -Disposiciones para Construir- del Título XI (Artículos 92º a 106º) de la Ordenanza N° 1.840/95; 1.895/96; 2.107/99; 2.109/99; 2.330/02; 2.331/02; 2.354/02; 2.389/03 y, toda disposición que se contraponga a lo previsto en el presente Código.

**Artículo 3º):** Comuníquese y pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su debida promulgación.

SALA DE SESIONES, 22 de Noviembre de 2011.-

Firmado:

Daniela QÜESTA – Presidente H.C.M.

Graciela CASTILLO – Jefa Administración H.C.M. p/ Secretario H.C.M.

Promulgación 10/01/12.-

Claudio Fabián PALO OLIVER – Intendente Municipal

Adriana BALDO – Sec. de Gobierno y Acción Social

# CODIGO DE EDIFICACION

DE LA CIUDAD

DE

SANTO TOME

AÑO 2011

ORDENANZA N°: \_\_\_\_\_ 2891/12

# CODIGO DE EDIFICACION

## INDICE

### SECCION 1

#### GENERALIDADES

- 1.1. DEL TITULO Y ALCANCES
  - 1.1.1. TITULO
  - 1.1.2. ALCANCES
  - 1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL
  
- 1.2. DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL CODIGO
  - 1.2.1. ACTUALIZACION DEL CODIGO
  - 1.2.2.0. COMISION DEL CODIGO DE EDIFICACION
    - 1.2.2.1. CONFORMACION DE LA COMISION
  - 1.2.3. PUBLICACION DE LAS MODIFICACIONES O AGREGADOS DEL CODIGO DE EDIFICACION
  
- 1.3. DEFINICIONES
  - 1.3.1. CONDICIONES
  - 1.3.2. LISTA DE LAS DEFINICIONES

### SECCION 2

#### DE LA ADMINISTRACION

- 2.1. DE LAS TRAMITACIONES
  - 2.1.1.0. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO
    - 2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO
    - 2.1.1.2. PERMISOS DE USO Y HABILITACION
    - 2.1.1.3. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA
    - 2.1.1.4. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO NI PERMISO DE OBRA
  - 2.1.2.0. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION
    - 2.1.2.1. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION
    - 2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE EDIFICACION
      - 2.1.2.2.1. REGULARIZACIONES
      - 2.1.2.2.2. LIBRE DEUDA DE TASAS MUNICIPALES PARA CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA
      - 2.1.2.2.3. VISACION PREVIA
    - 2.1.2.3. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES
  - 2.1.2.4. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION
  - 2.1.2.5. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE APERTURA DE VIAS PÚBLICAS Y SUBDIVISION DE TIERRAS
  - 2.1.2.6. INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
  - 2.1.3.0. PLANOS, ESCALAS METRICAS Y COLORES CONVENCIONALES
    - 2.1.3.1. PLANOS, ESCALAS METRICAS Y COLORES CONVENCIONALES
    - 2.1.3.2. DETALLES TECNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACION E INSTALACIONES
    - 2.1.3.3. PLANOS DEL PROYECTO DE APERTURA DE VIA PÚBLICA
    - 2.1.3.4. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARATULA, COLORES Y LEYENDAS
    - 2.1.3.5. VISACION DE PLANOS DE MENSURA
  - 2.1.4.0. TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO, DESISTIMIENTO DE OBRA, VENCIMIENTO DE PERMISO, OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACION DE TRAMITES DE PERMISOS ARCHIVADOS
    - 2.1.4.1. APROBACION DE PLANOS
    - 2.1.4.2. DESISTIMIENTO DE OBRA

- 2.1.4.3. CADUCIDAD DE PERMISO
- 2.1.4.4. OBRAS PARALIZADAS
- 2.1.4.5. OBRAS EJECUTADAS POR ETAPAS
- 2.1.4.6. REANUDACION DE TRAMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS
- 2.1.4.7. DEVOLUCION DE DERECHOS
- 2.1.4.8. PERMISO PROVISORIO
- 2.1.4.9. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES
- 2.1.4.10. CONSENTIMIENTO DE CONDOMINOS EN REGIMEN DE P.H.
- 2.1.4.11. CONSENTIMIENTO DE CONDOMINOS PARA CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA
- 2.1.4.12. REQUISITOS PARA ACREDITAR CALIDAD DE CONDOMINO
- 2.1.5.0. ARCHIVO DE PLANOS
- 2.1.5.1. ARCHIVO EN LA OFICINA
- 2.1.5.2. COPIAS DE ORIGINALES DE PLANOS APROBADOS
  
- 2.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS
  - 2.2.1. OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS
  - 2.2.2.0. DIRECTORES DE OBRAS E INSTALACIONES
    - 2.2.2.1. CATEGORIAS
    - 2.2.2.2. DIRECTORES E INSTALADORES PARA INSTALACIONES ELECTRICAS, MECANICAS, ELECTROMECHANICAS, TERMICAS Y CONTRA INCENDIO
    - 2.2.2.3. REPRESENTANTES TECNICOS
    - 2.2.2.4. DE LOS QUE PUEDEN SER REPRESENTANTES TECNICOS
    - 2.2.2.5. OBRAS QUE PUEDEN EJECUTAR LOS PROPIETARIOS
    - 2.2.2.6. INSTALACIONES QUE PODRAN EJECUTAR LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES O EMPRESAS
  
- 2.3. EMPRESAS
  - 2.3.1.0. EMPRESAS DE EDIFICACION
    - 2.3.1.1. EMPRESAS DE ESTRUCTURAS E INSTALACIONES
    - 2.3.2.0. ACTUACION DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS
      - 2.3.2.1. A LOS EFECTOS DE LA APLICACION, DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE CAPITULO, SE ENTENDERA POR DIRECTOR DE OBRA, PROYECTISTA, CONSTRUCTOR E INSTALADOR Y EMPRESAS
      - 2.3.2.2. RESPONSABILIDADES
      - 2.3.2.3. INSCRIPCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS
      - 2.3.2.4. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS
      - 2.3.2.5. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS
      - 2.3.2.6. DELEGACION
  
- 2.4. DE LA POLICIA DE OBRA
  - 2.4.1.0. INSPECCION DE LAS OBRAS
    - 2.4.1.1. DE LOS INSPECTORES DE OBRAS
    - 2.4.1.2. ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS
    - 2.4.1.3. HORAS HABLES PARA LAS INSPECCIONES DE OBRAS
    - 2.4.1.4. EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN OBRA
    - 2.4.1.5. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA
    - 2.4.1.6. PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA
  - 2.4.2. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE LINEA Y FIJACION DE NIVEL
  - 2.4.3.0. INICIACION DE OBRAS E INSPECCIONES
    - 2.4.3.1. AVISO DE COMIENZO DE OBRA
    - 2.4.3.2. INSPECCIONES
    - 2.4.4.0. INSPECCIONES -PROCEDIMIENTOS
      - 2.4.4.1. CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES
      - 2.4.4.2. INSPECCIONES OBSERVADAS
      - 2.4.4.3. INSPECCION DE MUROS Y ESTRUCTURAS AFECTADAS POR SINIESTROS
      - 2.4.4.4. INSPECCION DE OBRA PARALIZADA
    - 2.4.5.0. INSPECCION FINAL
      - 2.4.5.1. INSPECCION FINAL DE OBRA CONCLUIDA
      - 2.4.5.2. INSPECCION DE PARTES CONCLUIDAS DE OBRA

- 2.4.6.0. INSPECCIONES DE OFICIO
- 2.4.6.1. INSPECCIONES DE OFICIO EN OBRAS PARALIZADAS
- 2.4.6.2. INSPECCIONES DE OFICIO EN OBRAS TERMINADAS
- 2.4.7.0. OBRAS EN CONTRAVENCION
- 2.4.7.1. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCION DE TRABAJOS DE MEJORAS
- 2.4.7.2. ORDEN INCUMPLIDA
- 2.4.7.3. SUSPENSION DE TRABAJOS
- 2.4.7.4. USO DE LA FUERZA PÚBLICA
  
- 2.5. DEL USO, DESTINO Y HABILITACION DE LAS FINCAS
- 2.5.1.0. DEL PERMISO DE USO
- 2.5.1.1. OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE USO
- 2.5.1.2. USO PROVISIONAL
- 2.5.1.3. PERMISO DE USO - CONSTANCIAS
- 2.5.1.4. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO NOCTURNO DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS
  
- 2.6. DE LOS EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO, EDIFICIO Y ARQUITECTÓNICO
- 2.6.1. REGISTRO DE EDIFICIOS HISTORICOS
  
- 2.7. DE LAS PENAL IDA DES
- 2.7.1. CONCEPTO DE LAS PENALIDADES
- 2.7.2. CLASES DE PENALIDADES
- 2.7.3.0. GRADACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS
- 2.7.3.1. APLICACION DE APERCIBIMIENTO
- 2.7.3.2. APLICACION DE MULTA
- 2.7.3.3. APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA
- 2.7.3.4. APLICACION DE CLAUSURA
  
- 2.8. DE LOS RECURSOS

### SECCION 3

#### DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

- 3.1. DE LA LINEA Y EL NIVEL
- 3.1.1.0. DE LA LINEA MUNICIPAL
- 3.1.1.1. ALINEACION
- 3.1.1.2. OBRA DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL
- 3.1.1.3. USO PROVISIONAL DEL TERRENO RESULTANTE DE ENSANCHES RECTIFICACIONES
- 3.1.1.4. LINEA DE ÉDIFICACION PARA SOTANOS
- 3.1.2.0. DEL NIVEL
- 3.1.2.1. PUNTO DE REFERENCIA DE LOS NIVELES
- 3.1.2.2. MARCAS DE NIVELACION
- 3.1.2.3. CERTIFICADOS DE NIVEL
- 3.1.2.4. COTA MINIMA DE PISO BAJO Y TERRENO
  
- 3.2. DE LAS OCHAVAS
- 3.2.1.0. FORMACION DE OCHAVAS
- 3.2.1.1. DE LA OBLIGACION DE FORMAR OCHAVAS
- 3.2.2.0. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS
- 3.2.2.1. CRITERIO PARA DIMENSIONAR OCHAVAS
- 3.2.2.2. OCHAVAS CURVAS O POLIGONALES
- 3.2.2.3. OCHAVAS QUE COMPRENDEN MAS DE UN PREDIO
- 3.2.2.4. EDIFICIOS FUERA DE LINEA O CON OCHAVAS MENORES DE SIETE METROS
- 3.2.2.5. COLUMNAS EN OCHAVA
  
- 3.3. DE LAS CERCAS, ACERAS y RAMPAS

- 3.3.1.0. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS
- 3.3.1.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS
- 3.3.1.2. PLAZOS DE EJECUCION DE CERCAS Y ACERAS
- 3.3.1.3. CERCAS Y ACERAS EN CASO DE DEMOLICION DE EDIFICIOS
- 3.3.2.0. CERCAS
- 3.3.2.1. MATERIAL DE CERCAS
- 3.3.2.2. CERCAS EN CALLES PAVIMENTADAS
- 3.3.2.3. CERCAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS
- 3.3.2.4. CERCADO PERIMETRAL DE CAVAS
- 3.3.3.0. ACERAS Y RAMPAS
- 3.3.3.1.1. CARACTERISTICA DE LAS ACERAS
- 3.3.3.1.2. PENDIENTES DE LAS ACERAS
- 3.3.3.1.3. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE ACERAS
- 3.3.3.1.4. CONSTRUCCION DE ACERAS POR PARTE DEL MUNICIPIO
- 3.3.3.2.0. RAMPAS
- 3.3.3.2.1. CARACTERISTICAS
- 3.3.3.2.3. MODALIDAD DEL TRABAJO
- 3.3.3.2.4. CONVENIOS
- 3.3.3.2.5. ESQUEMA DE UBICACION
  
- 3.4. DE LA LINEA DE FONDO
- 3.4.1.0. LINEA DE FONDO
- 3.4.1.1. EXCEPCIONES
  
- 3.5. FACHADAS
- 3.5.1.0. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA
- 3.5.1.1. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES
- 3.5.1.2. SALIENTES EN FACHADAS
- 3.5.1.2.7. PORTONES AUTOMÁTICOS EN COCHERAS O GARAJES.
- 3.5.1.3. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA
- 3.5.1.4. FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL
  
- 3.6. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL
- 3.6.1.0. GENERALIDADES
- 3.6.1.1. CLASIFICACION DE LOS MEDIOS
  
- 3.7. LOCALES
- 3.7.1.0. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES HABITABLES
- 3.7.1.1. LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1, 2, 3 o 4
- 3.7.1.2. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NATURAL
- 3.7.1.3. LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1, 2, 3 O 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 5
- 3.7.1.4. LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1, 2, 3 O 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 6
- 3.7.1.5. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NI VENTILACION NATURAL
- 3.7.1.6. ATRIBUCION DE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS PARA CLASIFICAR O INTERPRETAR EL USO DE LOCALES
  
- 3.8. ALTURAS
- 3.8.1.0. ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES
- 3.8.1.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES
- 3.8.1.2. ALTURA DE LOCALES EN GENERAL
- 3.8.1.3. ALTURA DE SEMISOTANO EQUIPARADO A PISO BAJO
- 3.8.1.4. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO
  
- 3.9. AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES
- 3.9.1.0. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES HABITABLES
- 3.9.1.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES

- 3.10. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES
  - 3.10.1.0. GENERALIDADES
    - 3.10.1.1. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA
      - 3.10.1.1.1. ANCHOS MÍNIMOS
      - 3.10.1.2. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA
      - 3.10.1.3. PASOS DE COMUNICACIÓN INTERNA
    - 3.10.2. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA
      - 3.10.2.1. GENERALIDADES
      - 3.10.2.2. ESCALERAS SECUNDARIAS:
      - 3.10.2.3. ESCALERAS VERTICALES, “DE GATO” Y “MARINERA”
      - 3.10.2.4. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS
      - 3.10.2.5. RAMPAS
      - 3.10.2.6. ESCALERAS MECANICAS
      - 3.10.2.7. ASCENSORES
      - 3.10.2.8. PUERTAS DE SALIDA
        - 3.10.2.8.1. CARACTERISTICAS
        - 3.10.2.8.2. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA
        - 3.10.2.8.3. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA:
        - 3.10.2.8.4. SALIDA DE VEHICULOS
- 3.11. SERVICIOS SANITARIOS
  - 3.11.1.0. SANITARIOS
    - 3.11.1.1. INSTALACIONES IMPRESCINDIBLES
    - 3.11.1.2. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES
    - 3.11.1.3. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ALOJAMIENTOS PARA AMBOS SEXOS
    - 3.11.1.4. LOCALES DE SALUBRIDAD DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HOMBRES
    - 3.11.1.5. LAVATORIOS
    - 3.11.1.6. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD
    - 3.11.1.7. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS MERCANTILES
    - 3.11.1.8. CALCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS
    - 3.11.1.9. LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS DONDE SE PREPARAN, SIRVEN O ALMACENAN ALIMENTOS
    - 3.11.1.10. USO DE MATERIALES NO ABSORBENTES, TIPO DE PARAMENTOS Y ABERTURAS
    - 3.11.1.11. SERVICIOS MINIMOS SEGUN EL TIPO DE EDIFICIOS
    - 3.11.1.12. SURTIDORES DE AGUA
    - 3.11.1.13. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS
    - 3.11.1.14. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PÚBLICA
    - 3.11.1.15. VISACION PREVIA DE PROYECTOS
    - 3.11.1.16. INSPECCIONES PARCIALES Y FINAL DE OBRA
    - 3.11.1.17. CONSTRUCCION DE POZOS NEGROS
    - 3.11.1.18. PROVISION DE INSUMOS
    - 3.11.1.19. DOCUMENTACION REQUERIDA POR EL D.O.S.
    - 3.11.1.20. UNIDADES HABITACIONALES O COMERCIALES CON PISCINA
    - 3.11.1.21. PROVISIÓN DE SERVICIOS CONTRA INCENDIOS
- 3.12. COCHERAS OBLIGATORIAS
  - 3.12.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAJES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

#### SECCION 4

#### DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

- 4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS
  - 4.1.1.0. VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

- 4.1.1.1. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
- 4.1.1.2. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
- 4.1.1.3. DIMENSION Y UBICACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FENTE DE LAS OBRAS
- 4.1.1.4. USO DEL ESPACIO CERCADO POR LA VALLA PROVISORIA
- 4.1.1.5. RETIRO DE VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS
- 4.1.2.0. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS
- 4.1.2.1. OBLIGACION DE COLOCAR LETREROS AL FRENTE DE UNA OBRA. SUS LEYENDAS
- 4.1.2.2. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTAS Y PROVEEDORES, EN EL LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA
- 4.1.2.3. LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA, CON LEYENDAS QUE PROVOQUEN CONFUSION
  
- 4.2. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES
- 4.2.1.0. TERRAPLENAMIENTOS
- 4.2.1.1. PREDIOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL
- 4.2.1.2. EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO
- 4.2.2.0. EXCAVACIONES
- 4.2.2.1. DESMONTES
- 4.2.2.2. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VIA PUBLICA
- 4.2.2.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES
- 4.2.2.4. EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO
- 4.2.2.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES
- 4.2.2.6. HALLAZGO DE RESTOS ARQUEOLOGICOS, PALEONTOLOGICOS Y/O ANTROPOLOGICOS
- 4.2.3.0. DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA
- 4.2.3.1. CARACTERISTICAS GENERALES
- 4.2.3.2. UBICACIÓN DE LA TIERRA Y LOS MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA
- 4.2.3.3. SEÑALIZACION
- 4.2.3.4. LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA
- 4.2.3.5. RETIRO DE ELEMENTOS
  
- 4.3. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR
- 4.3.1.0. SUELOS APTOS PARA CIMENTAR
  
- 4.4. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION
- 4.4.1.0. SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION
- 4.4.2.0. CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION
- 4.4.2.2. ENSAYO DE MATERIALES A INICIATIVA DE LA J.O.P.
- 4.4.3.0. APROBACION DE MATERIALES
- 4.4.4.0. USO E IDENTIFICACION DE MATERIALES
- 4.4.4.1. USO OBLIGATORIO DE DETERMINADOS MATERIALES
- 4.4.4.2. PROHIBICION DE UTILIZAR TIERRA O ARCILLA
  
- 4.5. DE LAS DEMOLICIONES
- 4.5.1.0. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES
- 4.5.1.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES, APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER
- 4.5.1.2. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS
- 4.5.2.0. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD
- 4.5.2.1. LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA
- 4.5.2.2. PELIGRO PARA EL TRANSITO
- 4.5.2.3. MANPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS
- 4.5.2.4. OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES
- 4.5.2.5. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASOS DE DEMOLICION
- 4.5.2.6. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.0. PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION
- 4.5.3.1. PUNTALES DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.2. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.3. VIDRIERA EN DEMOLICIONES



- 4.5.3.4. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS
- 4.5.3.5. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.6. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.7. MOLIENDA DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.8. RELLENO DE ZANJAS Y SOTANOS EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.9. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES
- 4.5.3.10. DEMOLICIONES PARALIZADAS
- 4.5.3.11. LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCO Y ACERA EN DEMOLICIONES
  
- 4.6. DE LOS CIMIENTOS
  - 4.6.1.0. GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS
    - 4.6.1.1. DISTRIBUCION DE LAS CARGAS EN CIMIENTOS
    - 4.6.1.2. BASES CON TENSIONES DIFERENTES DE TRABAJOS
    - 4.6.1.3. PRESERVACION DE BASES CONTRA CORRIENTES DE AGUA FREATICA
    - 4.6.1.4. ENSAYOS DE SUELOS PARA CIMENTAR
    - 4.6.1.5. CIMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS
    - 4.6.1.6. CIMIENTOS BAJO ABERTURAS
  - 4.6.2.0. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS
    - 4.6.2.1. PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS
    - 4.6.2.2. PERFIL PARA CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL
  - 4.6.3.0. SITUACION RELATIVA DE CIMIENTOS
    - 4.6.3.1. BASES PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES
  - 4.6.4.0. BASES DE DISTINTOS MATERIALES
    - 4.6.4.1. BASES DE HORMIGON SIMPLE
    - 4.6.4.2. BASES DE ALBAÑILERIA
    - 4.6.4.3. PILARES DE CIMIENTOS
    - 4.6.4.4. BASES DE EMPARRILLADO DE VIGAS DE ACERO
  - 4.6.5.0. PILOTE
  - 4.6.5.1. GENERALIDADES SOBRE PILOTAJE
  
- 4.7. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION
  - 4.7.1.0. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACION
    - 4.7.1.1. SISTEMAS Y MATERIALES AUTORIZADOS PARA ESTRUCTURAS
    - 4.7.1.2. CONSERVACION DE LOS LÍMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS
    - 4.7.1.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS
  - 4.7.2.0. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS
    - 4.7.2.1. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL
    - 4.7.2.2. PINTURA Y APOYO DE VIGAS DE MADERA
    - 4.7.2.3. TECHOS CON VIGAS O CON ARMADURAS DE MADERA
  - 4.7.3.0. EJECUCION DE EDIFICIOS EN MADERA
    - 4.7.3.1. EJECUCION DE EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA
    - 4.7.3.2. EJECUCION DE EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA
  - 4.7.4. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
  
- 4.8. MUROS EN ELEVACION
  - 4.8.1. GENERALIDADES
  - 4.8.2. EJECUCION DE LOS MUROS
    - 4.8.2.1. PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD
    - 4.8.2.2. TRABA
    - 4.8.2.3. ANCLAJE
    - 4.8.2.4. ENCADENADO
    - 4.8.2.5. RELLENO
    - 4.8.2.6. SOSTEN DE MUROS EN CONSTRUCCION
    - 4.8.2.7. PILARES Y PILASTRAS
    - 4.8.2.8. DINTELES Y ARCOS
    - 4.8.2.9. RECALCE DE MUROS
  - 4.8.3. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS
    - 4.8.3.1. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON
    - 4.8.3.2. MUROS DE PIEDRA
    - 4.8.3.3. MUROS DE LADRILLOS NO CERAMICOS

- 4.8.4. MUROS DIVISORIOS
  - 4.8.4.1. MATERIAL, ESPESOR Y REBAJE DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS
  - 4.8.4.2. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS
  - 4.8.4.3. REPARACION DE MUROS DIVISORIOS
  - 4.8.4.4. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS
  - 4.8.5. ESPESORES MINIMOS EN MUROS DE SOSTEN
    - 4.8.5.1. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL
    - 4.8.5.2. ESPESORES DE MUROS MACIZOS DE LADRILLOS COMUNES
    - 4.8.5.3. ESPESORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES
    - 4.8.5.4. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO
    - 4.8.5.5. ESPESORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS
    - 4.8.5.6. ESPESORES DE CERCAS INTERIORES
  - 4.8.6. USO DE MUROS EXISTENTES
  - 4.8.7. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS
  
- 4.9. DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS
  - 4.9.1.0. REVOQUES DE MUROS
    - 4.9.1.1. OBLIGACION DE REVOCAR
    - 4.9.1.2. REVOQUES EXTERIORES
    - 4.9.1.3. REVOQUES INTERIORES
    - 4.9.1.4. COLORACION DE REVOQUES EXTERIORES - FACHADA PRINCIPAL
  - 4.9.2.0. REVESTIMIENTOS
    - 4.9.2.1. REVESTIMIENTOS, CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MOLDURAS PREFABRICADAS, LAJAS
    - 4.9.3. SEÑAS EN LA FACHADA PRINCIPAL
    - 4.9.4.0. CONTRAPISOS Y SOLADOS
      - 4.9.4.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO
      - 4.9.4.2. LIMPIEZA DEL TERRENO DEBAJO DE LOS CONTRAPISOS
      - 4.9.4.3. ESPESOR DEL CONTRAPISO
      - 4.9.4.4. CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO Y DEBAJO DE SOLADOS DE MADERA
      - 4.9.4.5. CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO DEBAJO DE SOLADOS ESPECIALES
      - 4.9.4.6. CONTRAPISO EN EDIFICIOS TOTALMENTE DE MADERA O CONESTRUCTURAS DE MADERA
      - 4.9.4.7. EXCEPCION A LA EJECUCION DE CONTRAPISO Y SOLADO
      - 4.9.4.8. ENTREPISO ENTRE UNIDADES DE VIVIENDA
  
- 4.10. DE LOS TECHOS
  - 4.10.1.0. GENERALIDADES SOBRE TECHOS
    - 4.10.1.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES
    - 4.10.1.2. ACCESO A TECHOS NO TRANSITABLES
    - 4.10.1.3. DESAGUE DE TECHOS, AZOTEA Y TERRAZAS
  - 4.10.2.0. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS
    - 4.10.2.1. CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS
    - 4.10.2.2. TECHOS VIDRIADOS
  - 4.10.3. REMATE DE CONDUCTOS
  
- 4.11. DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
  - 4.11.1.0. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD
    - 4.11.1.1. TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA
    - 4.11.1.2. DESAGUES
    - 4.11.1.3. ALJIBES
    - 4.11.1.4. POZOS DE CAPTACION DE AGUA
    - 4.11.1.5. FOSAS SEPTICAS
    - 4.11.1.6. POZOS NEGROS
    - 4.11.1.7. DISPOSICIONES DE O.S.M.S.T. COMO COMPLEMENTO DE ESTE CODIGO
  - 4.11.2.0. INSTALACIONES ELECTRICAS
    - 4.11.2.1. ILUMINACION ELECTRICA DE SALIDAS GENERALES O PÚBLICAS
  - 4.11.3.0. INSTALACIONES MECANICAS
    - 4.11.3.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO Y EJECUCION DE INSTALACIONES MECANICAS
  - 4.11.4.0. INSTALACIONES TERMICAS Y CONTRA INCENDIO

- 4.11.4.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO Y EJECUCION DE INSTALACIONES TERMICAS Y CONTRA INCENDIO
- 4.11.4.2. AISLACION DE CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES U HOGARES
- 4.11.5. ELECCION DE LOS SISTEMAS DE INSTALACIONES
- 4.11.6.0. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS O MOLESTOS
- 4.11.6.1. EJECUCION DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS
- 4.11.7.0. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO
- 4.11.7.1. TANQUE DE AGUA CONTRA INCENDIO
- 4.11.7.2. CAÑERIAS Y BOCAS DE INCENDIO
- 4.11.8.1. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD
- 4.11.8.2. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGUES
- 4.11.8.3. INSTALACION DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.M.S.T.
- 4.11.8.3.1. DESAGUES
- 4.11.8.3.2. CAMARA SEPTICA
- 4.11.8.3.3. POZOS ABSORBENTES
- 4.11.8.4. UBICACION DE POZOS ABSORBENTES
- 4.11.8.5. INSTALACIONES DE GAS
- 4.11.8.5.1. USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KGS. DE CAPACIDAD
- 4.11.9. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO (VER PLANILLAS DE "PREVENCIONES")
- 4.11.10.1. PREVENCIONES GENERALES
- 4.11.10.2. DETALLES DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO
- 4.11.10.3.1. INFORMES COMPLEMENTARIOS DE PROFESIONALES SOBRE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 4.11.10.3.2. OBLIGADOS A PRESENTAR INFORMES COMPLEMENTARIOS
- 4.11.10.3.3. FACULTAD DEL MUNICIPIO DE EXIGIR INFORMES COMPLEMENTARIOS
- 4.11.10.3.4. CONTENIDO MINIMO DE LOS INFORMES COMPLEMENTARIOS
- 4.11.11.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA
- 4.11.11.1. BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA
- 4.11.11.2. BUZONES PARA EXPEDICION DE CORRESPONDENCIA
- 4.11.12.0. PARARRAYOS
- 4.11.12.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS
- 4.11.12.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS
- 4.11.13. LOCALES PARA MEDIDORES
- 4.11.14. CABINAS TRANSFORMADORAS DE ENERGIA ELECTRICA
- 4.11.14.1. CARACTERISTICAS DE LAS CABINAS
- 4.11.15. DE LOS ANUNCIOS
- 4.11.15.1. ANUNCIOS EN CALLES Y AVENIDAS ESTRUCTURALES
- 4.11.15.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS
- 4.11.15.3. ANUNCIOS EN FACHADAS
- 4.11.15.4. ANUNCIOS SALIENTES DE LA LINEA MUNICIPAL
- 4.11.15.5. ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS
- 4.11.15.6. ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS
- 4.11.15.7. AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS O ANDAMIOS
- 4.11.15.8. VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTURCTURAS
- 4.11.15.9. ANUNCIO CON CRISTAL
- 4.11.15.10. RETIRO DE ESTRUCTURA DE ANUNCIOS
- 4.11.15.11. RESTRICCIONES EN LA COLOCACION DE AVISOS
- 4.11.15.12. CONSIDERACIONES GENERALES
- 4.11.15.13. CASOS ESPECIALES: GALERÍAS COMERCIALES
- 4.11.15.14. SANCIONES
- 4.11.15.15. RETIRO DE PUBLICIDAD EN COMERCIOS QUE HAN CERRADO
- 4.11.15.16. INTERVENCIÓN DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
- 4.11.16.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS
- 4.11.16.1. NOMENCLATURA Y SEÑALES

- 4.11.16.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO
- 4.11.16.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DEFENSA
- 4.11.17.0. DISPOSICION DE RESIDUOS Y/O BASURAS
- 4.11.17.1. DISPOSICION DE RESIDUOS EN CONTENEDORES ESPECIALES
- 4.11.17.1.1. CASOS CONTEMPLADOS
- 4.11.17.1.2. DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS
- 4.11.18. REQUISITOS PARA LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE Y CLOCAS, TELEFONIA Y ENERGÍA ELECTRICA

## SECCION 5

### DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

- 5.1.0. GALERÍAS DE COMERCIO
- 5.1.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIO
- 5.1.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS
- 5.1.3. ENTRESUELOS
- 5.1.4. MEDIOS DE SALIDA
- 5.1.5. ESCALERAS O RAMPAS
- 5.1.6. ILUMINACION Y VENTILACION
- 5.1.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD
- 5.1.8. USOS COMPATIBLES CON LOS DE LA GALERIA DE COMERCIO
- 5.1.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDAS Y/U HOTEL
- 5.1.10. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN GALERIAS COMERCIALES
  
- 5.2.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO
- 5.2.1. CARACTERISTICAS
- 5.2.2. SOLICITUD DE PERMISO
- 5.2.3. PENALIDADES
  
- 5.3.0. GARAJES
- 5.3.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAJE
  
- 5.4.0. ESTACIÓN DE SERVICIO
- 5.4.1. PRESCRIPCIONES Y CARACTERISTICAS EN ESTACION DE SERVICIO E INSTALACIONES INHERENTES
- 5.4.2. ZONA PEATONAL EN ESTACIONES DE SERVICIO
- 5.4.2.1. ZONA PEATONAL
- 5.4.2.2. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 5.5.0. PANTEONES EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL
- 5.5.1. PERMISO DE CONSTRUCCION PANTEONES
- 5.5.2. CONSTRUCCION DE PANTEONES
- 5.5.3. VENCIMIENTO DE PLAZO PARA CONSTRUCCION DE PANTEONES
- 5.5.4. NOTIFICACIONES E INTIMACIONES
- 5.5.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS PANTEONES
- 5.5.6. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR DE PANTEONES
  
- 5.6.0. HOTELES
  
- 5.7.0. MERCADOS
- 5.7.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES A TODA CONSTRUCCION DESTINADA A ESTABLECIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE MERCADOS
  
- 5.8.0. SUPERMERCADOS
- 5.8.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUPERMERCADOS
- 5.8.2. DISCRIMINACION DE SUPERFICIES EN LOS "SUPERMERCADOS TOTALES" PARA TRAMITACION DE LICENCIA DE USO
- 5.8.3. ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DE LOS SUPERMERCADOS

- 5.8.4. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGAS Y DESCARGAS DE MERCADERIAS PARA "SUPERMERCADOS TOTALES O COMUNES" A INSTALARSE EN EL MUNICIPIO
  
- 5.9.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS
  - 5.9.1. CARACTERISTICAS GENERALES
  - 5.9.2. SOLICITUD DE PERMISO
  - 5.9.3. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 5.10.0. EDIFICIOS EN TORRE
  - 5.10.1. CONCEPTO
  - 5.10.2. ALTURA
  - 5.10.3. RETIROS
  - 5.10.4. SALIENTES
  - 5.10.5. SEPARACION ENTRE TORRES
  - 5.10.6. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 5.11.0. EDIFICIOS EN ALTURA
  - 5.11.1. CONCEPTO
  - 5.11.2. DE LA PRESENTACION
  - 5.11.3. DE LOS RETIROS
  - 5.11.4. DE LAS SALIENTES
  - 5.11.5. DEL PROYECTO
  - 5.11.6. DE LA EJECUCION
  
- 5.12.0. COMERCIOS GASTRONOMICOS
  - 5.12.1. USO DEL ESPACIO PÚBLICO
  - 5.12.2. CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS
  - 5.12.3. FINAL DE OBRA DEL CERRAMIENTO
  
- 5.13.0. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES
  - 5.13.1. CONCEPTO
  - 5.13.2. REQUISITOS DE INSTALACIÓN
  - 5.13.3. ANÁLISIS DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO
  - 5.13.4. NULIDAD ANTE INCUMPLIMIENTO
  
- 5.14.0. SALAS DE VELATORIO
  - 5.14.1. CONCEPTO
  - 5.14.2. EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS
  - 5.14.3. REQUISITOS DE HABILITACIÓN
  
- 5.15.0. GERIATRICOS
  - 5.15.1. CONCEPTO
  - 5.15.2. CLASIFICACIÓN
  - 5.15.3. HABILITACIÓN Y CONTROL
  - 5.15.4. REQUISITOS
  
- 5.16. CEMENTERIOS PRIVADOS
  - 5.16.1. CARACTERISTICAS DEL PREDIO
  - 5.16.2. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
  - 5.16.3. AUTORIZACION MUNICIPAL
  - 5.16.4. PERIMETRO DEL PREDIO
  - 5.16.5. ACCESOS Y ESTACIONAMIENTO
  - 5.16.6. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS
  
- 5.17. URBANIZACIONES ESPECIALES (Clubes de Campo – Barrios Cerrados)
  - 5.17.1. CONCEPTO
  - 5.17.2. NORMAS APLICABLES

## SECCION 6

### EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

- 6.1.0. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES
- 6.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS
- 6.1.2. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
- 6.1.3. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO
- 6.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS
  
- 6.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA
  
- 6.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS
  
- 6.4.0. REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS
  
- 6.5.0. EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LA L.M. O DE EDIFICACIÓN
  
- 6.6.0. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES
- 6.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO
- 6.7.1. DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS
- 6.7.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGRO
- 6.7.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE
- 6.7.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE PEILIGRO DE DERRUMBE
- 6.7.5. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS
- 6.7.6. INSTALACIONES EN MAL ESTADO
  
- 6.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS
- 6.8.1. VISTAS A PREDIOS LNDEROS
- 6.8.2. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

## SECCION 7

### CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS PUBLICOS

- 7.1.0. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- 7.1.1. ACCESOS
- 7.1.2. CIRCULACIONES VERTICALES
- 7.1.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES
- 7.1.4. SERVICIOS SANITARIOS
- 7.1.5. LUGARES DE ATENCION AL PÚBLICO
- 7.1.6. SALAS DE ESPECTÁCULOS
- 7.1.7. AUTOSERVICIOS
- 7.1.8. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

## SECCION 8

### CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA PLANES DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL

- 8.1. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA PLANES DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL
- 8.1.1. CERTIFICADOS FINALES DE OBRA Y VISACION DE PLANOS
- 8.1.2. DEUDAS
  
- 8.2. PLANOS PARA VIVENDA DE INTERES SOCIAL
- 8.2.1. REQUISITOS PARA OBTENER PLANOS SIN COSTO
- 8.2.2. EXCEPCIONES AL OTORGAMIENTO DE PLANOS SIN COSTO

- 8.2.3. TRAMITE PARA LA OBTENCION DE LOS PLANOS
- 8.2.4. CARTEL DE OBRA
- 8.2.5. CUPO DE UNIDADES EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL

## SECCION 9

### CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS (PREFABRICADAS)

- 9.1.0. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS  
(PREFABRICADAS)
- 9.1.1. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS
- 9.1.2. CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA
- 9.1.3. CUMPLIMIENTO DEL CODIGO
- 9.1.4. NORMAS DE PRÁCTICA
- 9.1.5. ENSAYO DE MATERIALES USADOS
- 9.1.6. CARPETA TECNICA DEL SISTEMA PROPUESTO

## SECCION 1

### GENERALIDADES

#### 1.1. DEL TITULO Y ALCANCES

##### 1.1.1. TITULO

Esta codificación será conocida como el "Código de Edificación".

##### 1.1.2. ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: la construcción, alteración, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios gubernamentales y particulares; y, además, con la apertura de vías públicas y loteos.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo, y la aplicación de este Código no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo pero que por su naturaleza le alcancen sus disposiciones.

##### 1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán redactados en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, deberán traducirse al idioma nacional, a cuyo efecto se agregará al original la traducción respectiva.

Asimismo, se declara obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza (Leyes números 52 y 845).

#### 1.2. DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL CODIGO

##### 1.2.1. ACTUALIZACION DEL CODIGO

Créase una Comisión Honoraria Permanente denominada "Comisión del Código de Edificación", a los efectos de actualizarlo periódicamente con los elementos aportados por la experiencia administrativa y profesional.

La Comisión queda facultada para requerir y utilizar los servicios "Ad-honórem" de particulares y con el consentimiento de sus superiores, los de funcionarios, empleados y equipos, pudiendo recabar además informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal que considere útil para el mejor desempeño de sus tareas.

Toda modificación a determinados artículos, se redactará íntegramente y sustituirá al artículo modificado. Los artículos sustituidos, respetarán la ordenación del texto.



La J.O.P. remitirá mensualmente y por memorándum la nómina de las dificultades resultantes de la aplicación y/o claridad enunciativa del Código.

La Secretaría Intendencia enviará inmediatamente de sancionada, toda Ordenanza o dictado de Decreto que tenga relación con los fines del Código.

Esta Comisión dictaminará, cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo, sobre los problemas relacionados con el presente Código. Asimismo, dictaminará en cuestiones llevadas a su tratamiento por particulares, por no estar reguladas o estándolo merezcan una consideración particular, sin asumir su decisión carácter vinculante, respecto de la resolución final que se adopte.

#### 1.2.2.0. COMISION DEL CODIGO DE EDIFICACION

1.2.2.1. La Comisión del Código de Edificación estará conformada por un representante de la División de Planeamiento y Vivienda, Dirección de Obras y Servicios Públicos, Oficina de Catastro y Topografía, Oficina de Obras Privadas, Dirección de Asuntos Legales y presidida por el Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Todo dictamen que surja de la Comisión Código de Edificación, deberá ser elevado al Honorable Concejo Municipal para su evaluación.

La aprobación, el rechazo y/o las respectivas modificaciones que el Honorable Concejo Municipal efectúe al dictamen tendrán carácter resolutivo.

#### 1.2.3. PUBLICACION DE LAS MODIFICACIONES O AGREGADOS DEL CODIGO DE EDIFICACION

Por ningún concepto en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de sus artículos. La Comisión tendrá a su cargo la publicación del Código y de sus futuras modificaciones.

### 1.3. DE LAS DEFINICIONES

#### 1.3.1. CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro;
- b) Las palabras del género masculino, incluyen el femenino y neutro; y,
- c) El número singular incluye el plural.

#### 1.3.2. LISTA DE LAS DEFINICIONES

-A-

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

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

Altura de fachada: Altura permitida a la fachada principal sobre la línea municipal, y comprende alturas máximas y fijas. La altura de fachada se medirá a partir de la “cota de predio”, del “cero” o del plano de comparación determinado expresamente en este Código.

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

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

Anuncio: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteleros o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos, éstos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuente colocada expofeso.

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

-B-

Balcón: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

-C-

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

Cota de predio: Cota del “nivel del cordón”, más el suplemento (pendiente) que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponda al frente del predio.

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

C.E.: Código de Edificación.

-D-

Dispensa: Local destinado en las viviendas a aguardar materias alimenticias en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

D.E: Departamento Ejecutivo.

D.O.P: División Obras Públicas.

D.S.P: División Servicios Públicos.

D.T: Departamento Técnico.

D.P.V.: División de Planeamiento y Vivienda.

Dirección de obra: La que ejerce todo profesional al frente de una obra.

- E -

**Edificio comercial e industrial:** Es el edificio o parte de él que no es público ni residencial, en el cual se negocian o trafican cosas por compraventa o permuta; incluyendo a los locales destinados a la permanencia de personas congregadas con propósito de negocio, asimismo, comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías, productos o cosas y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos, materiales o cosas.

**Edificio gubernamental:** Es todo edificio de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición o empresa del dominio industrial del Estado.

**Edificio público:** Es el edificio o parte de él en el cual las personas pueden congregarse con propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión; también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamiento médico o de caridad u otros cuidados, o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o con fines correccionales.

**Edificio residencial:** Es el edificio o parte de él destinado a vivienda, en el cual hay comodidad para dormir, y es usado como norma, en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado distintamente en este Código.

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

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

**Espacio para cocinar:** Aquel que no siendo una cocina propiamente dicha pueda desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local que recibe luz y ventilación naturales de por lo menos patio de primera categoría.

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

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

- F -

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal o próximo a ella.

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

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

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

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

- G -

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

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

Grado de aprovechamientos: Relación entre los volúmenes edificados y edificables, es decir:

$$\text{Grado de aprovechamiento} = \frac{\text{volumen edificado}}{\text{volumen edificable}}$$

-H-

Hall: Vestíbulo.

-J-

J.O.P.: Jefatura de Obras Privadas.

J.T.C.: Jefatura de Topografía y Catastro.

-L-

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

Línea Municipal: Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías públicas o lugares actuales o futuros.

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

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerrados en que se subdivide el edificio.

Local de uso general o público: Vestíbulo general o público.

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, lavaderos, despensas, pesajes, vestíbulos, depósitos y similares.

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

Luz del día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando se diga especialmente "iluminación artificial".

-M-

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Materiales inflamables, combustibles y refractarios: A los efectos de la acción del fuego las materias son:

a) Explosivas: Aquellas que reaccionan violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, picratos);

b) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínimo de ignición son de:  
Primera categoría, hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).  
Segunda categoría, más de 40°C hasta 120° C (kerosene, aguarrás, ácido acético).  
Cuando la temperatura de ignición exceda los 120°C se considerará como muy combustible;

c) Muy combustibles: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón, tejidos de algodón);

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

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

Muro interior: Muro que no sea exterior.

-N-

Nivel del cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el centro del frente y referida al plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

-O-

"Office": Antecomedor.

-P-

"Palier": Descanso o rellano de escalera.

Patio: Superficie libre de construcciones a la cual ventilan y por la que iluminan los locales según su clase.

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

Patios interiores: Los ubicados en lugares del predio no siendo en el contrafrente.

Patio de frente: No existiendo obstáculos opacos de mayor altura que la de alféizares de ventanas de frente sobre el nivel de vereda, se considera que los locales ventilan y se iluminan directamente a la vía pública; de existir obstáculos opacos de mayor altura que los alféizares de las ventanas de frente, se considerarán las medidas correspondientes a patios interiores.

Piezométrico: Nivel de la napa de agua freática.

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

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

Pozo negro: Pozo ciego o sumidero.

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

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

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

-R-

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

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

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

Retrete: Excusado.

-S-

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

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

S.O.S.P.: Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

S.O.P.: Secretario de Obras y Servicios Públicos.

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

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

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

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

Stud: Caballeriza.

-T-

Tabique: Muro de poco espesor no apto para soportar cargas.

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

“Toilet”: Local destinado al aseo de personas.

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

-V-

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

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

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, parques).

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

Vitrina escaparate: Caja compuerta y a lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

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

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

Volumen edificable: Volumen comprendido entre las siguientes superficies: plano horizontal al nivel de la “Cota de predio”; planos o superficies verticales correspondientes a los ejes divisorios, a la línea municipal y a la línea que delimita el fondo o contrafrente según el caso; planos o superficies verticales y horizontales acordes con las disposiciones de edificación sobre la altura de fachada.

Volumen no conforme: Espacio edificado por fuera del “volumen edificable”.

“Water-closet”: Retrete.

NOTA: Cualquier definición no aportada por el presente reglamento, será calificada por el Jefe de Obras Privadas según criterio.

## SECCION 2

### DE LA ADMINISTRACION

#### 2.1. DE LAS TRAMITACIONES

##### 2.1.1.0. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

##### 2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

a) Se deberá solicitar permiso correspondiente para:

- Construir nuevos edificios;
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal;
- Cercar el frente, elevar muros linderos;
- Ejecutar aceras;
- Cambiar o refaccionar estructuras de techo;
- Desmontar y excavar terrenos;
- Ejecutar demoliciones;
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables;
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios simples que requieren estructura y que por sus dimensiones o aspecto afectan la estética;
- Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores;
- Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes; y,
- Abrir vías públicas y lotear terrenos.

Al solicitar permisos para construcciones y refacciones, deberán presentarse las constancias del cumplimiento de las exigencias establecidas en las Leyes N° 2429 y 4114 y sus decretos reglamentarios.

b) La solicitud especificará: la clase de obra o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesional que corresponda, con arreglo a las disposiciones de este Código.

##### 2.1.1.2. PERMISOS DE USO Y HABILITACION

Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la habilitación de fincas, locales e instalaciones que requieran licencia de uso.

La solicitud especificará: la clase de uso o destino, la ubicación y el nombre y domicilio del usuario.

##### 2.1.1.3. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso, pero sí dar aviso de obra mediante nota, para:

- Ejecutar solados;
- Cambiar revestimientos;
- Terraplenar y rellenar terrenos;
- Cambiar el material de cubierta de techos;



- Ejecutar cielorrasos;
- Revocar cercas al frente;
- Refaccionar aceras;
- Cercar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal;
- Ejecutar revoques o trabajos similares; y,
- Limpiar o pintar fachadas principales.

La J.O.P. podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

#### 2.1.1.4. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO NI PERMISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionen, siempre que su realización no requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios;

- Pintura en general;
- Renovación de carpintería y herrería;
- Revoques interiores de locales;
- Servicio de limpieza; y,
- Vidriería.

#### 2.1.2.0. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

##### 2.1.2.1. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION

No se admitirá en la documentación que deba presentarse, más leyenda, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra ni más nombres y firmas que las de los propietarios, profesionales y empresas que intervienen en la solicitud de permiso.

No podrán agregarse documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de obra, que no sean necesarios pero dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no están expresamente especificados en este Código.

Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos que los planos que forman la documentación exigida, siempre que se individualicen con la leyenda "Juego suplementario".

Estos juegos se devolverán con la constancia de su aprobación, junto con el juego reglamentario.

##### 2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE EDIFICACION

Es imprescindible la presentación de:

a) Legajo para uso interno con la siguiente documentación:

- Recibo de pago de los Derechos de Edificación;
- Formulario de Línea-Nivel-Número de Portal;
- Planilla de Inspecciones Parciales;
- Extracto del Código de Edificación;
- Copia del Plano General visada por el Consejo de Ingenieros;
- Original de tela o poliéster del Plano General;

- Original y duplicado del formulario N° 25 de la Dirección General de Catastro;
- Tres copias heliográficas del Plano General;
- Una copia del Plano de Obras Sanitarias;
- Una copia del Plano de Electricidad;
- Planos de agua corriente (original y tres copias) en los casos en que se encuentre en la zona comprendida por ese servicio;
- Planos de detalle necesarios, a juicio de la J.O.P.; y,
- Plano de estructura con el cálculo de estabilidad, cuando la superficie del proyecto exceda los 100 m2. Caso contrario el cálculo de estructura irá en el plano general.

b) Legajo para tener en Obra con la siguiente documentación:

- Planilla de Inspecciones Parciales;
- Solicitud de Inspección Final;
- Copia del Plano General visado por el Consejo de Ingenieros;
- Dos copias heliográficas del Plano General;
- Una copia del Plano de Obras Sanitarias;
- Una copia del Plano de Electricidad; y,
- Una copia del Plano de Estructura.

c) En el Plano General debe constar lo siguiente:

- Planta de cada piso con las indicaciones de las medidas de ambientes, muros y patios; y designación de locales;
- Los cortes o secciones necesarios para dar una idea exacta de la construcción, con medidas de altura, espesores de muros, niveles, designación de locales, etc.;
- La fachada o fachadas, si tuviera varias, con la especificación de los materiales a utilizar y verjas si la hubiera;
- Planillas de Iluminación y Ventilación y Locales;
- Planta de Estructura si la superficie del proyecto es menor de 100 m2; y,
- Planta de techos.

#### 2.1.2.2.1. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR REGULARIZACIONES

Es imprescindible la presentación de:

a) Legajo para uso interno con la siguiente documentación:

- Recibo de pago de los Derechos de Edificación;
- Formulario de Línea-Nivel-Número de Portal;
- Planilla de Inspecciones Parciales;
- Extracto del Código de Edificación;
- Copia del Plano General visado por el Consejo de Ingenieros;
- Original en tela o poliéster del Plano General;
- Original y duplicado del Formulario N° 25 de la Dirección General de Catastro; y,
- Tres copias heliográficas del Plano General.

b) Legajo para tener en Obra con la siguiente documentación:

- Planilla de Inspecciones Parciales;
- Solicitud de Inspección Final;
- Certificado de Inspección Final;
- Copia del Plano General visado por el Consejo de Ingenieros; y,
- Dos copias heliográficas del Plano General.

c) El Plano General debe constar de lo siguiente:

- Planta de cada piso con las indicaciones de las medidas de ambientes, muros y patios, como así también la designación de los locales;

- Los cortes o secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción, con medidas de altura, espesores de muros, niveles, designación de locales, etc.;
- La fachada o fachadas, si tuviera varias, con la especificación de los materiales utilizados, y verjas si la hubiera; y,
- Planillas de Iluminación y Ventilación y Locales.

d) La J.O.P. podrá exigir cualquier otro elemento que sea necesario para una mejor comprensión de la obra.

#### 2.1.2.2.2. LIBRE DEUDA DE TASAS MUNICIPALES PARA CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA

Para la entrega del Certificado Final de Obra, el propietario del inmueble no deberá registrar deudas con esta Municipalidad en concepto de Tasa General de Inmuebles, Servicio de Agua Corriente y Cloacas y/o Obras por Contribución de Mejoras.

#### 2.1.2.2.3. VISACION PREVIA

La visación previa implica la conformidad de la Jefatura de Obras Privadas 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.

Documentación exigible:

Para solicitar visación previa, se requerirá la presentación del proyecto o anteproyecto en escala 1:100 a 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) Fachadas; y,
- 4) Cualquier otro elemento, que a juicio de la Oficina de Obras Privadas, sea necesario para la mejor comprensión de la obra.

Cuando se solicite permiso de edificación y existiere visación previa otorgada por la Oficina de Obras Privadas, en el legajo que presente, se deberá agregar la requerida visación.

#### 2.1.2.3. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

a) Instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables. Se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud de permiso, el plano general, el plano de estructura, el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria descriptiva cuando lo exija la J.O.P.; los planos de detalle cuando lo exija la J.O.P. y planilla descriptiva de la obra.

b) Instalación de carteleras, anuncios y vidrieras. Es imprescindible la presentación de: la solicitud, el plano del cartel y su ubicación en el lote, con la firma de un profesional o empresa que se responsabilice y/o avale las condiciones estructurales y constructivas del cartel.

#### 2.1.2.4. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION

Es imprescindible la presentación de:

- Solicitud de agregación de los planos;
- Plano General;
- Planos de Estructura con el cálculo de estabilidad; y,
- Planos de detalles necesarios, a juicio de la J.O.P.

En estos casos la documentación será presentada "para agregar" al expediente anterior de edificación, exigiéndose certificación de nomenclatura catastral en el caso de que la modificación o ampliación introducida a la obra en ejecución lo hiciera necesario por variaciones en las características del predio. Cuando, a juicio de la J.O.P., los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario puede acompañarse a la solicitud solamente un croquis en escala. Antes de la inspección final deberá presentarse "planos conforme a obra".

#### 2.1.2.5. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE APERTURA DE VIAS PÚBLICAS Y SUBDIVISION DE TIERRAS

Se seguirán las normas de la Dirección General de Catastro de la Provincia y la reglamentación Municipal respectiva.

#### 2.1.2.6. INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieren de acuerdo a los exigidos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional responsable de los mismos será citado por la J.O.P. para que los aclare o los corrija. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro del plazo fijado por la J.O.P. en reglamentaciones especiales. La misma Jefatura podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

#### 2.1.3.0. PLANOS, ESCALAS METRICAS Y COLORES CONVENCIONALES

##### 2.1.3.1. PLANOS, ESCALAS METRICAS Y COLORES CONVENCIONALES

Cuando la J.O.P. no especifique en cada caso una escala determinada, los planos deberán ser confeccionados en escala 1:100. Los planos de toldos, carteleras y anuncios, serán ejecutados en escala 1:50.

Los de construcciones funerarias en escala 1:20.

Es imprescindible la presentación de los siguientes planos:

a) Para edificios:

Planos generales de estructura, cálculos y detalles silueta y balance de superficies cubiertas; planos de iluminación y ventilación.

b) Para instalaciones y obras funerarias:

Planos generales, de estructura y cálculos.

c) Para "planos conforme a obra":

Planos generales, de estructura y cálculos.

### 2.1.3.2.

## DETALLES TECNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACION E INSTALACIONES

### a) Planos generales:

Se dejará constancia en cuadros exprofeso: la situación del predio en la manzana; ancho de la calle; nombres de las calles circundantes; orientación; superficie libre de edificación y superficie del predio.

Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

Asimismo, se indicará lo que debe demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.

Los dibujos de partes de edificios que comprendan una planta se dibujarán dentro de una sola superficie, cuyos lados corresponderán a los límites del terreno.

Las plantas se dibujarán en orden sucesivo, no alternado ni alejados de la planta anterior.

Los dibujos se colocarán en la lámina en el siguiente orden:

- 1) Fundaciones: Planta de bases y cimientos en general, indicando las profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectadas, líneas divisorias, línea municipal;
- 2) Piso bajo: Determinación de los ejes divisorios (a línea de punto y raya); línea municipal; dimensiones del predio; nombre de la calle del frente;
- 3) Pisos altos: Plantas típicas, variantes;
- 4) Azoteas y techos: Vacíos de patios; dependencias; casillas de maquinarias; salida de escaleras; tanques; chimeneas; conductos;
- 5) Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas. Se anotará el perfil permitido y el alto de los locales. Cada rasante de solados, terreno natural, fundaciones, azoteas, terrazas, parapetos, tanques, chimeneas y demás detalles, donde lo exija la Jefatura, serán acotados con el nivel que resulte de sus alturas sobre el plano de comparación citado en "Plano de comparación de niveles";
- 6) Fachadas: Las visibles desde la vía pública;

El Profesional podrá presentar, o la Jefatura exigir, un plano en escalas mayores que las autorizadas cuando así lo crea conveniente.

En el caso de establecimientos o edificios de gran magnitud (fabriles, campos de deportes, etc.) los planos generales no excederán de 1,00rn x 1,50rn.

En estos casos se podrán presentar planos parcializados, debiéndose adjuntar otro plano a escala reducida en el que se aprecie la composición del conjunto.

Cada plano parcial llevará indicado su número correspondiente que lo individualice en el de composición.

7) 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 en escala 1:20, con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, cuando las escaleras no sean de tramos rectos; las plantas y cortes de los tanques de bombeo y de reserva de agua en escala de 1:50; planillas de las medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación; planilla de locales con detalles constructivos del proyecto. Planta y cortes de piscina y/o pileta de natación si la hubiere.

### 2.1.3.3. PLANOS DEL PROYECTO DE APERTURA DE VIA PÚBLICA

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas vigentes en la Provincia y a las normas que imparta la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.

### 2.1.3.4. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARATULA, COLORES Y LEYENDAS

#### a) Tamaño:

El tamaño de los planos se ajustará a lo anotado en el dibujo (figura 1).

El máximo quedará determinado por  $5a \times 3b$  y el mínimo por  $2a \times b$ . En casos excepcionales, por razones técnicas o de dibujo justificadas, se permitirá sobrepasar el tamaño máximo fijado, siempre que las medidas de sus lados, formen cantidades enteras múltiples de  $a$  y de  $b$ .

#### b) Carátula:

Queda determinada por el formato  $a \times b = 18 \text{ cm.} \times 29 \text{ cm.}$  Se ubicará en el ángulo interior derecho de la lámina.

En ella se anotarán: El título (obra nueva, ampliación, documentación, etc.); destino del edificio; nombre y apellido de los propietarios, calle y número; antecedentes; plano de ubicación; firma y sello del profesional; lugar para sellos Municipales. En cada ángulo inferior izquierdo de la lámina, y para cualquier formato, se dejará una pestaña de 3 cm. de ancho  $\times$  29 cm. de alto, a fin de facilitar el encarpado del plano.

#### c) Plegado:

Sea cual fuera el tamaño de la lámina, una vez plegada, deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la carátula más un margen de 1 cm. de los tres lados restantes, es decir,  $19 \times 31 \text{ cm.}$  El plegado se deberá efectuar de modo que quede siempre al frente la carátula del mismo.

#### d) Colores:

Serán firmes y nítidos. La coloración no deberá dificultar la nitidez de los dibujos, que deberán ser fáciles de leer e interpretar.

Las partes existentes y con permiso concedido se indicarán con color negro.

Las nuevas a construir, con color bermellón.

Las que deberán demolerse, con color amarillo.

Las partes existentes y realizadas sin permiso municipal, se dibujarán a trazos llenos sin pintar.

Cuando se presenten planos de ampliaciones y/o modificaciones de obras en ejecución, las partes ya aprobadas por el mismo expediente, se indicarán en color negro.

Los planos conforme a obra, en color bermellón.

Las partes que representen acero, se indicarán con color azul.

Las que representen hormigón, con color verde.

Las que representen madera, con color siena o sepia.

e) Las escrituras y dibujos en general serán ejecutados de acuerdo a la Normas IRAM correspondientes en caracteres sin perfilar tipo imprenta, trazo sobrio en forma perpendicular o ligeramente inclinado.

<b>PLANO DE:</b>		
<b>DESTINO</b>		
PLANTA ESC.	FACHADA ESC.	CORTE ESC.
<b>PROPIEDAD DE:</b>		
CALLE SARMIENTO N° 2371	LOCALIDAD SANTO TOMÉ	
MANZANA 1623 PARCELA 17	PART IMP INM 142 371 007	
<b>DISTRITO PLAN DIRECTOR</b>		RETIRO FRENTE :
URBANO SUBURBANO RURAL		RETIRO FONDO :
		ALT MAX FACHADA :
		ALT MIN FACHADA :
		OCUPACION :
		<u>S/ GALERIAS</u> <u>SUP. GALERTIAS</u>
SUP. CUBIERTA EXISTENTE		
SUP. A CUOSTRUIR		
SUP. A DOCUMENTAR		
SUP. A DEMOLER		
SUP. TERRENO	SUP. CUB. TOTAL	SUP. LIBRE
		PROPIETARIO
CALLE N SARMIENTO 17,25      74,15 4,50 CALLE N MORENO      CALLE N CASTELLI CALLE N AVELLANEDA MENSURA N°		DOMICILIO
		PROYECTO
		CALCULO
		COND TECNICA
DOCUMENTACION: la construccion cata de (fecha)		RELEVAMIENTO
APROBACIONES OBSERVACIONES		





#### 2.1.3.5. VISACION DE PLANOS DE MENSURA

Los planos de mensura que se presenten en la División de Topografía y Catastro de la Municipalidad de Santo Tomé para su visación deberán contar con la totalidad de los datos que a continuación se detallan:

- Puntos de arranque o distancias a esquina, necesarios para vincular la operación que se ejecuta con mensuras más antiguas.
- Indicar anchos de calle según mensura y oficiales.
- Indicar si las calles se encuentran pavimentadas.
- Indicar nombres y código de calles.
- Detallar las ochavas en mensuras sobre lotes en esquina.
- Indicar afectaciones a ensanches de calles.
- Detalles de mejoras.
- Números domiciliarios.
- Nombre de linderos.
- Croquis según título.
- Orientación geográfica (Norte).
- Control de cierre de polígonos.
- Número de inscripción de plano de mensura antecedente, y lote que se modifica.
- Nomenclatura catastral municipal.
- Datos de dominio: propietarios e inscripción dominial.
- Números de expedientes de edificación.
- Actas de donación.
- Destino de las fracciones donadas.
- Libre deuda.
- Para Mensuras Posesorias: memoria de mensura y copias de citaciones a linderos.
- Para Mensuras bajo el Régimen de Propiedad Horizontal: final de obras.
- Para Mensuras Rurales: visado del MAGIC.
- Sellos de habilitación profesional del Colegio de Agrimensores.
- En los casos de aprobación, mediante Resolución Interna, deberá indicarse el número.

#### 2.1.4.0. TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO, DESISTIMIENTO DE OBRA, VENCIMIENTO DE PERMISO, OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACION DE TRÁMITE DE PERMISOS ARCHIVADOS

##### 2.1.4.1. APROBACION DE PLANOS

Siempre que los planos y planillas estén conformes con las Ordenanzas y el Código de Edificación, la Jefatura de Obras Privadas le prestará su aprobación en un plazo máximo de quince (15) días a partir de la fecha de abonados los Derechos de Edificación, siempre y cuando el expediente no haya sido observado. Cuando para edificar sea necesario ceder o vender terrenos a la Municipalidad, la J.O.P. concederá el permiso de edificación, una vez que los títulos hayan sido entregados al Escribano Municipal.

Una vez aprobados los planos, la J.O.P. entregará al profesional y a falta de éste, al propietario, el Legajo para tener en Obra, quedando el Legajo de Uso Interno para uso municipal. No podrá iniciarse construcción alguna antes de haber sido otorgado el permiso respectivo y retirado los planos aprobados.

##### 2.1.4.2. DESISTIMIENTO DE OBRA

Vencido el plazo de treinta (30) días desde la fecha de aprobación de los planos y, no habiendo sido retirado por el profesional el Legajo para tener en Obra, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación por la J.O.P. de que no se han comenzado los trabajos y se liquidará por obra desistida la mitad de los derechos de edificación.

#### 2.1.4.3. CADUCIDAD DE PERMISO

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de abonados los Derechos de Edificación.

Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la J.O.P., así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario, constructor o profesional.

#### 2.1.4.4. OBRAS PARALIZADAS

Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un (1) año, la J.O.P. enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.

#### 2.1.4.5. OBRAS EJECUTADAS POR ETAPAS

La J.O.P. en un solo expediente de permiso, podrá autorizar la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definitivo y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse. Excediendo en un (1) año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

#### 2.1.4.6. REANUDACION DE TRAMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá hacerse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: seis (6) meses para los casos de desistimiento de obra a ejecutar por etapas y un (1) año para obras paralizadas; excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.

#### 2.1.4.7. DEVOLUCION DE DERECHOS

El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos pagados por la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que corresponden a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios que nunca será superior a 1/3 de los derechos abonados.

#### 2.1.4.8. PERMISO PROVISORIO

En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la J.O.P. podrá otorgar un permiso provisorio que autorizará únicamente al comienzo de aquellos trabajos que a su juicio, no puedan ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente.

#### 2.1.4.9. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones a los planos y planillas aprobados.

#### 2.1.4.10. CONSENTIMIENTO DE CONDOMINOS EN REGIMEN DE P.H.

La Oficina de Obras Privadas procederá a exigir, para otorgar el permiso de ejecución de obra en lotes unificados bajo el régimen de propiedad horizontal, el consentimiento escrito de todos los condóminos de dicha propiedad, requisito indispensable a fin de otorgar dicho permiso de edificación.

#### 2.1.4.11. CONSENTIMIENTO DE CONDOMINOS PARA CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA

La Oficina de Obras Privadas, en aquellos casos de regulación de obras existentes, en las cuales se otorga un número de registro, solicitará también el consentimiento requerido en el punto anterior, aclarándose que en caso de no cumplirse con el mismo, no se otorgará el certificado final de obra; lo cual quedará debidamente asentado al momento de otorgarse el número de registro.

#### 2.1.4.12. REQUISITOS PARA ACREDITAR CALIDAD DE CONDOMINO

A los fines de determinar los titulares del dominio que deberán otorgar su consentimiento, se exigirá copia de la escritura correspondiente a dicha propiedad y/o la documentación necesaria que la Dirección de Asuntos Legales requiera para tal fin. Asimismo, se requerirá la firma debidamente certificada de los condóminos.

#### 2.1.5.0. ARCHIVO DE PLANOS

##### 2.1.5.1. ARCHIVO EN LA OFICINA

Las telas originales transparentes de todo proyecto de obra comprendiendo planos generales, de estructura, cálculo, instalaciones y memorias, se archivarán en la Oficina de Obras Privadas, de modo que queden reunidos en un mismo cuaderno todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En estos cuadernos quedará constancia de las demoliciones, proyectos no realizados, obras paralizadas, trabajos concluidos con o sin inspección final, realizaciones parciales o totales, etc.

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

Este archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Inspección y no será de carácter público.

##### 2.1.5.2. COPIAS DE ORIGINALES DE PLANOS APROBADOS

Se podrá efectuar copia oficial de los originales mediante orden de la J.O.P., por solicitud del interesado, presentada en Mesa General de Entradas de la Municipalidad. Se confeccionarán las copias heliográficas que se pidan en papel usual. Sobre esta

copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevará la constancia de su autenticidad.

## 2.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

### 2.2.1. OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS

Un propietario, profesional o empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Compete asimismo al propietario, profesional o empresa cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

(Artículo 923 del Código Civil: "La ignorancia de las leyes, o el error de derecho en ningún caso, impedirá los efectos legales de lo actos lícitos, ni excusará la responsabilidad".)

### 2.2.2.0. DIRECTORES DE OBRAS E INSTALACIONES

#### 2.2.2.1. CATEGORIAS

En todos los casos el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura, estará sujeto a las siguientes normas, dentro de las categorías que se determinan a continuación:

a) PRIMERA CATEGORIA: Arquitectos o Ingenieros de todas las especialidades cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones.

SEGUNDA CATEGORIA: Maestros Mayores de Obras y Técnicos Constructores Nacionales, egresados del ciclo superior y de instituciones debidamente autorizadas que a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalente capacidad técnica.

b) Las categorías enunciadas en el Inciso a) habilitan a los comprendidos en las mismas para la realización de las obras que se detallan a continuación:

PRIMERA CATEGORIA: Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna. Los Ingenieros Industriales sólo podrán construir edificios industriales.

SEGUNDA CATEGORIA: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio.

#### ACLARACION

Cuando durante la construcción de una obra se resolviera modificar los planos "ampliándola", se exigirá cambio de dirección si por tal motivo se excedieran los límites autorizados para la categoría del profesional que la ejecuta.

Se entiende que una obra está en construcción mientras no se haya obtenido el certificado aprobado de inspección final.

#### 2.2.2.2. DIRECTORES E INSTALADORES PARA INSTALACIONES ELECTRICAS, MECANICAS, ELECTROMECHANICAS, TERMICAS Y CONTRA INCENDIO

DIRECTORES: Pueden serlo las personas diplomadas o reconocidas por una Universidad Nacional, una vez inscriptos en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, en las siguientes limitaciones:

- a) Los Ingenieros Industriales, Mecánicos y Electricistas en sus respectivas especialidades.
- b) Los Arquitectos o Ingenieros Civiles y en Construcciones de Obras, exclusivamente para las instalaciones inherentes a la edificación en sí que está a su cargo, con exclusión de las instalaciones industriales.

INSTALADORES DE PRIMERA CATEGORIA: Pueden serlo los Ingenieros Industriales, Mecánicos y Electricistas en sus respectivas especialidades, reconocidos por una Universidad Nacional y una vez inscriptos en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

INSTALADORES DE SEGUNDA CATEGORIA: Pueden serlo los Electrotécnicos, los Electromecánicos y los Técnicos Mecánicos diplomados por una Escuela Industrial de la Nación, en sus respectivas especialidades y, una vez inscriptos en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

#### 2.2.2.3. REPRESENTANTES TECNICOS

#### 2.2.2.4. DE LOS QUE PUEDEN SER REPRESENTANTES TECNICOS

Pueden ser representantes técnicos:

- a) Los profesionales de 1ª categoría.
- b) Los profesionales de 2ª categoría.

#### 2.2.2.5. OBRAS QUE PUEDEN EJECUTAR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios, con su sola firma, podrán llevar a cabo los siguientes trabajos: cercas al frente y cambio de revestimientos y solados; cambio de material de cubiertas de techos; terraplenamientos y relleno de terrenos, cuando para la ejecución de los trabajos no sea necesaria la construcción de muros de sostenimiento; colocación de vitrinas, toldos y otros trabajos de escasa importancia a juicio de la J.O.P.

#### 2.2.2.6. INSTALACIONES QUE PODRAN EJECUTAR LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES O EMPRESAS

Los propietarios, profesionales o empresas podrán llevar a cabo con su firma, dentro de las limitaciones del grado de peligrosidad, los trabajos que se enumeran a continuación:

- a) PROPIETARIOS: Instalaciones eléctricas hasta 24 voltios, contra tierra, e instalaciones electromecánicas hasta 1/2 KW.

b) **INSTALADORES DE SEGUNDA CATEGORIA:** Hasta 200 KW incluyendo tubos de alta tensión y letreros luminosos.

c) **INSTALADORES DE PRIMERA CATEGORIA:** Instalaciones de cualquier clase, en sus respectivas especialidades.

## 2.3. EMPRESAS

### 2.3.1.0. EMPRESAS DE EDIFICACION

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores siempre que se hagan representar en la Municipalidad por uno o varios profesionales matriculados. La categoría de la empresa estará señalada por la de sus representantes técnicos responsables.

Las empresas y sus representantes técnicos deberán suscribir conjuntamente los documentos del proyecto de su especialidad agregándose testimonio del contrato de vinculación entre ambos.

### 2.3.1.1. EMPRESAS DE ESTRUCTURAS E INSTALACIONES

Estas empresas podrán ejecutar estructuras de hormigón y acero e instalaciones, siempre que se hagan representar en la Municipalidad por uno o varios profesionales matriculados. La categoría de la empresa estará señalada por la de sus representantes técnicos responsables.

Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta de la empresa y sus representantes técnicos y se agregará testimonio del contrato de vinculación entre ambos.

### 2.3.2.0. ACTUACION DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

#### 2.3.2.1. A LOS EFECTOS DE LA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE CAPITULO, SE ENTENDERA POR:

**DIRECTOR DE OBRA:** Al profesional que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante elementos escritos o dibujados, debidamente aprobados por la Municipalidad, garantiza a los poderes públicos, en mérito de su aptitud, las condiciones técnicas de estabilidad, estética y de orden administrativo de la construcción confiada a su cargo, y a su comitente, la bondad de la misma en todos sus aspectos.

Los elementos dibujados que constituyen el PROYECTO de una obra, podrán haber sido elaborados por el propio profesional Director de Obra o por otro que no actúe en este último carácter. En el primer caso se especificará la función de PROYECTISTA y DIRECTOR DE OBRA como una sola, y en el segundo se diferenciará la de PROYECTISTA solamente, debiendo considerarse la de DIRECTOR DE OBRA por separado.

**PROYECTISTA:** Al profesional que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes, realiza con exclusividad el proyecto completo de una obra de acuerdo con lo que establecen los Reglamentos Municipales.

**CONSTRUCTOR E INSTALADOR:** Al profesional o técnico especializado, legalmente autorizado que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante los elementos técnicos escritos o dibujados preparados por la Dirección Técnica de la Obra o el Proyectista, previamente aprobados por la Municipalidad, materializa, mediante su organización comercial, industrial, técnica, la obra proyectada.

**EMPRESAS:** A las organizaciones de uno o más componentes técnicos legalmente autorizados, que dentro de las categorías y atribuciones señaladas en los artículos precedentes y mediante los elementos técnicos escritos o dibujados, preparados por la Dirección Técnica de la Obra o el Proyectista, previamente aprobados por la Municipalidad, materializan, mediante su organización comercial, industrial, técnica, la obra proyectada.

#### 2.3.2.2. RESPONSABILIDADES

**EL DIRECTOR DE OBRA,** en mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los reglamentos y su título profesional le acuerdan y fijan, tendrá responsabilidad ante los poderes públicos y sus comitentes por la correcta erección de la obra confiada a su proyecto y/o dirección, ya sea por su intervención directa en la ejecución material de la misma - administración o economía - o de realización por constructor o empresa.

**EL PROYECTISTA,** si actúa como profesional en esa exclusiva condición, tiene obligaciones ante el Municipio y sus comitentes, sólo en lo que respecta el cumplimiento de las reglamentaciones del Código de Edificación referente al proyecto de las obras, zonificación, normas y exigencias de presentación para las tramitaciones correspondientes. Su intervención en un expediente de obra no será reconocida a los efectos de la responsabilidad que por la construcción de un edificio corresponde al director y al constructor, instalador o empresa.

**EL CONSTRUCTOR E INSTALADOR,** en mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los reglamentos y su título profesional le acuerdan y fijan, tendrá responsabilidad material ante los poderes públicos, la dirección de obra y el comitente, por la ejecución de una obra o instalación en las condiciones técnicas y estéticas establecidas en la documentación, escrita o dibujada, elaborada y aprobada para aquel efecto.

La responsabilidad de una EMPRESA considerada en el conjunto de sus integrantes y/o en el representante técnico legalmente autorizado, será la misma que la del constructor o instalador.

#### 2.3.2.3. INSCRIPCION DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Los profesionales y empresas no podrán intervenir como tales en obras de edificación e instalaciones dentro del Municipio de la ciudad de Santo Tomé si no se hallan inscriptos en el Registro respectivo.

Al solicitarse la inscripción se indicará en forma completa el nombre y apellido, diploma universitario o certificado de estudios que se posea, debiendo exhibir en el momento de la inscripción el carné habilitante extendido por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, número de documento de identidad, número de inscripción en el Consejo de Ingenieros e indicará además el domicilio legal dentro del Municipio de la ciudad de Santo Tomé.

Las empresas registrarán su nombre, características comerciales y el de sus representantes, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios.

Las sociedades de profesionales y las empresas, deberán asimismo entregar copia simple autenticada del contrato social en el acto de la inscripción y manifestar su vigencia.

La inscripción de una sociedad de directores se admitirá cuando cada componente esté en las condiciones establecidas en “Directores de Obras e Instaladores”.

#### 2.3.2.4. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

##### a) CAMBIO:

El propietario puede cambiar de director, constructor, instalador o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La J.O.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último originada por su actuación en la obra abandonada, será dejada sin efecto.

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

##### b) RETIRO:

La Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas, el derecho de retirar su actuación de los documentos aprobados siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder directamente por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la J.O.P. el reemplazante propuesto.

Todas las actuaciones detalladas precedentemente serán comunicadas al Consejo de Ingenieros.

En todos los casos de cambio de profesionales o empresas, ya sea que dicho cambio fuera por pedido de los mismos o por el propietario, la J.O.P. efectuará una inspección de la obra dentro de los siete (7) días, certificando detalladamente por acta el estado de la misma.

#### 2.3.2.5. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Cuando un profesional o empresa inscriptos cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la J.O.P. personalmente, por telegrama colacionado o carta certificada dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de producido el cambio de domicilio.



2.3.2.6. Un profesional o una empresa pueden delegar en terceras personas la realización de diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras. La autorización será registrada por la J.O.P. y tendrá validez hasta la obtención del certificado de terminación de obra o de inspección final para la cual ha sido extendida y permitirá:

- Formular y solicitar informes acerca del trámite del expediente.
- Retirar la documentación observada y devolverla corregida.
- Entregar toda documentación complementaria.
- Retirar toda documentación aprobada.

Un profesional o una empresa pueden autorizar a otro profesional o empresa, inscriptos en una categoría igual o superior, para reemplazarlos transitoriamente en todos sus actos, fundando las razones existentes para ello y previa conformidad del propietario de la obra de que se trate, otorgada por escrito.

## 2.4. DE LA POLICIA DE OBRA

### 2.4.1.0. INSPECCION DE LAS OBRAS

#### 2.4.1.1. DE LOS INSPECTORES DE OBRAS

Las inspecciones de obras deberán ser efectuadas en todos los casos por profesionales.

#### 2.4.1.2. ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios e inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en "Alcances" de este Código, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección, aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existieran, con la fuerza pública.

#### 2.4.1.3. HORAS HABLES PARA LAS INSPECCIONES DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas entre las 7 y 18 horas. Cuando los trabajos se realicen fuera de ese intervalo, las inspecciones podrán ejecutarse dentro del horario de labor. En los casos comprendidos en "De los edificios en mal estado" la inspección se practicará en cualquier momento.

#### 2.4.1.4. EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN OBRA

En la obra deberá mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector el "Legajo para tener en Obra", hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

#### 2.4.1.5. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA

Toda vez que el inspector lo pida, con determinación de hora al efecto, el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo.

La citación será escrita con anticipación no menor de tres (3) días, por carta certificada, telegrama, cédula o constancia en obra sobre la documentación aprobada.

Habrà una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por porte del inspector y del citado.

#### 2.4.1.6. PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA

##### a) Obras de edificación:

Todas las obras deberán tener capataz o persona responsable. Su presencia en el obrador será indispensable en horas de trabajo.

##### b) Obras de instalaciones:

Cuando la J.O.P. lo estime conveniente se aplicará lo dispuesto en el inciso a).

#### 2.4.2. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE LINEA Y FIJACION DE NIVEL

En toda obra autorizada el profesional podrá solicitar, si lo considera necesario, en formulario reglamentario:

##### a) La Línea Municipal:

Su señalamiento se realizará en el terreno dentro de los tres (3) días hábiles, excluido el día del pedido.

##### b) El Nivel:

Su fijación se realizará en el terreno dentro de los tres (3) días hábiles, excluido el día del pedido. El nivel se fijará con referencia a puntos materiales distantes no más de 100 m. del lugar.

#### 2.4.3.0. INICIACION DE OBRAS E INSPECCIONES

##### 2.4.3.1. AVISO DE COMIENZO DE OBRA

Todo profesional responsable de acuerdo con lo que establece el Código de Edificación, deberá notificar oficialmente y por nota, a la J.O.P. el comienzo de la obra, una vez aprobados los planos. Este trámite se cumplirá dentro de los tres (3) días de iniciada la obra.

##### 2.4.3.2. INSPECCIONES

La J.O.P. tomará conocimiento de la nueva edificación, la que podrá ser inspeccionada en todo momento que lo considere oportuno.

#### 2.4.4.0. INSPECCIONES - PROCEDIMIENTOS

##### 2.4.4.1. CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES

El inspector dejará constancia en el "Formulario de Inspecciones Parciales" la aprobación u observación de las partes realizadas.

##### 2.4.4.2. INSPECCIONES OBSERVADAS

En el caso de no corresponder la conformidad, el inspector dejará por escrito en el "Formulario de Inspecciones Parciales" la observación correspondiente y el plazo

otorgado para la corrección de las mismas. Esto tendrá carácter de intimación lo que el propietario, profesional o empresa responsables deberán cumplir dentro de los plazos fijados, bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penas y multas respectivas. Estas observaciones serán ratificadas por el propietario, el profesional o la empresa, dentro de los tres (3) días hábiles, quienes darán su conformidad o expondrán reparos; venciendo este plazo quedarán consentidas.

#### 2.4.4.3 INSPECCION DE MUROS Y ESTRUCTURAS AFECTADAS POR SINIESTROS

Cuando se proyecte la utilización de un muro o una estructura que haya sufrido las consecuencias de un siniestro, como ser: incendio, explosión o percusión, deberá ser objeto de un examen y el resultado de éste se anotará en el expediente de permiso.

#### 2.4.4.4. INSPECCION DE OBRA PARALIZADA

El propietario de una obra puede declarar por escrito en el expediente de permiso que considera la obra terminada en el estado en que se encuentra. Previa solicitud del Director de Obra se efectuará una inspección, y si se comprueba que lo realizado no contraviene las disposiciones en vigencia y no compromete la higiene y seguridad pública, contando además con la vereda y valle en la línea municipal reglamentaria, se extenderá un "Certificado de Estado de Obra". En el se consignará el estado en que se encuentre lo ejecutado. Si hubiera partes de posible uso, se dejará la respectiva constancia. La obra podrá proseguirse, previa la reactualización del expediente, según "Reanudación de trámite de expediente de obra archivado".

#### 2.4.5.0. INSPECCION FINAL

##### 2.4.5.1. INSPECCION FINAL DE OBRA CONCLUIDA

Dentro de los quince (15) días de terminada la construcción, será obligación del profesional responsable de la misma, solicitar la inspección final respectiva, que la J.O.P. extenderá, en el caso de no haber observaciones, dentro de los diez (10) días de solicitado.

##### 2.4.5.2. INSPECCION DE PARTES CONCLUIDAS DE OBRA

El Director de Obra podrá solicitar la inspección de partes concluidas de obra, debiendo hallarse las mismas en condiciones de uso y siempre que no contravengan disposiciones de este Código. (Se entregará certificado ejecutado por la J.O.P.).

#### 2.4.6.0. INSPECCIONES DE OFICIO

##### 2.4.6.1. INSPECCIONES DE OFICIO EN OBRAS PARALIZADAS

Cuando la J.O.P. compruebe que una obra quedó paralizada durante un (1) año, dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentra, y la declarará "paralizada". Se notificará de ello al propietario, al profesional o profesionales y/o empresa interviniente exigiendo el descargo correspondiente. Estos últimos quedarán desligados de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

##### 2.4.6.2. INSPECCIONES DE OFICIO EN OBRAS TERMINADAS

Cuando la J.O.P. compruebe que una obra está terminada y vencido el término para solicitar el respectivo Certificado Final de Obra, procederá de oficio a extender este certificado, sin perjuicio de las penalidades a que se haga pasible el Director de la Obra.

#### 2.4.7.0. OBRAS EN CONTRAVENCION

##### 2.4.7.1. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCION DE TRABAJOS DE MEJORAS

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la J.O.P. podrá ordenar dentro de plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia de las obras de construcción o demolición efectuadas, para lo cual notificará el director de obra o empresa responsables y al propietario.

##### 2.4.7.2. ORDEN INCUMPLIDA

Si el vencimiento de los plazos establecidos en “Orden de demolición de obras en contravención o de ejecución de trabajos de mejoras”, no se hubiera cumplido lo ordenado, la J.O.P. procederá a demoler o llevar a cabo las mejoras intimadas, por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de inhabilitar a los profesionales responsables para iniciar nuevos asuntos y hasta tanto se haya efectuado el reintegro de los gastos ocasionales.

##### 2.4.7.3. SUSPENSION DE TRABAJOS

La J.O.P. suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados, las ordenanzas y disposiciones en vigor y las reglas del arte.

Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

##### 2.4.7.4. USO DE LA FUERZA PÚBLICA

A los efectos de este Reglamento, el D.E. convendrá con la Policía, el procedimiento mediante el cual los inspectores destacados por la J.O.P. pueden hacer uso de inmediato de la fuerza pública.

#### 2.5. DEL USO, DESTINO Y HABILITACION DE LAS FINCAS

##### 2.5.1.0 DEL PERMISO DE USO

##### 2.5.1.1. OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE USO

Para utilizar o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, es obligatorio poseer "permiso de uso".

Cuando un predio, edificio, estructura o instalación son ocupados con diferentes usos, cada uno de éstos deberá tener el respectivo permiso.

En caso de existir reglamentaciones contradictorias relativas a uso, prevalecerán las del presente Código.

El "permiso de uso" deberá exhibirse permanentemente en lugar visible y de fácil acceso. No se requiere poseer "permiso de uso" para vivienda, escritorio, oficina, si el edificio ha sido concebido para tales usos.

#### 2.5.1.2. USO PROVISIONAL

Se podrá usar provisoriamente un edificio, estructura o instalación nuevos o cualquiera de sus partes, como así también la ampliación o modificación de uno existente, cuando el uso de la obra coincida con el declarado en los documentos del proyecto aprobado para su ejecución, hasta tanto se obtenga el permiso definitivo, siempre que la parte respectiva se encuentre terminada en condiciones reglamentarias. El permiso definitivo será solicitado por el propietario o por el usuario, dentro de los treinta (30) días de obtenido el Certificado Final de Obra o de partes concluidas en obra.

Las partes de un edificio, estructura o instalación que no han sido modificadas podrán continuar con el uso anteriormente autorizado.

#### 2.5.1.3 PERMISO DE USO - CONSTANCIAS

Una vez satisfechas las respectivas exigencias, la J.O.P. extenderá en formulario oficial del "permiso de uso" a favor del usuario.

#### 2.5.1.4. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO NOCTURNO DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS

Las industrias y depósitos instalados en los distritos industriales conforme al Plan Director podrán funcionar durante la noche sin necesidad de tener permiso municipal para ello. Las industrias o los depósitos permitidos en distritos residenciales y comerciales, los existentes no conformes al Plan Director, para funcionar de noche requerirán el permiso del caso.

### 2.6. DE LOS EDIFICIOS DE INTERESES HISTORICO, EDIFICIO Y ARQUITECTONICO

#### 2.6.1. REGISTRO DE EDIFICIOS HISTORICOS

El D.E. llevará un registro de los edificios declarados monumentos nacionales y de aquellos que, a su juicio, tengan carácter histórico, a efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obras.

### 2.7. DE LAS PENALIDADES

#### 2.7.1. CONCEPTO DE LAS PENALIDADES

Las sanciones establecidas en "De las Penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal.

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

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en “De las Penalidades”.

## 2.7.2. CLASES DE PENALIDADES

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimientos;
- Multa;
- Inhabilitación en el uso de la firma;
- Suspensión en el uso de la firma;
- Suspensión de funcionamiento de instalación;
- Suspensión del permiso de uso; y,
- Clausura.

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

El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma, se aplicarán sólo a profesionales y empresas inscriptos.

## 2.7.3.0. GRADACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS

### 2.7.3.1. APLICACION DE APERCIBIMIENTO

Corresponden apercibimiento por:

- a) No dar el aviso de comienzo de obra;
- b) No concurrir a una citación en obra o en la J.O.P.

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

### 2.7.3.2. APLICACION DE MULTA

Corresponde multa por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados;
- b) Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas, la primera vez;
- c) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código (la primera vez);
- d) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado;
- e) No solicitar en su oportunidad, la inspección final;
- f) Solicitar inspección final de locales que no estén en condiciones reglamentarias al efecto;
- g) Impedir a los inspectores en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio;
- h) Solicitar inspección de trabajos no realizados;

- i) No cumplir lo establecido en vallas provisionarias y letreros al frente de las obras;
- j) Ejecutar el mezclado de materiales en la zona exterior a la valla de vereda, sin autorización;
- k) No construir y/o reparar cercas y veredas;
- l) No colocar defensas o protecciones en las demoliciones y/o excavaciones;
- m) Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes sin haber solicitado el "permiso de uso";
- n) No exhibir el "permiso de uso" en la forma establecida;
- o) Colocar cartel de profesionales que no sean los responsables y firmantes de la documentación municipal;
- p) No colocar al frente de la obra la placa con el número del Permiso de Edificación;
- q) Por depositar materiales en la vía pública manteniéndolos por un término mayor de 24 horas;
- r) Por excavación de pozos negros sin permiso;
- s) Por no solicitar inspección en pozos negros; y,
- t) Por obstrucción de desagües.

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

El importe de las multas será graduado de acuerdo a lo que determine anualmente la Ordenanza Impositiva.

### 2.7.3.3. APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA

Las suspensiones serán aplicadas por el D.E. a pedido de la S.O.S.P. a propuesta de la Jefatura de Obras Privadas.

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Cuando se compruebe que el profesional o empresa firmantes en el expediente de Permiso de Edificación de una obra no actúe del modo establecido en este Código: 3 meses a 6 meses;
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 6 meses a 2 años;
- c) Por deficiencias de ejecución que afecten la estabilidad de la obra: 3 meses a 1 año;
- d) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código (la segunda vez y subsiguientes): 1 año cada vez;
- e) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 meses a 1 año;

- f) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene: 3 meses a 2 años;
- g) Por ejecutar en estructuras resistentes, en forma reiterada, obras no ajustadas al Código de Edificación: 1 año a 2 años;
- h) Por presentar, para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 meses a 1 año;
- i) Cuando se compruebe prestación de firma: 5 años a 10 años;
- j) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente: 2 años a 5 años;
- k) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera prevenir: 2 años a 5 años;
- l) Tener cinco inhabilitaciones en el término de un año: 3 meses a 6 meses;
- m) No cumplir una intimación en el plazo de un año: 1 año;
- n) No cumplir una intimación en el plazo de seis meses: 6 meses;
- o) Cuando las multas sean más de cinco en un año: 6 meses; y,
- p) Cuando las suspensiones sumen en total cinco años: 5 años.

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

#### 2.7.3.4. APLICACION DE CLAUSURA

Corresponde la clausura:

- a) Cuando se comprueba un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes;
- b) En caso de incumplimiento de una orden escrita de poseer "permiso de uso".

Las clausuras de las partes en infracción o contravención serán ordenadas por el D.E.

#### 2.7.4. INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA

Las inhabilitaciones serán aplicadas automáticamente por la J.O.P. al comprobarse alguno de los motivos sancionados.

Los profesionales o empresas podrán efectuar los descargos correspondientes por nota simple agregada al expediente, debiendo ser tratada la misma por la S.O.S.P.

La inhabilitación corresponderá cuando:

- a) No se haya abonado una multa en término;



- b) No se acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en forma;
- c) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código;
- d) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de veinte (20) días; y,
- e) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimentaciones por parte del interesado dentro del plazo de treinta (30) días contados desde la última providencia o notificación.

La inhabilitación de la firma significará para el profesional o empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoliciones hasta tanto haya desaparecido la causa que la motivara y fuera levantada la inhabilitación existente por haberse dado cumplimiento a los requisitos motivos de la sanción.

Se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la penalidad.

La J.O.P. no dará curso a planos para iniciar nuevos expedientes existiendo alguna inhabilitación del profesional o empresa.

## 2.8. DE LOS RECURSOS

De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios a quienes este Código encomienda la aplicación de sus disposiciones, los particulares podrán recurrir en la forma y plazo previstos en la Ley Provincial 7.334.

## SECCION 3

### DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

#### 3.1. DE LA LINEA Y EL NIVEL

##### 3.1.1.0. DE LA LINEA MUNICIPAL

##### 3.1.1.1. ALINEACION

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá seguir la línea oficial otorgada por la J.T.C.

##### 3.1.1.2. OBRA DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en “Fachada principal detrás de la línea municipal”.

##### 3.1.1.3. USO PROVISIONAL DEL TERRENO RESULTANTE DE ENSANCHES O RECTIFICACIONES

El D.E. podrá permitir con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante de ensanches o rectificaciones, cuando al edificar en la línea definitivo así lo solicite y siempre que se comprometa a cerrarlo con una cerca aceptada por la J.O.P. El retiro de la cerca será por cuenta y cargo del usufructuario cuando el D.E. lo disponga.

##### 3.1.1.4. LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANOS

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

##### 3.1.2.0. DEL NIVEL

##### 3.1.2.1. PUNTO DE REFERENCIA DE LOS NIVELES

El nivel del umbral de entrada del edificio a construir estará referido al punto fijo del Ministerio de Obras Públicas y que sirve de base para la construcción de la red colectora de desagües cloacales y pluviales de la ciudad.

##### 3.1.2.2. MARCAS DE NIVELACION

Las marcas de nivelación colocadas, sea en los muros de los edificios como en las aceras, no deben ser removidos o alterados sin previo aviso dado con anticipación de quince (15) días a la autoridad correspondiente.

##### 3.1.2.3. CERTIFICADOS DE NIVEL

Es obligatorio por parte del propietario y del profesional responsable, solicitar a la J.T.C. una certificación con la cota del nivel que le corresponda al edificio a construir.

##### 3.1.2.4. COTA MINIMA DE PISO BAJO Y TERRENO

El piso bajo de toda edificación y el terreno de cada predio se colocará a un nivel no inferior a la cota del predio.

La nivelación del terreno o piso bajo se realizará de tal forma que asegure su desagüe a la vía pública.

## 3.2 DE LAS OCHAVAS

### 3.2.1.0. FORMACION DE OCHAVAS

#### 3.2.1.1. DE LA OBLIGACION DE FORMAR OCHAVAS

En los predios de esquina es obligación la formación o ensanche de las ochavas, siendo ésta de utilidad pública, por lo tanto la J.O.P. exigirá su construcción de acuerdo a las medidas reglamentarias, a medida que se solicite permiso para:

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

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

- 1) Cuando no se afecte la fachada del edificio, admitiéndose los trabajos de conservación de la misma.
- 2) Cuando los trabajos se limiten a modificaciones internas en locales que no estén situados en la ochava.

Fíjese como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

### 3.2.2.0. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

#### 3.2.2.1. CRITERIO PARA DIMENSIONAR OCHAVAS

El dimensionamiento de las ochavas depende del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

Ángulos de 90° e 135°: 7 m.; mayores de 135° sin ochava: 7 m. de ochava. Para ángulos menores de 90°, los lados iguales del triángulo isósceles cuya base es la ochava, tendrán 4,95 m. cada uno.

#### 3.2.2.2. OCHAVAS CURVAS O POLIGONALES

Se podrán proyectar ochavas con trazas distintas a las fijadas por la J.O.P. siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas trazas serán sometidas a resolución de la J.O.P., la que estudiará el proyecto considerando la estética de la composición arquitectónica.

#### 3.2.2.3. OCHAVAS QUE COMPREDEN MAS DE UN PREDIO

Cuando la línea divisoria entre predios intercepte la ochava, la traza de ésta ya no podrá tener voladizos ni retiros de las líneas municipales, salvo que se edifiquen simultáneamente con un solo motivo arquitectónico, y previo establecimiento de una servidumbre que se inscribirá en los títulos de propiedad. La demolición o reforma de la saliente de una propiedad obliga a análogas obras en la otra propiedad, a cuyo efecto la servidumbre deberá establecer esta obligación.

#### 3.2.2.4. EDIFICIOS FUERA DE LINEA O CON OCHAVAS MENORES DE SIETE METROS

En principio, queda prohibido hacer construcciones, ampliaciones o refacciones, salvo en el caso de que, al realizarse, se encuadre el edificio dentro de la presente reglamentación.

Las refacciones, ampliaciones o construcciones referidas, serán permitidas en los edificios aludidos, tanto en sentido horizontal como vertical, cuando, observando las más estrictas normas técnicas sobre seguridad del edificio se refaccione, amplíe o construya según se indica a continuación:

Desde la línea municipal hacia adentro y en su caso a partir de los cuatros metros con noventa y cinco centímetros (4,95 m.) a ambos lados, medidos desde el punto de intersección de las dos líneas municipales, todo ello en consideración a que, pueda demolerse lo que sobrepase las líneas municipales y lo que sea necesario para dejar la ochava con siete metros.

Todo permiso de ampliación o modificación debe incluir las reformas necesarias para adecuar la edificación existente a las normas.

El concepto de refacción empleado en este artículo no involucra lo que sea necesario o conveniente hacer, en observancia de la seguridad e higiene, para cuyo caso deberá seguirse las instrucciones de la J.O.P.

La J.O.P. podrá otorgar el correspondiente certificado de final de obra, previa inspección para verificar el cumplimiento de las reglamentaciones vigentes, y al solo efecto de permitir la división en propiedad horizontal, en los casos que habiendo sido ejecutada con anterioridad a lo actualmente normado, presenten ochavas de dimensiones menores. Sobre estas ochavas no se permitirán reformas y/o modificaciones.

#### 3.2.2.5. COLUMNAS EN OCHAVA

No se admitirá bajo ningún concepto la colocación de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

### 3.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS

#### 3.3.1.0. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

##### 3.3.1.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública, en la cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo con este Código.

La cerca servirá para separar la propiedad privada de la pública. En predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspectos antiestéticos, la J.O.P. podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería, hormigón u otro material incombustible, capaz de impedir la vista desde un punto situado a 1,80 m. sobre el cordón de la acera.

### 3.3.1.2. PLAZOS DE EJECUCION DE CERCAS Y ACERAS

La construcción, reconstrucción y separación de cercas y aceras deberá iniciarse dentro de los treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación no podrá exceder de los sesenta (60) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, la Municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario.

### 3.3.1.3. CERCAS Y ACERAS EN CASO DE DEMOLICION DE EDIFICIOS

Una vez concluidos los trabajos de demolición, a los efectos de dejar un predio libre de edificación, deberá construirse la cerca y acera definitiva:

a) En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de edificios o de la cerca y aceras definitivas, se deberá colocar en la línea municipal la valla provisoria con las características previstas en este Reglamento y ejecutar sobre la acera un solado transitable;

b) En caso de no existir expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisoria no podrán permanecer más de sesenta (60) días. En caso de existir expediente de permiso de edificación, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado;

c) En caso de incumplimiento de los incisos a) y b), los trabajos serán realizados por administración y con cargo al propietario.

### 3.3.2.0. CERCAS

#### 3.3.2.1. MATERIAL DE CERCAS

Las cercas podrán ser construidas en albañilería; hormigón simple o armado, madera dura, hierro o alambre tejido en tipos que estarán sujetos a la aprobación de la J.O.P.

#### 3.3.2.2. CERCAS EN CALLES PAVIMENTADAS

Las cercas que ejecuten frente a calles pavimentadas se ajustarán a lo siguiente:

a) En predios edificados o con jardines, campos de deportes, huertas o viveros de plantas:

Cualquiera que sea el material, éstas tendrán un zócalo de no menos de 0,15 m. sobre la acera. La altura total de las cercas será de 1,00 m., como mínimo. El propietario podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio, jardín o solado en buenas condiciones conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la J.O.P.;

b) En predios baldíos:

Serán ejecutadas las cercas en albañilería u hormigón simple o armado, con una altura no inferior a 1,80 m. y contendrá un vano cerrado y ciego de 0,70 x 2,00 m. como mínimo. Es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas u otro tratamiento arquitectónico en la parte de cerco visible desde la vía pública.

### 3.3.2.3. CERCAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS

Las cercas que se ejecuten en calles no pavimentadas podrán no tener zócalos y su altura total mínima será de 1,60 m. El propietario de predio edificado podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio jardín o solado en buenas condiciones conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la J.O.P.

### 3.3.2.4. CERCADO PERIMETRAL DE CAVAS

Las cavas deberán contar con un cercado perimetral, en la forma que reglamente el D.E.M., por parte de los propietarios de los terrenos donde se encuentren enclavadas las mismas, con el objeto de impedir el ingreso de personas y/o animales.

El incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente faculta a la Municipalidad de Santo Tomé, a proceder de conformidad al inciso 7) del Artículo 41º de la Ley Provincial N° 2756, a realizar los trabajos omitidos a costa del infractor, inhibiéndolo hasta la reintegración del importe gastado, sin perjuicio de las sanciones de multa que correspondan.

### 3.3.3.0. ACERAS Y RAMPAS

#### 3.3.3.1.1. CARACTERISTICA DE LAS ACERAS

a) En calles pavimentadas: las veredas se construirán con un ancho de 2,00 m., compuestas de contrapiso de hormigón de cascote, con alisado de cemento o mosaicos acanalados o lajas reglamentarias, debiendo en todos los casos llevar cordón protector. No se admitirán en la construcción de veredas materiales lisos.

Al construirse la vereda, deberá dejarse entre ésta y la calzada, un espacio verde que deberá tener un mínimo de 0,50 m. de ancho. En caso de que la franja resultante fuera menor, deberá construirse la vereda hacia el cordón.

b) En el resto de la zona urbana y sin pavimento, se exigirá vereda con un ancho mínimo de 1,50 m. pudiendo ser ésta de ladrillos o contrapiso alisado de cemento y en todos los casos llevará cordón protector.

c) En las Avdas. 7 de Marzo, desde Avda. Mitre hasta calle 25 de Mayo, y Nuestra Sra. del Luján desde Avda. 7 de Marzo hasta Avda. Ejercito Argentino las veredas tendrán un ancho de 3,00 m. y llevarán cordón protector; siendo la conservación de la franja de césped de exclusiva cuenta del propietario frentista. Coincidente con las entradas a las viviendas, la vereda alcanzará el cordón del pavimento, en un ancho no menor a 1,20 m., excepto cuando sean entradas para vehículos, en cuyo caso tendrán el ancho de entrada del garaje o el correspondiente a la trocha del vehículo.

#### 3.3.3.1.2. PENDIENTES DE LAS ACERAS

La pendiente transversal serán para:

- Acera de mosaicos .....2%
- Acera de ladrillos .....5%

- Entrada de vehículos .....12%
- Rampa de transición y enlace .....12%

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o menos un (1/5) de los valores indicados. Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la Dirección lo juzgue imprescindible, con escalones.

#### 3.3.3.1.3 OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE ACERAS

Todos los propietarios o responsables de fincas y terrenos con frente a calles o pasajes públicos dentro del ejido urbano deberán construir las aceras de acuerdo a lo dispuesto en el presente Código.

#### 3.3.3.1.4 CONSTRUCCION DE ACERAS POR PARTE DEL MUNICIPIO

Cuando los propietarios o responsables de fincas y terrenos no cumplimenten con la construcción de aceras, el Municipio lo intimará a tal acción, y si luego de vencido el plazo indicado no ha cumplido con lo requerido, el Municipio procederá a realizar las obras necesarias, por administración o con la intervención de terceros, previo concurso de precios o licitación pública, con cargo a los propietarios.

En caso de asumir la obra la Municipalidad, se practicará liquidación, teniendo en cuenta, al menos, los siguientes rubros: Mano de obra; materiales; gastos de administración; multas.

#### 3.3.3.2.0 RAMPAS

La construcción de rampas en la vía pública se destina a facilitar la transitabilidad de personas con distintos grados de discapacidad para la ambulación.

Se deberá priorizar las arterias donde se encuentran ubicados establecimientos educacionales, entidades bancarias, centros de salud, zona comercial y recreativos.

#### 3.3.3.2.1 CARACTERISTICAS

Las rampas de acceso deben ajustarse al siguiente detalle:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 1 m. (un metro). Su longitud dependerá de la altura del cordón, de la pendiente transversal y el ancho de la acera, siendo su pendiente máxima del 8%.
- b) Las rampas deberán construirse en hormigón armado colado in situ (dosificación 1:3:3 cemento, arena y piedra), pudiendo exigir en los casos que la autoridad lo estime necesario, una malla de hierro de diámetro de 4,2 mm. cada 0,15 mts. A criterio de la J.O.P. podrá utilizarse otro material que cumpla con la misma finalidad.
- c) La superficie del solado deberá ser antideslizante, y se diferenciará de los materiales circundantes mediante cambios en el color y la textura, debiendo permitir el rápido escurrimiento del agua de lluvia.

#### 3.3.3.2.3. MODALIDAD DEL TRABAJO

Las entidades de bien público, instituciones de discapacitados, sociedades intermedias y personas de existencia visible o ideal, que desean colaborar en la construcción y mantenimiento de las rampas, y que así lo manifiesten en forma fehaciente ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previa autorización de ésta, deberán

ajustarse a las normas técnicas establecidas en el presente Código y a las siguientes consideraciones:

- a) Deberán hacerlo en forma gratuita, no pudiendo reclamar pago alguno y/o contraprestación municipal por los trabajos realizados.
- b) Deberán solicitar el correspondiente permiso de obra, el cual se concederá con croquis y determinación del lugar de construcción, y características técnicas a las cuales deben ajustarse los solicitantes.
- c) Deberán hacerlo con personal a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, con la supervisión y final de obra de las oficinas técnicas municipales.
- d) Toda institución que decida construir accesos para personas discapacitadas en el edificio de su propiedad deberá cumplir con lo previsto en el inciso b) de este artículo.

#### 3.3.3.2.4. CONVENIOS

El Departamento Ejecutivo suscribirá los convenios pertinentes a fines del otorgamiento de las autorizaciones para la construcción de rampas; y podrá autorizar inscripciones publicitarias conforme a lo determinado en el inciso b) del apartado 3.3.3.2.1., con excepción a la relativa a la promoción de tabaco y bebidas alcohólicas.

#### 3.3.3.2.5. ESQUEMA DE UBICACION

La construcción de rampas se realizará en forma de circuito que permita la interconexión de todas las cuadras que conforman la Manzana, comenzando desde el área central hacia la periferia.

### 3.4. DE LA LINEA DE FONDO

#### 3.4.1.0. LINEA DE FONDO

En los distritos en los cuales se debe dejar retiro de fondo, bajo la fórmula  $F = -20/2$ , debe tenerse en cuenta las diversas consideraciones:

- a) F es igual a la distancia de la línea de fondo al límite posterior de la parcela. Su valor mínimo (existiendo retiro) será de 3,50 m. y máximo de 15 m.
- b) En los casos en que exista además el retiro de frente obligatorio se descontará a L el mismo, efectivizándose la fórmula  $(L-x)-20/2$ , siendo x el retiro de frente.
- c) En el caso de parcela de esquina, se considerará la misma dividida en dos parcelas. La de la esquina propiamente dicha, determinada mediante la bisectriz trazada desde el vértice que forman las líneas municipales, y en la cual no se exige retiro de fondo, y la remanente, en la cual se deberá dejar un fondo libre de acuerdo a lo establecido para cada distrito.
- d) En el caso de una parcela con frente a dos o más calles se considerará dividida la misma en tantas fracciones virtuales como frentes a calles tenga y de modo de asegurar la continuidad del fondo común de la manzana.

#### 3.4.1.1. EXCEPCIONES

Excepciones a la formación de fondo:

- 1) Toda propuesta de construcción que implique la apertura de un pasaje comercial, podrá ser presentada ante la Oficina de Obras Privadas, a fin de ser tratada como caso particularizado.



- 2) La parcela de sectores que por estar parcialmente urbanizado, no configuren una clara delimitación de manzanas.
- 3) Las manzanas atravesadas por vías férreas en los casos que los límites de dominios de la empresa se sitúen dentro de la conformación de la manzana.
- 4) Se permitirá volar con balcones, aleros, etc., hasta 1.20 de la línea de afectación, siempre y cuando no se alteren normas de iluminación y ventilación.
- 5) En viviendas colectivas con más de ocho unidades habitacionales, donde se permitirán garajes cubiertos (3 m. de altura) con terrazas accesibles.

### 3.5. FACHADAS

#### 3.5.1.0. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA

- a) La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.
- b) Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.
- c) Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

#### 3.5.1.1. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES

- a) Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que de a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con jerarquía de fachada.
- b) Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.

#### 3.5.1.2. 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.

- 3.5.1.2.1. No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisa, balcones, ménsulas, etc., fuera de la línea municipal, a menor altura de 2,60 m. sobre el nivel de la vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

- 3.5.1.2.2. Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo, en ningún caso, exceder de 2 m. de la L.M. o de los planos de fachadas fijados por retiros obligatorios. En todos los casos deberá existir, como mínimo, 0,50 m. entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón, autorizándose su ejecución hasta los ejes medianeros (Ver Gráfico).

Para la determinación de las salientes de balcones abiertos o aleros, en casos de calles afectadas por retiros obligatorios, se podrá adicionar al ancho de la calle la medida de dichos retiros.

- 3.5.1.2.3. Se permitirá construir cuerpos cerrados, con el saliente máximo establecido en 3.5.1.2.2. en calles de sección mayor de 17,00 mts. y de acuerdo a las siguientes condiciones:
- a) Deberán distar, como mínimo, 0,60 m. de los ejes medianeros;
  - b) En calles de 17 m. a 23 m. de sección hasta los 12 m. de altura;
  - c) En calles de 23 m. de sección o mayor, 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 las 2/3 partes de la misma, computada por planta.
- 3.5.1.2.4. 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 ellos en no más de 0,30m.
- 3.5.1.2.5. Se permitirá la ejecución de marquesinas con una saliente igual el ancho de vereda, menos de 0,50 m.
- Cuando el saliente supere los 2 m., su aceptación quedará sujeta a juicio de la Oficina de Obras Privadas y, siempre que razones de necesidad y uso del edificio así lo justifiquen, pudiendo contar con columnas de sostén desmontables en sus extremos.
- 3.5.1.2.6. 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.
- 3.5.1.2.7. **PORTONES AUTOMÁTICOS EN COCHERAS O GARAJES.**
- Se autoriza la colocación de portones automáticos para cocheras, siempre que al abrirse no sobresalgan de la línea municipal. El desarrollo del giro de abertura debe ser tangente a la vertical de la línea de edificación. Cuando se trate de cocheras o garajes pequeños se permitirá que sobresalgan hasta 30 cm.
- Los portones deberán cumplir, además, con los siguientes requerimientos:
- 1. Podrán funcionar en forma manual para los casos en que se produzca una falla de los dispositivos de automatización o al producirse cortes de energía eléctrica.
  - 2. Podrán detenerse con la mano sin realizar esfuerzo alguno, tanto en su movimiento ascendente como descendente.
  - 3. Se permitirá que la puerta abra hacia el exterior, siempre que al abrirse no sobresalga de la línea municipal.
- 3.5.1.3. **AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA**
- La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

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 su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no se encuentren a una altura inferior a 2,20 m. Cuando en la fachada se prevea el lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte.

### 3.5.1.4. FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL

Cumplirán con las mismas condiciones estipuladas por las que estén ubicadas sobre la L.M., debiendo ser consideradas como pertenecientes a la fachada retirada y recibir un tratamiento análogo, hasta la altura de ésta, las partes de paredes divisorias o medianeras que queden comprendidas entre las L.E. y L.M., siempre que sean visibles desde la vía pública.

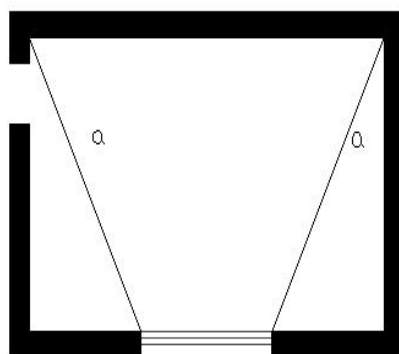
## 3.6. MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL

### 3.6.1.0 GENERALIDADES

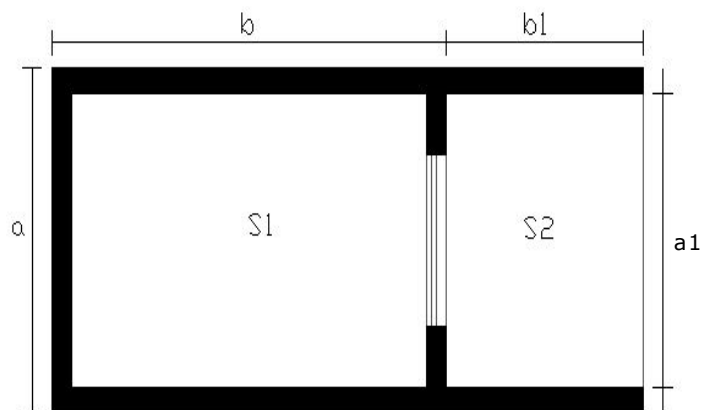
a) Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación.

b) La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y el medio de ventilación adoptado. Se denominará "I" al área de iluminación, "V" al área de ventilación y "S" el área del local. Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

c) Ningún punto del local podrá distar más de cinco (5) metros de la jamba más próxima del vano de iluminación y/o ventilación más cercano al mismo. En caso contrario, los valores de "I" y "V" obtenidos, deberán incrementarse en un 20 % (Ver Gráfico).



CUANDO  $a > 5$   
 $I \text{ y } V \text{ min} = I \times 1,2$   
 $V \times 1,2$



$S1 = a \times b$   
 $S2 = a1 \times b1$   
 $S = S1 + S2$

d) En los locales, entresuelos o galerías, para obtener el valor “S”, se sumará la superficie del local más la de los mismos (Ver Gráfico).

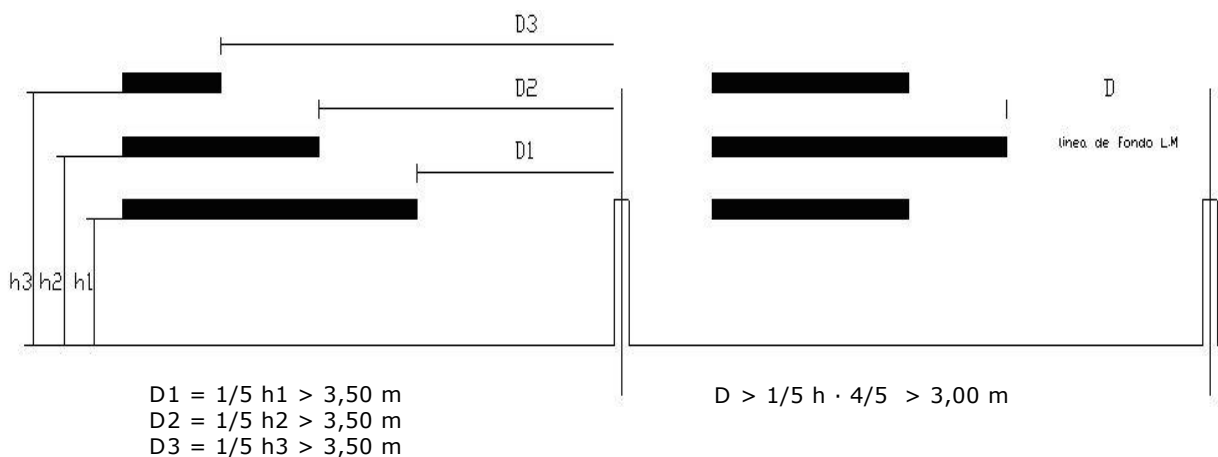
e) Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros, voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza.

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

### 3.6.1.1. CLASIFICACION DE LOS MEDIOS

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

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



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

a) Inscribir, dentro de su superficie y en cualquier altura, un círculo cuyo diámetro “D” sea igual a 1/5 de la altura “H”, medida ésta desde el solado del patio hasta el nivel del cielo raso del local que corresponda ventilar (Ver Gráfico).

b) No dar a “D” un valor inferior a 3,50 m.

2) El valor “D” obtenido podrá ser disminuido en 1/5 del valor calculado, sin llegar a ser inferior a 3 m. en los siguientes casos:

a) Cuando el patio tuviera uno de sus lados abierto total a la vía pública o a fondo libre de manzana (Ver Gráfico).

b) En caso de apéndices de patios, con vanos de iluminación y ventilación siempre que la profundidad “P” de cada apéndice no supere el patio principal. Para considerar el apéndice de patio, “F”, no podrá ser menor a 1,20 m.

3) Patios mancomunados.

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

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo propietario. Constará, en las escrituras a realizarse, la intervención municipal, que tendrá el derecho permanente de control de mantenimiento de la mancomunidad de los patios.

#### 4) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 1:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

a) Cuando den directamente al patio:

$$I = 1/10 \text{ de } S \quad V = 1/30 \text{ de } S$$

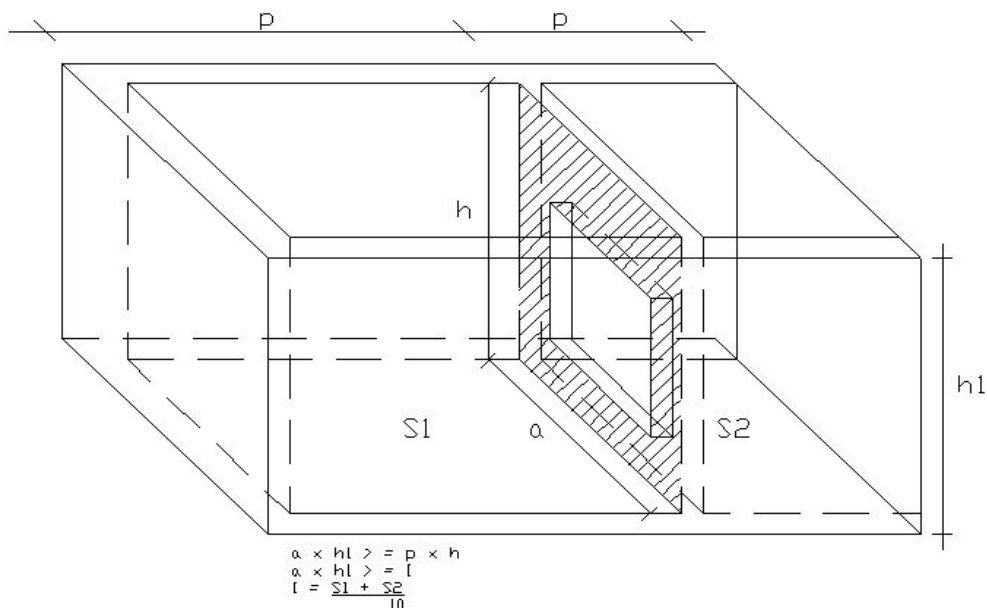
b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta: (Ver Gráficos)

El valor “S” se obtendrá sumando la superficie propia del local, más la superficie de la parte cubierta.

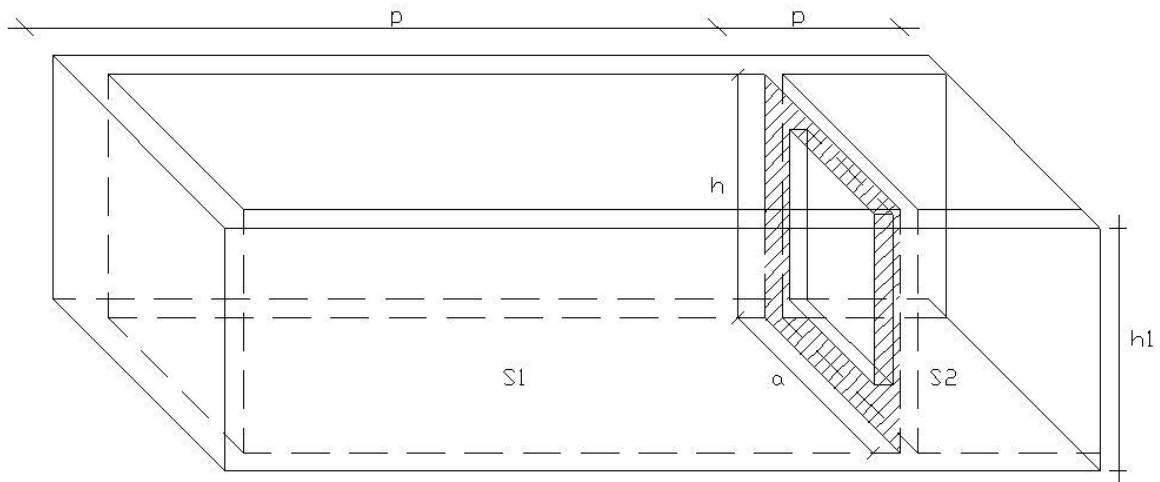
Para poder iluminar y ventilar en esta condición la superficie del vano ubicado en la terminación de la parte cubierta, o sea entre el límite de ésta y el exterior, deberá ser igual o superior al producto de la profundidad de la parte cubierta por su altura, o sea que:

$$a \times h1 \geq p \times h \quad \text{y además} \quad a \times h1 \geq I$$

Siendo “a” el ancho del vano de la parte cubierta, en su terminación: “h1” la altura del mismo; “p” la profundidad de la parte cubierta y “h” la altura de ésta. El área de iluminación y ventilación está dada por la siguiente fórmula, siendo S1 la superficie del local y S2 la superficie de la parte cubierta:



Cuando la profundidad del local supere el duplo de su ancho, los valores “I” y “V” se lograrán de acuerdo a la siguiente fórmula, donde “R”. es la relación de los lados expresada en m2:



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

Estos deberán permitir inscribir un círculo no menor de 2,50 m. de diámetro en toda su altura.

1) Disminución del valor “D” en vacíos:

El valor “D” obtenido, podrá ser disminuido a 2,00 m. como mínimo, en los siguientes casos:

a) Cuando el vacío tuviere uno de sus lados abierto, en más de un 80% de su longitud, a la vía pública, patio, fondo libre de manzana o vacío, de una superficie al menos dos veces mayor (Ver Gráfico);

b) En caso de tener vanos en apéndices, cuya profundidad “P” no supere la mitad de su frente “F”, medidos sobre lado común con el vacío o patio, “F” no podrá ser menor a 1,20 m. (Ver Gráfico).

2) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 2:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

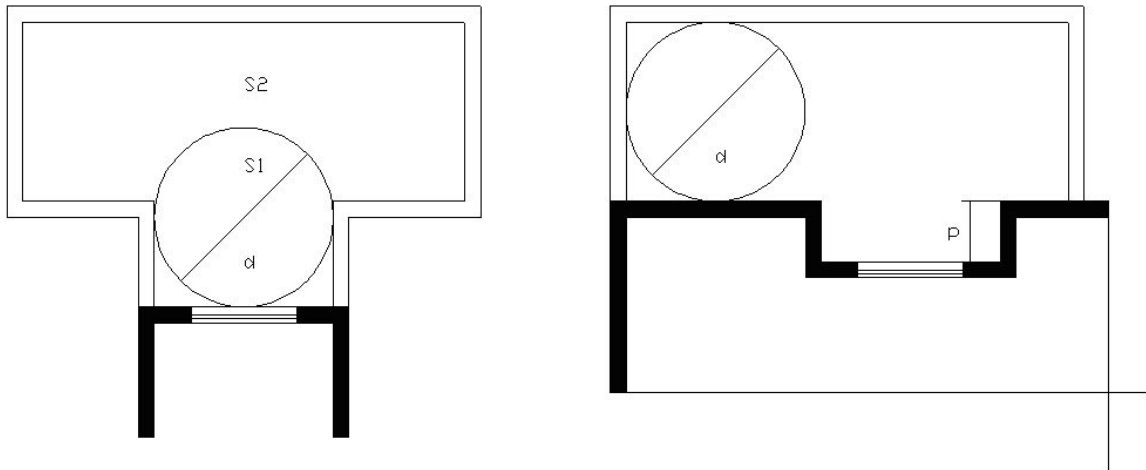
a) Cuando den directamente al vacío:

$$I = \frac{1 \cdot S}{7}$$

$$V = \frac{1 \cdot S}{21}$$

b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta, el valor “S” y el vano exterior se obtendrán de igual manera que para patios. El área de iluminación estará dada por la siguiente fórmula:

$$I = \frac{(S1 + S2)}{7} \quad V = \frac{(S1 + S2)}{21}$$



c) Medio 3: De iluminación y ventilación a vía pública:

Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, abra a calle o pasaje público de ancho no inferior a 8 m.

1) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

a) Cuando den directamente a la vía pública:

$$I = \frac{1}{12} \cdot S \qquad V = \frac{1}{36} \cdot S$$

b) Cuando den a parte cubierta: se determinará de acuerdo a lo establecido en patios y responderá a la fórmula siguiente: (Ver Gráfico)

$$I = \frac{S1 + S2}{12} \qquad V = \frac{S1 + S2}{36}$$

d) Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste:

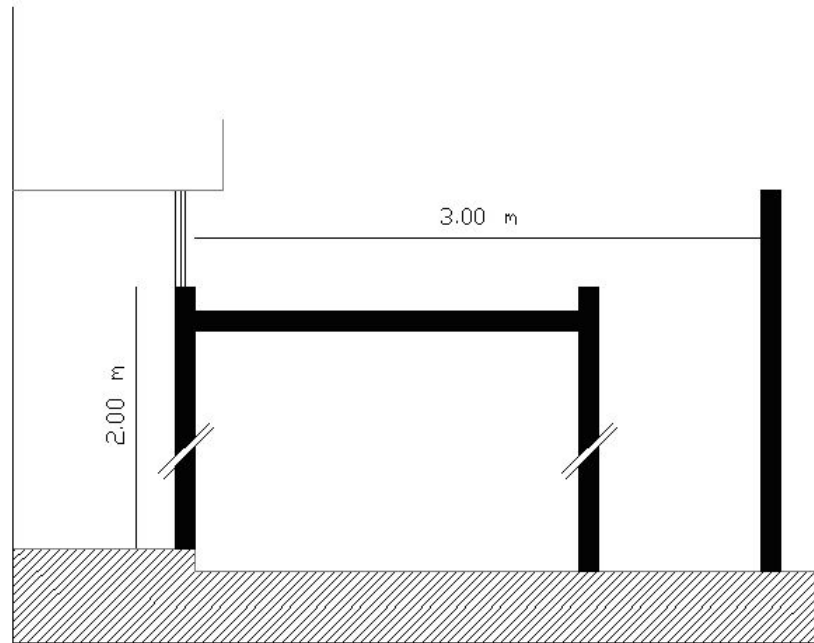
Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 1) El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m. del nivel del piso del mismo y a no menos de 3 m. del eje medianero;
- 2) No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz;
- 3) En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m. medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.

4) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

Las mismas se obtendrán de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = (1/15) \cdot S \qquad V = (1/36) \cdot S$$



e) Medio 5: De ventilación por conducto proporcional a la superficie de local:

1) El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a  $1/400$  de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de  $300 \text{ cm}^2$  y la sección máxima de  $2.000 \text{ cm}^2$ . En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme.

La relación entre los lados del tubo no podrá pasar de 3.

2) El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los  $45^\circ$  con respecto a la vertical.

3) La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo.

4) El remate del conducto en la azotea distará más de  $1,50 \text{ m.}$ ; el solado, de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.

5) Se aceptarán tramos horizontales o inclinados en más de  $45^\circ$ , en el conducto, siempre que no superen el  $1/10$  de la altura propia del mismo.

f) Medio 6: De ventilación por conducto de sección constante:

El conducto tendrá una sección mínima de  $300 \text{ cm}^2$  en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados, será construido con su superficie interior lisa, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en los Apartados 2), 3) y 4) del Medio 5.

g) Medio 7: De ventilación mecánica o por aire acondicionado:



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

h) Ventilación e iluminación en casos especiales:

En los casos no contemplados en este Código, la Jefatura de Obras Privadas resolverá los sistemas a adoptar.

### 3.7. LOCALES

#### 3.7.1.0. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES HABITABLES

Todos los locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas, habitaciones de servicio, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 o 3, indistintamente o en forma combinada. Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes.

#### 3.7.1.1. LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1, 2, 3 o 4

Son los que se indican a continuación: cocinas, lavaderos y cuartos de costura y planchado.

#### 3.7.1.2. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NATURAL

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

Archivos .....	Medio	5
Baño Colectivo .....	“	5
Sala Caldera .....	“	5
Sala de cirugía .....	“	5
Depósito medicinal .....	“	5
Depósito de maderas.....	“	5
Depósito de comedor colectivo.....	“	6
Depósito de comercio o industria .....	“	5
Espacios para cocinar .....	“	6
Sala de conciertos .....	“	5
Galerías de arte.....	“	5
Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de sección igual al mismo).....	“	6
Guardacoches .....	“	5
Lugares de diversión nocturna .....	“	5
Cuarto de Vestir.....	“	5
Laboratorio fotográfico.....	“	6
Laboratorio físico-químico .....	“	5
Sala de máquinas.....	“	6
Morgue .....	“	5
Salas de rayos .....	“	5
Sub-estaciones transformadoras de electricidad .....	“	6

Cines.....	“	5
Teatros.....	“	5
Baños familiares .....	“	6
Despensas familiares.....	“	6

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

- a) Salón bailable;
- b) Cocinas de restaurante;
- c) Salas de juego;
- d) Museos.

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

- a) Locales de comercio;
- b) Comedor con equipo para cocinar.

3.7.1.5. LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NI VENTILACION NATURAL

Son los que se indican a continuación:

- a) Antecámaras;
- b) Corredores;
- c) Depósitos de explosivos e inflamables;
- d) Depósitos familiares;
- e) Cajas de escaleras;
- f) Antebaño.

3.7.1.6. ATRIBUCION DE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS PARA CLASIFICAR O INTERPRETAR EL USO DE LOCALES

La determinación o interpretación del destino de cada local, será la que surja lógicamente de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Oficina de Obras Privadas se reserva, en consecuencia, el derecho de rechazar proyectos cuyos locales acusan la intensión de un destinto al consignado o de una división futura, tendiente a desvirtuar las disposiciones del presente Código.

3.8 ALTURAS

3.8.1.0. ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES

3.8.1.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURAS MINIMAS DE LOS LOCALES

La altura libre de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminando; en caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2,30 m.

3.8.1.2. ALTURA DE LOCALES EN GENERAL

La altura libre mínima varía con la de superficie local, la posición que ocupa en el edificio y su posibilidad de iluminarlo y ventilarlo naturalmente. En casos especiales podrán ser consideradas por la J.O.P. en atención al proyecto de que se trate y teniendo en cuenta las condiciones de iluminación y ventilación. Las alturas mínimas son las que se detallan:

a) LOCALES DE PRIMERA CLASE:

Dormitorios - Living - Rooms - Comedores - Sala Juegos Infantiles - Consultorios - Estudios - Comedores diarios - Salas Estar - Oficinas - Bibliotecas y Billares privados.

(1) Situados en Piso Bajo:

Los locales, tanto sobre la línea municipal como en el interior, tendrán una altura libre mínima entre solado y cielorraso de:

Hasta 50 m <sup>2</sup> .....	m. 2,40
Más de 50 m <sup>2</sup> y hasta 300 m <sup>2</sup> .....	m. 2,60
Más de 300 m <sup>2</sup> (según uso del local).....	mínimo m. 3,00

(2) Situados en Pisos altos..... m. 2,40

(3) Situados en sótanos y semisótanos ..... m. 3,00

b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Cocinas - Cuartos de planchar y lavaderos privados

salvo escaleras .....m. 2,30

En las viviendas los retretes podrán tener como mínimo.....m. 2,00

c) LOCALES DE TERCERA CLASE:

Sótanos - Antecocina - Baños - Cajas de escaleras colectivas - Cuartos de máquinas - Cuartos de roperos - Despensas - Garajes - Guardarropas colectivos y Retretes.

La altura libre, en cualquier piso, serán determinada en función del área del local.

Hasta 30 m <sup>2</sup> .....	m. 2,20
Desde 30 m <sup>2</sup> .....	m. 2,80
Más de 160 m <sup>2</sup> .....	m. 3,00

d) LOCALES DE CUARTA CLASE:

Bares - Billares - Confiterías - Depósitos - Comerciales - Gimnasia y locales deportivos - Laboratorios y locales industriales.

La altura libre, en cualquier piso, será determinada en función del área del local.

Hasta 4 m <sup>2</sup> .....	m. 2,00
Desde 4 m <sup>2</sup> a 20 m <sup>2</sup> .....	m. 2,30
Desde 20 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup> .....	m. 2,60
Más de 100 m <sup>2</sup> .....	m. 2,80
Guardacoches viviendas unifamiliares.....	m. 2,20

3.8.1.3. ALTURA DE SEMISOTANO EQUIPARADO A PISO BAJO

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equipararse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga

por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

#### 3.8.1.4. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO

Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en “Altura de los locales en general” siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

##### a) ALTURAS MINIMAS:

El entresuelo podrá tener una altura no menor que 2,20 m. medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo, medida en la misma forma, no será menor que la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja el borde del entresuelo, deberá quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permitirá la colocación de reja con claro libre no menor de 90%.

##### b) DIMENSIONES MAXIMAS DE LA PLANTA DEL ENTRESUELO:

###### (1) VIENTILACION POR EL BORDE EXCLUSIVAMENTE

Para una altura de entresuelo menor o igual que m. 2,50 la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de una vez y media esa altura.

Para una altura mayor de m. 2,50 y menor que la establecida en “Altura de los locales en general”, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no podrá exceder de dos veces la altura del entresuelo.

##### c) LUZ LIBRE ENTRE BORDES:

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

##### d) VOLUMEN MINIMO:

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

##### e) FACULTAD DE LA J.O.P.

A solicitud del interesado la J.O.P. podrá autorizar un cambio en la situación del entresuelo siempre que no se rebase el área máxima que resulte de aplicar los apartados b) y c) de este artículo.

#### 3.9. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES

##### 3.9.1.0. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES HABITABLES

Las áreas y los lados mínimos de locales habitables se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos serán los siguientes:

LOCAL DE PRIMERA O TERCERA CLASE, INDISTINTAMENTE	LADO MINIMO M.	AREA MINIMA M2
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3	20
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá.....	2,40	9
Los demás tendrán.....	2,10	5
En casas de escritorios:		
Locales individuales.....	2.50	10
Unidades locativas de dos o más locales.....	2.10	-
cada uno tendrá.....	-	-
Habitaciones individuales en las viviendas.....	-	-
Colectivas del tipo transitorio y las salas.....	-	-
Individuales en edificios de sanidad.....	2.10	6

### 3.9.1.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES

#### a) COCINA Y ESPACIOS PARA COCINAR:

Una cocina tendrá un área mínima de 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo m. 1,50.

#### b) BAÑOS:

Un área mínima de 3 metros cuadrados y un lado mínimo de 1,30 metros.

#### c) RETRETES:

El área mínima será de 1 metro cuadrado y el lado mínimo de 0,80 m.

### 3.10. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES

#### 3.10.1.0. GENERALIDADES

Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, escaleras mecánicas, rampas, ascensores o puertas.

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

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

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.

#### 3.10.1.1. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA

Anchos: 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, estas 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.

#### 3.10.1.1.1. ANCHOS MÍNIMOS

Hasta 100 personas: 1,50 m.

Hasta 1.000 personas: 2,00 m.

Más de 1.000 personas: 4,00 m.

#### 3.10.1.2. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA

Todo pasillo de servicio deberá constar con una puerta de cierre en su desembocadura. Su ancho mínimo será de 1,50 m. libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

#### 3.10.1.3. PASOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

Su ancho mínimo será de 1,50 m.

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

##### 3.10.2.1. GENERALIDADES

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. 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.

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; estos serán continuos 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.

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

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

Se ejecutarán en material incombustible.

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:

$$2a + p = 0,61 \text{ m. a } 0,63 \text{ m.}$$

donde  $a$  = (alzada), no excederá de m. 0,18;

$p$  = (pedada), no será menor de m. 0,26.

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

En los tramos curvos cuya proyección horizontal de la zanca interior tenga radio hasta m. 1 los escalones serán compensados como sigue:

Hasta 4 (cuatro) escalones de la parte más crítica podrán tener m. 0,12 como mínimo para la pedada; los demás escalones compensados tendrán pedadas progresivamente aumentadas hasta la medida normal. La medición se efectuará perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamanos sobresaliera más que m. 0,10 de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras exigidas de salida" los anchos mínimos son:

- 1) Caso general: 1,10 m. en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen;
- 2) Locales de comercio: m. 0,70, cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio en piso bajo y un anexo en primer piso, en entresuelo o en sótano, siempre que el anexo no tenga superficie mayor que 50 m<sup>2</sup> y m. 0,90 cuando el área exceda de 50 m<sup>2</sup>;
- 3) Viviendas colectivas: (escaleras secundarias) m. 0,80, cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de 2 (dos) pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos, m. 0,90 cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y m. 0,80 cuando esta vivienda sea para el portero o encargado;
- 4) Viviendas privadas: m. 0,80 cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda.

### 3.10.2.2 ESCALERAS SECUNDARIAS

Podrán tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los locales siguientes:

- 1) Un solo local de 1ra. o de 3ra. clase de superficie no mayor de 20 m<sup>2</sup>.
- 2) Locales de 2da., 4ta. y 5ta. clases.
- 3) Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

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

### 3.10.2.3. ESCALERAS VERTICALES, "DE GATO" Y "MARINERA"

#### a) CASOS DE APLICACION:

Podrán tener acceso exclusivo por la escala vertical, de "gato" o "marinera" los lugares siguientes:

- 1) locales con superficie no mayor de 7 m<sup>2</sup>;
- 2) azoteas no transitables;
- 3) techos;
- 4) tanques.

#### b) CARACTERISTICAS:

- 1) Una escala vertical se compondrá de barrotos metálicos de largo útil no menor que m. 0,35 distanciados del paramento no menos que m. 0,15 y separados entre sí de m. 0,30 a m. 0,38. La luz libre con una pared vertical situada frente a la escala no será menor que m. 0,65; en caso de haber paredes laterales, su separación al eje de la escala no será inferior a m. 0,35;
- 2) Una escala de "gato" inclinada entre 90° y 75° tendrá, además de lo establecido en el ítem 1), una luz libre respecto de un paramento inclinado paralelo a la escala comprendida entre m. 0,80 y m. 1,10;
- 3) Una escala "marinera" tendrá una inclinación comprendida entre 51° y 75°; las alzadas tendrán un máximo de m. 0,25 a metros 0,32 y la pedada un mínimo de m. 0,19 a 0,80. La luz libre respecto de un paramento inclinado o cielorraso paralelo a la escala será de m. 1,60 a m. 1,10. El pasamano se situará entre m. 0,87 y m. 0,94 medidos sobre el peldaño;
- 4) Las medidas de longitud mencionadas en los ítems 2) y 3) corresponden a las inclinaciones extremas, para las intermedias se adoptarán los valores que resulten por interpolación.

#### 3.10.2.4. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que m. 0,18 ni menor que m. 0,05.

#### 3.10.2.5. RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de m. 1, la pendiente máxima será de 8 % y su solado no será resbaladizo.

#### 3.10.2.6. 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 pasamano, 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 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.



### 3.10.2.7. ASCENSORES

Todo edificio en altura, de P.B. y más de 3 (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 J.O.P. 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 aquél.

#### 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)  $P = 80 \% P_c$

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' (cinco minutos)

(2) Para calcular Pt, se utilizará el siguiente cuadro:

CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL

<i>Tipos de uso del edificio</i>	
Bancos.....	5
Corporaciones.....	7
Edificios de oficinas de primera clase.....	8
Taller de trabajos menores.....	8
Edificios de oficinas pequeñas.....	10
Taller de trabajos pesados.....	15
Vivienda.....	2 personas por dormitorio

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

O sea que, la población total cubierta del edificio (surgida M 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 TRANSPORTARSE EN 15'.

De acuerdo con esta norma se pueden absorber los máximos de tránsito en horas topes, entre un 8 al 10 % cada 5' 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.

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

Reemplazando Pt por su equivalente:

$$\text{No P (5')} = \frac{\text{S.n}}{\text{cantidad de m2. por persona}} - \frac{8}{100}$$

c) Tercer Paso: Referencia al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5' 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 1'', salida 0,65'' por c/usuario.

t4 = tiempo optimo admisible de espera, adoptamos 1,5'

(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.

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

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

$$t3 = (1'' + 0,65'') N^{\circ} \text{ de paradas}$$

$$t4 = 1,5' = 90''$$

$$T.T. = t1 + t2 + t3 + t4$$

La cantidad de personas que trasladará el ascensor en 5' (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 No. P. (número del pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado 5', 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 CANTIDAD DE PERSONAS A TRASLADAR EN 5'				CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR		
Sup. Cub. Por piso S = m <sup>2</sup>	Cantidad de pisos n	m <sup>2</sup> por pers. m <sup>2</sup> por pers.	Pers. a trasladar 8%	Altura recorr. h	Veloc. v	Capac.
No P (5') =				$T.T. = t1 + t2 + t3 + t4$ $Ca = \frac{300'' \cdot P}{T.T.}$		
$Cant. m2. \times pers. = \frac{S \cdot n \cdot 8}{100}$				$Pc = \frac{80\% \cdot Pc}{P.P.}$		

$$ASCENSORES NECESARIOS = \frac{No. P (5')}{Ct}$$

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 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 J.O.P.;

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.

### 3.10.2.8. PUERTAS DE SALIDA

#### 3.10.2.8.1. 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 la 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.

#### 3.10.2.8.2. 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.

- 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.

#### 3.10.2.8.3. 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, toilettes y depósitos de enseres.

#### 3.10.2.8.4. 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 2,40 m. En un predio donde se manibre con

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

b) Salida de vehículos en predios en esquina:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea de Ochava y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,95 m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

### 3.11. SERVICIOS SANITARIOS

#### 3.11.1.0. SANITARIOS

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

#### 3.11.1.1. 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.

#### 3.11.1.2. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS				
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edif. de Instituc. Ofic. mercantiles, depósitos, usos peligrosos	Educativas	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.

#### 3.11.1.3. 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 está 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 3.11.1.2, no sea mayor de dos retretes.

#### 3.11.1.4. 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.

#### 3.11.1.5. LAVATORIOS

Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación: Un lavatorio por cada 6 (seis) retretes exigidos según la tabla 3.11.1.2., 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.

#### 3.11.1.6. 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.

#### 3.11.1.7. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS MERCANTILES

#### 3.11.1.8. CALCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS

Cuando no se puede establecer el número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

#### 3.11.1.9. 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.

#### 3.11.1.10. 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.

#### 3.11.1.11. 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, un 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.

#### 3.11.1.12. 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.

#### 3.11.1.13. 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, 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.

#### 3.11.1.14. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PÚBLICA

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

#### 3.11.1.15. VISACION PREVIA DE PROYECTOS

El Departamento de Obras Sanitarias deberá realizar la visación previa de los proyectos de servicios sanitarios de los edificios comerciales, industriales y domiciliarios, de más de una unidad de parcelas.

#### 3.11.1.16. INSPECCIONES PARCIALES Y FINAL DE OBRA



El D.O.S. realizará inspecciones parciales y final de obra de agua, cloacas y pozos absorbentes, quedando totalmente prohibida la alimentación de agua corriente a todo edificio y/o unidad de vivienda en forma directa. Se deberá contar con tanque de reserva con capacidad acorde al uso y tamaño de la construcción.

3.11.1.17. CONSTRUCCION DE POZOS NEGROS

Se deberá solicitar al D.O.S. el permiso correspondiente para la construcción de pozos negros. El D.O.S. fijará la ubicación y características de cada ubicación.

3.11.1.18. PROVISION DE INSUMOS

En todos los casos de conexiones adicionales de agua corriente, el solicitante deberá proveer los insumos que fije el D.O.S., medidor y caja unificada de características acorde al proyecto.

3.11.1.19. DOCUMENTACION REQUERIDA POR EL D.O.S.

Para las construcciones comerciales, industriales y/o especiales, dentro del radio servido o fuera de él, el D.O.S. solicitará los planos, detalles, memoria y toda la documentación necesaria para la correcta interpretación del sistema sanitario a adoptar.

3.11.1.20. UNIDADES HABITACIONALES O COMERCIALES CON PISCINA

Para los casos de unidades habitacionales o comerciales con pileta, el D.O.S. exigirá la provisión, por parte del propietario, de medidor de agua y caja para su colocación.

3.11.1.21. PROVISION DE SERVICIOS CONTRA INCENDIOS

Para los edificios en altura con más de ocho (8) departamentos, el D.O.S. podrá exigir, de acuerdo al proyecto, la provisión de servicios contra incendios; debiendo ubicarse frente al edificio, en la vereda. La colocación la deberá efectuar el D.O.S.

3.12. COCHERAS OBLIGATORIAS

3.12.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAJES 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 2 (dos) unidades, a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 2 (dos) unidades habitacionales, exigiéndose, como mínimo, que el 50 % sean cubiertas. El resto, o sea el estacionamiento descubierto, podrá localizarse en el fondo libre de manzana correspondiente el predio. Se prohíbe, como espacios destinados a cocheras, la utilización de las superficies afectadas a lugares de paso, como ser pasillos que conducen a otras unidades de viviendas y/o ingreso vehicular de cualquier tipo;

(2)Edificios de escritorios u oficinas de más de 250 m2 de superficie cubierta total: A razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) habitaciones;

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

(4) Oficinas públicas, clubes y asociaciones: se determinará acorde a sus características y funciones;

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

b) Otras condiciones:

(1) La superficie destinada a garajes 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 m<sup>2</sup> (5,00 x 2,50 m).

## SECCION 4

### DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

#### 4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

##### 4.1.1.0. VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

##### 4.1.1.1. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Al iniciar el expediente de permiso de obra es obligatoria la colocación de una valla provisoria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

El paramento de la valla puede emplearse para la fijación de anuncios según lo dispuesto en “De los anuncios”.

##### 4.1.1.2. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño e incomodidad a los transeúntes y, además impida escurrir materiales al exterior. Se pueden usar tablas de madera, chapas de metal u otro material que a juicio de la J.O.P. satisfaga la misma finalidad. Las puertas en la valla abrirán hacia el interior.

##### 4.1.1.3. DIMENSION Y UBICACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FENTE DE LAS OBRAS

a) Una valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor que m. 2,00 y debe dejar un paso libre de 0,60 m. de ancho entre valla y filo del cordón del pavimento o línea de los árboles de la acera;

b) La separación de la valla respecto de la L.M. no será mayor que la mitad del ancho de la acera;

c) Cuando existan motivos especiales, aceptados por la J.O.P., se puede desplazar la valla hasta m. 0,60 del filo del cordón del pavimento o de la línea de los árboles, en una extensión no mayor que la establecida en el inciso b), debiendo quedar junto a la L.M. un corredor o pasaje de un ancho no inferior a m. 1,00 que debe contar con suficiente iluminación. Para todo lo cual se deberá requerir el correspondiente permiso.

##### 4.1.1.4. USO DEL ESPACIO CERCADO POR LA VALLA PROVISORIA

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. El recinto destinado a esta última actividad no debe tener acceso directo desde la vía pública y, en caso de colocarse ventana vidriera, debe quedar entre el filo del cordón del pavimento o árboles de la acera una distancia no menor que m. 1,50.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la J.O.P., fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, ésta no obstaculizará el tránsito.

#### 4.1.1.5. RETIRO DE VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la J.O.P., la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado, ésta será efectuada por administración y a costa del responsable.

Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

#### 4.1.2.0. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

##### 4.1.2.1. OBLIGACION DE COLOCAR LETREROS AL FRENTE DE UNA OBRA. SUS LEYENDAS

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio del director de obra y empresa, cuando la hubiere, ésta con su respectivo representante técnico, que intervengan con su firma en el expediente de permiso. Además, constará el número de expediente de obra y la fecha de concesión del permiso. La J.O.P., determinará las características de dicho letrero.

##### 4.1.2.2. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTAS Y PROVEEDORES, EN EL LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA

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

##### 4.1.2.3. LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA, CON LEYENDAS QUE PROVOQUEN CONFUSION

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación de función alguna o que se adjudiquen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula, ni leyenda que, a juicio de la J.O.P., se preste a confusión.

En tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa de los profesionales que intervienen en el expediente de permiso.

#### 4.2. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

##### 4.2.1.0. TERRAPLENAMIENTOS

##### 4.2.1.1. PREDIOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL

Un predio cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de

los seis (6) meses de terminado el pavimento, salvo que quede cumplido lo dispuesto en “Nivel del terreno y de patios y locales”. La J.O.P., emplazará al propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo, la Municipalidad puede ejecutar a costa del propietario los trabajos requeridos.

#### 4.2.1.2. EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO

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

Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica y nociva.

#### 4.2.2.0. EXCAVACIONES

##### 4.2.2.1. DESMONTES

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

El nivel lo fija la J.O.P., la cual puede exigir la intervención de un profesional matriculado cuando, por razones técnicas, lo estime necesario.

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

##### 4.2.2.2. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VIA PUBLICA

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

##### 4.2.2.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un profesional matriculado. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

##### 4.2.2.4. EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

Una excavación no debe dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable debe efectuar las correcciones que correspondan.

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la J.O.P., para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o predios linderos.

#### 4.2.2.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES

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

#### 4.2.2.6. HALLAZGO DE RESTOS ARQUEOLOGICOS, PALEONTOLOGICOS Y/O ANTROPOLOGICOS

En caso de que producto de una excavación se hallen restos arqueológicos, paleontológicos y/o antropológicos, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza N° 2159/00 y/o la que la modifique o reemplace.

#### 4.2.3.0. DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

##### 4.2.3.1. CARACTERISTICAS GENERALES

Para el depósito de tierra y materiales se realizará un cajón de tablas de madera, chapas de metal u otro material rígido, que a juicio de la J.O.P. satisfaga la misma finalidad, de modo que impida escurrir materiales al exterior y evite además daño e incomodidad a los transeúntes.

##### 4.2.3.2. UBICACIÓN DE LA TIERRA Y LOS MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

La tierra y los materiales se podrán ubicar en el espacio verde de la vereda, no pudiendo en ningún caso dejar un paso menor a 1,50 metros sobre la línea municipal de edificación, a fin de no entorpecer el tránsito fluido de peatones. El ancho de dicho paso solo podrá reducirse con autorización expresa de la J.O.P.

##### 4.2.3.3. SEÑALIZACION

El depósito de tierra y materiales se deberá encontrar debidamente señalizado por el responsable, a fin de evitar accidentes.

##### 4.2.3.4. LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA

El responsable de las obras, procederá a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario.

##### 4.2.3.5. RETIRO DE ELEMENTOS

a) Se otorgará un plazo máximo de ocupación de la vía pública de 30 (treinta) días corridos, quedando a consideración de la Autoridad Municipal el prorrogar dicho plazo por 15 (quince) días más; luego del cual se procederá al retiro de todos los elementos, a fin de dejar el lugar en similares condiciones a las existentes con anterioridad a su ocupación. Caso contrario la remoción de elementos será efectuado por administración y a costa del responsable.

b) Los materiales de deshecho, deberán ser depositados en contenedores, cumplimentándose con la normativa vigente en la materia.

#### 4.3. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

#### 4.3.1.0. 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 siempre que formen capas de suficientes espesor a juicio de la J.O.P., este espesor nunca será inferior a m. 1,00. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos.

Se prohíbe fundar en tierra vegetal, y excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcillas, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, a juicio de la J.O.P.

La J.O.P., 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.

#### 4.4. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

##### 4.4.1.0. SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, den resultados satisfactorios.

##### 4.4.2.0. CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

###### 4.4.2.2. ENSAYO DE MATERIALES A INICIATIVA DE LA J.O.P.

La J.O.P. puede disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para uso determinado.

##### 4.4.3.0. APROBACION DE MATERIALES

El D.E. puede someter a aprobación, de acuerdo a normas y reglamentaciones, a aquellos materiales y productos de la industria que a juicio de la J.O.P. deban reunir condiciones específicas determinadas para ser utilizados en obras gubernamentales y particulares.

##### 4.4.4.0. USO E IDENTIFICACION DE MATERIALES

###### 4.4.4.1. USO OBLIGATORIO DE DETERMINADOS MATERIALES

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la J.O.P. puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados.

###### 4.4.4.2. PROHIBICION DE UTILIZAR TIERRA O ARCILLA

Queda prohibido el empleo de la tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar a los ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código.

#### 4.5. DE LAS DEMOLICIONES

##### 4.5.1.0. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

##### 4.5.1.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES, APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

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

1) Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dure la demolición.

2) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.

3) Si la demolición afecta a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, y otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente, con anticipación no menor de 15 (quince) días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

##### 4.5.1.2. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS

Antes de efectuar tareas de demolición, se deberá cumplimentar la normativa vigente en cuanto a desratización.

##### 4.5.2.0. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescrita en “chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler”.

##### 4.5.2.1. LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA

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

##### 4.5.2.2. PELIGRO PARA EL TRANSITO

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

La J.O.P., puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasajes de peatones.

##### 4.5.2.3. MANPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS



Antes de demoler un muro entre predios y paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembrada y forrada al interior del local con papel aislador o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la J.O.P. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que m. 2,50. El propietario o el ocupante del predio lindero deben facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta m. 1,00 del eje divisorio.

#### 4.5.2.4. OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la J.O.P., aseguran la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos, deshollinadores.

#### 4.5.2.5. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASOS DE DEMOLICION

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la J.O.P., inspeccionar esa estructura dentro del término de 3 (tres) días y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

#### 4.5.2.6. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES

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

#### 4.5.3.0. PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION

##### 4.5.3.1. PUNTALES DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos m. 0,50 en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la J.O.P., no obstaculice el tránsito y distará no menos de m. 0,80 del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La J.O.P. puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

##### 4.5.3.2. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO EN DEMOLICIONES

Toda parte de edificios que deba ser demolida, será previamente recubierta con lienzo o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La J.O.P. puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

##### 4.5.3.3. VIDRIERA EN DEMOLICIONES

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

#### 4.5.3.4. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela no sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será apuntalado antes de removerse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso, en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

La J.O.P. puede eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

#### 4.5.3.5. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS EN DEMOLICIONES

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a m. 5,00.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribo.

#### 4.5.3.6. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES

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

#### 4.5.3.7. MOLIENDA DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES

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

#### 4.5.3.8. RELLENO DE ZANJAS Y SOTANOS EN DEMOLICIONES

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta, lo establecido para la ejecución de terraplenamientos. El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura o sustancias orgánicas, debiéndoselo cubrir con una capa de tierra de no menos de m. 0,30 de espesor.

#### 4.5.3.9. 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, debe ser reparado totalmente.

#### 4.5.3.10. 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 del edificio y/o estructura.

#### 4.5.3.11. LIMPIEZA DEL TERRENO - CERCO Y ACERA EN DEMOLICIONES

Terminado o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en “De las Cercas y Acera” y “Relleno de zanjas y sótanos en demoliciones”, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las Obras de demolición efectuadas.

### 4.6. DE LOS CIMIENTOS

#### 4.6.1.0. GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS

##### 4.6.1.1. DISTRIBUCION DE LAS CARGAS EN CIMIENTOS

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

##### 4.6.1.2. BASES CON TENSIONES DIFERENTES DE TRABAJOS

La J.O.P. exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra.

##### 4.6.1.3. PRESERVACION DE BASES CONTRA CORRIENTES DE AGUA FREÁTICA

Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicado por las corrientes de agua freática o subterránea.

##### 4.6.1.4. ENSAYOS DE SUELOS PARA CIMENTAR

Cuando la J.O.P. lo considere necesario y conveniente, exigirá un estudio técnico de suelo para cimentar.

##### 4.6.1.5. CIMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la J.O.P. la que decidirá sobre su aprobación.

##### 4.6.1.6. CIMIENTOS BAJO ABERTURAS

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor que m. 3,00.

#### 4.6.2.0. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS

##### 4.6.2.1. PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS

Las profundidades mínimas de cimientos son:

- a) Muro interior que no sea de sostén: m. 0,30 medidos desde el suelo próximo más bajo. Tabique de espesor no mayor de m. 0,10, puede apoyarse directamente sobre el contrapiso;
- b) Muro interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructura: m. 0,80 medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menos de m. 0,50 medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo;
- c) Muro y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios: m. 1,00 medido desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menos que m. 0,70 medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo;
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la L.M.: m. 1,00 medido desde el nivel del cordón;
- e) Muro de cerca de espesor no inferior a m. 0,22: m. 1,00 medido desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener m. 0,60 de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda m. 3,00;
- f) Muro de sótano: m. 0,30 medidos desde el fondo de la excavación;
- g) En terrenos rellenados, cumplidos los mínimos indicados en los Incisos precedentes, será suficiente una profundidad de m. 0,30 dentro de la capa apta para cimentar;

Cuando el subsuelo a la profundidad fijada sea menos apto para soportar cargas que la capa superior, y siempre que la J.O.P. lo autorice en base a experiencias previas teniendo en cuenta lo establecido en “Suelos aptos para cimentar”, se pueden alterar las medidas mínimas fijadas para muros y bases no ubicadas sobre la L.M. o divisorias entre predios.

h) Plano interior de las vigas o intradós de los arcos, cuando un muro se apoye sobre pilares u otros elementos:

- para el caso del inciso a): m. 0,30;
- para el caso de los incisos b), c) y e): m. 0,60;
- para el caso del inciso d): m. 1,00.

Se entiende que, en todos los casos, las profundidades mínimas de cimientos suponen que los apoyos quedan sobre suelo apto para fundar.

#### 4.6.2.2. PERFIL PARA CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL

Las zapatas de los cimientos pueden avanzar  $\frac{1}{5}$  de su profundidad fuera de la L.M. hasta 3,00 m. contados desde nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

#### 4.6.3.0. SITUACION RELATIVA DE CIMIENTOS

##### 4.6.3.1. BASES PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no puede distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras de resistir el empuje.

#### 4.6.4.0. BASES DE DISTINTOS MATERIALES

##### 4.6.4.1 BASES DE HORMIGON SIMPLE

Puede usarse el hormigón simple, cuando el espesor de la base es de m. 0,20, como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

##### 4.6.4.2. BASES DE ALBAÑILERIA

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que m. 0,10 será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zapatas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

##### 4.6.4.3. PILARES DE CIMIENTOS

Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de m. 0,60 y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

##### 4.6.4.4. BASES DE EMPARRILLADO DE VIGAS DE ACERO

Las vigas de acero del emparrillado de una base descansarán sobre un lecho de hormigón de por lo menos m. 0,20 de espesor después de apisonado y estarán enteramente protegidas con una capa de hormigón de m. 0,10.

#### 4.6.5.0. PILOTE

##### 4.6.5.1. GENERALIDADES SOBRE PILOTAJE

El pilotaje será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal divergente en más de 2 % de su largo, el proyecto del cimiento debe ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario.

La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal.

El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la J.O.P., la que puede supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, la J.O.P. tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias.

#### 4.7. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION

#### 4.7.1.0. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACION

##### 4.7.1.1. SISTEMAS Y MATERIALES AUTORIZADOS PARA ESTRUCTURAS

En la ejecución de una estructura permanente se puede utilizar, de conformidad con las “Normas para el cálculo de las estructuras”, los siguientes sistemas y materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple y armado y acero estructural.

##### 4.7.1.2. CONSERVACION DE LOS LÍMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

El muro divisorio con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes. Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

##### 4.7.1.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS

Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por los Reglamentos Técnicos. En los muros divisorios el apoyo no puede rebasar el límite del predio.

#### 4.7.2.0. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS

##### 4.7.2.1. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL

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

##### 4.7.2.2. PINTURA Y APOYO DE VIGAS DE MADERA

Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de “dura” y que se asiente sobre muros, deben ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

##### 4.7.2.3. TECHOS CON VIGAS O CON ARMADURAS DE MADERA

Cuando un techo tenga armadura de madera, su cubierta será incombustible y estará separada del ambiente que cubra por un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles, salvo en los edificios que sean construidos totalmente de madera, viviendas privadas y en locales de trabajo y depósito cuyas actividades o materiales almacenados, no signifiquen peligro de incendio.

#### 4.7.3.0. EJECUCION DE EDIFICIOS EN MADERA

##### 4.7.3.1. EJECUCION DE EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA

Un edificio con estructura de madera se construirá ajustándose a lo siguiente:

a) El edificio estará separado del eje divisorio del predio no menos que m. 1,15;

b) Cuando el solado del piso bajo diste del terreno no más de m. 2,00, el espacio comprendido será encerrado con muro de albañilería de m. 0,15 u hormigón de espesor mínimo de m. 0,07, cuando el piso diste del terreno más m. 2,00, el espacio podrá ser totalmente abierto;

c) En el caso en que el espacio citado en el inciso b) sea cerrado, habrá un contrapiso ejecutado de acuerdo con lo prescripto en “Contrapiso de edificios totalmente de madera o con estructura de madera”.

#### 4.7.3.2. EJECUCION DE EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA

Un edificio de madera se construirá ajustándose a lo establecido en “Ejecución de edificios con estructura de madera” y además a lo siguiente:

a) La madera será seca, sana y libre de grietas;

b) Los muros exteriores serán construidos con tablas sobrepuestas y de un espesor mínimo de 0,025. El paramento exterior será defendido de los agentes atmosféricos mediante pintura adecuada, quedando prohibida la imitación de materiales;

c) El paramento interior de los muros exteriores será revestido con un aislante térmico;

d) Los entrepisos tendrán un solado de no menos de m. 0,025 de espesor de tablas machihembradas;

e) Los entrepisos que cubran locales tendrán un cielorraso impermeable y aislante térmico;

f) Las canalizaciones eléctricas serán blindadas; asimismo las cocinas, hogares, conductos calientes y chimeneas estarán perfectamente aisladas de la madera;

g) Las paredes de las cocinas, baños, retretes hasta m. 1,80 de alto; lo mismo que los respectivos solados, tendrán un revestimiento con material impermeable o incombustible.

#### 4.7.4. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

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

#### 4.8.0. MUROS EN ELEVACION

##### 4.8.1. GENERALIDADES

##### 4.8.2. EJECUCION DE LOS MUROS

a) Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a reglas del arte;

b) Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y el espesor promedio, en 1,00 m. de altura, no deberá exceder de 0,015 m.;

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

#### 4.8.2.1. PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD

- a) En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada;
- b) La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso;
- c) En un muro de contención y en aquél donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m. se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal;
- d) Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando en 0,20 m. los bordes de esos canteros o jardineros.

#### 4.8.2.2. TRABA

- a) La traba entre ladrillos o sillería debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas;
- b) La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto;
- c) La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

#### 4.8.2.3. ANCLAJE

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

#### 4.8.2.4. ENCADENADO

- a) A un muro cuyo cimientó lo constituyan: emparrillados, pilotines o entramados de madera que no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento;
- b) Un muro de sostén, que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

#### 4.8.2.5. RELLENO

Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.



#### 4.8.2.6. SOSTEN DE MUROS EN CONSTRUCCION

Un muro, durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m., salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

#### 4.8.2.7. PILARES Y PILASTRAS

- a) Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza, cuidadosamente ejecutada;
- b) Cuando reciban cargas concentradas, deberá verificarse su esbeltez;
- c) No se podrán efectuar canalizaciones, huecos y recortes en un pilar y en una pilastra de sostén.

#### 4.8.2.8. DINTELES Y ARCOS

- a) La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15 m. en los pies derechos de la abertura;
- b) Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

#### 4.8.2.9. RECALCE DE MUROS

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

#### 4.8.3. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS

##### 4.8.3.1. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON

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

##### 4.8.3.2. MUROS DE PIEDRA

- a) Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en este Reglamento para los muros;
- b) Las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí, de acuerdo a reglas del arte;
- c) Los muros de piedra, que sean de sostén o de fachada, tendrán espesores en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

#### 4.8.3.3. MUROS DE LADRILLOS NO CERAMICOS

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

#### 4.8.4. MUROS DIVISORIOS

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

a) Un muro divisorio entra predios, aunque éstos fueran del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra;

b) El espesor de estos muros podrá ser de 0,45 m. o de 0,30 m.;

c) Cortes y rebajes para instalaciones u otros usos:

1) Muros de 0,45 m. de espesor:

a) Conductos para chimeneas y ventilaciones;

b) Rebajas hasta una altura de 2,00 m., medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2,00 m. por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m. Estos rebajes estarán separados por lo menos 2,00 m. El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos, con una eficacia equivalente al espesor faltante;

c) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente;

d) Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

2) Muros de 0,30 m. de espesor:

a) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente;

b) Canaletas de no más de 0,05 m. de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

##### 4.8.4.2. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS

a) Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar en él. 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 1,00 m.;

b) Cuando el muro sea adosado, tendrá 0,30 m. de espesor mínimo. En caso de ser menor, se lo considerará a los efectos legales, integrado al muro existente. En este caso, la Dirección de Obras Privadas notificará del criterio adoptado a ambos colindantes.

Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

- a) 1,80 m. de altura, medido desde el predio más elevado;
- b) A distancias no mayores de 3,00 m., pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30 m. o bien, otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica;
- c) Casos especiales:

En los distritos donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M. en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

#### 4.8.4.3. REPARACION DE MUROS DIVISORIOS

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

#### 4.8.4.4. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS

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

#### 4.8.5. ESPESORES MINIMOS EN MUROS DE SOSTEN

##### 4.8.5.1. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL

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

##### 4.8.5.2. ESPESORES DE MUROS MACIZOS DE LADRILLOS COMUNES

a) El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. Los valores mínimos son los siguientes:

- 1) 0,30 m. para el piso superior;
- 2) 0,30/0,45 m. para el piso inmediato inferior;
- 3) 0,45 m. para los dos pisos subsiguientes en orden descendente (Planta Baja y tres pisos);

b) Si un piso tuviera altura superior a 5,00 m., se computará como de dos pisos;

c) Cuando la luz libre entre muros de sostén sea mayor de 7,50 m., el espesor del muro será aumentado en 0,15 m. por cada 4,00 m. o fracción que tal luz exceda a los 7,50 m.;

d) Cuando existan cargas concentradas, en correspondencia con ellas, se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes de por lo menos 1.350 cm<sup>2</sup>. por cada 4,00 m. o fracción en que luz excede de los 7,50 m., medida entre muros de sostén o muro y apoyo intermedio. Esta sección no incluye al muro.

#### 4.8.5.3. ESPESORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES

a) Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

Ladrillos Macizos	Espesor de muro revocado en ambos paramentos, expresado en metros.		
Comunes	0,15	0,30	0,45
De máquina, prensados o sífico-calcáreos	0,13	0,24	0,35
De hormigón	0,10	0,20	0,30

b) Cuando exista revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01 m. por cada paramento no revocado.

#### 4.8.5.4. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO

Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo podrá servir de sostén, siempre que su altura, medida desde el solado, no sea superior a 2,60 m. y su largo no mayor de 4,50 m. En caso de que exceda dicho largo, se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 x 0,30 cada 4,50 m. Tendrá que soportar sólo una carga de 1,650 kg/m. lineal de muro, como máximo, y tener una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas. En cada caso se cumplirá con lo establecido en “Espesores mínimos de muros no cargados” teniendo en cuenta el uso del local.

#### 4.8.5.5. ESPESORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS

El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques no cargados, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes; su valor se indica a continuación:

Altura	Espesor mínimo con revoque en dos paramentos	
Hasta a 2,50 m.	a	0,06 m.
de 2,51 m. a 3,50 m.	a	0,08 m.
de 3,51 m. a 4,50 m.	a	0,10 m.
de 4,51 m. a 5,50 m.	a	0,12 m.
de 5,51 m. a 6,50 m.	a	0,15 m.

Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes exceda de 1,5 veces la altura, se adoptará el espesor que indica la tabla anterior.

No puede construirse un muro de espesor de 0,15 m. o menos, con altura mayor a 6,50 m.

Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabajadas con el muro dentro de las distancias establecidas.

En muros exteriores de espesor menor que m. 0,15 no se permiten nichos.

Todo muro o tabique separativo de unidades de vivienda deberá responder a condiciones de acústica que impidan totalmente el paso de ruidos de una unidad a otra. Podrán ser compactos de material macizo especial o con interrelación de materiales inertes de probada eficacia que deberá aprobar la J.O.P.

#### 4.8.5.6. ESPESORES DE CERCAS INTERIORES

Cuando una cerca se construya con menor espesor que m. 0,30, habrá a distancias no mayores que m. 3,00 pilares o pilastras que con el muro formen secciones de m. 0,30 x m. 0,30, o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente.

#### 4.8.6. USO DE MUROS EXISTENTES

##### a) Caso general:

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

##### b) Caso de muro con mezcla de barro:

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

- 1) No debe cargar más de dos entresijos ni tener altura superior a m. 10,00, si su espesor fuese de m. 0,45 o mayor;
- 2) No debe tener altura superior a m. 5,00, si su espesor fuese de m. 0,30;
- 3) Se puede sobre-elevar con relación a las medidas mencionadas en los ítems 1) y 2) siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre estructura independiente;
- 4) El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y bien revocado.

#### 4.8.7. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS

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

Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo, pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción, siempre que:

- se embutan en canaletas de no más de m. 0,05 de profundidad ni rebasen a mitad de espesor del muro;

- las tuberías se colocan al fabricarse el muro.

En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajos, canaletas, después de contruidos. Un muro privativo puede ejecutarse de m. 0,15 de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No ser de carga;
- b) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 kg. por cm<sup>2</sup>, referida a la sección transversal total del muro;
- c) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kg. como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de m. 1,00 en el medio de sus luces reales;
- d) Tener una conductibilidad térmica no mayor que  $k = 1.95$ ;
- e) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 decibeles;
- f) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de m. 0,15 de espesor, revocado en los dos paramentos;
- g) Tener una aislación hidrófuga adecuada.

Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero, se debe presentar previamente una memoria descriptiva del sistema adoptado, el que deberá contar con la aprobación previa de la J.O.P. La memoria no es necesaria cuando el sistema haya sido aprobado según lo establecido en el Capítulo: "De los sistemas y materiales de construcción e instalación" debiendo en tal caso citarse la resolución respectiva.

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

#### 4.9. DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

##### 4.9.1.0. REVOQUES DE MUROS

##### 4.9.1.1. OBLIGACION DE REVOCAR

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

##### 4.9.1.2. REVOQUES EXTERIORES

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicada directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie. La proporción de las mezclas será la que especifiquen los reglamentos o normas del caso. Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la J.O.P. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie; si se comprueba insuficiencia en la ejecución, la J.O.P. en cualquier

momento puede fijar un plazo dentro del cual se deben cumplir las exigencias de este Código. Las cercas, tanto divisorias como interiores, pueden quedar sin revocar.

#### 4.9.1.3. REVOQUES INTERIORES

El revoque o enlucido en el interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los reglamentos o normas del caso. Se puede suprimir este revoque o enlucido siempre que corresponda el estilo arquitectónico o bien el destino del local lo haga innecesario a juicio de la J.O.P.; en estos las juntas serán tomadas y asegurarán buenas condiciones de higiene.

#### 4.9.1.4. COLORACION DE REVOQUES EXTERIORES - FACHADA PRINCIPAL

El acabado superficial de los revoques exteriores, en enlucido, pintura o blanqueo, será de tonos que no produzcan molestias a la vista.

#### 4.9.2.0. REVESTIMIENTOS

##### 4.9.2.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MOLDURAS PREFABRICADAS, LAJAS

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante procedimientos que se someterán en cada caso a consideración de la J.O.P.

4.9.2.2. En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura mínima de m. 0,10 por sobre las canillas y rebasará en m. 0,15 por lo menos de cada lado de dichos lavabos o piletas.

4.9.2.2.1. En sitios donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura mínima de m. 0,60 sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.

4.9.2.2.2. En lugares donde se instala una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos m. 0,30 de ancho hasta rebasar en m. 0,10 por lo menos encima de la cupla de la canilla.

#### 4.9.3. SEÑAS EN LA FACHADA PRINCIPAL

a) Línea divisoria entre predios.

Sobre la fachada principal debe señalarse con precisión la línea divisoria entre predios. La J.O.P. puede autorizar que la marca sólo exista en Piso Bajo.

#### 4.9.4.0. CONTRAPISOS Y SOLADOS

##### 4.9.4.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO

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

##### 4.9.4.2. LIMPIEZA DEL TERRENO DEBAJO DE LOS CONTRAPISOS

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

#### 4.9.4.3. ESPESOR DEL CONTRAPISO

El contrapiso exigido en “Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno” se realizará en hormigón con un espesor mínimo de m. 0,08 después de apisonado. Las proporciones del hormigón serán las que se establecen en los reglamentos o normas pertinentes.

#### 4.9.4.4. CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO Y DEBAJO DE SOLADOS DE MADERA

##### a) Solados separados del contrapiso: (de tablas machihembradas)

El solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso por lo menos m 0,20. La superficie de éste, corno asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, se revocarán con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir la subida de la humedad.

El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas. Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre si. Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser alisados. En las bocas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos con malla de 0,01 de lado como máximo.

##### b) Solados aplicados al contrapiso:

El solado de madera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso ejecutado con cascotes empastados, se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

#### 4.9.4.5. CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO DEBAJO DE SOLADOS ESPECIALES

Un solado que no sea de losetas de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas o de madera y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se puede asentar directamente sobre este contrapiso siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz a juicio de la J.O.P.

#### 4.9.4.6. CONTRAPISO EN EDIFICIOS TOTALMENTE DE MADERA O CON ESTRUCTURAS DE MADERA

Un edificio ejecutado totalmente en madera o con estructura de madera, según lo prescripto en este Código, cuyo espacio debajo del piso bajo esté cerrado por un muro perimetral, y siempre que el edificio no se apoye sobre las losas de hormigón armado o bovedillas con vigas de acero, tendrá sobre el terreno un contrapiso según lo establecido en “Espesor del contrapiso”.

#### 4.9.4.7. EXCEPCION A LA EJECUCION DE CONTRAPISO Y SOLADO



La J.O.P. podrá eximir de la obligación de ejecutar contrapiso solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y el solado deberán construirse, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

#### 4.9.4.8. ENTREPISO ENTRE UNIDADES DE VIVIENDA

Todo entrepiso separativo de unidades de vivienda deberá ser construido con capa intermedia de material acústico entre el solado de terminación y la losa o bovedilla resistente en forma de que quede asegurada la no transmisión de ruidos de un piso a otro.

Los materiales podrán ser variados y deberán ser aprobados por la J.O.P.

El espesor mínimo de un entrepiso, entre cielorraso y solado será de m. 0,15.

#### 4.10. DE LOS TECHOS

##### 4.10.1.0. GENERALIDADES SOBRE TECHOS

##### 4.10.1.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapetos de una altura mínima de m. 1,00 computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos, de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en "Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio".

En caso de utilizarse la azotea como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública dentro de los m. 100.

##### 4.10.1.2. ACCESO A TECHOS NO TRANSITABLES

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea no transitable, la J.O.P. puede exigir la colocación en condiciones estéticas de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o alternativamente, escalera del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

##### 4.10.1.3. DESAGUE DE TECHOS, AZOTEA Y TERRAZAS

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos o sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán aptos para recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio no menos de m. 0,70 hasta el borde más próximo del canalón, continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.

#### 4.10.2.0. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS

##### 4.10.2.1. CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS

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

##### 4.10.2.2. TECHOS VIDRIADOS

###### a) Claraboyas y Lucernas:

Una claraboya o una lucerna se construirán con marcos y bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. Los vidrios serán armados.

###### b) Bóvedas y Cúpulas:

Una bóveda o una cúpula se ejecutarán con estructura metálica y vidrios armados o con estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.

#### 4.10.3. REMATE DE CONDUCTOS

El remate de un conducto debe facilitar el tiraje del mismo y puede ser fijo, rotativo o perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa. Los materiales y tipos de remates rotativos o perfilados serán aprobados por la J.O.P.

#### 4.11. DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

##### 4.11.1.0. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

###### 4.11.1.1. TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

###### a) Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores pueden efectuar arreglos, limpieza, revisiones sin riesgo ni peligro.

###### b) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua o un edificio se instalará separado no menos que m. 0,65 libres del eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la J.O.P. cuando esté adosado a cualquier otro muro la presión estática del agua de la red general de la ciudad medida en la válvula de entrada al tanque de bombeo no será menor que 0,25 Kg./cm<sup>2</sup>.

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de m. 0,65 del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de vigas de sostén distará no menos que m. 0,60 del techo.

d) Tanques de agua destinada para beber:

Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de O.S.N.

Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores.

El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

e) Tanques de agua no destinada para la alimentación:

Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación se ejecutará como se indica en el inciso a) en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, serán los que fije O.S.M.S.T.

#### 4.11.1.2. DESAGÜES

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de O.S.M.S.T.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

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

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de m. 0,80 del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos aceptados por O.S.M.S.T.

#### 4.11.1.3. ALJIBES

Cuando se construya un aljibe, se ejecutará en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos m. 15,00 de cualquier sumidero o pozo negro.

Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta agua al aljibe será de material cerámico vidriado al interior, hierro, cemento impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por la J.O.P. que desembocará en una cámara o filtro de arena de m. 1,20 de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1,00 m<sup>2</sup> por cada 30 m<sup>3</sup> de capacidad del aljibe.

Sólo puede haber aljibe en los radios de la ciudad sin servicio público de agua corriente.

#### 4.11.1.4. POZOS DE CAPTACION DE AGUA

Un pozo de captación de agua distará no menos de m. 2,50 del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de m. 0,30 de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que m. 0,10 de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la tercera napa y se ajustará a las disposiciones de O.S.M.S.T. El agua se extraerá con bomba. Se evitará la mezcla de agua de napas con encamisados de cañerías especiales.

Sólo puede haber pozo de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando O.S.M.S.T. lo permita.

#### 4.11.1.5. FOSAS SEPTICAS

Una fosa séptica tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas.

La altura del líquido dentro de la fosa será de m. 1,00 por lo menos y de m. 3,00 como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de m. 0,20.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de m. 0,10 de diámetro como mínimo y rematarán del modo establecido en “Ventilación de baños y retretes por conducto”.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, debe quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de m. 0,40 y no más de m. 0,80. 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. En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1,00 m<sup>2</sup> por cada 10 personas y no menos que 0,50 m<sup>2</sup>. El lecho filtrante tendrá una altura de m. 1,40 como mínimo, cuyo material se dispondrá del tal modo que los fragmentos más finos se

hallen en la parte superior. El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior o colectora para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica.

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales éstos serán para un solo servicio.

Sólo puede haber fosa séptica en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

#### 4.11.1.6. POZOS NEGROS

Ver Pozos Absorbentes (4.11.9.3.3. y 4.11.9.4.).

#### 4.11.1.7. DISPOSICIONES DE O.S.M.S.T. COMO COMPLEMENTO DE ESTE CODIGO

En todos los aspectos no reglamentados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de O.S.M.S.T.

#### 4.11.2.0. INSTALACIONES ELECTRICAS

##### 4.11.2.1. ILUMINACION ELECTRICA DE SALIDAS GENERALES O PÚBLICAS

La iluminación eléctrica de los locales de circulación, generales o públicos, se hará con no menos de dos circuitos independientes acondicionados en tuberías desde el tablero.

Las bocas de luz se dispondrán en tal forma que alternativamente reciban energía de uno o de otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.

#### 4.11.3.0. INSTALACIONES MECANICAS

##### 4.11.3.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO Y EJECUCION DE INSTALACIONES MECANICAS

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinaria, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones mecánicas serán los que se establecen en los Reglamentos Técnicos Especiales.

Quedan excluidas las instalaciones que tengan el carácter de servicio público.

#### 4.11.4.0. INSTALACIONES TERMICAS Y CONTRA INCENDIO

##### 4.11.4.1. NORMAS PARA EL CÁLCULO Y EJECUCION DE INSTALACIONES TERMICAS Y CONTRA INCENDIO

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación de artefactos y de las maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para la ejecución de instalaciones térmicas y contra incendio, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos Especiales.

#### 4.11.4.2. AISLACION DE CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES U HOGARES

Una chimenea o un conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de m. 0,30.

#### 4.11.5. ELECCION DE LOS SISTEMAS DE INSTALACIONES

Queda librado al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

#### 4.11.6.0. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS O MOLESTOS

#### 4.11.6.1. EJECUCION DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS,CORROSIVOS O MOLESTOS

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que, esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

La J.O.P. dispondrá las providencias que en cada caso particular se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del párrafo anterior.

##### a) Chimeneas para Hogares y Estufas comunes en Viviendas

Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufa comunes en vivienda, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares, de paredes que tengan m. 0,01 de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.

##### b) Chimeneas de Quemadores de Gas

Las chimeneas de quemadores de gas como ser calefones y estufas, satisfarán los requisitos exigidos por la Dirección de Gas del Estado.

#### 4.11.7.0. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

#### 4.11.7.1. TANQUE DE AGUA CONTRA INCENDIO

Un tanque exigido en “Prevenciones para favorecer la extinción” cumplirá con lo dispuesto en “Tanques de bombeo y de reserva de agua” y, además:

a) Debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio que se surtirá directamente de la red general de la ciudad. La J.O.P. puede autorizar el reemplazo de la cisterna, por pozo semisurgente o por otra cisterna.

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

c) El tanque elevado de agua contra incendio puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$v = v_1 + 0,5 v_2;$$

donde  $v_1$  = capacidad mínima requerida por el destino más exigente;

$v_2$  = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

#### 4.11.7.2. CAÑERÍAS Y BOCAS DE INCENDIO

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en “Previsiones para favorecer la extinción” reunirán las siguientes características:

a) CAÑERÍAS VERTICALES DE BAJADA: El diámetro interno no será inferior a 76 mm., con ramales de diámetro no menor que 50 mm. La presión de prueba será de 5 Kg/cm<sup>2</sup> sobre la presión estática.

b) BOCAS DE INCENDIO: Serán válvulas con rosca macho de paso para conectar las mangueras en uso por los Bomberos de Santo Tomé. Las bocas se situarán a m. 1,20 del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45° y se pintarán de rojo.

c) MANGUERAS: Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida máxima existente en la cañería. La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso determine la Dirección de Bomberos. El diámetro puede ser de 63,5 mm. o de 45 mm., según las necesidades de la instalación. Cada manguera se completará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento, o rosca a espejo (mariposa).

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

d) MATAFUEGOS:

1) Un matafuego exigido en “Previsiones para favorecer la extinción” será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo exigido por la normativa vigente en la materia.

2) Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado, en los lugares determinados por la Jefatura de Obras Privadas.

#### 4.11.8.1. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD

#### 4.11.8.2. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGUES

Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por O.S.M.S.T. ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o no.

#### 4.11.8.3. INSTALACION DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.M.S.T.

- a) Las fincas ubicadas en los radios de la ciudad no servidos por las redes de aguas corrientes o cloacales de O.S.M.S.T. deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente;
- b) Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales o las aguas servidas;
- c) Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de agua y cloaca, sin modificar la instalación interna;
- d) Como complemento de lo dispuesto por O.S.M.S.T. se tendrán en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicio.

#### 4.11.8.3.1. DESAGÜES

- a) Cualquier edificio, y su terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.
- b) Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.

#### 4.11.8.3.2. CAMARA SEPTICA

Una cámara séptica constará, al menos, de dos secciones iguales, a efectos de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección. Las características serán las indicadas en el punto 4.11.1.5.

#### 4.11.8.3.3. POZOS ABSORBENTES

- a) La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente;
- b) El pozo se calzará con pared de 0,15 m. de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas, y tendrá bóveda o cierre ejecutado en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor;
- c) El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m. del paramento;
- d) El pozo tendrá ventilación por conducto similar al establecido para cámaras sépticas y cumplirá con los mismos requisitos de remate;
- e) Sólo puede haber pozo negro en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

#### 4.11.8.4. UBICACION DE POZOS ABSORBENTES

- a) Los pozos negros se ubicarán en forma obligatoria en la acera, a 1,50 m. de la L.M. hacia el exterior y a 1,50 m. de la prolongación de los ejes medianeros. Además, distarán más de 10,00 m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino, prohibiéndose su construcción dentro de la L.E.;
- b) En las propiedades en lotes internos o con frentes a pasajes, cuyo ancho no permita su ejecución en forma indicada, a juicio de la Jefatura de Obras Privadas, se autorizará



la construcción dentro de la propiedad o pasaje, a una distancia no menor de 1,50 m. de la pared medianera, pudiendo ser de 0,50 m. como mínimo, tomando todas las prevenciones para asegurar su cimentación. Dichas distancias se tomarán entre el eje de línea divisoria o L.M. y línea paralela a ésta, tangente a la pared del pozo.

#### 4.11.8.5. INSTALACIONES DE GAS

El gas licuado, en cilindros de 45 kilos, y el servicio de gas por redes, se regirá en lo referente a instalaciones domiciliarias, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas del Estado. En los casos en que se coloquen garrafas, deberán tenerse en cuenta las recomendaciones que aconseje Gas del Estado para la implantación de este servicio.

##### 4.11.8.5.1. USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KGS. DE CAPACIDAD

Está prohibida su colocación en locales cerrados, cocinas, habitaciones, etc., deben estar en patio a cielo abierto, para una mejor ventilación en caso de producirse pérdidas.

#### 4.11.9. CALCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO

El proyecto y ejecución de la estructura de hormigón armado se regirán por lo establecido en el proyecto del Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón Armado, confeccionado por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial).

#### 4.11.10.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO (VER PLANILLAS DE "PREVENCIONES")

##### 4.11.10.1. PREVENCIONES GENERALES

a) Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecuten obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o si, a juicio de la Jefatura de Obras Privadas, aumentasen los riesgos, sea por modificación en la distribución general de obra o por la alteración del uso. Asimismo serán cumplidas en los casos de usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran;

b) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan;

c) La Jefatura de Obras Privadas, puede:

1) Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este Reglamento, cuando se trate de usos no previstos en el mismo;

2) Aceptar, a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.

d) La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida;

- e) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes de acuerdo a las normas en vigencia;
- f) En el interior de una finca, próxima a la L.M. en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables;
- g) En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando al predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica;
- h) En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte;
- i) El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:
  - 1) En columnas:
    - 0,05 m. de espesor para forjados con armado metálico;
    - 0,07 m. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.
  - 2) En vigas:
    - 0,03 m. de espesor para forjados con armado metálico. El hierro estructural de armadura de cubierta puede no revestirse, siempre que se provea una libre dilatación de la estructura, para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.
- j) La ubicación de los elementos contra incendio (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicará con la señal de la figura. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a dos metros sobre el solado.

#### 4.11.10.2. DETALLES DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

##### a) Prevenciones de situación:

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

##### 1) PREVENCIÓN S1:

Si la edificación se desarrollase en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000,00 m<sup>2</sup>.

##### 2) PREVENCIÓN S2

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

##### 3) PREVENCIÓN S3

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

#### 4) PREVENCIÓN S4

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

##### b) Prevenciones de Construcción:

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

##### 1) PREVENCIÓN C1:

a) Las puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielos rasos y techos deberán ser incombustibles;

b) Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles;

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

##### 2) PREVENCIÓN C2

a) Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>., debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan del área antedicha;

b) El muro cortafuego será construido en ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura;

#### E S P E S O R E S

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

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

d) En caso de que el local que supere esta exigencia no corresponda al último piso, el microcortafuego alcanzará, desde el solado de esa planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

##### 3) PREVENCIÓN C3

a) El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000,00 m<sup>2</sup>. por planta, separados por muros cortafuegos;

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

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

#### 4) PREVENCIÓN C4

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

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

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

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

#### 5) PREVENCIÓN C5

Los muros de un medio exigido de salida general o pública (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos), serán de 0,15 m. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos comunes macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m. de espesor neto de hormigón armado. También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

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

c) Tener una conductibilidad térmica no mayor de  $k = 195$ ;

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

La Jefatura de Obras Privados llevará un registro de los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción, que servirá como precedente para autorizar muros de iguales características. La escalera o rampa en sí, que constituye un medio exigido de salida, será de hormigón armado macizo.

#### 6) PREVENCIÓN C6

a) Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65,00 m<sup>2</sup>., deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 0,25 m. de diámetro, fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre

marco o bastidor que, en caso de incendio, puede retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales;

b) Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65,00 m<sup>2</sup>. y su ubicación y señalización será aprobada por la J.O.P., cuando dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir con este requisito;

c) Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m<sup>2</sup>., debe tener, por lo menos, dos salidas a piso bajo ubicadas, en lo posible, en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3,00 m. del medio de salida o pasillo que a él conduzca;

d) Una salida puede ser a base de “trampa” en el piso, para casos de emergencia, sin cerramiento con trabas, siendo su abertura mínima de 0,60 m. por 0,60 m., con una altura de paso no inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de “gato” o “marinera”.

#### 7) PREVENCIÓN C7

La cabina de prevenciones será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación.

#### 8) PREVENCIÓN C8

a) Un local donde se revelen o sequen películas inflamables, será construido en una sola planta, sin edificación superior, y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencia. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto;

b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una parte de las características especificadas, las siguientes secciones:

(1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1,00 m. del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m. y que el punto más alejado del local diste no más de 3,00 m. del mencionado eje;

(2) Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados;

c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimientos individuales, con un volumen máximo de 30,00 m<sup>2</sup>.; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles;

d) La iluminación artificial del local en que se elaboran o almacenan películas inflamables, será a electricidad, con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y, en el caso de situarse dentro del local, serán blindados.

#### 9) PREVENCIÓN C9

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

## 10) PREVENCIÓN C10

Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga “una superficie de piso” que, acumulada, exceda de los 900,00 m<sup>2</sup>. contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

## 11) PREVENCIÓN C11

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

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

c) Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1,00 m. sobre el techo de la sala;

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

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

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

g) Los depósitos de decorados aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja del escenario;

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

## 12) PREVENCIÓN C12

a) Las puertas que comuniquen un local con un medió exigido de salida general o público, serán metálicas, de material de eficacia equivalente, aprobado por la Jefatura de Obras Privadas, o de madera maciza, formada de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 0,035 m. para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensados de cedro o similar;

b) En caso de haber tableros macizos, los espesores de datos pueden trabajarse hasta 0,023 m.;

- c) Las puertas pueden tener vidrios armados, situados en el tercio superior;
- d) Las puertas y ventanas de iluminación, propios de un medio exigido de salida general o pública, tendrán las características del ítem a) y pueden tener vidrios no armados.

### 13) PREVENCIÓN C13

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

#### c) Previsiones para favorecer la extinción:

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

#### 1) PREVENCIÓN E1

Habrá un servicio de agua contra incendio, acorde a lo siguiente:

a) El número de bocas en cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios, expresada en metros divididos por treinta; se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5. En ningún caso, la distancia entre bocas excederá de 40,00 m.;

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

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

2) Un sistema hidroneumático, aprobado por la J.O.P., que asegure una presión mínima de 1 kg./cm<sup>2</sup>., descargada, por boquillas de 0,013 m. de diámetro interior, en las bocas de incendio del piso más alto del edificio cuando, a juicio de la Jefatura de Obras Privadas, existe debida causa que lo justifique.

#### 2) PREVENCIÓN E2

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

fracción de “superficie de piso”. Los matafuegos cumplirán con los requisitos establecidos en “Matafuegos”.

### 3) PREVENCIÓN E3

a) Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la J.O.P., y nunca será inferior a 20 m<sup>3</sup>. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5 m. por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta “Prevención”;

b) El número de bocas y su distribución, lo determinará, en cada caso, la Jefatura de Obras Privadas;

c) Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso;

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

### 4) PREVENCIÓN E4

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

### 5) PREVENCIÓN E5

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

### 6) PREVENCIÓN E6

En los locales que requieran esta Prevención, con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>. la estiba distará 1,00 m. de ejes divisorios. Cuando la superficie excediera de 250 m<sup>2</sup>., habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m<sup>2</sup>., habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros y estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m<sup>2</sup>. de solado.



USOS	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C										Extinción E										
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Comercio e Industria:</b>																									
Banco .....								5	6				10		12						6		7		
Casas de escritorios u oficinas .....								5	6						12				2						7
Comercio .....							4	5	6																
Comercio con superficie de piso acumulada mayor de 1.500,00 m2 .....						2	3	4	5	6			10		12			1	2						
Restaurante - café - bar .....								4	5	6					12										
Mercado .....	1		3		1			4	5	6															
Laboratorio .....								4	5	6						12					4				
Gomería .....	1		3		1		3	4	5	6															
Estación de servicio .....	1		3		1			4																	
<b>Garaje:</b>																									
Más de 150 m2 hasta 500 m2 de superficie cubierta .....				3		1			4	5	6									2					
Más de 500 m2 de superficie cubierta .....	1		3		1			4	5	6					12		1								
<b>Fábrica o taller que elaboren materias o productos:</b>																									
Muy combustibles .....	1		3		1	2	3	4	5	6			10		12						4			6	
Poco combustibles .....	1				1			4	5	6					12				2						
<b>Depósito de mercaderías:</b>																									
Muy combustibles .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4			6	
Poco combustibles .....	1				1			4	5	6					12				2						
En tránsito .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4			6	
De materiales muy combustibles al aire libre .....	1		3																				5		
De mercaderías "en general" .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10		12						4			6	
<b>Estudio cinematográfico:</b>	1		3		1	2	3	4	5	6			9	10		12							5		
<b>Explosivos:</b>																									
<b>Elaboración y Manipuleo:</b>																									
Hasta 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo .....	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12				2					
Más de 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo .....	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12			1	2				6	
<b>Almacenaje o venta:</b>																									
Hasta 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12				2					
Más de 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12			1	2				6	
Hasta 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo no contenidos en tanques subterráneos .....	1	2	3		1			4	5	6					12					2					
Más de 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo no contenidos en tanques subterráneos .....		2	3		1	2	3	4	5	6			9	10		12			1	2				6	
<b>Inflamables:</b>																									
Hasta 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo .....			3		1			4	5	6					12					2					
Más de 150 litros de inflamables de la categoría o su equivalente de cualquier tipo .....	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10		12			1	2				6	
<b>Revestido, revisión:</b>																									
Manipuleo y depósito de películas cinematográficas con soporte inflamable .....	1		3		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		12			1	2					

USOS	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C									Extinción E											
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Gobierno:</b> Edificio administrativos del Estado .....	1							5	6				10		12		1						6	7	
<b>Seguridad:</b> Policía - Establecimientos penales - Bomberos .....	1				1	2	3		5	6					12		1						6	7	
<b>Transporte:</b> Estación de cargas .....	1		3		1				5	6								2				5	6		
<b>Instrucción:</b> Instituto de enseñanza (Escuela - Colegio - Conservatorio) .....	1								5	6					12			2							
<b>Religión:</b> Templo .....									5	6					12			2							
<b>Cultura:</b> Biblioteca, Archivo, Museo .....						2	3		5	6	7		10		12							5		7	
Auditorio .....									5	6	7				12		13								
Exposición .....	1					3			5	6	7		10		12							5		7	
Estudio radiofónico .....									5	6			10	11	12	13						5		7	
Estudio TV .....	1								5	6	7		10	11	12	13						5		7	
Sala reuniones .....									5	6					12			2							
<b>Sanidad y Salubridad</b> Policlínico .....	1								5	6					12							5		7	
Senatorio .....	1								5	6					12			2							
Preventorio .....	1								5	6					12			2							
<b>Maternidad y Clínica</b> Con internado .....	1								5	6					12							5			
Sin internado .....									5	6					12			2							
<b>Casa de Baño</b> .....									5	6					12			2							
<b>Caridad:</b> Asilo - Refugio .....	1								5	6					12							5			
<b>Diversión:</b> Sala de baile .....									5	6					12	13		2				5			
Feria .....						2	3											2							
<b>Espectáculo:</b> Teatro - Cine - Teatro .....								4	5	6	7		11		12	13	1	2	3						
Cine .....								4	5	6	7				12	13	1	2							
Microcine para proyecciones en privado o propaganda .....									5	6	7				12			2							
<b>Circo y Atracciones:</b> Ambulantes .....		2									7							2							
Permanentes .....	1			4				4			7				12	13		2				5			
<b>Asociación:</b> Club .....								4	5	6					12			2							
Club y Asociación Deportiva .....	1							4	5	6					12			2							
<b>Estadio:</b> Abierto .....									5	6							1							8	
Cerrado .....				1				4	5	6					12	13	1							8	
<b>Vivienda:</b> Colectiva .....									5	6								2							
<b>Vivienda colectiva de uso transitorio:</b> Hotel, en cualquiera de sus denominaciones .....									5	6								2						7	
Casa de pensión .....									5	6								2							

4.11.10.3.1. INFORMES COMPLEMENTARIOS DE PROFESIONALES SOBRE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La Oficina de Obras Privadas procederá, previamente a la aprobación de los planos de construcción, ampliación, etc., a exigir la presentación de informes complementarios de cumplimiento de las condiciones de seguridad y protección contra incendios, debidamente firmados por profesionales de grado y postgrado con competencia específica en materia de seguridad e higiene en el trabajo y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4.11.10.3.2. OBLIGADOS A PRESENTAR INFORMES COMPLEMENTARIOS

Corresponderá la presentación de los informes descritos en el punto 4.11.11.3.1. en todos los casos indicados en el Anexo I, que forma parte de la presente.

Respecto de los casos no contemplados en el citado Anexo I, corresponderá la presentación de los informes, solamente en aquellas situaciones en que el valor de la superficie total del local (Ar), incluyendo todas las plantas, sea mayor al producto:  $A = F \cdot N$ .

donde

F: Factor que surge del uso al cual va a ser destinado el local, según la siguiente tabla:

TABLA

N: es una constante = 55

Es decir, si  $Ar > A$  requiere Informe Complementario.

4.11.10.3.3. FACULTAD DEL MUNICIPIO DE EXIGIR INFORMES COMPLEMENTARIOS

La Municipalidad de Santo Tomé podrá exigir la presentación del Informe Complementario en todos los casos que considere necesario, independientemente de lo estipulado en el punto 4.11.11.3.2.

4.11.10.3.4. CONTENIDO MINIMO DE LOS INFORMES COMPLEMENTARIOS

Los informes complementarios deberán cumplimentar como mínimo con los contenidos que a continuación se detallan:

- a) Identificación del informe como: Informe de Cumplimiento de las Condiciones de Prevención y Protección contra Incendio de Locales;
- b) Nombre del profesional interviniente, título habilitante y N° de matrícula;

- c) Fecha de confección del informe;
- d) Datos de la empresa: razón social, dirección, CUIT y responsable por el empleador;
- e) Descripción de la/s actividad/es a desarrollar en el local, materiales y sustancias que se almacenan o manipulan, cantidades de las mismas, etc.;
- f) Memoria descriptiva de los materiales constructivos de la infraestructura edilicia, cantidad de plantas y superficies;
- g) Planimetría general de todas las plantas que componen el local, en escala conveniente;
- h) Cálculo de las unidades mínimas de salida de acuerdo al tipo de ocupación para el cual ha sido destinado el local. Verificación de las condiciones reales de evacuación;
- i) Cálculo y diseño (de corresponder) del sistema o servicio de extinción de incendios en base a agua, con distribución en planos de sus componentes principales;
- j) Cálculo del poder extintor necesario de acuerdo al tipo de riesgo y/o carga de fuego local. Determinación del tipo, capacidad y cantidad de extintores de incendios necesarios;
- k) Plano de distribución en planta de la totalidad de los extintores de incendio, salidas de emergencia, cartelera, luces de emergencia, detectores de incendio (en caso de existencia), etc.;
- l) Diseño de un plan de autoprotección;
- m) Descripción de cualquier otro tipo de sistema de protección contra incendios existente en el local o que se requiera implementar de acuerdo al criterio del profesional interviniente, tales como sistemas de detección y alarma de incendio, etc.;
- n) Visado del informe por parte del Colegio Profesional correspondiente; y,
- o) La presentación del informe complementario deberá constar de original y dos (2) copias.

#### 4.11.11.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

##### 4.11.11.1. BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA

###### a) Obligación:

- 1) En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades;
- 2) Los buzones serán instalados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero;
- 3) Cuando el número de buzones excede de veinticinco (25), será obligatoria una lista-guía;
- 4) El propietario podrá solicitar la excepción de colocar buzones individuales, siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la

correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones;

5) No se concederá el certificado de inspección final o el permiso de uso, sin la conformidad de la Dirección citada.

b) Medidas y tipos de buzones:

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

#### 4.11.11.2. BUZONES PARA EXPEDICION DE CORRESPONDENCIA

a) En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, podrán colocarse instalaciones para expedición de correspondencia siempre que el propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimiento receptor, de acuerdo con las disposiciones de la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones;

b) Cuando no haya acuerdo con la Dirección citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda: "Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones".

#### 4.11.12.0. PARARRAYOS

##### 4.11.12.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS

En cada caso, la Jefatura de Obras Privadas indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

##### 4.11.12.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS

a) La punta de la barra de un pararrayos estará, por lo menos a 1,00 m. por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados;

b) En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 30,00 m. entre sí, siempre que la Jefatura de Obras Privadas no fije otro medida.

#### 4.11.13. LOCALES PARA MEDIDORES

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

a) Medidores de electricidad:

- 1) No comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas;
- 2) La fila inferior de medidores no distará de 1,20 m. del solado y la superior no más de 1,80 m.;
- 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m. de ancho libre para la circulación.

b) Medidores de gas:

- 1) No comunicarán con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores o aparatos térmicos u otros artefactos;
- 2) La colocación y ventilación cumplirán con las disposiciones de Gas del Estado;
- 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m. de ancho libre para la circulación.

#### 4.11.14. CABINAS TRANSFORMADORAS DE ENERGIA ELECTRICA

La Jefatura de Obras Privadas exigirá, con el objeto de evitar inconvenientes, asegurar el suministro de energía eléctrica y garantizar la correcta ubicación de medidores, la presentación, simultánea al petitorio del Expediente de Edificación, de una constancia expedida por el Departamento Técnico de la Dirección Provincial de la Energía sobre la iniciación del trámite de aprobación correspondiente, en los siguientes casos:

- a) Construcción con frente totalmente vidriado en su planta baja;
- b) Cualquier tipo de propiedad que tenga más de doce (12) departamentos, negocios u oficinas;
- c) Propiedades en altura que superen la planta baja y dos pisos altos, cualquiera sea la magnitud de la obra;
- d) Cualquier tipo de construcción que cuente con ascensor o montacargas.

#### 4.11.14.1. CARACTERISTICAS DE LAS CABINAS

Para los casos encuadrados en los precedentes incisos b, c y d, el proyecto deberá contemplar, si fuera necesario, la ubicación de una cabina transformadora cuyas dimensiones mínimas serán de 4,00 x 4,50 m., con una altura de 3,00 m., con adecuada ventilación, conforme con las normas de la Dirección Provincial de la Energía. Esta cabina deberá tener libre acceso desde la vía pública y podrá ser construida a nivel o subterránea.

#### 4.11.15. DE LOS ANUNCIOS

##### 4.11.15.1. ANUNCIOS EN CALLES Y AVENIDAS ESTRUCTURALES

Se declara de interés específico para la aplicación de estas disposiciones el siguiente menú de calles y avenidas, que por su disposición en la trama urbana se clasifican como estructurantes de todo el sistema circulatorio de la ciudad, definiendo una imagen físico – especial que refuerza su identidad, a saber:

- Acceso Puente Carretero.
- 7 de Marzo entre Mitre y Luján.
- 7 de Marzo entre Luján y Malvinas Argentinas.
- Avenida Luján entre 7 de Marzo y Richieri.
- Calle 25 de Mayo entre 7 de Marzo y Sarmiento.
- Calle Sarmiento.
- Área Central, comprendida entre calles 25 de Mayo, Sarmiento, Gómez Cello, Maciá y Avenida 7 de Marzo.
- Avenida Gómez Cello.
- Avenida Mitre.
- Avenida Candiotti.
- Avenida Hernandarias.
- Calle La Rioja.
- Calle Alberdi.
- Calle Hipólito Irigoyen entre La Rioja y López y Planes.

Todo comercio que solicite la instalación de cartelería comercial privada y no se encuentre dentro de los límites definidos en el Artículo precedente, deberá realizar las consultas pertinentes, con el personal técnico del Departamento de Planeamiento Municipal.

##### 4.11.15.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS

Los anuncios no deben:

- 1) Ofender a la moral y a las buenas costumbres;
- 2) Tener mudanzas bruscas de luz, de poco o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento;
- 3) Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores;
- 4) Ser peligrosos, combustibles y encontrarse en mal estado.

##### 4.11.15.3. ANUNCIOS EN FACHADAS

1) Será permitido instalar anuncios en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales;

2) Los anuncios impresos o pintados sólo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y materiales aprobados por la Municipalidad y aplicados en paredes cuyos propietarios lo permitan.

#### 4.11.15.4. ANUNCIOS SALIENTES DE LA LINEA MUNICIPAL

La instalación de carteles destinados al anuncio de publicidad y propaganda de carácter privado deberá contemplar los siguientes requisitos:

1) Amurados al plano de la fachada, en forma perpendicular a la misma;

2) Cuando las necesidades de soporte estructural de los mismos no permitan su colocación de la forma prevista en 4.11.16.4. 1) se podrá ubicar una (1) única columna adosada a la pared, que sirva de sostén a una distancia máxima de 0,10 m. de la línea municipal, al eje de la columna. El diámetro máximo permitido de la columna será de cuatro (4) pulgadas;

3) La altura mínima de despeje del cartel, con respecto al plano del piso debe ser de 3,00 m.;

4) En las calles donde no exista espacio verde, la saliente del cartel en ningún caso deberá rebasar el cordón de la vereda: la distancia mínima que debe dejarse del cordón hacia la línea de proyección del cartel será de 0,80 m.;

5) En las calles donde no exista espacio verde, y sólo esté consolidada una vereda de hasta 1,50 mts., la saliente máxima de los carteles perpendiculares al plano de la fachada podrá llegar hasta la línea del cordón;

6) En calles de tierra, los carteles o anuncios tendrán una saliente máxima de 2,00 m.;

7) En las Avenidas 7 de Marzo y Nuestra Señora del Luján, la saliente máxima de los carteles o anuncios será igual de ancho de la vereda, sin contar el espacio verde;

8) El anuncio distará, de la línea divisoria entre predios (eje medianero), como mínimo 1,00 m.;

9) En los casos de carteles que se ubiquen en calles menores de 17,32 m. de ancho oficial, las salientes con respecto al plano de fachada, serán como máximo de 1,50 m. En los casos de contar con cordón o cordón cuneta, deberán recedirse 0,80 m. del mismo;



10) Toda vez que se superponga la presencia de un árbol con el lugar elegido para la colocación de un cartel, impidiendo tanto su instalación como su percepción, se deberá solicitar autorización a la Oficina pertinente para realizar las modificaciones o cortes necesarios en la vegetación;

11) Toda situación no contemplada especialmente, será sometida a la evaluación de los profesionales a cargo del Departamento de Planeamiento y de la Oficina de Obras Privadas, produciéndose su dictamen en tal sentido, sin perjuicio de recurrir a la Comisión del Código de Edificación que prevé este Código.

#### 4.11.15.5. ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS

La actividad comercial que genere publicidad de productos, especialmente, y precios deberá contemplar los siguientes requisitos:

1) La información sobre precios o cartelería deberá adosarse al plano de la fachada, ya sea en forma de transparente con o sin luz (especialmente para comedores, bares o confiterías y heladerías) o bien como carteles sobre chapa en el caso de verdulerías o carnicerías;

2) No se permite la publicidad a través de pizarras o carteles adosados a columnas de alumbrado, postes de semáforos, estructuras de toldos, árboles, paredes, postes señaladores de tránsito, etc.;

3) En los casos donde el frente del local se proyecte o se expanda sobre el espacio público a manera de recintos al aire libre o semicubiertos (donde se desarrolle su actividad específica), delimitados y materializados especialmente por toldos, pérgolas, marquesinas, aleros, etc., la altura mínima a observar en estos espacios será de 2,70 m. desde el plano del piso al borde superior del mismo. Se podrá instalar cartelería publicitaria únicamente en su perímetro superior, (iluminándola interior y exteriormente) en cuyo caso, la altura de la publicidad no podrá superar los 0,50 mts., y deberá estar incluida dentro de altura mínima de 2,70 m. anteriormente determinada;

4) No se permitirá la instalación de anuncios o cartelería cuyo diseño se asemeje a la señalización de calles, usadas por el Municipio y/o Vialidad Nacional, que genere confusión tanto a nivel peatonal como vehicular.

#### 4.11.15.6. ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS

En los muros divisorios se podrá realizar anuncios publicitarios, con el visto bueno de la Oficina de Edificaciones Privadas y el Departamento de Planeamiento, sobre los dibujos correspondientes a la imagen del anuncio a realizar, y la resolución de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos dictada en tal sentido.

#### 4.11.15.7. AVISOS APLICADOS SOBRE VALLES O ANDAMIOS

Siempre que el propietario de una valla o de un andamio lo autorice, se podrá aplicar sobre estos elementos carteles o impresos de propaganda (Ver “Vallas”).

#### 4.11.15.8. VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTURCTURAS

Las cajas de transformadores, de distribución, de conmutación y demás mecanismos y los conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes, estarán ocultas a la vista desde la vía pública y no podrán tener, a juicio de la Jefatura de Obras Privadas, apariencia antiestética.

#### 4.11.15.9. ANUNCIO CON CRISTAL

Las piezas vidriadas que constituyen un anuncio, serán de cristal, no mayores de 0,60 x 1,50 m., soportadas individualmente en forma segura, a la estructura o bastidor.

#### 4.11.15.10. RETIRO DE ESTRUCTURA DE ANUNCIOS

Una vez quitado un anuncio, deberá ser retirado, dentro de los treinta (30) días, cualquier elemento resistente que le sirva de sostén; en su defecto, la Municipalidad hará el retiro a costa del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

#### 4.11.15.11. RESTRICCIONES EN LA COLOCACION DE AVISOS

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles: En los puentes carreteros o de ferrocarril a menos de 50,00 m. de los cruces de carreteras o vías del ferrocarril, en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques, paseos públicos y en todo lugar que obstruya, dificulte o confunda la visualización de elementos de señalización.

#### 4.11.15.12. CONSIDERACIONES GENERALES

No se permitirá la utilización del espacio verde ni la vereda pública, para la instalación de carteles de carácter privado, ni fijos ni móviles, salvo que:

a) Se trate de anuncios de difusión o información de carácter público oficial, de eventos culturales o sociales. Los espacios para la instalación de estos anuncios formarán parte del equipamiento urbano y serán fijados por el Municipio, así como también el diseño, la ubicación y el control de ellos. En estos casos, el sector del anuncio destinado a publicidad privada, deberá ocupar hasta un 30% del total del mismo.

b) Se trate de avenidas principales y calles con pavimento de 17,32 m. y más de ancho oficial.

En los casos a) y b) la cartelería o equipamiento urbano privado deberá contemplar ciertos requisitos:

1-El diseño del cartel, dimensión y ubicación, deberá llevar el visto bueno de las oficinas técnicas y de diseño municipal;

2-Los costos de ejecución y colocación estarán a cargo del recurrente, así como el mantenimiento;

3-Los interesados que deseen publicitar en estos espacios, deberán solicitar el permiso correspondiente ante el Municipio;

4-En el caso de carteles con iluminación con conexión a la red de alumbrado público, otorgada la autorización, se formalizará el contrato respectivo constando en el mismo, tiempo de vigencia y valores por alquiler o consumo;

5-La disposición de carteles de señalización vertical, papeleros, vallas de contención y seguridad frente a locales escolares públicos y otros que determine específicamente la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se organizará en función de la regulación legal aplicable y los convenios específicos.

#### 4.11.15.13 CASOS ESPECIALES: GALERÍAS COMERCIALES

En el caso de galerías comerciales que cuenten con un ingreso principal sobre avenidas principales y/o calles de 17,32 m. de ancho y cuando sus locales necesiten ser preanunciados o identificados desde el espacio público, se aceptarán carteles con información y publicidad que cumpla la normativa aplicable. El espacio destinado a información podrá contener el nombre de la galería, nombre y número de los locales comerciales que la integran. Un 15% del cartel podrá tener promoción comercial, en el resto no aparecerán textos que publiciten mercaderías, calidad de productos, ofertas, etc.

#### 4.11.15.14 SANCIONES

Toda modificación que se realice sobre un diseño ya aprobado y sin la correspondiente autorización, acarreará sanciones y apercibimiento (llegando inclusive a la clausura momentánea del comercio) hasta tanto no se regularice la situación.

#### 4.11.15.15 RETIRO DE PUBLICIDAD EN COMERCIOS QUE HAN CERRADO

La Municipalidad podrá actuar en relación a las columnas publicitarias, cuando el comercio al cual servían ha cerrado, ya sea retirándolo o exigiendo que lo haga el propietario del inmueble donde se encuentra.

#### 4.11.15.16 INTERVENCIÓN DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

La Comisión del Código de Edificación del Artículo 1.2.2.0 del Reglamento de Edificación, actuará a pedido de parte, y dictaminará en cuestiones llevadas a su tratamiento, por no estar reguladas o estándolo merezcan una consideración particular por la naturaleza de la cartelería que se pretende colocar, sin asumir su decisión carácter vinculante respecto de la resolución que dicte la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

#### 4.11.16.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS

##### 4.11.16.1. NOMENCLATURA Y SEÑALES

La Jefatura de Obras Privados podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

##### 4.11.16.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO

a) Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos de vehículos de transporte u otros de servicios públicos similar, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones, o produzca daños al edificio.

b) No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación a otra construcción análogo.

##### 4.11.16.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DEFENSA

La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

#### 4.11.17.0. DISPOSICION DE RESIDUOS Y/O BASURAS

##### 4.11.17.1. DISPOSICION DE RESIDUOS EN CONTENEDORES ESPECIALES

Se admitirá la acumulación de basuras, sean colectadas, embolsadas y entregadas a la recolección por parte de los servicios domiciliarios a cargo de la Municipalidad de Santo Tomé, según las disposiciones que a continuación se describen.

##### 4.11.17.1.1. CASOS CONTEMPLADOS

- a) En edificios de propiedad horizontal y/o conjunto de viviendas, sean estos construidos en altura y/o planta baja, cuando las viviendas superen las tres unidades habitacionales y hasta veinticuatro unidades habitacionales;
- b) En edificios de uso mercantil, oficinas, institucionales o educacionales cuya superficie fuera menor de 1.500 m<sup>2</sup>;
- c) Centros de salud y sanatorios;
- d) Comedores, bares y actividades afines, en Avda. 7 de Marzo entre Avda. Mitre y calle 25 de Mayo; Avda. Ntra. Sra. del Luján entre Avda. 7 de Marzo

y Avda. Richieri; Avda. Richieri entre Avda. Ntra. Sra. del Luján y calle Malvinas Argentinas; calle 25 de Mayo entre Avda. 7 de Marzo y calle Sarmiento; Avda. Ejercito Argentino entre Avda. Ntra. Sra. del Luján y calle Malvinas Argentinas; calle Hernandarias entre Avda. Ntra. Sra. del Luján y Avda. Mitre.

#### 4.11.17.1.2. DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS

Para asegurar un proceso higiénico en todo momento, los responsables de los edificios encuadrados en el párrafo anterior, deberán disponer contenedores con ruedas y tapas. A tales fines se deberá contar con un espacio, en el interior del predio, destinado al depósito de basura en los contenedores hasta su traslado a la vía pública para su retiro por parte del sistema de recolección municipal de residuos. A tales fines deberá coordinarse dicha tarea con los horarios establecidos por el Municipio para su recolección.

#### 4.11.18. REQUISITOS PARA LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE Y CLOCAS, TELEFONIA Y ENERGÍA ELECTRICA

La Oficina de Obras Privadas podrá exigir para otorgar el permiso de ejecución de obra:

- a) Para edificios de tres (3) pisos en más, o locales de seis (6) o más bocas telefónicas, una constancia que se ha gestionado y formalizado la tramitación ante el ente respectivo de telecomunicaciones, para la posterior conexión a la red general, requisito indispensable a fin de otorgar dicho permiso de edificación.
- b) Para construcciones con frente totalmente vidriado en su planta baja; propiedades que tengan dos (2) o más unidades habitacionales; propiedades en altura que superen la planta baja y dos pisos altos; y cualquier tipo de construcción que cuente con ascensor y montacargas; una constancia que se ha gestionado y formalizado la tramitación ante el ente respectivo, la factibilidad de suministro de energía eléctrica, requisito indispensable a fin de otorgar dicho permiso de edificación.
- c) Para edificios de dos (2) o más unidades habitacionales, una visación del Departamento de Obras Sanitarias Municipal, para la posterior conexión a la red general de agua corriente y cloacas, requisito indispensable a fin de otorgar dicho permiso de edificación.

## SECCION 5

### DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

#### 5.1.0. GALERIAS DE COMERCIO

#### 5.1.1. 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 estos ámbitos servir para la ventilación común.

#### 5.1.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS

Los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

##### a) Locales con acceso directo desde la vía pública:

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

- lado: 3,00 m.
- superficie: 16 m<sup>2</sup>.
- altura: de acuerdo con el artículo correspondiente del presente Reglamento.

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

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- lado: 2,50 m.
- superficie: 25 m<sup>2</sup>.
- altura: de acuerdo con el artículo correspondiente del presente Reglamento.

##### 1) Cuando se comercia alimento no envasado:

- lado: 4,00 m.
- superficie: 25 m<sup>2</sup>.
- altura: de acuerdo con el artículo correspondiente del presente Reglamento.

##### c) Quioscos 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:

- altura libre: 2,20 m.

- lado menor medido exteriormente: 2,00 m.

1) Cuando se comercia alimento no envasado:

- lado: 2,50 m.

- superficie: 10 m<sup>2</sup>.

### 5.1.3. ENTRESUELOS

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

a) La superficie del entresuelo no excederá del 30 % del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras;

b) La altura libre entre el solado y el cielo raso, tanto arriba como debajo del entresuelo será, como mínimo, de:

1) 2,40 m. cuando rebase los 10 m<sup>2</sup>. de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo o sea accesible al público;

2) 2,20 m. en los demás casos.

### 5.1.4. MEDIOS DE SALIDA

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 se dimensionará como sigue:

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

1) Circulación entre muros ciegos:

a) El ancho "a" se calcula en función del "factor de ocupación"  $X = 3$  aplicado a la superficie de piso de los locales de negocios más el de la circulación misma ( $X = 3$  m<sup>2</sup>. por persona);

b) Si dentro de la galería hay algún uso, cuyo factor de ocupación es menor que tres (3), se cumplirá en su ámbito, el que corresponda a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones públicas;

c) El ancho "a" del medio de salida se calcula según el número de personas que resulte de los apartados a) y b), de la siguiente manera:

1,20 m. para las primeras 30 personas;

1,30 m. para más de 30 y hasta 50 personas;

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

Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda a los usos considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

2) Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

a) Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un solo lado, su ancho será: "b" igual o mayor que 1,5 "a";

b) Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas a ambos lados, su ancho será: "b" igual o mayor que 1,80 "a";

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

En los casos de circulaciones con más de una salida a la vía pública, la suma de los anchos de los distintos medios de salida deberá 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 quioscos:

Pueden emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos en los medios de salida 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) Distan entre sí no menos de 3,00 m. en el sentido longitudinal de la salida;
- 3) Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tengan una medida no menor que el 70% del ancho calculado de acuerdo con lo establecido en los Incisos a y b, según el caso, con un mínimo de 2,10 m.

d. Ancho mínimo libre de salida:

- 1) En ningún caso la suma de los anchos de los distintos de salida, será mejor al que corresponda al mayor de los usos servidos por la salida común de la galería;
- 2) Cualquiera sea el resultado de aplicar los Incisos a y b y c, ninguna circulación tendrá un ancho inferior a 3,00 m. salvo lo especificado en el Apartado 3 del Inciso c;



3) 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 Jefatura de Obras Privadas podrá permitir su uso, previa presentación del pedido, acompañado del plano del proyecto de la abertura.

#### 5.1.5. ESCALERAS O RAMPAS

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

- a) 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 m. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores;
- b) La escalera contará con un pasamanos como mínimo, puede no conformar “caja de escalera” y cumplirá con lo establecido en este Reglamento en “Escaleras y rampas principales de salida”;
- c) La rampa tendrá una pendiente máxima de 8 % y el solado será antideslizante.

#### 5.1.6. 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, reciban energía de uno y otro circuito, cuando uno de ellos deje de funcionar.

##### b) Ventilación:

###### 1) Ventilación del vestíbulo o nave:

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

$$V = \frac{1}{3} \frac{A}{X}, \text{ donde } V = \text{área mínima de los vanos de ventilación}$$

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 (Medio 1), y es igual a 10 cuando ventila a bóveda celeste (Medio 4).

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 mecanismos 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 (A1) del local o quiosco:

$$V = \frac{A1}{15}$$

Además, en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, junto al 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 m<sup>2</sup>. de superficie de piso, sección mínima de 0,015 m<sup>2</sup>., siendo el lado mínimo de 0,10 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

a) Para las personas que trabajan en la galería:

La cantidad de artefactos se calculará en función al 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	RETRETES	MINGITORIOS	LAVABOS
Cuando no exceda de 5	m 1	-	1
	h 1	1	1
De 6 a 20	m 2	-	2
	h 2	1	2
Por cada 20 o fracción menor de 20	m 1	-	0.25
	h 1	1	0.25

b) Los locales ubicados sobre la vía pública y que no tengan acceso directo a la 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 y a lo especificado en "Servicios Sanitarios" del presente Código.

d) Sanitarios para las personas que concurren a la galería:

Se exigirá, tanto para hombres como para mujeres, dos (2) retretes hasta 250 personas, y, por cada 100 personas más o fracción de 100, 1 retrete. Además:

- 1 lavabo por cada dos retretes;
- 1 mingitorio, por cada retrete.

Los servicios para público se encontrarán en el mismo nivel de la galería, o en lugar de fácil acceso.

#### 5.1.8. USOS COMPATIBLES CON LOS DE LA GALERIA DE COMERCIO

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

#### 5.1.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDAS Y/U HOTEL

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán tener, además, comunicación complementaria con el vestíbulo, circulación o nave de la galería.

#### 5.1.10. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN GALERIAS COMERCIALES

Una “Galería Comercial” cumplirá con lo establecido en “Previsiones Generales contra incendio”, y, además, con las siguientes:

- a) Las Previsiones C4, C5, C6, C10 y C12;
- b) En caso de “Galerías desarrolladas en varias plantas (piso bajo y sótano, piso bajo y altos), se cumplirá para el total, además, con la Prevención C13;
- c) La Prevención E1, cuando la “superficie de piso” acumulada de la “galería” sea mayor que 1.500 m<sup>2</sup>.;
- d) Cuando corresponde la Prevención E1 y el piso o planta más elevado de la “galería” rebase los 15,00 m. sobre el nivel de la vereda, se cumplirá con lo exigido en la Prevención E7, en lo relativo a la instalación de la tubería colectora;
- e) La Prevención E2, separadamente, tanto en el vestíbulo o nave y circulaciones como en los locales;
- f) Cada local y cada quiosco contará, por lo menos, con un matafuego.

#### 5.2.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO

#### 5.2.1. 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.

b) Muro perimetral:

1) Sobre líneas de edificación:

a) Será 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 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. ni mayor de 1,00 m.;

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

d) No se aceptarán como cerco los muros producto de una demolición;

e) Estará sometido a juicio de la Jefatura de Obras Privadas todo proyecto de acero 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 3,00 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;

3) En los cordones se efectuarán los rebajes necesarios.

d) Cabina de control:

1) Los elementos constructivos de la misma serán de tipo desmontable, paneles vidriados, sobre carpintería metálica o de madera que, a juicio de la Jefatura de Obras Privadas, sean de correcta construcción, seguros, de buena calidad y aspecto estético y que armonicen con el medio donde serán emplazados;

2) Su superficie no deberá exceder de 4,00 m<sup>2</sup>., pudiendo aceptarse exclusivamente la venta de cigarrillos, golosinas y revistas, en cuyo caso se admitirá una superficie que no excede de los 8,00 m<sup>2</sup>.;

3) No se permitirá ningún tipo de construcción o explotación de negocio;

4) 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) De pisos:

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) Indicador:

Contarán con un cartel puesto corno dintel o perpendicular a la L.E., de color amarillo, con letras negras, que diga: "Playa de Estacionamiento" y de un tamaño de 0,60 m. de altura por 2,00 m. de ancho.

f) Carteleras de propaganda:

Deberá respetarse lo establecido en: "De los Anuncios".

g) 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 m<sup>2</sup>.

h) Conservación:

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

i) 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.

5.2.2. SOLICITUD DE PERMISO

Para iniciar la construcción de una Playa de Estacionamiento deberá contarse con el correspondiente permiso, otorgado por la J.O.P, debiendo ajustarse a las normas de presentación establecidas en el presente Código y a las que, especialmente, se consignan a continuación:

a) Legajo técnico:

Además de las exigencias que se consignan oportunamente, contendrá:

- 1) Detalle del muro perimetral (Escala 1:10);
- 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 J.O.P.

b) Firma de los planos:

Se exigirá que los planos sean firmados por un profesional con título habilitante e inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe y por el propietario.

5.2.3. PENALIDADES

El incumplimiento de los requisitos anteriormente enunciados, dará lugar a la clausura de la Playa de Estacionamiento y/o paralización de las obras, en caso de que esté en construcción, sin perjuicio de las sanciones previstas.

5.3.0. GARAJES

5.3.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAJE

a) Altura:

1) Todo punto del “lugar de estacionamiento” y los sitios destinados a la circulación de vehículos tendrán una altura libre mínima de 2,20 m., comprendida entre el solado y el cielorraso 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. de altura, con cartelas de pendientes mínimas de 15° respecto de la horizontal.

b) Ancho mínimo de cada box 2,40 m. (recto o en diagonal).

c) 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.

d) Ventilación:

1) La ventilación de un garaje 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 garaje ubicado en sótano, que posea ventilación mecánica, la J.O.P. puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.

e) Medios de salida:

1) La distribución de los vehículos dentro del garaje 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 garaje 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 garaje de pisos;

Todo punto de un piso de un garaje 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 garaje habrá, por lo menos, una escalera continua 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 0,23 m. y alzada máxima de 0,20 m.;

c) Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,11 m.

f) Revestimiento de muros solados:

1) Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un garaje 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 o inalterable a los hidrocarburos;

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

g) Fachadas:

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

h) Comunicación interna de un garaje con otros usos:

1) Un garaje puede comunicar, en forma directa o interna, con otros usos interdependiente o independientes;

2) En estos casos, las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto, con las características previstas en la Prevención C1 de “Previsiones de Construcción”.

i) Servicio mínimo de salubridad en garajes:

1) Un garaje de superficie superior a 75 m<sup>2</sup>., deberá cumplir con lo establecido en 3.10.0. para depósitos o usos peligrosos para las personas que trabajan en él;

2) Cuando el total de empleados y obreros exceda de cinco (5) y el garaje tenga más de 500 m<sup>2</sup>., por cada 2.000 m<sup>2</sup>. de superficie de “lugar de estacionamiento”, habrá como mínimo, un inodoro y un lavabo para cada sexo, destinados al público.

j) Prescripciones complementarias contra incendio en garaje:

Un garaje debe satisfacer lo establecido en “De la protección contra incendio” y además lo siguiente:

1) Matafuegos, baldes con agua y arena:

a) Un garaje contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

Superficie de piso	Matafuego manual	Balde con arena
Hasta 150 m2.....	1	1
más de 150 m2 hasta 300 m2.....	2	2
más de 300 m2 hasta 500 m2.....	3	3
más de 500 m2. hasta 700 m2.....	4	4
más de 700 m2. hasta 900 m2.....	5	5
más de 900 m2. hasta 1.200 m2.....	6	6
más de 1.200 m2. hasta 1.500 m2.....	7	7
más de 1.500 m2.....	Uno más por cada 500 m2. de exceso	

b) Los matafuegos serán del tipo indicado por la J.O.P.;

c) 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.

2) Exigencias en garajes ubicados en sótanos:

a) Un garaje o parte de él, ubicado en primer sótano, de superficie mayor a 150 m2., cumplirá además con la Prevención E1;

b) Para mayor cantidad de sótanos, habrá, además, para los que están debajo del primero, un sistema de rociadores automáticos, aprobado por la J.O.P.

k) Garaje de guarde mecanizado:

1) Cuando en un garaje la guarda se hace en plataformas, mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, se cumplirá con lo siguiente:

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

b) 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;

c) En el resto del garaje se colocará un matafuego en el mecanismo transportador;

d) Además en cada cuerpo del edificio, habrá una cañería vertical, de diámetro inferior mínimo de 0,045 m., con llave de incendio en cada plataforma;

e) Los extremos interiores de estas cañerías se unirán y prolongarán hasta la L.M., en la forma establecida en la Prevención E7.

2) Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de O.S.M., habrá una válvula de retención que impida la vuelta del agua a la red del servicio público.

#### 5.4.0. ESTACION DE SERVICIO

##### 5.4.1. 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 garaje”. Además, debe contar con un patio interior de maniobras.

b) Surtidor o bomba de carburante:

1) Los surtidores o bombas de carburante deben estar alojados no menos de 3,00 m. de la 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 tubería 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, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

f) Servicio de salubridad en Estación de Servicio:

- 1) Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en el artículo correspondiente;
- 2) Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados por cada sexo.

g) Prescripciones complementarias contra incendio en Estaciones de Servicio:

Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en: “De la protección contra incendio” y, además: “Prescripciones complementarias contra incendio en garaje”.

h) Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplir con lo establecido en el artículo correspondiente.

5.4.2. ZONA PEATONAL EN ESTACIONES DE SERVICIO

5.4.2.1. ZONA PEATONAL

Establécese una zona peatonal, como prolongación de las veredas lindantes, a través de las playas de maniobras y accesos de las estaciones de servicios ubicadas dentro de la zona urbana municipal.

Dicha zona peatonal será delimitada con un pintado específico sobre la superficie de la playa de maniobras y/o accesos, teniendo un ancho que puede variar entre 1,20 mts. y 2 mts.; los trabajos estarán a cargo de los propietarios.

5.4.2.2. CONSIDERACIONES GENERALES

Dentro de la zona tendrán derecho de paso los peatones.

Las obras serán supervisadas por los Departamentos Técnicos dependientes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

La Municipalidad será la encargada de la señalización y acompañará la implementación de esta normativa con una campaña educativa.

5.5.0. PANTEONES EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL

5.5.1. PERMISO DE CONSTRUCCION PANTEONES

Para la construcción de panteones en lotes cedidos a perpetuidad, deberá solicitarse el correspondiente permiso y la delineación ante la Municipalidad, acompañándose dos (2) copias del plano de construcción.

Una vez aprobado el plano de obras privadas, una copia se devolverá al interesado, con el visto bueno respectivo y la otra quedará archivada en la Administración del Cementerio.

#### 5.5.2. CONSTRUCCION DE PANTEONES

Otorgada la concesión para construir un panteón, el adjudicatario tendrá un plazo máximo de seis (6) meses para iniciar la construcción, y de un (1) año para concluirla.

Esos plazos se contarán a partir de la fecha de adjudicación de la concesión a perpetuidad por parte de la Municipalidad.

Dichos plazos podrán ser prorrogados por un lapso igual, cuando razones atendibles así lo justifiquen.

La prórroga, en cada caso, comenzará a correr desde el día inmediato siguiente a aquel en que hubiera vencido el plazo para iniciar la construcción o para concluirla, según el caso, independientemente de la fecha en que se solicite la prórroga.

#### 5.5.3. VENCIMIENTO DE PLAZO PARA CONSTRUCCION DE PANTEONES

Cuando se produzca el vencimiento de los plazos o de las prórrogas previstas en el Artículo 5.5.2., se procederá de la siguiente manera:

a) Si no se comenzó a construir en el terreno cedido a perpetuidad:

Se intimará para que comience la obra dentro del plazo de quince (15) días y concluya dentro del término de tres (3) meses, contados desde la fecha de la respectiva notificación.

Vencidos los plazos señalados en el inciso anterior, sin que se inicien las obras o se concluyan, según el caso, se procederá a revocar la concesión sin más trámites, quedando el lote en disponibilidad para la Municipalidad.

b) Si se empezó a construir en el terreno cedido a perpetuidad:

Se intimará para que la obra concluya dentro del plazo de tres (3) meses, contados desde la fecha de la respectiva notificación.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior sin que concluyan las obras, se procederá a revocar la concesión sin más trámite, quedando el lote en disponibilidad para la Municipalidad, pudiendo ésta proceder a la demolición de lo construido.

#### 5.5.4. NOTIFICACIONES E INTIMACIONES

Las notificaciones e intimaciones para comenzar las obras o terminarlas serán practicadas en el domicilio que el concesionario haya denunciado al solicitar la concesión del terreno. Si el domicilio es desconocido o no se pudiera ubicar al

concesionario, la notificación se realizará por aviso a publicarse por un (1) día en uno de los medios de prensa escrita local.

#### 5.5.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS PANTEONES

a) La construcción de panteones deberá efectuarse sin sótanos, debiendo en todos los casos construirse catres para cada cadáver.

b) Los muros y el subsuelo deberán ser impermealizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de las tierras y subpresión de los aguas en caso de creciente, todo de acuerdo a lo determinado por la J.O.P.

c) El subsuelo será ventilado con caños que comuniquen al exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte más alta del sepulcro y a razón de uno por cada 6 m<sup>2</sup>. de superficie del subsuelo.

d) Lotes de dimensiones mínimas:

1) Los adquirentes de lotes de dimensiones mínimas sólo podrán construir hasta seis (6) nichos en forma superpuesta;

2) La altura total máxima será de 2,60 m., medida desde el nivel de vereda hasta el techo del nicho superior.

e) Salientes en fachadas:

1) En si frente de los panteones no podrá sobresalir, de la línea de edificación, ningún escalón, adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2,20 m. sobre el nivel de la vereda;

2) Superiores a esta altura podrán permitirse los salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,30 m.

f) Muros divisorios:

Los muros divisorios de panteones y sepulcros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m., en elevación, cuando se hicieran con ladrillos comunes y 0,11 m. y 0,05 m. cuando se construyeren con ladrillos prensados u hormigón armado, respectivamente.

g) Veredas:

Las veredas de los panteones en el Cementerio Municipal, deberán ser uniformes, con losetas y niveles iguales.

Las losetas para las veredas tendrán las medidas, el material y el color que determine Obras Privadas.

Las veredas de los panteones deberán estar terminadas dentro de los treinta (30) días corridos desde la fecha de finalización de la construcción del panteón.

En caso de incumplimiento a esta obligación, la Municipalidad podrá ordenar la construcción de la vereda con cargo al concesionario.

Los propietarios de panteones a perpetuidad están obligados a mantener y reparar sus veredas.

En caso de incumplimiento a esta obligación, la Administración podrá ordenar el mantenimiento o refacción con cargo al propietario.

#### h) Conservación:

Al requerimiento de la Oficina de Cementerios, la J.O.P. realizará inspecciones a los panteones o secciones que se encuentran en mal estado y aconsejará al D.E. las medidas que fueran convenientes, pudiendo consistir estas en la demolición de panteones o secciones que se encuentren en ruinas o amenacen peligro.

La Administración del Cementerio no otorgará permiso para depositar cadáveres en panteones, cuando éstos amenacen ruina o puedan exhalar miasmas en razón de su estado.

#### i) Materiales:

Los materiales que se utilicen para las construcciones en el Cementerio Municipal deberán estar aprobados por Obras Privadas.

### 5.5.6.

#### OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR DE PANTEONES

a) Prohíbese el depósito de materiales de cualquier naturaleza frente o alrededor de los nichos, fosas, panteones, etc. en construcción, como así efectuar mezclas en los pasillos o espacios verdes del Cementerio.

b) Para la realización de trabajos inherentes a la construcción dentro del Cementerio, tales como mezclas o acopios de materiales, deberán utilizarse exclusivamente los espacios habilitados para obradores, dentro de los terrenos del Cementerio, lo cual será dispuesto por la Administración de la Necrópolis.

c) Quienes ejecuten trabajos relativos o construcciones dentro del Cementerio deberán cercar los espacios destinados a obradores con una valla provisoria, que se construirá con tablas cepilladas o chapas, de forma tal que no permita la visualización hacia el interior de la valla e impida la salida de material hacia el exterior.

d) La tierra procedente de las excavaciones será sacada diariamente y depositada en el sitio que designe la Administración del Cementerio.

e) El concesionario del lote cedido a perpetuidad será responsable de todo daño que cause el personal contratado para la construcción y/o refacción del panteón, en los sepulcros, así como en los árboles, jardines y edificaciones municipales o de terceros ubicados dentro del Cementerio.

f) Finalizada la construcción de un panteón, éste deberá ser blanqueado dentro del plazo de ocho (8) días corridos inmediatos posteriores a la conclusión de los trabajos.

Si el propietario quisiera pintarlo, deberá proceder en tal sentido dentro del plazo de treinta (30) días corridos inmediatos posteriores a la finalización de la construcción.

g) Cuarenta y ocho (48) horas después de finalizada la construcción de un panteón, el capataz o encargado de la misma deberá retirar los escombros, herramientas, etc., y proceder a la limpieza del lugar.

h) El incumplimiento a la obligación mencionada, facultará a la Administración del Cementerio a ejecutar los trabajos con cargo al trasgresor.

Una vez terminado el panteón, realizada la inspección final de obra y aprobada, será entregada la libreta de cesión de uso a perpetuidad. Cuando el mencionado certificado sea presentado en la Administración del Cementerio se podrán autorizar inhumaciones en dicho panteón.

#### 5.6.0. HOTELES

El proyecto y ejecución deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en las Leyes Provinciales y Nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido, en general, en el presente Código.

#### 5.7.0. MERCADOS

##### 5.7.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES A TODA CONSTRUCCION DESTINADA A ESTABLECIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE MERCADOS

a) Iluminación:

Esta deberá asegurarse para el ámbito general, con luz natural y ajustada a lo prescripto sobre el particular en el presente Código.

b) Ventilación:

Esta deberá asegurarse por medio de una corriente de aire natural cruzada, a través de aberturas opuestas, o corriente forzada con elementos electromecánicos. Cuando los locales que subdividen el ámbito general sean



cerrados, tendrán además, individualmente, ventilación exclusiva, asegurada y forzada por elementos mecánicos para cada uno de los mismos.

c) Circulaciones:

- 1) Las circulaciones de público deberán resolverse de tal manera que resulten cómodas al normal desenvolvimiento cuando haya más de una planta;
- 2) La circulación vertical deberá asegurarse con escaleras a tramos rectos, sin compensación, y con anchos convenientes según la importancia del establecimiento y de acuerdo con el volumen de público que necesite utilizarlos;
- 3) Estas podrán ser sustituidas por rampas con inclinación o pendientes máximas de 0,15 m. por metro de desarrollo;
- 4) En ningún caso los anchos de escaleras serán inferiores a 1,50 m.;
- 5) Para casos especiales de concentración de locales en subsuelos o pisos altos, la J.O.P. fijará los anchos de estas escaleras, tratando cada caso en particular.

d) Revestimiento:

La totalidad de los muros y en todo su perímetro, llevarán zócalos sanitarios y a partir de éste y en una altura mínima de 2,00 m. un revestimiento de plaquetas vítreas o azulejos de 0,15 x 0,15 m., u otro material aprobado por la J.O.P.

e) Piletas y desagües:

El local principal y boxes tendrán bocas de desagües con rejillas, en número suficiente y adecuada distribución, para augurar la correcta higienización. Se colocarán hidrantes en número y distribución conveniente. Cada box tendrá una pileta para lavados.

f) Sanitarios:

- 1) Fuera del recinto destinado a ventas se construirá un grupo de locales sanitarios para ambos sexos, con inodoros, lavatorios y duchas en compartimientos separados;
- 2) Se construirá igualmente otro de carácter colectivo, con mingitorios o lavabos y sus correspondientes lavatorios;
- 3) Las duchas tendrán instalaciones de agua caliente y estarán destinadas al personal;
- 4) Todas estas instalaciones responderán a las exigencias del presente Código;

5) Los locales sanitarios nombrados precedentemente serán destinados de modo exclusivo para uso de los ocupantes de puestos y locales del establecimiento y no de uso público. A tal efecto, sus puertas de acceso deberán tener cierre con llave.

g) Pinturas:

La totalidad de los muros interiores y cielos rasos del establecimiento llevarán pinturas impermeables.

h) Rezagos-Residuos:

1) Para su eliminación se instalará un horno incinerador con cabina especial, con puertas metálicas de seguridad corredizas, instalado fuera del local de ventas, con combustión propia a quemadores, debidamente aislado, con interceptor de hollín ciclónico;

2) En los casos en que el número de locales del establecimiento sea reducido, no se exigirá el horno, pero se colocará un triturador mecánico en cada local, para que los residuos se eliminen por cloacas.

i) Extintores:

Para la protección contra el fuego se dotará el establecimiento y en cada local, de extintores del tipo aprobado y en cantidad determinada por las necesidades de aquél. Deberán respetarse las prevenciones contra incendios determinadas en el presente Código.

j) Frigoríficos:

Para asegurar la conservación de las mercaderías de fácil descomposición, cada local deberá poseer su heladera. En los casos de puestos para venta de pescado se exigirá el congelador.

## 5.8.0. SUPERMERCADOS

### 5.8.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUPERMERCADOS

Se consideran “Supermercados Totales” aquellos negocios que involucren la venta minorista de gran diversidad de rubros, por el sistema de autoservicio y, “Supermercados Comunes” aquellos negocios destinados a la venta minorista de productos alimenticios en general y artículos de limpieza, por el sistema de autoservicio. Además, tendrán que funcionar dentro de las siguientes exigencias:

a) Las ventas deberán realizarse en el mismo local, el que tendrá una superficie mínima total de 500 m<sup>2</sup>., distribuidos de la siguiente manera: Para exposición y venta, una superficie no inferior a los 300 m<sup>2</sup>., pudiendo desarrollarse en

una o más plantas, debiendo el salón principal estar comunicado con la vía pública, a su nivel o por rampa o escalinata, y, para depósito, cámaras frigoríficas y acondicionamiento de mercaderías, una superficie no menor a 200 m<sup>2</sup>;

b) El sistema de venta será el de autoservicio;

c) Deberá contar con locales destinados al lavado y fraccionamiento de los productos, con vestuarios y baños para el personal (separados por sexo), con instalación apropiada para el arrojado de residuos y con los elementos necesarios de protección contra incendio.

#### 5.8.2. DISCRIMINACION DE SUPERFICIES EN LOS “SUPERMERCADOS TOTALES” PARA TRAMITACION DE LICENCIA DE USO

Para efectuar la tramitación de “licencia de uso” los “Supermercados Totales” deberán realizar una discriminación de superficies que engloben y clasifiquen los espacios destinados a:

- a) Venta de comestibles, artículos de limpieza y anexos;
- b) Sectores destinados a bazar;
- c) Grandes tiendas con sub-rubros, etc.

#### 5.8.3. ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DE LOS SUPERMERCADOS

Estos establecimientos tendrán que adecuar sus instalaciones a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe, en lo que respecta a salón, puestos de ventas, cámaras frigoríficas y depósitos, y deberán cumplimentar con las demás disposiciones higiénico-bromatológicas en vigencia. En lo que respecta a la puerta principal del supermercado, la misma deberá tener un ancho no inferior a los 3,00 m. y las calles interiores del establecimiento, un ancho no menor de 1,50 m.

#### 5.8.4. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGAS Y DESCARGAS DE MERCADERIAS PARA “SUPERMERCADOS TOTALES O COMUNES” A INSTALARSE EN EL MUNICIPIO

Se exigirá una playa de carga y descarga de mercaderías, con una superficie tal que guarde directa relación entre el área de edificación y dicho espacio, según lo establecido en “Cocheras Obligatorias”.

La inscripción de estos comercios se hará con ajuste a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe.

Prohíbese en los supermercados la instalación de talleres, industrias o artesanías y toda comunicación con locales destinados a otros usos en el mismo predio.

#### 5.9.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS

#### 5.9.1. CARACTERISTICAS GENERALES

Se consideran Playa de Estacionamiento Privadas aquellas, que sean destinadas a los fines de estacionar en forma transitoria vehículos de variada calidad, especialmente camiones en sus distintas clasificaciones.

Devienen de una actividad específica, por lo cual su propietario deberá notificar el uso del terreno a la Oficina de Obras Privadas para constancia de las mejoras realizadas.

Las playas de estacionamiento privadas, deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

##### a) Piso:

Deberá tener como mínimo un tratamiento de mejorado, a los efectos de evitar acumulación de agua y tierra.

Asimismo deberá preverse el nivel necesario para la evacuación de las aguas pluviales.

##### b) Muro perimetral:

Deberá ser de ladrillos comunes, block de hormigón, de 1,80 m. de altura y un espesor de 0,15 o 0,20 m., según el material a usar, con pilastras o columnas de refuerzo; todo éste cuando el terreno se ubique frente a calles sin pavimentar, se aceptará un cerco perimetral de alambre de 1,800 m., tipo olímpico.

##### c) Veredas:

En todos los casos, deberá cumplimentarse la norma sobre veredas, en el perímetro accesible del terreno, ampliándose hasta la calle, en los accesos de vehículos.

##### d) De la construcción:

No se exigirán construcciones en elevación en estos estacionamientos.

Si se acondicionaran sus propietarias a utilizar estas playas para limpieza de los vehículos, en estos casos, deberá cumplimentarse con las normas vigentes, especialmente lo que hace a los decantadores de barro y demás desagües necesarios.

En caso de realizarse cabinas de control, estarán regidas por las normas establecidas en el punto 5.2.1. d).

##### e) De la señalización:

Será suficiente colocar un cartel con el siguiente texto: PELIGRO SALIDA DE VEHICULOS, con visuales en dos direcciones opuestas.

### 5.9.2. SOLICITUD DE PERMISO

Para adecuar un terreno baldío al uso como playa de estacionamiento privada, el propietario del terreno, deberá cumplimentar una nota explicativa, detallando las mejoras a introducir, características generales de la actividad, y todo otro elemento que la Oficina de Obras Privadas estime conveniente.

Esta oficina, será la encargada de verificar mediante inspección, las nuevas características del terreno y de emitir un certificado en consecuencia.

Se aceptarán las notas explicativas de las mejoras, en tanto y en cuanto no signifiquen construcciones concretas, en cuyo caso, se exigirá la presentación por profesional de la construcción, matriculado.

### 5.9.3. CONSIDERACIONES GENERALES

En la presentación ante la Oficina de Obras Privadas, será necesario adjuntar boleta de compraventa, certificado o escritura del propietario, que en todos los casos deberá ser el titular de la actividad a desarrollar en la Playa de Estacionamiento Privada.

### 5.10.0. EDIFICIOS EN TORRE

#### 5.10.1. CONCEPTO

Se denomina “Edificio en Torre” a aquel cuyo perímetros de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública, sin solución de continuidad.

Este tipo de edificio puede superponerse o no a un basamento.

Los edificios en torre se ubicarán en forma exclusiva en aquellos distritos urbanos que cuenten con servicio de agua potable y desagües cloacales.

#### 5.10.2. ALTURA

##### a) Altura del Basamento

La altura máxima del basamento será de 12 m. medidos desde el solado de la vereda hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto.

##### b) Altura de la Torre

La altura de la torre se medirá también desde el solado de la vereda hasta el límite superior de la carga en techos con pendiente, sean de losa o chapa, y el solado en caso de azoteas accesibles.

Las instalaciones accesorias, tales como tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., podrán superar esa altura.

### 5.10.3. RETIROS

#### a) Del Basamento

El cerramiento de planta baja deberá retirarse 3,00 m. de la línea municipal, con excepción de los basamentos que se construyan frente a calles mayores de 17 m. los cuales no tendrán que cumplimentar esa norma.

En el caso de construir en un distrito del Plan Director donde se establezcan retiros de frente, se deberá adecuar a esa norma máxima.

A partir del primer piso se podrá construir sobre el retiro de planta baja, dejando como mínimo una altura de 2,60 m.

Asimismo, se permitirá que las columnas generales de la estructura se asienten junto a la línea de edificación municipal.

#### b) De la Torre

El plano de fachada, paralelo a la línea municipal, deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. desde el eje de la calle, incluyéndose -cuando corresponda- las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, en el ancho total de la calle.

De todas formas, el retiro mínimo del plano de fachada, será de 3,00 m. sin compensación.

La distancia entre los planos de fachada y los ejes medianeros, también considerados retiros laterales a medianera, se determinarán según la siguiente fórmula:

$$D=H \text{ o } H= (18 \times D)$$

18

Donde H es la altura de la Torre, D el retiro lateral a medianera.

Cuando se determinen dos o más valores para D, se utilizará, en la expresión precedente, el menor.

La distancia D tendrá un valor mínimo de 3,50 m.

Con respecto a los retiros de fondo, la torre deberá contemplar como mínimo un retiro de 3,50 m. cualquiera sea el largo del terreno.

#### 5.10.4. SALIENTES

Se considerarán permitidos salientes de los planos de fachada en el basamento a partir como mínimo de los 2,60 m. de altura y hasta 1,50 m. En caso de veredas angostas deberá observarse una distancia al cordón de la vereda de 0,80 m. mínimo.

En el caso de la torre, se considera el plano de fachada y desde allí como máximo salientes de 1,50 m.

No se permitirán salientes en los planos de fachada laterales.

Se permitirán salientes del plano de fachada posterior, también hasta un máximo de 1,50 m.

Los salientes sobre la fachada del basamento deberán distar, como mínimo, 0,60 m. de los ejes medianeros.

#### 5.10.5. SEPARACION ENTRE TORRES

Se usarán las siguientes expresiones para obtener la separación entre torres:

$d = D1 + D2$ , donde D1 y D2 son los retiros adoptados para cada torre (ver gráfico N° 1).

Esto cuando el espacio entre las mismas tiene por lo menos uno de los extremos libre a la vía pública.

$d = 'H$ , donde H' es la altura de la más baja (ver gráfico N° 2).

#### 5.10.6. CONSIDERACIONES GENERALES

Cualquiera de los casos que no se encuadre en las presentes normas, merecerá un dictamen conjunto de la Oficina de Obras Privadas, del Departamento de Planeamiento y Vivienda, con Resolución del Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Será indispensable antes de la presentación definitiva del proyecto ante la Oficina de Obras Privadas, recibir una visación previa del anteproyecto general por parte del Departamento de Obras Sanitarias de la Municipalidad, el que dictará la conveniencia o no de incorporar la construcción a la línea existente de desagües cloacales y de agua corriente.

Este dictamen será definitorio para permitir la construcción e inapelable.

#### 5.11.0. EDIFICIOS EN ALTURA

##### 5.11.1. CONCEPTO

Se consideran edificios de altura aquellos que tienen planta baja y como mínimo dos niveles más y hasta tres. Se trata de edificios generalmente dedicados al uso residencial o a oficinas comerciales y profesionales.

La altura de la construcción está determinada en los distintos distritos del área urbana del Plan Director, y una construcción a mayor altura del cuarto nivel, deberá ingresar en las normas de Edificios en Torre, observando los retiros de frente, laterales y de fondo que correspondan.

#### 5.11.2. DE LA PRESENTACION

Todos los edificios en altura, deberán observar previamente un paso por el Departamento de Obras Sanitarias de la Municipalidad, a los efectos de que se otorgue el visado correspondiente.

De ese Departamento dependerá el permiso de construcción. Éste será negado en caso de que la edificación no pueda ingresar a la línea de desagües cloacales o de agua potable, y no se den soluciones técnicas adecuadas en su reemplazo. Este tipo de edificios podrán realizarse en distritos sin desagües cloacales, siempre que completen un estudio responsable de derivación de este tipo de residuos, ya sea por plantas de tratamiento, baterías de pozos negros u otro sistema.

#### 5.11.3. DE LOS RETIROS

En todos los casos, se deberán respetar las normas previstas por el Plan Director, en lo que a servidumbre de jardín, retiro de frente y retiro de fondo corresponde.

En los casos de retiro de fondo en terrenos de largo considerable, un posterior uso en propiedad horizontal en caso de visualizarse en el proyecto, eximirá al proyectista de las normas habituales.

No obstante, deberá dejar como mínimo un retiro de 3,50 m.

El retiro de frente, cuando exista en el distrito donde se construirá el edificio, deberá respetarse en planta baja a todo lo largo del frente del terreno.

En el caso de servidumbres de jardín, se permitirán compensaciones en planta baja.

#### 5.11.4. DE LAS SALIENTES

Deberán contemplarse básicamente las normas establecidas en los puntos 3.5.1.2. - 3.5.1.2.1. - 3.5.1.2.2. - 3.5.1.2.3. - 3.5.1.2.4. - 3.5.1.2.5. - 3.5.1.2.6. y 3.5.1.3.

En todos los casos, cuando exista retiro de frente, en los pisos superiores se podrá avanzar como máximo 1,50 m. sobre dicho retiro.



En el caso de servidumbre de jardín, se permitirá avanzar en los pisos superiores hasta 2,00 m.

#### 5.11.5. DEL PROYECTO

El proyecto en general, deberá adecuarse a las normas fijadas por este Código, en lo que hace a fachadas, según el punto 3.5.; en lo que hace a medios de iluminación y ventilación natural al punto 3.6; en lo que hace a locales al punto 3.7.; alturas mínimas de locales punto 3.8.1.0.; para escaleras y rampas de salida punto 3.10.2. y subsiguientes; ochavas punto 3.2.; servicios sanitarios punto 3.11.; garajes punto 3.12.1. en su inciso a) los puntos del 1 al 5 y en el inciso b), el punto 3.

#### 5.11.6. DE LA EJECUCION

Se deberán contemplar todos los requisitos normados en la Sección 4 de este Código, en lo que corresponda específicamente a la construcción pretendida.

Se pondrá especial énfasis en contemplar las normas contra incendio y energía eléctrica, debiéndose consultar al Cuerpo de Bomberos y a la Dirección Provincial de la Energía.

#### 5.12.0. COMERCIOS GASTRONOMICOS

##### 5.12.1. USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Se autoriza a los comercios gastronómicos (comedores, bares, heladerías), el uso del espacio público, ubicado frente a sus locales (vereda) en avenidas y/o calles céntricas de la ciudad, según la reglamentación establecida por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. No incluye dársenas de estacionamiento.

##### 5.12.2. CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS

Los comercios gastronómicos podrán construir cerramientos en los espacios públicos (vereda) respetando un espacio libre entre la línea de edificación y el comienzo del mismo de 1,60 metros y otros de 0,80 metros entre el cordón y el punto más cercano del cerramiento.

##### 5.12.3. FINAL DE OBRA DEL CERRAMIENTO

Para finalizar la obra de cerramiento deberán presentar ante la División de Planeamiento de la Municipalidad de Santo Tomé los planos respectivos, de acuerdo a la reglamentación que dictará dicha División.

#### 5.13.0. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

##### 5.13.2. CONCEPTO

Se consideran Grandes Superficies Comerciales a todos los establecimientos de comercialización mayorista y minorista que ocupen en total un área superior a los mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) cubiertos.

#### 5.13.2. REQUISITOS DE INSTALACIÓN

Las Grandes Superficies Comerciales podrán radicarse exclusivamente fuera de la zona urbana y en áreas no previstas para la radicación industrial. Deberán contar con una playa de estacionamiento propia para quince (15) automóviles por cada caja registradora instalada, sanitarios para el público, sala de primeros auxilios, espacio comunitario para la atención de niños, bar y demás dependencias cubiertas, conformando una sola unidad arquitectónica. La carga y descarga de mercadería sólo podrá realizarse en el interior del mismo predio.

Queda prohibida la autorización por vía de excepción para posibilitar la radicación y/o habilitación de los establecimientos referidos en el Artículo anterior. Se prohíbe además establecer a favor de los establecimientos cuya habilitación se rige por la presente, exenciones o beneficios de carácter tributario.

#### 5.13.3. ANÁLISIS DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

En todos los supuestos, el D.E.M., antes de habilitar una superficie comercial que ocupe 1.500 m<sup>2</sup> cubiertos o más, deberá realizar un Análisis de Impacto Socio-económico, el que deberá ser considerado por el H.C.M. a los efectos del otorgamiento de la habilitación pertinente.

El Análisis de Impacto Socio-económico deberá tener en cuenta la población del Municipio, su nivel socio-económico, el área de influencia de la gran superficie comercial a radicar, la existencia o no de equipamiento comercial adecuado en la zona y los efectos que el nuevo emplazamiento pudiera ejercer sobre la estructura comercial de la zona, haciéndose especial ponderación del personal ocupado en el sector y los efectos que pudieran producirse en los niveles de empleo. Asimismo, el estudio considerará eventuales cambios urbanísticos y ambientales que la radicación pretendida pudiera ocasionar. El mismo deberá ser realizado por un Organismo Regional y/o Nacional Estatal de reconocido nivel técnico-académico.

En la sustanciación del Análisis de Impacto Socio-económico el D.E.M. deberá convocar a las partes interesadas a una audiencia de consulta, cuyo procedimiento será reglado por el respectivo Decreto reglamentario. Se considerará parte interesada a: entidades gremiales empresariales, entidades gremiales de trabajadores, sindicatos de amas de casa, entidades vecinalistas y entidades ambientalistas. Esta enumeración deberá considerarse meramente enunciativa.

#### 5.13.4. NULIDAD ANTE INCUMPLIMIENTO

La falta de cumplimiento a lo dispuesto en los puntos 5.13.2. y 5.13.3. determinará la nulidad de pleno derecho de la autorización otorgada.

5.14.0. SALAS DE VELATORIO

5.14.1. CONCEPTO

Entiéndase por casa de velatorios al edificio destinado a velar cadáveres, el que podrá contar o no con dependencias anexas destinadas a garajes de sus unidades y/o depósitos del rubro.

5.14.2. EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS

Edificios construidos o a construirse podrán funcionar como casa de velatorios sólo cuando hubieran solicitado y obtenido la habilitación correspondiente por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

5.14.4. REQUISITOS DE HABILITACIÓN

La habilitación estará supeditada a los siguientes requisitos:

A) Restricciones de ubicación:

a) Estar ubicadas a una distancia no menos de 250 metros de:

Las zonas consideradas como balnearias, de interés turístico o peatonales;

Establecimientos Asistenciales (hospitales, sanatorios y similares);

Establecimientos Educativos (oficiales o particulares reconocidos por autoridad competente);

Locales e Instituciones destinados a espectáculos públicos, deportivos y/o de recreación, sociales y culturales.

b) Estar ubicadas en inmuebles que no resulten frentistas a: plazas, parques, paseos públicos, avenidas y tampoco calles con estacionamiento restringido y/o prohibido.

c) Las restricciones de ubicación señaladas en los incisos a) y b) precedentes no serán aplicables cuando las casas de velatorio se encuentren ubicadas en calles o avenidas circundantes, dentro de un radio de 500 metros a los cementerios de la ciudad y donde se propiciará favorecer la concentración de las mismas.

B) Dimensiones de lotes:

Los lotes no podrán poseer un ancho inferior a 12 metros de frente y 400 metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>.) de superficie a los efectos de asegurar un correcto funcionamiento interno, manteniéndose de este modo el espíritu de realizar la actividad totalmente en el interior del predio.

C) Ubicación de la construcción en el predio:

La construcción deberá retirarse de la línea municipal, llevando la línea de edificación a no menos de 6 metros hacia el interior, a efectos de garantizar que toda la actividad se desarrolle dentro del inmueble. Se deberá definir además con toda claridad la zona donde será cargado el vehículo, el ataúd y el resto de los elementos utilizados para el velatorio propiamente dicho que serán efectuados íntegramente en el interior del predio. Los vehículos destinados al traslado de cadáveres como así al transporte de sus familiares deberán cargarse y salir asimismo desde el interior.

#### D) Vista a linderos:

El proyecto deberá reflejar una clara intención de preservar la intimidad del uso, circunscribiéndose con exclusividad al interior del predio, cuidando en especial las vistas desde linderos y la vía pública. La totalidad del perímetro del terreno deberá estar circunscripta, exceptuando la entrada, por muros de mampostería que comprenda o no parte de la edificación, la que en ningún caso su altura será inferior a 3 metros.

Queda prohibido a las empresas colocar en el frente cualquier tipo de cartel o publicidad que las identifique, permitiéndose únicamente la colocación de una placa de granito, mármol o metálica cuyos lados no excedan de 50 centímetros en los horizontales y los 40 centímetros en los verticales.

#### E) Otras normas:

Las casas de velatorios deberán disponer de una pieza o cámara destinada exclusivamente a ese objeto cuya habilitación y construcción deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Serán de cualquier material que a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, reúna condiciones de seguridad y que pueda desinfectarse completamente; a este efecto los cielorrasos serán lisos y las paredes preferentemente no formarán ángulos;
- b) Tendrán frisos de dos metros de alto de material impermeable y piso de igual clase;
- c) Sus dimensiones mínimas serán: ancho 4 metros, largo 4 metros y alto 3,50 metros; no autorizándose la instalación de asientos;
- d) Además de la puerta de acceso tendrán otra abertura (puerta, ventana o claraboya que permita su constante y perfecta ventilación);
- e) Contarán con una sala anexa con entrada independiente, destinada a la permanencia de las personas que deseen velar el cadáver;
- f) No tendrán comunicación directa con los W.C. y mingitorios;
- g) No estarán ubicadas sobre la línea de edificación;
- h) Carecerán de cortinas y alfombras fijas.

5.15.0. GERIATRICOS

5.15.3. CONCEPTO

Será considerado geriátrico, a todo establecimiento privado con o sin fines de lucro, dedicado exclusivamente al albergue de ancianos para su alojamiento, reposo, cuidado y asistencia.

#### 5.15.4. CLASIFICACIÓN

A los fines de su habilitación y funcionamiento se establecen las siguientes categorías:

Categoría A: Establecimientos geriátricos según Ley Provincial. Son los establecimientos destinados a la internación de ancianos dependientes y semidependientes que requieren una asistencia especial debido a incapacidades motrices, sensoriales u otras, o a enfermedades propias de su condición. El grado de dependencia se lo acreditará de acuerdo a lo que dicha ley establece.

Categoría B: Residencias geriátricas son los establecimientos destinados a alojar ancianos cuya dependencia no exceda la necesidad de acompañamiento, ayuda en su higiene corporal, alimentación y vigilancia médica periódica acorde a una asistencia no sanatorial.

#### 5.15.3. HABILITACIÓN Y CONTROL

El D.E.M., a través de la Dirección que corresponda, habilitará y controlará la estructura edilicia de los establecimientos geriátricos que funcionen dentro del ejido urbano.

#### 5.15.4. REQUISITOS

##### A) Características generales del inmueble:

Todos los ambientes destinados a los ancianos, preferentemente estarán en planta baja y sin desniveles que puedan provocar accidentes, pero en caso de existir deberán ser salvados mediante rampas fijas o móviles con un sistema de sujeción acorde con las características de la misma y con superficie antideslizante. Deben ser fijas para desniveles mayores de 20 cm. La pendiente máxima admitida no podrá ser superior al 6%. Si la longitud de la rampa supera los 5 m., deberán realizarse los tramos inclinados de 1,80 m., como largo máximo.

##### B) Escaleras:

Si existiese escalera deberá poseer las siguientes características:

- 1- Ancho mayor o igual a 1,10 m. libres;
- 2- Escalones antideslizantes;
- 3- No poseer narices evidenciadas;
- 4- Dos pasamanos;
- 5- Protección de acceso a la escalera;

6- Escaleras con tramos rectos de hasta ocho (8) escalones entre descansos. No se admiten escalones compensados y deben permitir el libre tránsito de una camilla;

7- Si hay más de un nivel, poseerá ascensor obligatorio y escalera según inc. 6;

8- Si hay más de dos niveles, poseerá montacamillas que pueden reemplazar al ascensor y debe poseer además escalera según inc. 6;

9- Si hay más de tres niveles, poseerá montacamillas, ascensor y escalera según inc. 6.

#### C) Circulaciones:

Corredor: Su ancho, libre o por donde se desplacen camillas, deberá ser de 1,50 mts., y permitir el normal paso simultáneo de dos de ellas. Por donde se desplace sólo público o personal, el ancho mínimo será de 1,10 mts.

Pisos lavables y antideslizantes en los lugares de desplazamiento de pacientes.

Pasamanos: Uno por lo menos para el sector de circulación de pacientes.

#### D) Instalaciones:

1- Energía eléctrica: Aquellos establecimientos que posean áreas críticas deberán contar con un sistema de energía eléctrica de emergencia capaz de proporcionar iluminación y fuerza motriz para el mantenimiento total y simultáneo de dichos servicios, asimismo para circulación de pacientes y accesos (relevamiento automático, regulable 5-15 seg., sistema de energía ininterrumpible de una hora como mínimo, deberá considerarse un tiempo mayor en aquellas prestaciones que pudieran sí requerirlo). El cableado del edificio deberá estar de acuerdo con normas específicas existentes.

2- Telefónica, propia obligatoria.

3- Provisión de agua:

3.1- En el plano solicitado deberá constar la ubicación y capacidad de los depósitos de reserva de agua. Además, si se abastece de agua subterránea propia deberá tener la ubicación y profundidad de las perforaciones.

3.2- Todo establecimiento con internación deberá contar con depósitos de reserva de agua potable de una capacidad no inferior a doscientos litros (200 lt.) por cama si cuenta con agua corriente, de trescientos litros (300 lt.) por cama si la fuente de agua es propia, los que tendrán que estar divididos para permitir limpieza sin interrumpir el servicio.

3.3- Los establecimientos que cuentan con fuentes de agua subterráneas propias deberán estar equipados de manera tal que aseguren la continuidad en la provisión de agua, y tener un sistema de cloración que asegure tres litros (3 lt.)

por hora como mínimo de solución clorada al 1% de cloro activo libre por cada diez mil litros (10.000 lt.) por hora de bombeo.

3.4- Las perforaciones de fuentes de agua subterráneas deberán estar protegidas por caño-camisa hasta el nivel de succión y contar exteriormente con una capa aisladora que la cubre en un radio mínimo de setenta centímetros (70 cm.) y con una elevación de no menos de treinta centímetros (30 cm.) en su centro con respecto al nivel del terreno, con declive de escurrimiento centrífugo.

#### E) Climatización:

1- Circulación de aire forzado obligatorio mediante turbo circuladores o similares.

2- Calefacción obligatoria, no pudiendo ser por combustión dentro del local. Se acepta sistema tipo “tiro balanceado” o cualquier medio aprobado por autoridad competente.

3- Aire acondicionado optativo.

4- Medidas de seguridad.

5- Prevención contra incendios. Se deberán tomar medidas preventivas establecidas en las normas vigentes para la seguridad contra incendios de cada área de asentamiento sanitario con las siguientes exigencias mínimas:

5.1- En lugares considerados de poco riesgo de incendio la distribución se hará de tal forma que no sea menester recorrer más de quince (15) metros para alcanzar el matafuego adecuado.

Considerándose no menos de uno por cada unidad de pasillo, en forma independiente por pisos. Prohibiéndose el acceso a los mismos a través de escaleras o rampas.

5.2- Los extinguidores preferentemente manuales deben colocarse en lugares absolutamente visibles, de distintos ángulos y nunca debe permitirse la colocación de obstáculos que impidan tomarlos con facilidad.

5.3- En lugares considerados de mayor riesgo (calderas y cuartos de máquina, depósitos, tableros de electricidad, etc.) deben obligatoriamente instalarse matafuegos apropiados para cada servicio. Deberán estar perfectamente señalizados todos los medios de salida y escape de emergencia.

5.4- Una salida de emergencia, de acuerdo a lo que determine la reglamentación.

5.5- Formular un plan de evacuación, que deberá ser elaborado con el asesoramiento de personal competente de bomberos y/u otro organismo con competencia en la materia.

6- Poseer disyuntor diferencial o similar.

7- Poseer llave térmica o similar.

8- Las puertas estarán provistas con cerraduras que permitan su apertura desde el exterior con llave maestra.

#### F) Habitaciones:

1- La ventilación o iluminación se hará en forma natural y a través de ventanas a espacios abiertos, excluyendo la ventilación por diferencias de niveles de techo.

2- Las áreas mínimas serán las siguientes:

2.1- Área ventilación: un treintaavo de la superficie de la habitación (no pudiendo ser menor de sesenta (60 cm<sup>2</sup>.) centímetros cuadrados).

2.2- Área de iluminación: un décimo de la superficie de la habitación ( $1/10 \times S$ ).

2.3- Cuando se ventile bajo parte cubierta, estos valores se incrementarán obteniéndose superficie como la suma del área del local más la superficie cubierta.

Estas exigencias deben interpretarse como mínimas.

3- Se asegurará a los alojados óptimas condiciones de higiene.

4- A los efectos del cómputo de las superficies mínimas establecidas, no se aceptan espacios residuales, salvo aquellos cuyo lado mayor sea superior al lado mínimo de la habitación y están unidos a ésta por su lado mayor.

5- Dimensiones:

Para una cama = siete metros cuadrados (7 m<sup>2</sup>).

Para dos camas = doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>).

Para tres camas = dieciséis metros cuadrados (16 m<sup>2</sup>).

Para cuatro camas = veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

Altura mínima: dos metros cincuenta centímetros (2,50 mt.).

No se aceptan habitaciones con más de cuatro (4) camas.

G) Equipamiento:



Camas articuladas en un 20% para dependientes.

Camas articuladas en un 20% para semidependientes.

Roperos: Cada habitación deberá poseer uno o más placares o roperos para uso personal del internado, cuya capacidad será proporcional a la cantidad de camas, en base a las dimensiones 0,60 mt. de profundidad x 1 mt. x 1 mt. por persona.

Mesa de luz, una por cama.

Luz individual por cama y fijada a la pared y con movimiento, no artefactos sueltos en la mesa de luz.

Sistema de comunicaciones con cada cama para internación y que identifique la misma.

Un tomacorriente para cada cama. Dos tomacorrientes auxiliares.

Pisos lisos, lavables, impermeables e incombustibles.

Paredes, iguales características del piso.

Habitación para una cama destinada para pacientes que presenten cuadro infecto contagioso, la que será de uso exclusivo para ese fin, en cantidad de una cada cincuenta camas o fracción de dotación total.

Núcleo mínimo cada cuatro camas; lavabo, ducha y duchador de mano. Bidet e inodoro. No se admitirán artefactos multifáz.

Bañera, en caso de instalarse debe ser de fondo plano no resbaladizo.

Agarraderas en inodoro, bidet, ducha y bañera, con sistema de sujeción y seguro.

Calefones: No se admitirán a combustibles, (gas, alcohol, etc.) instalados en el interior del baño, excepto tipo balanceado.

Sanitarios comunes.

El lavabo estará ubicado según reglamentaciones en vigencia.

H) Dimensiones: Según reglamentación vigente.

Puerta de acceso: mínimo de ochenta y cinco (85) centímetros libres que abra hacia afuera.

Áreas Comunes:

Áreas descubiertas: Patio o jardín disponibles con sus respectivas comodidades, dos (2) mt. cuadrados por cama habilitada, hasta 15 camas,

1,50 m2. para las próximas 15 camas, 1 m2., para las siguientes. Superficie mínima de 10 m2.

No se aceptan patios posteriormente techados con sistema de toldos metálicos en reemplazo de patio o jardín.

Áreas cubiertas:

-Comedor: deberá tener como mínimo 1,20 m2. por cama habilitada.

-Sala de estar, esparcimiento, biblioteca, recibo o similares, la suma de todos ellos deberá tener como mínimo 16 m2., y calculando 2 m2. por persona hasta 15 camas, 1,60 m2. para las próximas 15 camas y 1 m2. para las siguientes; deberá poseer por lo menos reloj de pared y almanaque a los fines de favorecer la orientación temporo-espacial de los internados.

I) Disposición de residuos patológicos:

Los residuos patológicos que se generen en estos establecimientos deben ser dispuestos conforme a la reglamentación vigente.

## 5.16. CEMENTERIOS PRIVADOS

### 5.16.1. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio que se afecta al uso de estas normas, deberá poseer una superficie mínima de cinco (5) hectáreas, pudiendo alcanzar la superficie máxima de treinta (30) hectáreas. Tendrán que ser tierras aptas y estar en las cercanías de un acceso vehicular, ágil, rápido y pavimentado. En el supuesto que se planifique la incorporación progresiva de predios no comprendidos en la habilitación originaria, la superficie que vaya afectándose al uso que se reglamente deberá hallarse uniformemente tratada en todos los aspectos técnicos que contemple este Código.

Las tierras de reserva deberán separarse por cercos perimetrales, de las aplicadas al uso de que se trata, cuando por sus características o condiciones no se integran estéticamente con ésta. Los permisionarios podrán ampliar las dimensiones de Cementerios Privados cuando las circunstancias, según sus criterios así lo exijan, ajustándose a la disposición que rija la actividad.

### 5.16.2. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones deberán ser en planta baja y comprenderán:

- a) Capilla para culto, en cuyo diseño y ornamentación se cuidará la posibilidad de la práctica alternada de cultos diversos;
- b) Oficina de Administración;
- c) Vivienda para casero;
- d) Sanitarios para uso público;
- e) Depósito de máquinas y herramientas;

f) Oficina Municipal.

Estas construcciones que revisten el carácter de imprescindibles, deberán estar retiradas de la línea municipal y ejes medianeros no menos de cinco (5) metros.

A estas construcciones podrá, quien ejerza la titularidad del Cementerio, adicionar:

- a) Salas de velatorio;
- b) Salas de primeros auxilios;
- c) Puesto de venta de flores;
- d) Crematorio y dependencias;
- e) Cafeterías;
- f) Servicios netos que contemplen la funcionabilidad del cementerio.

En caso que el titular optare por la instalación de salas velatorias deberá establecer, necesariamente, sala de primeros auxilios, sin que la instalación del segundo de dicho rubro le imponga obligación similar respecto del primero. La sala velatoria y la de primeros auxilios, deberán poseer acceso directo.

La totalidad de las construcciones enunciadas anteriormente, no podrán ocupar una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la superficie del predio afectado originariamente al uso.

#### 5.16.3. AUTORIZACION MUNICIPAL

La Municipalidad de Santo Tomé, autorizará las instalaciones de Cementerios Privados atendiendo a la conveniencia de su creación y suficientes garantías de funcionamiento.

#### 5.16.4. PERIMETRO DEL PREDIO

El perímetro del predio cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Alambrado olímpico recubierto por un cerco vivo en su perímetro;
- b) Cerco de reja o madera completado con cerco vivo o ladrillo calado. El cerco tendrá una altura de entre dos (2) y tres (3) metros;
- c) Franja de dos (2) metros de ancho forestada con vegetación perenne;
- d) Instalación de artefactos de alumbrado que cumplimenten los requerimientos de iluminación y vigilancia del cerco.

#### 5.16.5. ACCESOS Y ESTACIONAMIENTO

El Cementerio Privado contará con un acceso principal y eventualmente con uno de servicio; serán pavimentados con cordón integral y calzada de hormigón, de adoquines o pavimento articulado.

Deberán contar con playa de estacionamiento con capacidad mínima de veinticinco (25) automóviles, pudiendo considerarse playa de estacionamiento la consolidación de dársenas en la vereda de ingreso sobre la calle principal.

#### 5.16.6. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS

a) El área de inhumación deberá ser modular de acuerdo a las características propias del terreno y las calles peatonales estarán separadas hasta una distancia máxima de cincuenta (50) metros.

b) Los espacios destinados a los senderos a que alude el inciso anterior y el que ocupa la franja de estacionamiento a que se refiere el artículo anterior, no superará el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio.

c) El cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio, será destinada a espacios verdes de uso general, con exclusión de las superficies libres exigidas en el inciso b) del Artículo 5.16.4. y el sector que rodea el área de inhumación.

d) El cinco por ciento (5%) de la superficie total del precio, será afectado a zonas de forestación quedando incluida en esta medida el área libre a que alude el inciso precedente. El área destinada al cementerio parque no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de la superficie total.

e) La Municipalidad aprobará y supervisará el cumplimiento del Reglamento Interno con que se regirá la permisionaria.

#### 5.17. URBANIZACIONES ESPECIALES (Clubes de Campo – Barrios Cerrados)

##### 5.17.1. CONCEPTO

Se entiende por Urbanizaciones Especiales Cerradas, a los emprendimientos urbanísticos identificados como Barrios Cerrados o Clubes de Campo, destinados a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

##### 5.17.2. NORMAS APLICABLES

Las normas aplicables a este tipo de urbanizaciones especiales se determinan por Ordenanza especial.

## SECCION 6

### EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

#### 6.1.0. CONSERVACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

#### 6.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS

a) El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

b) El aspecto exterior de un edificio o estructura, se mantendrá en buen estado mediante renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. A tales efectos se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

#### 6.1.2. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar con lo dispuesto en 6.1.1., la Oficina de Obras Privadas podrá realizar los trabajos por administración y a costa de aquél, sin perjuicio de las multas que correspondieran.

#### 6.1.3. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción" y deberá facilitar las inspecciones que realice la Municipalidad;

b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia;

c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias, dentro de un plazo de treinta (30) días, bajo pena de clausura.

#### 6.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá con lo siguiente:

a) Acondicionamiento del lugar de trabajo:

1 ) Para limpiar la fachada principal de un edificio, debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la

dispersión de polvo, gases, vapores o caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para esta clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio;

2) Para trabajos de pintura, se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo será obligatoria la colocación de telas o defensas, cuando se utilicen pulverizaciones o rociadores de pintura;

3) Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo, deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada, de modo que no escurran por la acera;

4) La Jefatura de Obras Privadas podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones, cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.

b) Ocupación de la acera:

1) Para depósito de materiales o ubicación de implementos de trabajo, puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar la valla provisoria;

2) A fin de evitar daños o incomodidad a los transeúntes, la Oficina de Obras Privadas podrá obligar a la ejecución de la valla.

6.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento y cuando se requiera establecer la seguridad o higiene de los edificios que ocasionen perjuicios públicos.

6.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

La Jefatura de Obras Privadas puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

6.4.0. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS

a) En edificios conforme al Código:

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

b) En edificios no conforme al Código:

- 1) Todo uso o destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de este Reglamento, podrá subsistir que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado;
- 2) Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras de las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

6.5.0. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION

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

6.6.0. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

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

6.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO

6.7.1. DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

La Oficina de Obras Privadas considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya desplomado en más de  $\frac{1}{3}$  del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada;
- b) Cuando presente grietas que, a juicio de la Oficina de Obras Privadas, sean peligrosas;
- c) Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no están desplomadas;
- d) Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado;
- e) Cualquier deficiencia no establecida en el presente Código y que, a juicio de la Oficina de Obras Privadas, constituya peligro.

6.7.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS

a) Apuntalamientos:

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios, si corresponden como medida preventiva.

b) Duración del apuntalamiento:

1) Un apuntalamiento, efectuado como medida de emergencia, tiene carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los quince (15) días de efectuado aquél;

2) Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se dará cuenta de la Oficina de Obras Privadas de modo inmediato.

c) Raíces:

Cuando las raíces de un árbol afecten a la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Jefatura de Obras Privadas ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol deberá efectuar a su costa los respectivos trabajos. De no realizarlo, la Jefatura de Obras Privadas elevará las actuaciones a la Dirección de Plazas y Paseos, para que tome intervención.

6.7.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE

a) Cuando un edificio fuere declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario, señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe efectuarlos;

b) Cuando el propietario no habitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino y, a falta de éste, se publicará la notificación en los diarios, por el término de cinco (5) días hábiles;

c) Dentro de los tres (3) días de la notificación, siempre que no se tratase de peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección por parte de la Jefatura de Obras Privadas, designando aquél un perito al efecto;

d) En caso de disconformidad entre la Jefatura y el perito, se elevará el expediente a resolución del D.E.

6.7.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE PEILIGRO DE DERRUMBE

Si transcurridos tres (3) días de la notificación o cinco (5) de la publicación en los diarios, el propietario no se presentase, los trabajos serán efectuados por la División Obras Públicas y a costa del dueño de la finca, sin perjuicio de las sanciones que le correspondieren.



6.7.5. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

a) Si se tratara de inminente peligro de derrumbe, el D.E. podrá mandar demoler, sin más trámite, previa intervención de la Jefatura de Obras Privadas, la parte del edificio o estructura que amenace caer, labrándose un acta por ante un Escribano Público, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. La misma será firmada por dos vecinos y, en su defecto por el Jefe de la Dependencia Policial de la Sección.

b) A sus efectos, la Municipalidad podrá proceder como sigue, a cuenta del propietario:

1) Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura, haciendo los apuntalamientos necesarios, o disponer la demolición inmediata;

2) Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicar al juez de la causa o solicitar se practique constatación judicial y se efectúen de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca;

3) En ambas circunstancias, se labrará el acta precedentemente mencionada.

6.7.6. INSTALACIONES EN MAL ESTADO

a) Se considera en mal estado una instalación, cuando, estando librada al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia;

b) En estos casos, la Jefatura de Obras Privadas intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización;

c) En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

6.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

6.8.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS

a) No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres (3,00) metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño;

b) Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas, de no menos de 5° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60 m.;

c) En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura igual a 1,80 m., medidos desde el piso.

#### 6.8.2. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) 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.;
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelotas y otras actividades que puedan producir choques y golpes;
- c) Todo aquello que esté especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

### SECCION 7

#### CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS PUBLICOS

##### 7.1.0. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todo edificio público o abierto al público, que se ejecute deberá prever accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas, según las especificaciones técnicas que se establecen en esta Sección.

##### 7.1.1. ACCESOS

Todo acceso a edificios como los mencionados anteriormente, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

A tales efectos, las puertas de ingreso/egreso deberán tener una luz libre mínima de 0,85 metros de ancho, y serán realizadas de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades, mediante manijas ubicadas a 0,90 metros del piso. Deberán contar además con una faja protectora de material rígido de 0,40 metros de alto, ubicada en su parte interior (Anexo 1-gráfico 2). En caso de tratarse de puertas vidriadas o grandes superficies vidriadas, se señalarán con franjas de color o elementos similares (Anexo 1-gráfico 1). En casos de puertas giratorias, deberá preverse otras para discapacitados.

Por último, se ubicará en forma normalizada, mediante relieve y con símbolos braille, la individualización del edificio.

#### 7.1.2. CIRCULACIONES VERTICALES

A los efectos de salvar desniveles, no será admisible la escalera como único medio de circulación vertical, siendo obligatoria la ejecución de rampas y/o elevadores, los que se ajustarán a las presentes normas:

a) RAMPAS: Se ajustarán a las siguientes características técnicas (Anexo 1-gráfico 3).

- 1- Tendrán una pendiente máxima del 6% (1:16,6), pudiendo llegar al 8% (1:12,5) en caso de llevar barandas y cordones;
- 2- La longitud máxima del plano inclinado será de 5,00 metros luego de lo cual se deberá incorporar un descanso de por lo menos 1,80 metros;
- 3- El ancho mínimo será de 1,00 metro;
- 4- El solado será antideslizante y se diferenciará de los materiales circundantes mediante cambios en el color y la textura; deberá permitir el rápido escurrimiento del agua de lluvia en los casos en que se encuentren al aire libre;
- 5- Se ejecutarán dos pasamanos a cada lado, los cuales estarán a 0,70 metros y 0,90 metros por sobre el nivel de la rampa, debiendo ser su largo mínimo igual al de la misma (Anexo 1-gráfico 4).

b) ASCENSORES: Cumplirán las siguientes características (Anexo 2-gráfico 5).

- 1- Las dimensiones mínimas de la cabina permitirán la ubicación de una camilla, siendo de 1,10 metros por 2,05 metros;
- 2- Los pasamanos de la cabina se encontrarán separados 0,05 metros de sus lados, siendo su altura máxima de 0,90 metros del nivel del piso;
- 3- Las puertas serán de fácil apertura (preferentemente telescópicas), siendo el tiempo mínimo de cierre, en el caso de puertas automáticas, de siete (7) segundos. Se deberá prever además de la puerta principal, una de emergencia o escotilla en el techo;
- 4- El ancho mínimo del palier será de 1,50 metros, siendo el desnivel máximo entre el piso del mismo y el de la cabina de 0,02 metros;
- 5- Los controles tendrán indicadores sonoros y luminosos, debiéndose poder efectuar la selección de paradas por un no vidente, mediante indicadores táctiles en relieve en braille (del nivel de piso y destino de los locales). Se ubicarán a 0,50 metros de la puerta y a 1,20 metros del nivel del piso de la cabina (máximo 1,60 metros), si el edificio supera las siete (7) plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal;
- 6- Se preverá un sistema de emergencia para los casos de corte en el suministro eléctrico (grupo electrógeno por ejemplo);
- 7- Cantidad mínima por edificio: uno (1).

#### 7.1.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES

Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- 1- Los pasillos de circulación pública, deberán tener un ancho mínimo de 1,50 metros para permitir el giro completo de una silla de ruedas; no debiendo presentar desniveles ni escalones;
- 2- Las puertas de acceso a oficinas, sanitarios y a todo local que suponga el ingreso de público o empleados, deberá tener una luz libre mínima de 0,85 metros. Estas puertas llevarán además, manijas suplementarias (tiradores) ubicados en forma diagonal, desde los 0,60 metros a los 1,20 metros del nivel de piso, a fin de facilitar su accionar desde una silla de ruedas;
- 3- A ambos lados de una puerta debe haber una superficie libre suficiente para que se produzca la aproximación, paso y cierre, de una persona que se desplace en silla de ruedas, debiendo estar estas superficies a un mismo nivel;
- 4- Se deberá prever una parte de visualización transparente o traslúcida en aquellas aberturas que por su uso supongan la presencia de niños, enanos o personas en sillas de ruedas;
- 5- En caso de vanos, huecos o desniveles, se instalarán barandas o elementos que protejan de las caídas;
- 6- El solado deberá ser liso, uniforme y antideslizante. Se evitarán los pulidos por cera o abrasión, y el brillo para no producir deslumbramientos perjudiciales, fundamentalmente a los discapacitados visuales. Son convenientes los materiales que ofrecen una buena reflexión sonora para los discapacitados auditivos. Se evitarán las alfombras, ya que dificultan la marcha de los discapacitados motores, y en caso de utilizarse, es conveniente la de pelo corto y adherida al piso, o de ser la de pelo largo, es conveniente que esté hundida en el piso. Por último, no se permitirán rejillas, rejillas juntas abiertas de pisos, o cualquier otro elemento que permita una abertura mayor de 0,20 metros;
- 7- Toda señalización o elemento sobresaliente, se ubicará por sobre los 2,00 metros del nivel de piso, o en su defecto, entubado, a fin de no entorpecer la circulación de discapacitados visuales;
- 8- Todos los muros serán preferentemente lisos, y sus salientes con cantos redondeados.

#### 7.1.4. SERVICIOS SANITARIOS

Deberán contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados, con las siguientes características (Anexo 2 y 3-gráficos 6, 7 y 8):

- 1- Las dimensiones mínimas permitirán el desplazamiento de una silla de ruedas, siendo de 2,25 metros por 2,30 metros (cuando permita el acceso al inodoro por su frente y por ambos lados), y de 2,25 metros por 1,55 metros (cuando dicho acceso se de por su frente y por uno de sus lados);
- 2- El acceso se realizará por una puerta que abrirá hacia afuera, dejando una luz libre mínima de 0,85 metros. Contará con una manija similar a la establecida en el Punto 7.1.1. (Anexo 1-gráfico 2);
- 3- Los accesorios mínimos serán los siguientes:

- 3.1- Inodoro: El plano de asiento estará ubicado a 0,50 metros del nivel de piso y contará con barras metálicas o similares (apoyabrazos) en ambos costados, debiendo ser rebatibles en forma vertical y horizontal;
- 3.2- Lavatorio: Se ubicará a una altura máximo de 0,90 metros del nivel de piso, será del tipo de colgar, a fin de permitir el desplazamiento de una silla de ruedas por debajo del mismo, dejando una luz libre mínima de 0,70 metros;
- 3.3- Grifería: Será del tipo cruceta, palanca o cualquier otro sistema de fácil manejo (por ejemplo accionadas con rayos infrarrojos);
- 3.4- Percha: U otro elemento para colgar ropa o toallas, a una altura de 1,20 metros del nivel de piso terminado;
- 3.5- Alarma: Se preverá un sistema de alarma conectado a un local con presencia permanente o semi-permanente de persona (por ejemplo un office), y será accionado por un botón pulsador o cuerda, ubicado a un máximo de 0,60 metros del piso;
- 3.6- Espejo: Se ubicará sobre el lavatorio a una altura máxima de 1,00 metro sobre el nivel de piso, el que deberá ser regulable en lo que hace al ángulo de inclinación con respecto al muro.

#### 7.1.5. LUGARES DE ATENCION AL PÚBLICO

En todo lugar donde exista atención al público, mediante mostradores, escritorios, etc., éstos permitirán el desplazamiento de la parte delantera de una silla de ruedas, para lo cual existirá una altura libre mínima de 0,70 metros, siendo la altura máxima del plano superior de 0,85 metros, siempre medidos desde el nivel de piso terminado; así mismo, bajo el mobiliario existirá un ancho libre mínimo de 0,85 metros (Anexo 4-gráfico 9).

#### 7.1.6. SALAS DE ESPECTACULOS

Cuando se trate de locales de edificios como los determinados en el Artículo 7.1.0., para espectáculos públicos o de reunión, culturales, deportivos, recreativos, etc. (como cines, teatros, estadios, salas de conferencia), se reservarán zonas para la ubicación de sillas de ruedas, en una cantidad equivalente al dos por ciento (2%) de su capacidad, siendo la reserva mínima de dos (2) módulos cuyas dimensiones mínimas de cada uno será de 1,50 metros por 0,90 metros. Estos lugares estarán ubicados con el resto del público, evitando la segregación, así como que obstruyan las circulaciones (Anexo 4-gráfico 10).

#### 7.1.7. AUTO-SERVICIOS

En todo comercio que utilice el sistema de venta del tipo Auto-Servicio (por ejemplo supermercados, hipermercados, grandes tiendas o edificios similares), se ajustarán a lo establecido en los Artículos 7.1.1., 7.1.2., 7.1.3., 7.1.4. y 7.1.5. de la presente Sección, pero exigiéndose además, que al menos una (1) de las cajas de salida, permita el paso de una silla de ruedas, con un paso mínimo de 0,90 metros de ancho.

#### 7.1.8. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

Se preverá una cantidad mínima de un (1) módulo de estacionamiento cada veinticinco (25) vehículos, superada esta cifra, se considerará un cuatro por ciento (4%) del total. El módulo de estacionamiento será de 4,00 metros por 5,00 metros, ya que deberá contar con un espacio libre en su costado, para permitir las maniobras de ascenso y descenso del discapacitado al vehículo. Se ubicará preferentemente próximo al ingreso/egreso o la rampa de entrada/salida (Anexo 5-gráficos 11 y 12). El/los estacionamiento/s se señalará/n con el signo internacional correspondiente.

## SECCION 8

### CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE VIVENDAS DE INTERES SOCIAL

#### 8.1. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA PLANES DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL

##### 8.1.1. CERTIFICADOS FINALES DE OBRA Y VISACION DE PLANOS

A los fines de otorgar los correspondientes certificados finales de obras, así como la visación de los planos de mensura y subdivisión, de los Planes de Viviendas de Interés Social (FO.NA.VI.) ya ejecutados en la ciudad, se procederá de la siguiente forma:

a) En el caso de los Finales de Obra, a la correspondiente verificación en el lugar, constatándose la similitud entre los planos aprobados y la edificación existente, tal como se realiza en todos los casos, se realizará la salvedad de que se considerará la edificación existente a la fecha de adjudicación de las unidades en cuestión, sin tomar en cuenta ampliaciones posteriores, aclarándose que este certificado no establece calidad de los materiales ni de la mano de obra, así como tampoco implica que no existan vicios ocultos u otras anomalías detectables a simple vista;

b) No se exigirá que no registren deudas del inmueble en cuestión en concepto de Tasa General de Inmuebles, Servicio de Agua Corriente y Cloacas y/u Obras por Contribución de Mejoras;

c) Se permitirán Lotes con dimensiones menores a las establecidas en la Ordenanza N° 2362/02 que establece el Código Urbano - Planilla de Subdivisión y Ocupación del Terreno Urbano, o la que en el futuro la reemplace.

##### 8.1.2. DEUDAS

En todos los casos las deudas que pudieran existir, ya sean referentes a ampliaciones de obra (Derechos de Edificación), como a cualquier otro tipo de servicios u obras, serán plenamente exigibles a los adjudicatarios responsables. Las deudas que pudieran existir referentes a la conducción técnica de obra serán plenamente exigibles a los responsables de la misma.

#### 8.2. PLANOS PARA VIVENDA DE INTERES SOCIAL

La Municipalidad, proveerá a los propietarios de terrenos que pretendan edificar una vivienda de interés social, la documentación técnica completa para la construcción de la misma.

Dichas viviendas podrán ser de 35 m<sup>2</sup>. o de 63 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, de acuerdo a los planos preparados al efecto.

##### 8.2.1. REQUISITOS PARA OBTENER PLANOS SIN COSTO

Para acceder a los planos de vivienda de interés social el interesado deberá:

- a) Ser propietario a título de dueño del lote en el que se levantará la vivienda, lo que deberá acreditar mediante Escritura Pública o Contrato de Compraventa;
- b) El inmueble en que se levantará la edificación deberá ser única propiedad del solicitante y de su grupo conviviente;
- c) Los ingresos del solicitante y de su grupo conviviente, no deberán exceder de una vez el monto previsto para el salario mínimo vital y móvil establecido por el Estado Nacional;
- d) La vivienda a construirse únicamente podrá ser habitada por el solicitante y su grupo familiar conviviente.

#### 8.2.2. EXCEPCIONES AL OTORGAMIENTO DE PLANOS SIN COSTO

Quedan excluidos del beneficio de planos para viviendas de interés social:

- a) Los interesados que no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 8.2.1. de la presente;
- b) Los inmuebles situados sobre calles pavimentadas;
- c) Los inmuebles situados dentro de la zona que, por vía reglamentaria, establezca el D.E.M.

#### 8.2.3. TRAMITE PARA LA OBTENCION DE LOS PLANOS

La solicitud se presentará ante la Dirección de Bienestar Social de la Municipalidad, en la que constará la real situación del peticionante, en cuanto a sus recursos económicos y familia a cargo. Una vez cumplimentados estos informes, se elevará al D.E.M., para que a través de las distintas Secretarías se de curso a la confección del legajo correspondiente.

#### 8.2.4. CARTEL DE OBRA

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos suministrará al beneficiario un cartel de obra que será obligatoriamente colocado en la misma, el que llevará la siguiente leyenda: MUNICIPALIDAD DE SANTO TOME - SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

#### 8.2.5. CUPO DE UNIDADES EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL

En todo conjunto habitacional de interés social, se dispondrá que un mínimo del dos por ciento (2%) del total de unidades, se destinará a viviendas que puedan ser utilizadas por discapacitados que utilicen sillas de ruedas, siendo la cantidad mínima de una (1), preferentemente ubicada en planta baja.

A tales efectos, se preverán accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas, según las especificaciones establecidas en el presente Código.



## SECCION 9

### CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS (PREFABRÍCADAS)

9.1.0. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS (PREFABRÍCADAS)

9.1.1. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS O SEMI-INDUSTRIALIZADAS

Se autoriza la instalación de Construcciones Industrializadas o Semi-industrializadas, en las zonas que fija a tales efectos el Plan Director, pudiendo ser consideradas por la División de Planeamiento y Vivienda, aquellos casos en que se reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad o higiene, similares a la construcción tradicional, asimismo se tendrán en cuenta los materiales utilizados y las características generales; para su ubicación en otras zonas, siendo considerados como casos de excepción.

9.1.2. CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA

Sólo se autorizarán los sistemas constructivos que posean certificados de aptitud técnica otorgados por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, (Instituto Nacional de Tecnología) u otras reparticiones oficiales autorizadas a tal efecto.

9.1.3. CUMPLIMIENTO DEL CODIGO

En todos los casos deberán cumplimentarse las exigencias del presente Código de Edificación y disposiciones concordantes.

9.1.4. NORMAS DE PRÁCTICA

Deberán respetarse todas las normas de prácticas en vigencia para presentación de expedientes de construcción, regularización y/o ampliaciones de obra.

9.1.5. ENSAYO DE MATERIALES USADOS

Cuando la J.O.P. lo estime conveniente, podrá exigir la presentación del ensayo de los materiales usados, los que deberán estar visados por Instituciones Oficiales.

9.1.6. CARPETA TECNICA DEL SISTEMA PROPUESTO

Se exigirá por la J.O.P. una carpeta técnica del sistema propuesto, incluyendo planos generales y de detalles, memoria descriptiva, y toda otra información necesaria para su estudio; la que luego de evaluada, quedará archivada en la Oficina de Obras Privadas.

# ANEXO I

<b>USO</b>	<b>Actividades con intervención profesional</b> Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II)
------------	---

<b>Actividades con intervención profesional superando la superficie máxima</b> Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II), superando las superficies establecidas	<b>Superficies</b>
--	--------------------

## COMERCIO E INDUSTRIA

	BANCO
	COMERCIO CON SUPERFICIES DE PISOS ACUMULADOS MAYOR DE 1.500,00 M2
	ESTACIÓN DE SERVICIO

CASAS DE ESCRITORIOS U OFICINAS	<b>440 M2</b>
COMERCIO	<b>165 M2</b>
RESTAURANTE - CAFÉ - BAR	<b>165 M2</b>
MERCADO	<b>165 M2</b>
LABORATORIO	<b>110 M2</b>
GOBERNÍA	<b>220 M2</b>

## GARAJE

	MÁS DE 500 M2 DE SUPERFICIE CUBIERTA
--	--------------------------------------

MÁS DE 150 M2 HASTA 500 M2 DE SUPERFICIE CUBIERTA	<b>220 M2</b>
---	---------------

## FABRICA O TALLER QUE ELABOREN MATERIAS O PRODUCTOS

	MUY COMBUSTIBLE
--	-----------------

POCO COMBUSTIBLE	<b>220 M2</b>
------------------	---------------

## DEPOSITO DE MERCADERÍA

	MUY COMBUSTIBLE
	EN TRANSITO DE MATERIALES MUY COMBUSTIBLES AL AIRE LIBRE

POCO COMBUSTIBLE	<b>220 M2</b>
DE MERCADERÍA "EN GENERAL"	<b>220 M2</b>

## ESTUDIO CINEMATOGRAFICO

	ESTUDIO CINEMATOGRAFICO
--	-------------------------

--	--

## EXPLOSIVOS

	ELABORACION Y MANIPULO: HASTA 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVOS EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO
	MÁS DE 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO
	ALMACENAJE O VENTA: MÁS DE 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO
	ALMACENAJE O VENTA: MÁS 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO NO CONTENIDOS EN TANQUES SUBTERRÁNEOS

	ALMACENAJE O VENTA: HASTA 20 KG. DE PÓLVORA NEGRA U OTRO EXPLOSIVO EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO	<b>220 M2</b>
	ALMACENAJE O VENTA: HASTA 150 LITROS DE INFLAMABLE DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO NO CONTENIDOS EN TANQUES SUBTERRÁNEOS	<b>220 M2</b>

## INFLAMABLE

	MÁS DE 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO
--	---

HASTA 150 LITROS DE INFLAMABLES DE LA CATEGORÍA O SU EQUIVALENTE DE CUALQUIER TIPO	<b>220 M2</b>
--	---------------

## REVELADO , REVISION

	MANIPULO Y DEPOSITO DE PELICULAS CINEMATOGRAFICAS CON SOPORTE INFLAMABLE
--	--

--	--

# ANEXO I

USO	<b>Actividades con intervención profesional</b> Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II)	<b>Actividades con intervención profesional superando la superficie máxima</b> Requiere informe complementario visado por el Colegio Profesional (Anexo II), superando las superficies establecidas	Superficies
<b>GOBIERNO</b>			
	EDIFICIO ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO		
<b>SEGURIDAD</b>			
	FOLICIA – ESTABLECIMIENTOS PENALES – BOMBEROS		
<b>TRANSPORTE</b>			
	ESTACIÓN DE CARGAS		
<b>INSTRUCCIÓN</b>			
	INSTITUTO DE ENSEÑANZA (ESCUELA – COLEGIO – CONSERVATORIO)		
<b>RELIGION</b>			
	TEMPLO		
<b>CULTURA</b>			
	BIBLIOTECA, ARCHIVO, MUSEO		
	AUDITORIO		
	EXPOSICIÓN		
	ESTUDIO RADIOFÓNICO		
	ESTUDIO TV		
	SALA DE REUNIONES		
<b>SANIDAD Y SALUBRIDAD</b>			
	POLICLÍNICO		
	SANATORIO		
	PREVENTORIO		
<b>MATERNIDAD Y CLÍNICA</b>			
	CON INTERNACIÓN		
	SIN INTERNACIÓN		440 M2
<b>CASA DE BAÑO</b>			
		CASA DE BAÑO	275 M2
<b>CARIDAD</b>			
	ASILO – REFUGIO		
<b>DIVERSIÓN</b>			
	SALA DE BAILE		
	FERIA		
<b>ESPECTÁCULO</b>			
	TEATRO – CINE – TEATRO		
	CINE		
	MICROCINE PARA PROYECCIONES EN PRIVADO O PROPAGANDA		
<b>CIRCO Y ATRACCIONES</b>			
	AMBULANTES		
	PERMANENTES		
<b>ASOCIACIONES</b>			
	CLUB		
	CLUB Y ASOCIACIÓN DEPORTIVA		
<b>ESTADIO</b>			
	ABIERTO		
	CERRADO		
<b>VIVIENDA</b>			
		COLECTIVA	660 M2
<b>VIVIENDA COLECTIVA DE USO TRANSITORIO</b>			
	HOTEL, EN CUALQUIERA DE SUS DENOMINACIONES		
	CASA DE PENSIÓN		

# ANEXO 1

GRANDES SUPERFICIES VIDRIADAS:

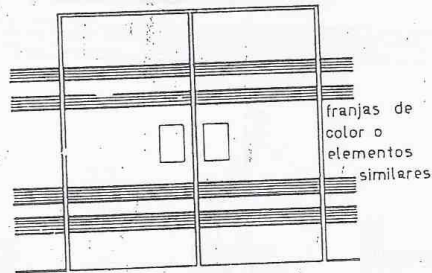


GRAFICO 1

PUERTAS:

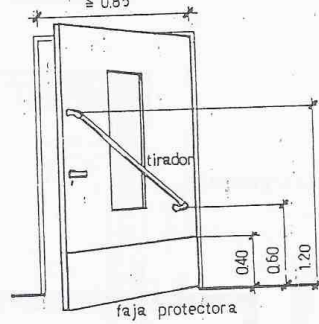
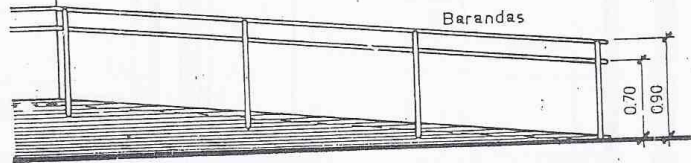


GRAFICO 2

RAMPAS:



Longitud maxima  $\leq 5.00$

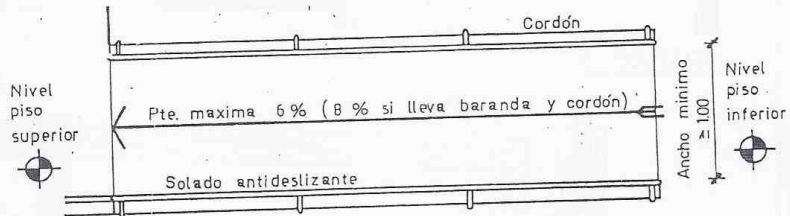


GRAFICO 3

PASAMANOS:

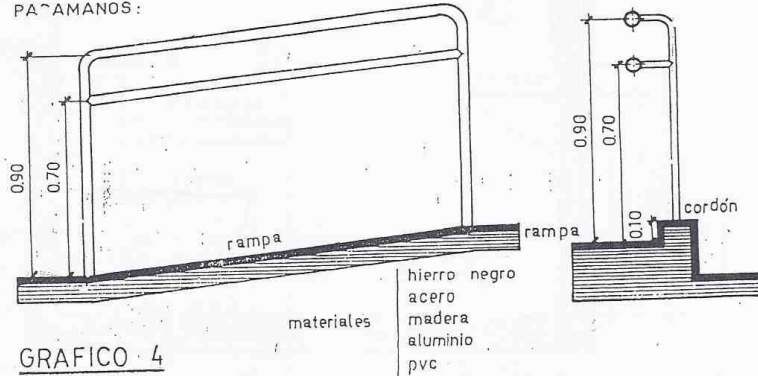


GRAFICO 4

*eo  
guirto*

# ANEXO 2

## ASCENSORES:

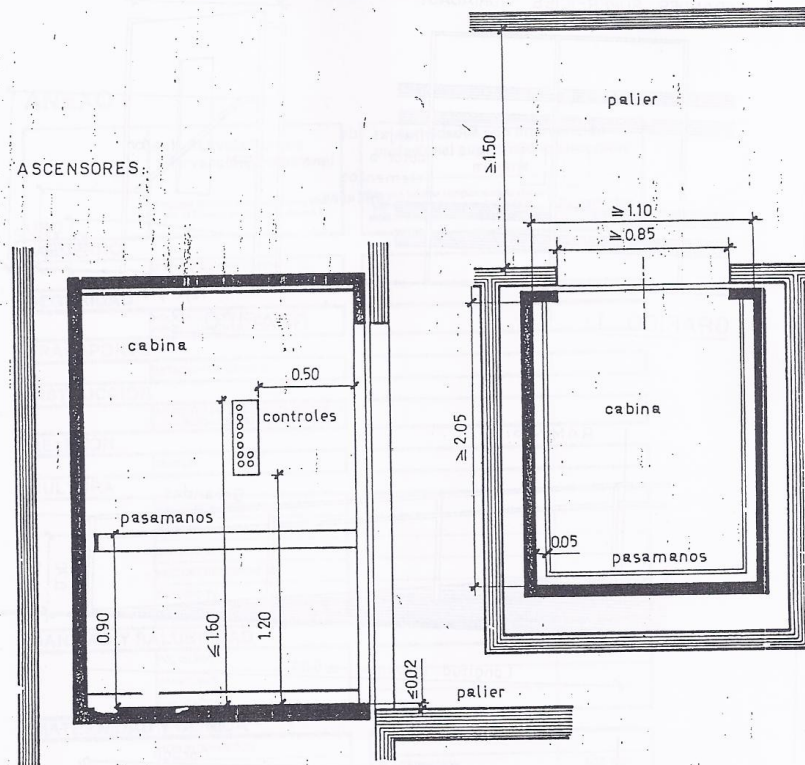


GRAFICO 5

## SANITARIOS:

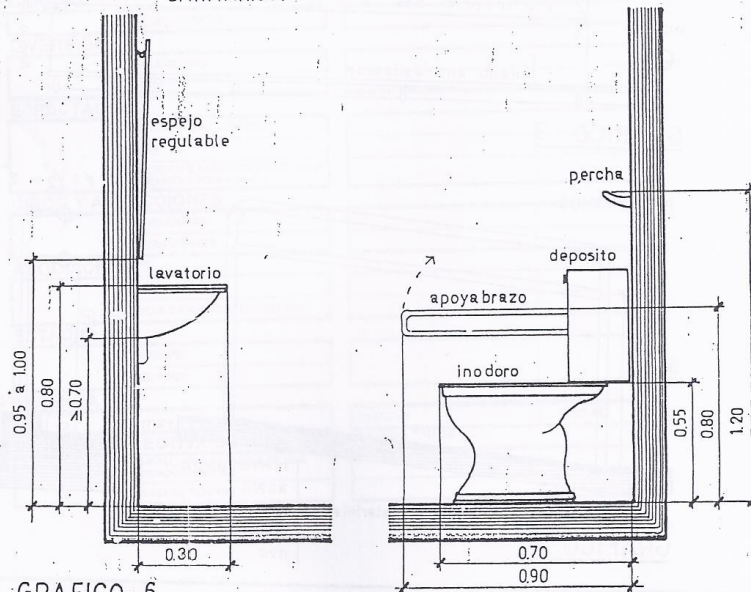


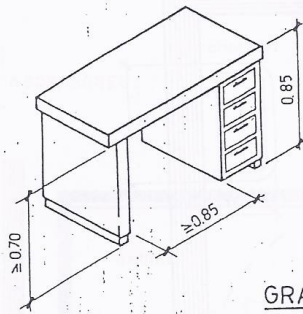
GRAFICO 6





# ANEXU 4

ESCRITORIOS:



MOSTRADORES:

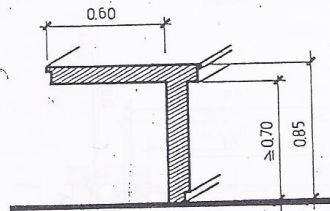


GRAFICO 9

SALAS DE ESPECTACULOS:

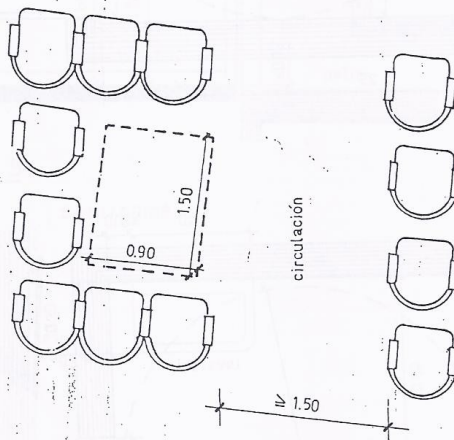


GRAFICO 10

# ANEXO 5

ESTACIONAMIENTO A 90°:

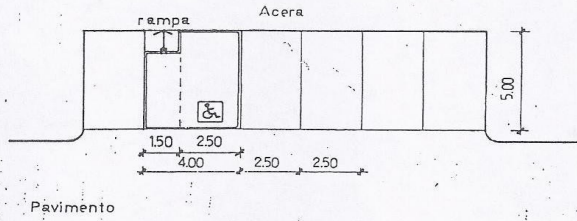


GRAFICO 11

PLAYA ESTACIONAMIENTO ( A 60° )

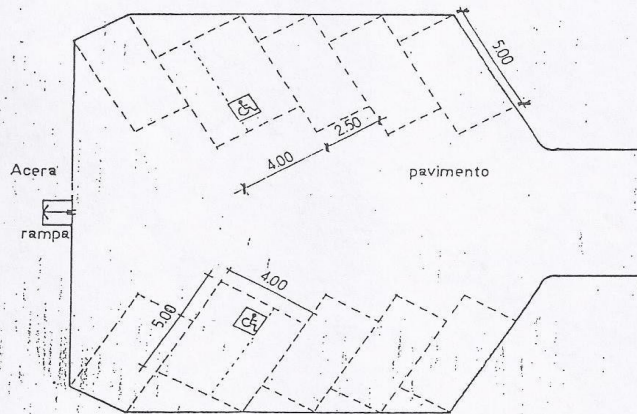


GRAFICO 12

*quinto*