

VISTO el expediente n° 126/03, iniciado por la Presidencia y Secretaría del Honorable Concejo Deliberante de Saladillo, que elevan texto ordenado del Código de la Construcción para el Partido de Saladillo;

que, la Ordenanza N° 60/87, ordena las Construcciones en el Partido de Saladillo;

que, este Código de Construcciones constituye la normativa básica para reglamentar la ejecución de las obras;

que, el mismo ha tenido modificaciones en proceso, según necesidades;

que, la conveniencia de la incorporación de dichas modificaciones en un texto ordenado que permita un fácil y ágil manejo de la información y la consulta; y

CONSIDERANDO que en la Décima Cuarta Sesión Ordinaria llevada a cabo el día 27 de octubre de 2003, este Honorable Cuerpo aprobó el despacho de la Comisión de Peticiones y Ordenanzas que aconseja aprobar la correspondiente Ordenanza;

por todo ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO**, en uso de atribuciones, acuerda y sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Denomínase la presente Ordenanza "Código de Construcciones para el Partido de Saladillo".-

ARTICULO 2º: DEL OBJETO DE ESTE CODIGO:

El presente Código tiene por objeto reglamentar la edificación privada y pública para:

- a) Construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios.-
- b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y técnicas.-
- c) Instalación y funcionamiento de establecimientos industriales.-

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras particulares y a las públicas que se construyan en el Partido de Saladillo.- Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código.-

ARTICULO 3º: DE LAS DEFINICIONES:

Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- a) El género masculino, incluye al femenino y neutro.-
- b) El número singular incluye al plural.-
- c) El verbo en tiempo presente, incluye al futuro.-

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados:

Alero: Aparte de la acepción común, elementos voladizos no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos.-

Alero de fachada: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o de rotura obligatoria.-

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.-

Ascensor: Mecanismo con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas.-

Balcón: Cemento accesible voladizo, generalmente prolongación de un piso alto y limitado por un parapeto.-

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

Dirección: Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Código.-

Entrepisos: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado, ubicado a distinto nivel y que ocupa parte del local del cual depende.-

Línea Municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o línea señalada por la Municipalidad para futuras vías públicas.-

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

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio.-

Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias: A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

- a) **Explosivas**: Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloideos).-
- b) **Inflamables**: Aquellas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o llamas.- Según la temperatura mínima de inflamación son de: primera categoría, hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, bencol, acetona); segunda categoría, más de 40°C hasta 120°C (kerosene, aguarrás, ácido acético).-
Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considera como muy combustible.-
- c) **Muy combustible**: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que los encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón).-
- d) **Poco combustible**: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a altas temperaturas, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón).-
- e) **Refractarios**: Aquellos que sometidos a altas temperaturas resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.-

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

Muro interior: Muro que no sea exterior.-

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

Office: Antecomedor.-

Palier: Descanso o rellano.-

Piso alto: Espacio comprendido entre un solado elevado y el nivel siguiente sobrepuesto.-

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.-

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar y uso y destino.-
Modificar una instalación sin aumentar su capacidad productiva.-

Retrete: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.-

Semisótano: Espacio comprendido entre un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente.-

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-

Superficie semicubierta: Es la que tiene cerramientos en el techo y en su contorno faltan una o más paredes, o si las tiene no producen un cierre total, considerándose a estos efectos que la longitud de cerramiento vertical debe ser igual o menor a la longitud libre de cerramiento.-

Tabique: Muro delgado no apto para soportar cargas.-

Toilete: Retrete.-

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar la superficie edificada o la capacidad productiva de la instalación existente.-

ARTICULO 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cúmplase, publíquese y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO, a los veintisiete días del mes de octubre del año dos mil tres.-

ORDENANZA Nº 41/03.-

CAPITULO I

DE LAS TRAMITACIONES

ARTICULO 1º: DE LA TRAMITACION ANTE LA INTENDENCIA MUNICIPAL:

La tramitación del legajo de obra será realizara única y exclusivamente por el profesional de la Ingeniería, responsable de la misma; o por la persona que éste designe para dicho trabajo.-

ARTICULO 2º: DE LA OBLIGACION GENERAL:

Un propietario, profesional, constructor, instalador y empresa constructora, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de éste Código, conoce las condiciones que se exigen en él, y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.-

ARTICULO 3º: DEL PERMISO:

Para construir edificios de nueva planta o modificar en cualquier forma las existentes, se requiere un permiso otorgado por la Intendencia Municipal, previo informe de las oficinas correspondientes.- El inmueble a que se refiere el permiso deberá estar inscripto en la Oficina de Catastro Municipal, a nombre del propietario recurrente; en caso contrario, deberá ser presentado el título correspondiente o debidamente llenado y aceptado el formulario que dicha repartición suministra a los escribanos para las anotaciones de transferencias.-

La Dirección de Obras Particulares y Catastro no dará curso a ninguna certificación de final de obra, ni aprobación de planos, si el inmueble, objeto de la solicitud, no está al día con los impuestos, tasas y contribuciones municipales.-

ARTICULO 4º: DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO:

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requieren su correspondiente permiso.- Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este Código y el pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Municipal:

- a) Construir nuevos edificios.-
- b) Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido salvo lo estipulado en el Artículo 5º de este Capítulo .-
- c) Cerrar o abrir vanos al frente, en las medianeras, elevar muros.-
- d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos.-
- e) Efectuar demoliciones.-
- f) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.-
- g) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructuras resistentes, por sus dimensiones o aspectos.-
- h) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, electrotérmicas y electromecánicas.-
- i) Modificar el estado parcelario.-
- j) Construir piletas de natación, depósitos elevados para agua, depósitos para combustibles subterráneos, bases para silos, cámaras subterráneas.-
- k) Construir obras hidráulicas, lavaderos, depósitos de agua y ablandadores, acequias, alcantarillas y canales.-
- l) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.-
- m) Construir o ampliar panteones, bóvedas o sepulcros individuales.-
- n) Abrir aceras o calzadas (paso de cañerías, instalaciones de servicios públicos).-

ARTICULO 5º: DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requiere solamente comunicación del propietario dirigida a la Dirección de Obras Particulares y Catastro, se efectuará en las condiciones que especifique este Código, no se abonarán derechos, siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios, por cuya área de ocupación deberá pagarse los derechos que establezca la Ordenanza Impositiva Municipal exceptuándose los trabajos indicados en el punto b).-

- a) Ejecutar revoques exteriores.-
- b) Construir veredas.-
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, no incluidos en el inciso c) del Artículo 4º de este Capítulo.-
- d) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras por sus dimensiones o aspectos.-
- e) Refaccionar los panteones, bóvedas o sepulcros individuales existentes.-

ARTICULO 6º: DE LOS TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren aviso previo, ni permiso de obra y no pagarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósito de materiales, cercos provisorios o andamios:

- a) Cambiar el material de cubierta de techos.-
- b) Ejecutar solados.-
- c) Ejecutar cielorrasos.-
- d) Ejecutar revoques interiores.-
- e) Refaccionar aceras.-
- f) Limpieza y pintura en general.-
- g) Renovación de carpintería.-
- h) Renovación de vidriería.-

ARTICULO 7º: DE LA DOCUMENTACION NECESARIA PARA TRAMITAR EL PERMISO DE EDIFICACION:

Para poder efectuar cualquiera de los trabajos indicados en el Artículo 4º el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de permiso, en formulario aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-
- b) Planilla de Catastro parcelario, en formulario aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-
- c) Planilla de Revalúo, en formulario que se adjunta aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-
- d) Informe de la Oficina de Impuestos en que consta que no adeuda tasas municipales, dicho informe deberá ser presentado al solicitar la aprobación de planos.-
- e) Planos: se exigirá la presentación de los siguientes planos:

- I.- Plano General: para los trabajos indicados en el Artículo 4º, Inciso a) y b), una (1) copia.-
- II.- Plano de estructuras y fundaciones: una (1) copia.- Siempre que existan estructuras resistentes de cualquier tipo y material o fundaciones dimensionadas mediante cálculos estáticos, deberán presentarse los respectivos planos y planillas.-
- III.- Plano de obra y replanteo: una (1) copia.-
- IV.- Plano de instalación eléctrica: una (1) copia.-
- V.- Plano de carpintería: una (1) copia.-
- VI: Planillas de locales: una (1) copia.-

VII: Plano de instalación sanitaria: una (1) copia.-

f) Planilla de memoria descriptiva y presupuesto: una (1) copia.-

g) Planilla de memoria descriptiva y presupuesto, en construcciones atípicas: una (1) copia.-

Para la presentación de los trabajos indicados en el Artículo 4º, Inciso j), se exigirá:

Inciso e) Plano general: una (1) copia.-

Inciso f) Croquis indicando extensión y profundidad: una (1) copia.-

Inciso g) Croquis con dimensiones y características de la instalación: una (1) copia.-

Inciso j) Croquis de planta y corte debidamente acotado, tipo de materiales, instalación para la provisión de agua y desague, y ubicación y tipo de equipo recirculador y purificador de agua: una (1) copia.-

En todos los casos, el interesado en un permiso de edificación, puede agregar mayor cantidad de formularios y/o copias de planos con destino a su propio uso.-

ARTICULO 8º: DE LA DOCUMENTACION MINIMA QUE REQUIERE EL AVISO DE OBRA:

En todos los casos que establece el Artículo 5º del Capítulo I, los trabajos a realizar se harán de acuerdo a las disposiciones que establece este Código, debiendo presentar el interesado:

a) Solicitud igual que lo exigido en el Inciso a) del Artículo 7º, Capítulo I.-

b) Memoria explicativa de los trabajos a realizar.-

ARTICULO 9º: DEL SELLADO REGLAMENTARIO:

Todas las fojas del expedientillo, deben llevar el sellado que dije la Ordenanza Impositiva Vigente.-

ARTICULO 10º: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DOCUMENTOS PARA LA TRAMITACION:

Los documentos indicados en el Artículo 4º, Capítulo I, deberán estar firmados por el propietario, profesional, constructor y/o instalador autorizado que intervenga en la solicitud de permiso, no pudiendo llevar otras firmas o nombres.-

No podrán agregarse más leyendas, sellos o dibujos que los ilustrativos del destino de la obra.-

En los expedientillos de obra, queda expresamente prohibido cualquier clase de propaganda comercial.- Todas las inscripciones, memorias y datos aclaratorios, deberán consignarse en idioma nacional, salvo los tecnicismos inequivalentes, asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico legal argentino, en consignaciones de medida de longitud, área, volúmen y fuerza y de las normas IRAM en obras electromecánicas.-

ARTICULO 11º: DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A OBRAS PUBLICAS:

La documentación de las obras públicas que se ejecuten por cuenta de los gobiernos nacional y/o provincial o de sus reparticiones descentralizadas y autárquicas deberán ser presentadas en la misma forma que establece este Código para las obras particulares.-

ARTICULO 12º: DE LA INEXACTITUD DE LA DOCUMENTACION:

Cuando la documentación contenga inexactitudes o datos faltos respecto a las partes existentes del edificio o no se ajuste en un todo a lo establecido en el presente Código, el profesional deberá presentar nuevas copias una vez efectuadas las correcciones correspondientes.-

ARTICULO 13º: DE LOS PLAZOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE OBRA:

Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este Código, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, le otorgará su visación y liquidará los derechos que correspondieren.- La iniciación del trámite habilita al interesado a ejecutar exclusivamente: excavación, preparación del terreno, instalación del obrador y demolición si la hubiera, antes del pago de los derechos de construcción.-

ARTICULO 14º: DEL VENCIMIENTO DE PERMISOS CONCEDIDOS:

El propietario tiene derecho a manifestar por escrito en el expedientillo de obra, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene el permiso concedido.- Se considerará con permiso vencido toda obra que no se hubiere iniciado dentro de los cinco (5) años contados desde la fecha de otorgamiento del permiso respectivo.-

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos después de comprobar que la obra no se ha iniciado, lo declarará vencido, notificándose de ello al propietario y al profesional o empresa interviniente; estos últimos quedarán desligados de la obra.-

El periodo de 5 años para el vencimiento del permiso, se establece con el fin de respetar las normas vigentes.-

Si durante el transcurso de los 5 primeros años de permiso, se sancionara una nueva Ordenanza que modifique los parámetros urbanísticos o de edificación, solamente se permitirá la construcción cuando se halle levantada la estructura de hormigón armado de planta baja, (en casos de edificios en altura) o las paredes de mampostería lleguen a la altura del dintel (en casos de edificios de una planta) y estén en un todo de acuerdo a la documentación con visado municipal.-

Caducado el plazo de 5 años, el propietario deberá modificar el proyecto adaptándolo a las nuevas disposiciones.- En caso de no existir reglamentaciones opuestas, se podrá ejecutar la construcción visada, renovando el permiso mediante aviso de obra.-

ARTICULO 15º: DEL PAGO DE DERECHOS:

Cuando no se hubieran pagado los derechos liquidados y se hayan comenzado los trabajos no autorizados, éstos se paralizarán hasta que se completen los trámites pertinentes sin perjuicio de la aplicación de las multas establecidas en el Código de Penalidades Municipal.-

ARTICULO 16º: DE LAS COPIAS DE PLANOS ARCHIVADOS Y CERTIFICADOS FINAL DE OBRA:

A solicitud del propietario, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos dispondrá la ejecución de copias y/o extensión de certificados de final de obra.- Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas.-

ARTICULO 17º: DEL REINTEGRO DE LOS DERECHOS:

En caso de desistirse en la ejecución de la obra, la Municipalidad reintegrará el cincuenta por ciento (50%) de los Derechos de Construcción pagados, siempre que no se haya dado comienzo a la obra.-

ARTICULO 18º: DE LOS CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS:

Los certificados que los Señores Escribanos gestionen ante la Municipalidad, deberán ser informados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la cual mediante inspección a la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos más modernos existentes en el Archivo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

Si no hubiera coincidencia entre plano y edificio, o si no existiere planos, se expedirá el certificado con las observaciones del caso: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos intimará al propietario lo que corresponda con arreglo a las prescripciones municipales vigentes.-

ARTICULO 19º: DE LA OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA SOLICITUD DE FINAL DE OBRAS DE EDIFICACION:

Dentro de los treinta días de terminada una obra de edificación se presentará ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, una solicitud para la certificación de final de obra, según lo establecido en el Artículo 3º, Capítulo II.-

Dicha obligación rige aún para el caso en que la tramitación de las obras se verifique en un lapso inferior al establecido en "Plazo máximo para finalización de obras de edificación", bajo pena para el Profesional y el Propietario de las sanciones establecidas en este Código.-

CAPITULO II

DE LA DOCUMENTACION TECNICA

ARTICULO 1º: DE LA DOCUMENTACION PARA OBRAS A CONSTRUIR, ANILLAR, REFECCIONAR, TRANSFORMAR O REFORMAR:

Para ejecutar cualquiera de estos trabajos, el interesado deberá presentar la documentación establecida en el Artículo 4º, Capítulo I, de este Código de Edificación.-

ARTICULO 2º: DE LA DOCUMENTACION PARA OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS:

Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de permiso, en formulario aprobado por la S.O. y S.P..-
- b) Planilla de Catastro Parcelario, en formulario aprobado por la S.O. y S.P..-
- c) Informes c) y d) del Artículo 7º, Capítulo I.-
- d) Plano general, una (1) copia Escala 1:100.-
- e) Informe técnico profesional según modelo Anexo I, de los Colegios o Consejos Profesionales de la Provincia de Buenos Aires.-
- f) Planilla de revalúo, presentada ante la Dirección Provincial de Rentas (Ley 8.703).-

ARTICULO 3º: DE LA DOCUMENTACION PARA CERTIFICACION DE FINAL DE OBRAS:

El propietario y el Profesional responsable de la obra, una vez concluida deberán solicitar ante la S.O. y S.P., el Certificado de final de obras presentando la siguiente documentación:

- a) Solicitud de Certificado de final de obras, en formulario aprobado por la S.O. y S.P.
- b) Plano conforme a obra, una (1) copia, escala 1:100; si hubieran introducido modificaciones respecto del permiso de obra original.-
- c) Planilla de revalúo definitivo presentado ante la Dirección Provincial de Rentas.-

CAPITULO III

DE LOS ELEMENTOS GRAFICOS A REPRESENTAR EN LOS PLANOS

ARTICULO 1º: DE LAS REFERENCIAS:

Se establecen los siguientes rayados convencionales a ser usados en los planos generales:

Muro a construir: Línea continua, define el espesor del muro.-

Muro existente: Línea continua, define el contorno del muro.-

Muro a demoler: Línea de trazo corto, marca el contorno del muro.-

Superficie a refaccionar o modificar bajo cubierta: Rayado a 45º con líneas finas y Continuas.-

Superficie existente: Rayado a 45º con líneas finas continuas.-

Superficies antirreglamentarias: Doble rayado a 45º con líneas continuas.-

ARTICULO 2º: DEL SEÑALAMIENTO DE LOCALES:

Los locales serán señalados del siguiente modo:

- a) En el piso bajo: todos los locales se designarán con la letra B seguida del número de orden a partir del 1.-
- b) En los pisos altos: todos los locales del primer piso se designarán con el número 1 seguido del número de orden a partir del 1 y separado por un guión.-
- c) Todos los demás locales de los demás pisos se designarán con el número 2, 3, etc. (según el piso), seguidos del número de orden a partir del 1 y separados por un guión.-
- d) En sótanos: todos los locales del primer sótano se designarán con la letra S seguida del número de orden a partir del 1; todos los demás locales de los restantes sótanos se designarán S1, S2, etc., y seguido del número de orden a partir del 1.- Se entenderá como primer sótano al más próximo al nivel de la vereda.-
- e) Para entresijos y semisótanos se seguirá el mismo procedimiento, anteponiéndose la letra E y SM respectivamente.-

En todas las plantas la numeración será correlativa aún cuando el destino de dos o más locales sea idéntico.-

ARTICULO 3º: DE LAS ACOTACIONES:

Los planos y croquis deben ser acotados, indicándose las dimensiones del lote, distancias a ejes medianeras, a líneas municipales, dimensiones de patios y locales, espesores de muros, alturas de cielorrasos y techos, etc..-

Se acotarán los niveles de los pisos interiores y exteriores, tomando como nivel +_ 0,00, el nivel de vereda sobre línea municipal; igualmente se hará constar la cota de nivel del cordón de la vereda.-

ARTICULO 4º: DEL PLANO GENERAL:

Corresponde:

- a) Plantas que componen la totalidad del proyecto (E 1:100).-
- b) Elevación de frente en geometral (E 1:100).-
- c) Dos cortes, normales entre sí y suficientemente significativos (E 1:100).-
- d) Planta de techos (E 1:200)
- e) Silueta de superficies (Escala a elección), debidamente acotados los lados de los polígonos de superficies, indicando la superficie de cada polígono y agrupándolos de acuerdo a las características de las superficies (cubiertas, a ampliar, existentes, etc.).-
- f) Carátulas reglamentarias (según modelo).-

ARTICULO 5º: DEL PLANO DE OBRA:

Corresponde:

- a) Dibujo de las plantas del edificio en E: 1:50, debiéndose consignar: líneas municipales, ejes medianeros, distancias parciales y acumuladas, líneas de cortes, línea de proyección de elementos superiores, medidas de locales, escaleras, patios, aberturas, columnas, pilares, etc., cotas desniveles, designación de aberturas con letras o números, indicando sentido de movimiento, designación y número de locales, espesor de muros y tabiques.- Deberán indicarse además los artefactos sanitarios en cocinas, baños y lavaderos, ubicación de gabinete para gas envasado, cuando corresponda.-
- b) Detalle del tipo de cimentación adoptada, indicando materiales, profundidad, dimensiones, etc..-
- c) El dibujo del corte del edificio deberá ser significativo, E: 1:50 y consignará: altura de locales, cotas de niveles de todos los solados, altura de aberturas y antepechos, leyendas de: contrapisos, fundaciones, techos, cielorrasos, pendientes de cubiertas, etc..-
- d) Carátulas: Las dimensiones de la carátula son optativas.- Deben contener las leyendas necesarias para individualizar la obra a las que corresponde, designación del plano, nombres y domicilio del propietario, constructor y profesional que actúan como director técnico y proyectista con sus respectivas firmas.-

ARTICULO 6º: DEL PLANO DE ESTRUCTURAS:

Ver capítulo XXV – De las estructuras resistentes de Hº armado.-

ARTICULO 7º: DEL PLANO DE OBRAS SANITARIAS:

Corresponde:

- I.- Planta de distribución general en Escala 1:100, conteniendo:
 - a) Instalación de agua fría y caliente, con ubicación del tanque de reserva.-
 - b) Desagues cloacales y pluviales.-
 - c) Ventilaciones.-
 - d) Ubicación de pozo absorbente y cámara séptica (cuando corresponda), con sus medidas y acotados.-
- II.- Plano de cortes en escala 1:100, se exigirá su presentación siempre que las instalaciones sirvan a edificios de más de un piso o más de un sótano.-
- III.- Carátulas: según lo establecido en inciso d) del Artículo 5º de este capítulo.-

Se indicarán material, diámetro y pendientes de las cañerías de acuerdo a los símbolos y reglamentaciones de la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 8º: DEL PLANO DE ELECTRICIDAD:

Corresponde:

I.- Planta de distribución general en Escala 1:100, debiéndose consignar con símbolos del IRAM: ubicación de medidor, tablero principal y secundarios, ubicación de llaves, tomas, bocas de techo, brazos, pulsadores, campanillas, instalación de teléfonos, instalación de T.V., etc..- Se proyectará cada circuito contemplando el máximo de bocas a alimentar, de acuerdo al reglamento vigente, especificando el diámetro de la cañería y conductores; obligatoriedad de colocar diyuntor diferencial.-

II.- Carátulas: deben contener las leyendas necesarias para individualizar la obra a la que corresponde, designación del plano, nombres del propietario, instalador autorizado y profesionales que actúen como proyectistas, director técnico y calculistas con sus respectivas firmas.-

ARTICULO 9º: DE LA PLANILLA DE LOCALES:

Se indicarán como mínimo los siguientes datos: locales: número y designación; contrapisos: material y espesor; pisos: material, dimensiones, acabado; zócalos: material y alto; cielorrasos: sistema, material; muros: enlucido; revestimientos: material, alto; pintura: muros, cielorrasos, carpintería metálica y de madera; observaciones.-

ARTICULO 10º: DEL PLANO DE CARPINTERIA:

Se exigirá únicamente en aquellos casos en que la carpintería sea hecha a medida.- Se dibujará en Escala 1:20 ó 1:25, debiendo indicarse dimensiones, leyendas de referencias, altura de las ventanas con respecto a nivel de piso terminado y leyendas de especificaciones técnicas.-

Los dibujos podrán ser completados con planillas de herrajes y accesorios.-

En la carátula se consignará lo establecido en el inciso d) del Artículo 5º de este Capítulo.-

ARTICULO 11º: DISPOSICIONES SOBRE LA PRESENTACION DE PLANO MUNICIPALES:

Los planos municipales deben responder a las siguientes características: tendrán dimensiones tales que su altura sea múltiple de 0,30 m. Y su ancho de 0,20 m., más un margen de 0,01 en sus bordes izquierdo.-

CAPITULO IV
DE LAS CARATULAS

ARTICULO 1º: CARATULAS:

Deberán ajustarse estrictamente a la reglamentación, en todas sus especificaciones.-

La carátula que no cumpla con lo indicado anteriormente, ya sea por la existencia de variantes en sus formas o medidas y/o falta de datos, será rechazada.-

Los planos generales y croquis, deben tener en su esquina inferior derecha, un espacio de 0,20 m. De ancho por 0,30 m. De alto, en el que se indicarán: clase de obra, destino del edificio, localidad, nombre del propietario, letra y año del expediente, número de permiso de obra, número de partida de contribuyente, ubicación del edificio, escala métrica del dibujo, designación según título y según catastro municipal, referencias de obra, croquis de localización del predio, medidas del terreno y su posición en la manzana, distancia a esquinas, indicación de Norte, ancho de calles y vereda, nombre de las calles que conforman la manzana, cuadro de superficies, firmas aclaradas y domicilios legales del propietario, profesional y/o empresas intervinientes, con la respectiva mención de su actuación, títulos, registros municipales y matrícula provincial de los respectivos colegios o consejos profesionales de la Provincia de Buenos Aires, espacio para sellos.-

CAPITULO V
DE LA HABILITACION MUNICIPAL

ARTICULO 1º: DEL ALCANCE DE LOS TERMINOS "PROFESIONALES" "CONSTRUCTORES" "INSTALADORES" Y "EMPRESAS":

A los efectos de interpretar al presente Código, entiéndese por :

- a) **Profesionales:** a los egresados de Universidades con título de Arquitecto; ingenieros Civiles; Ingenieros Industriales; Ingenieros Electromecánicos; Ingenieros Electricistas; Ingenieros mecánicos, únicamente o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del País.-
Los Maestros Mayores de Obras y los Constructores habilitados por la Ley Provincial 6075/59 y su reglamentación.-
- b) **Constructores:** además de los profesionales universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con el título Superior de las Escuelas Industriales de la Nación, como Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores u otra denominación equivalente que pudieran establecerse, a los egresados de Institutos Oficiales autorizados.-
- c) **Instalador:** electricista y/o electromecánico, además de los profesionales universitarios que acrediten título habilitante (Ingeniero Electromecánico, Ingeniero Electricista, Ingeniero Mecánico, etc.) a los egresados de las Escuelas Industriales de la Nación, como Técnico Electricista, Electromecánicos, Electrotécnicos, Mecánicos y otra denominación equivalente que pudiera establecerse, a los egresados de los Institutos Oficiales autorizados.-
- d) **Empresas Constructores y/o Instaladoras:** a toda organización comercial, de cualquier especie, que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un profesional universitario que actuará como representante técnico.-

Cada profesión será la fijada por los respectivos Colegios o Consejos Profesionales de la Provincia de Buenos Aires.-

Para actuar como Profesional, Constructor, Instalador y Empresa, en el Partido de Saladillo, es necesario hallarse inscripto en el Registro Municipal que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos tiene habilitado a tal efecto.-

ARTICULO 2º: DE LA FUNCION DEL PROYECTISTA:

Entiéndese como proyectista al Profesional Universitario, autor del proyecto y/o cálculo de determinada obra.- Los alcances de su función, según la categoría, estarán determinados por lo establecido por los respectivos colegios.-

ARTICULO 3º: DE LA FUNCION DEL DIRECTOR TECNICO:

Es el encargado de asesorar técnicamente al Propietario debiendo vigilar, en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Constructor, Empresa Constructora o Empresa Instaladora.- Los alcances de su función, estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial N° 6075/59.-

ARTICULO 4º: DE LA FUNCION DEL REPRESENTANTE TECNICO:

Es el profesional que obligatoriamente debe tener toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos públicos o privados en virtud de lo establecido en el Artículo 6º de la Ley Provincial nº 4048 y de su interpretación de acuerdo a lo que establece la Ley Provincial 6075/59, tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa y asumir su representación ante las autoridades respectivas.-

ARTICULO 5º: DE LA FUNCION DEL INSTALADOR:

Es el encargado de materializar el proyecto de la instalación eléctrica, electromecánica y sanitarias, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico.-

ARTICULO 6º: DE LA FUNCION DEL CONSTRUCTOR O DIRECTOR EJECUTIVO:

Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico.- Será responsable de cuanto ocurra en obra, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos o por falta de precauciones y asimismo por inobservancia a las disposiciones de este Código.-

ARTICULO 7º: DE LAS CATEGORIAS DE ONSTRUCTORES, INSTALADORES, EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS:

Constructores: será la establecida por la Ley Provincial y su reglamentación vigente.-

Instaladores:

I.- **Instaladores de Primera Categoría:** pueden ser los Ingenieros diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Industrial, Eléctrica, Mecánica, en sus respectivas especialidades, una vez matriculados en el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.-

II.- **Instaladores de Segunda Categoría:** pueden ser:

- 1) Los electromecánicos diplomados por una escuela de la Nación, para instalaciones eléctricas y electromecánicas.-
- 2) Los técnicos mecánicos diplomados por una Escuela Industrial, para instalaciones electromecánicas.-
- 3) Los estudiantes de una Universidad Nacional que hayan aprobado el cuarto año de Ingeniería Industrial, Mecánica o Electricista, después de rendir la prueba de idoneidad ante el Jurado de Admisión de Instaladores.-

III.- **Instaladores de Tercera Categoría:** pueden ser:

- 1) Los egresados de una Escuela Profesional de la Nación o de Provincial, cuyo título o certificado sea habilitante.-
- 2) Los egresados de Institutos de Enseñanza reconocidos por la Municipalidad de Saladillo.-

IV.- **Empresas Constructoras e Instaladoras:** Su categoría queda fijada por la categoría del Representante Técnico.-

ARTICULO 8º: DE LOS TRABAJOS QUE PUEDEN REALIZARSE A SOLA FIRMA DEL PROPIETARIO:

Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Director Técnico ni Constructor, las obras comprendidas en el Artículo 5º, Capítulo I de este Código.-

ARTICULO 9º: DE LA RESPONSABILIDAD TECNICA:

Los Profesionales, Directores de Obra e Instaladores quedan, a los efectos del presente Código, en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc. Que estimen conveniente.- Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella por el plazo que establece el Código afecten o no la vía pública, siempre que no contradigan las disposiciones de este Código.-

ARTICULO 10º: DEL REGISTRO DE PROFESIONALES:

La inscripción en uno de los registros no habilita para inscribirse en los demás, con la salvedad establecida en el Artículo 1º del Capítulo V del presente Código.-

En el Registro deberá anotarse:

- 1) Nombre y apellido –Firma
- 2) Datos de identidad y domicilio
- 3) Título habilitante
- 4) Categoría
- 5) Número de inscripción en el Registro Municipal
- 6) Número de Inscripción en el Registro establecido por la Ley Provincial nº 4048, Artículo 7º en el Registro de la Ley Provincial nº 5140, Artículo 7º.-

ARTICULO 11º: DEL REGISTRO DE CONSTRUCTORES:

Todos los constructores que actúen en el Partido de Saladillo, deberán estar inscriptos en el Registro Municipal.- En el Registro deberá anotarse:

- 1) Nombre y apellido
- 2) Firma del interesado
- 3) Datos de identidad y domicilio
- 4) Título habilitante
- 5) Categoría
- 6) Número de inscripción en el Registro Municipal
- 7) Número de Registro establecido por la Ley Provincial Nº 4048, Artículo 7º en el Registro de la Ley Provincial 5140, Artículo 7º.-

ARTICULO 12º: DEL REGISTRO DE INSTALADORES:

Todos los instaladores que actúen en el Partido de Saladillo deberán estar inscriptos en el Registro Municipal.- En el Registro deberá anotarse:

- 1) Nombre y apellido
- 2) Firma del interesado
- 3) Datos de identidad y domicilio
- 4) Título habilitante
- 5) Categoría
- 6) Número de inscripción en el Registro Municipal
- 7) Número de inscripción en el registro establecido por la Ley Provincial Nº4048, Artículo 7º en el Registro de la Ley Provincial 5140, Artículo 7º.

ARTICULO 13º: DEL REGISTRO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS:

El registro de Constructores indicado en el Artículo 11º excluye a las Empresas Constructoras e Instaladoras, las cuales serán inscriptas en el Registro Especial de Empresas que llevará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.- En el Registro deberá anotarse:

- 1) Nombre y domicilio de la Empresa.-
- 2) Datos de identidad de las personas que la constituyen.-
- 3) Firma de la Empresa o de sus componentes.-
- 4) Datos de identidad y domicilio del Representante Técnico.-
- 5) Número de inscripción en el Registro Municipal de Empresas.-
- 6) Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro Municipal.-
- 7) Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro Provincial establecido por la Ley nº 4048, Artículo 7º o por la Ley nº 5140, Artículo 7º.-
- 8) Datos de Inscripción del Contrato Constituyente de la Empresa, en el Registro de Contratos Públicos y del Contrato Privado entre la E.C.T. y su R.T..-
- 9) Constancia de Inscripción en: I.V.A., Ingresos Brutos Provincia de Buenos Aires o certificado de inscripción en trámite, Ganancias y Registro Nacional de Industria de la Construcción y Provisión.-

ARTICULO 14º: DE LAS EXIGENCIAS DE LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS:

La inscripción de los P., D.T., Constr., Inst., E.C. y E.I., en los respectivos registros, deberá ser solicitada con la presentación espontánea en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos munida de la documentación necesaria que lo acredite como tal.-

ARTICULO 15º: DEL DOMICILIO DEL D.T., CONSTR. Y/O INSTALADOR:

Los domicilios legales deberán estar situados dentro del radio urbano de la ciudad y cualquier cambio deberá ser comunicado a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, dentro de los diez (10) días de producido.-

ARTICULO 16º: DEL CAMBIO DEL DIRECTOR TECNICO, REPRESENTANTE TECNICO, CONSTRUCTOR Y/O INSTALADOR:

El propietario de una obra en ejecución puede disponer del cambio del D.T. Constr. O Inst., para lo cual deberá comunicarlo a la S.O. y S.P. con nota que firmará conjuntamente con el D.T., Constr. O Inst. saliente.- Asimismo deberá presentar por nota el nuevo D.T., Constr. O Inst., los que deberán proceder a firmar toda la documentación del expedientillo de obra.- En la misma forma deberán actuar los E.C. o E.I. con respecto a su R.T..-

En ambos casos la S.O.S.P. notificará al D.T. o R.T. Constr. O Inst. saliente que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicárseles las sanciones que establezca este Código, en caso de infracciones comprobadas.-

En todos los casos se efectuará una inspección previa a los efectos de constatar el estado de los trabajos.-

ARTICULO 17º: DEL RETIRO DEL D.T., R.T., CONSTR. Y/O INST.:

El D.T., Constr. Y/o Inst. de una obra o el R.T. de una E.C. y/o I pueden desligarse de ésta, haciéndolo por nota firmada conjuntamente con el propietario a la S.O.S.P. y siempre que no existan infracciones que le sean imputables.- Aceptado el retiro de aquellas, la S.O.S.P. previa inspección, exigirá al propietario, la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el D.T., Constr. O Inst. que se proponga en su reemplazo.-

ARTICULO 18º: DE LA PUBLICACIÓN DE LOS REGISTROS MUNICIPALES:

Cada año la Municipalidad deberá publicar la nómina actualizada de todos los profesionales, directores técnicos, representantes técnicos constructores, instaladores, empresas constructoras y empresas instaladoras, inscriptos en los respectivos registros, con la indicación de los títulos habilitantes, categoría, número de matrícula municipal y domicilios.-

CAPITULO VI

DE LA DOCUMENTACION EN OBRA

ARTICULO 1º: DE LOS PLANOS VISADOS EN LAS OBRAS:

No podrá empezarse ninguna construcción antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos y planilla visadas.- El plano y planilla deberán encontrarse en la obra hasta su terminación.-

Una vez iniciado el expediente de construcción y antes de otorgarse el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición de construcciones existentes, excavaciones para cimientos y sótanos, colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de los muros divisorios en los trozos que correspondan a partes cubiertas de los edificios linderos.-

ARTICULO 2º: DE LA MODIFICACION DE PLANOS Y PLANILLAS VISADAS:

En el caso de pequeñas modificaciones o ampliaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto o las condiciones de estabilidad de la obra que se construya con permiso municipal y cuyas modificaciones no infrinjan disposiciones expresas del presente Código de Edificación, se autorizará su ejecución.- Estas modificaciones o ampliaciones serán agregadas a la presentación de los planos definitivos, en forma reglamentaria y abonando el pago de los derechos correspondientes.-

La presentación de los planos definitivos deberá efectuarse antes de solicitarse la inspección final.-

CAPITULO VII

DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

ARTICULO 1º: DE LA OBLIGACION DE COLOCAR LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Es obligatoria la colocación de un letrero de las características especificadas en el Artículo 2º, Capítulo VII de este Código al frente de toda obra.-

La falta de observancia a las disposiciones de este artículo, hará posible al Constructor o Empresa Constructora del pago de las multas que establece este Código, sin perjuicios de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.-

ARTICULO 2º: CARACTERISTICAS DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

- a) Dimensiones: máximo 0,70 m. Por 1,00 m.
Mínimo 0,40 m. Por 0,70 m.
- b) Leyendas obligatorias:
 - 1- Nombre del proyectista y Director Técnico.
 - 2- Domicilio y matrícula provincial de los anteriores.
 - 3- Nombre del Constructor o Empresa Constructora.
 - 4- Domicilio, categoría y matrícula de los anteriores.
 - 5- Nombre del Representante Técnico en caso de existir Empresa Constructora.
 - 6- Domicilio y Matrícula provincial del anterior.
 - 7- En el ángulo superior derecho figurará: letra, número y año del respectivo expediente de construcción.
- a) Leyendas y dibujos admitidos, pero no obligatorios:
 - 1- Objeto de la obra.
 - 2- Nombre del propietario.
 - 3- Planos de la obra.
- a) Colores: a criterio del constructor o Empresa Constructora.

ARTICULO 3º: LETREROS DE SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES:

Los letreros de las Empresas y Gremios Subcontratistas y comercios y proveedores de los materiales utilizados en la obra, pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquel, especialmente en sus dimensiones mínimas quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en el Código de Penalidades Municipal.-

ARTICULO 4º: LETREROS CON LEYENDAS EN DESACUERDO:

En todo letrero queda prohibida la inserción de aberturas, inscripciones, iniciales ambigua, nombre de las personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y se preste a confusión.- En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres (3) días.-

CAPITULO VIII **DE LA INSPECCION**

ARTICULO 1º: DEL ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS FINCAS:

Los propietarios, profesionales, constructores, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar su tarea a todo inspector idóneo que en ejercicio de sus funciones acreditó 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, sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existieran, con el auxilio de la fuerza pública.-

ARTICULO 2º: PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN OBRA:

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de hora al efecto, el Profesional y/o Constructor tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo.- La citación se efectuará por escrito, mediante carta certificada, telegrama o cédula y con una anticipación no menos de tres (3) días, habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del inspector y del Profesional citado.- Asimismo en las inspecciones parciales habituales que realice el inspector dejará constancia en las actas de comprobación de la presencia o no del Profesional y Constructor en obra.-

ARTICULO 3º: DE LA INSPECCION PREVIA:

Antes de expedirse sobre el expediente presentado, la Oficina correspondiente a la S.O. y S.P. dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado en caso de tratarse de edificación existente y el estado de los muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.-

ARTICULO 4º: DE LAS INSPECCIONES PARCIALES

:
Todas las construcciones realizadas dentro del Partido de Saladillo, estarán sometidas al contralor, verificación e inspección del Inspector Municipal de Obras que dependerá de la S.O.S.P..-

A tal efecto, los constructores deberán mantener en obra, además de los planos visados, los triplicados de control donde el inspector dejará constancia de sus inspecciones y de las observancias realizadas, con carácter de intimación, por los trabajos que contradigan los artículos de este Código.-

El propietario, profesional o constructor responsable, deberán cumplir con las observaciones realizadas en los plazos que se les fije, bajo apercibimiento de la aplicación de las penalidades y multas establecidas en este Código.-

ARTICULO 5º: DE LA INSPECCION FINAL:

Dentro de los treinta (30) días de terminada una obra de construcción, ampliación, refacción o transformación, deberá solicitarse al S.O.S.P. la inspección final de los trabajos, la que deberá realizarse dentro de las 72 horas de solicitada, para su aprobación definitiva, la que sólo podrá certificarse en caso que la misma se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de este Código; presentando los planos "conforme a obra" si se hubieran introducido modificaciones; así como la constancia de haberse colocado la respectiva chapa de permiso municipal para construir.-

En caso contrario, se dejará constancia en el expediente, de las infracciones que se comprobarán, a las que se aplicarán las sanciones que establezca este Código.-

ARTICULO 6º: DE LAS INSPECCIONES NO SOLICITADAS:

Cuando se compruebe que una obra no se encuentra en las condiciones establecidas en los Artículos 4º y 5º de este Capítulo, y no obstante haberse construido en condiciones reglamentarias, no se hayan solicitado oportunamente la inspección final, el Director de Obras Particulares y Catastro dejará constancia en el expedientillo las constancias del caso y podrán aplicarse las penas y multas que se especifican en el Capítulo IX de este Código.-

ARTICULO 7º: DE LAS VERIFICACIONES DE LAS OBRAS REALIZADAS:

La S.O.S.P. verificará la declaración jurada de finalización de obras confeccionada en formulario según modelo Oficial, dentro del plazo de sesenta (60) días hábiles a contar de la fecha de presentación; no sólo se admitirá en edificaciones, la falta de pintura y/o detalles de menor importancia para la certificación final.-

CAPITULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

ARTICULO 1º: DE LOS EFECTOS DE LAS PENALIDADES:

La aplicación de las penalidades que establece este Código no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia y de la corrección de las irregularidades que la motivaron.- Las infracciones no previstas en el presente capítulo, serán penadas con multa de hasta el límite máximo que establezca el Código de Penalidades Municipal vigente en el momento de la sanción.-

ARTICULO 2º: DE LAS OBRAS SIN PERMISO: (Ver Ordenanza nº 32/95)

La Dirección de Obras Particulares, al detectar una obra en construcción, intimará al propietario a presentar una nota suscripta también por el profesional actuante, donde se compromete a presentar en un plazo improrrogable de treinta días corridos a partir del acta de inspección, la documentación prescripta en el Código de Construcción Vigente.-

La Dirección de Obras Particulares y Catastro ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso.- Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra.-

A las obras que cumplan con lo establecido se les aplicará el pago del 50% del derecho de construcción resultante de la aplicación de la Ordenanza Fiscal Vigente.-

Exeptúase del pago de derechos de construcción a aquellos emprendimientos individuales, que acrediten el terreno como única propiedad, para la construcción de vivienda única de ocupación permanente que no supere los setenta metros cuadrados (70 metros cuadrados) de superficie, de construcción estándar, sin piletas de natación, quinchos con un solo baño y que no incluyan locales para comercio.-

En caso que se hayan infringido las disposiciones técnicas de las Ordenanzas y Reglamentaciones en vigor, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el Artículo 4º de este Capítulo.- Si se comprobara que pese a la paralización, las obras han continuado, los responsables se harán pasibles de las penalidades establecidas en el Artículo 3º de este Capítulo, por cada incumplimiento y con carácter acumulativo y exento de cualquier tipo de condonación.-

ARTICULO 3º: DE LAS PENALIDADES POR OBRAS SIN PERMISO:

Cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso, se aplicarán las siguientes penalidades:

- a) Al propietario: En todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la obra será pasible de las sanciones que fija el Código de Penalidades Municipal.-

El propietario de una obra, instalación eléctrica y/o electromecánicas, ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño, está obligado a presentar en la Dirección de Obras Particulares y Catastro el respectivo expedientillo de obra con todas las formalidades que este Código especifica para la solicitud de permiso de construcción.-

En este caso, la presentación del expedientillo tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el Archivo de la D.O.P. y C. Y obtener el pago de los impuestos, deudas y multas.-

- b) Al Director Técnico, Constructor, Instalador o Empresa Constructora y/o Empresa Instaladora: apercibimiento la primera vez, seis meses de suspensión la segunda vez y tres años la tercera vez.-
Esas sanciones, así como las debidas a deshonestidad profesional o manifiesta incapacidad, serán comunicadas a las Asociaciones que agrupen a los profesionales de la construcción y publicadas en órganos periodísticos de la ciudad.-

ARTICULO 4º: DEMOLICION DE OBRAS O RETIRO DE INSTALACIONES EN CONTRAVENCION:

Cuando en una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada sin permiso se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la línea municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este Código, se intimará al propietario para que dentro de las 48 hs. de notificado, inicie la demolición de las partes afectadas o retiro de las instalaciones, sin perjuicio de ordenarse simultánea o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que, en cada caso, deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos.-

ARTICULO 5º: INCUMPLIMIENTO DE LA DEMOLICION DE LA OBRA Y/O RETIRO DE LAS INSTALACIONES O DE LOS TRABAJOS DE SEGURIDAD INTIMADOS:

Cuando la demolición o retiro intimados de las partes en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de los trabajos de seguridad intimados, no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo 4º de este Capítulo, el Departamento Ejecutivo, previo informe de la Dirección de Obras Particulares y Catastro, podrá disponer sean ejecutados por administración y a costo del propietario, tanto la demolición como los trabajos intimados.- En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones al constructor y/o instalador.-

1) Si ha suspendido la obra o instalación, pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas; multa de 1/10 a 3 sueldos y/o arresto hasta 3 días.-

2) Si no ha suspendido la obra o instalación, ni realizado la demolición o mejoras intimadas: multa de 1/10 a 3 sueldos y/o arresto hasta 3 días.-

ARTICULO 6º: DE LA DEMOLICION SIN PERMISO:

Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de la sanción que fije el Código de Penalidades, sin perjuicio del pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Impositiva Municipal.- Serán intimados a efectuar la construcción de nuevo edificio dentro de los plazos y bajo las penalidades establecidas en el Código, para el caso que la demolición se efectuara para construir.-

ARTICULO 7º: DE LAS ESCALAS DE SANCIONES Y MULTAS A LOS DIRECTORES TECNICOS:

a) Corresponde multa por:

- 1.- Por incumplimiento a las disposiciones del Artículo 2º, Capítulo VIII sobre presencia del profesional en obra.-
- 2.- Por infracciones no especificadas en este capítulo.-

b) Corresponde suspensión provisoria:

- 1.- Por inspección final no solicitada.-

2.- Cuando habiéndose impuesto una multa o intimado la ejecución de un trabajo, no se ha cumplido con lo ordenado.-

La suspensión se mantendrá durante el tiempo que el Profesional demore en el cumplimiento de lo dispuesto.-

a) Corresponde suspensión por seis meses:

En aquellos casos en que actuando el profesional como Director Técnico, no ha controlado debidamente la actuación del Constructor y/o Empresa Constructora, Instalador y/o Empresa Instaladora.-

b) Corresponde suspensión por un año:

1.- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación destinada a un expediente de obra, o cuando en esta forma se procure evitar o disminuir el monto de los derechos respectivos de construcción.-

2.- Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expedientillo de obra, se compruebe que el profesional no actuó realmente como tal.-

c) Corresponde suspensión por dos años:

1.- Cuando actuando el profesional como Director Técnico se produzcan derrumbes totales o parciales imputables a la falta de control por parte del Director Técnico.-

2.- En aquellos casos que se comprueben intimaciones o infracciones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños que se hubieran causado.-

d) Corresponde suspensión definitiva:

1.- En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.-

2.- Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos u otras infracciones de extrema gravedad.-

3.- En aquellos casos de suspensiones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparadas los daños que se hubieran causado.-

ARTICULO 8º: ESCALA DE MULTA A LOS CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS:

a) Corresponde multa por:

1.- Falta de letreros en las obras o por colocación de letreros en condiciones antirreglamentarias.-

2.- Inexistencia de documentación de obra.-

3.- Falta de cercos provisorios o por tener cercos provisorios antirreglamentarios o en malas condiciones.-

4.- Ocupación no autorizada de la vía pública.-

5.- Efectuar en una obra ampliaciones no autorizadas.-

6.- Emplear sistemas constructivos no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de este Código.-

7.- Por infracciones no especificadas en este Capítulo.-

8.- No permitir el acceso a las obras, de los Inspectores o Funcionarios Municipales autorizados.-

9.- Introducir sin autorización previa, modificaciones a las estructuras resistentes.-

10.- Uso reiterado de sistemas constructivos no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de este Código.-

11.- Agregar a los materiales ligantes (cemento, cal, etc.) otros materiales (tierra) que puedan perjudicar su calidad.-

b) Corresponde suspensión por un año:

Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra se compruebe que no tiene realmente a su cargo la construcción.-

c) Corresponde suspensión por dos años:

1.- Por derrumbes parciales o totales ocasionados por deficiencias de la construcción (uso de materiales no aprobados o por modificaciones de la estructura resistente, etc.)

2.- En aquellos casos en que se produzcan intimaciones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.-

d) Corresponde suspensión definitiva:

1.- En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.-

2.- Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos u otras de extrema gravedad.-

3.- En aquellos casos de suspensiones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.-

ARTICULO 9º: ESCALA DE MULTAS Y SANCIONES A LOS INSTALADORES Y EMPRESAS INSTALADORAS:

a) Corresponde multa por:

1.- Por efectuar modificaciones de importancia aún en forma reglamentaria, sin presentar planos según obra o sin corregir las oportunamente presentadas.-

b) Corresponde 1 mes de suspensión:

1.- Por comprobación de defectos de construcción de las instalaciones sin perjuicio de corregir las mismas.-

c) Corresponde 2 meses de suspensión:

1.- Por utilización de material del tipo aprobado, pero de medidas inferiores a las que corresponde a la potencia prevista.-

d) Corresponde 6 meses de suspensión:

1.- Por utilización de material antirreglamentario, sin perjuicio de la sustitución por el que corresponda.-

2.- Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra se compruebe que no tiene realmente a su cargo la instalación.-

e) Corresponde suspensión definitiva:

1.- Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos u otras faltas de extrema gravedad.-

2.- En aquellos casos de suspensiones reiteradas, aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.-

ARTICULO 10º: ESCALA DE MULTAS COMPLEMENTARIAS:

- a) Incumplimiento a las disposiciones sobre terraplenamientos:
 - 1.- Corresponde aplicar multas al propietario por cada mes de retraso en el cumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamientos de terrenos bajos, que establecen los Artículos 1º, Capítulo XIII de este Código.-
- b) Falta de cercos y veredas:
 - Los propietarios que no cumplan con las disposiciones sobre construcción de cercos y veredas, de acuerdo al Código de Penalidades Municipal.-

ARTICULO 11º: EFECTO DE LAS SUSPENSIONES:

Las suspensiones aplicadas al propietario, constructor, empresa constructora, instalador o empresa instaladora, inhabilitan a estos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcción o instalaciones, pudiendo sin embargo continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad.-

La aplicación de una suspensión, interrumpe el trámite de los expedientes en los que aquellos actúen, aún cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.-

ARTICULO 12º: REGISTRO DE MATRICULADOS:

La Dirección de Obras Particulares y Catastro deberá llevar un Registro de Matriculados en el que conste:

- 1.- Nombre y apellido del Profesional, Constructor, Empresa Constructora, Instalador o Empresa Instaladora.-
- 2.- Número de Inscripción en el Colegio o Consejo respectivo.-
- 3.- Domicilio.-
- 4.- Documento de Identidad.-
- 5.- Número de Inscripción en el Registro Municipal.-
- 6.- Sanción de las que sean pasibles.-

CAPITULO X

PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

ARTICULO 1º: DE LA OBLIGACION DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS:

Es obligatoria la colocación, en la vereda, de una valla provisoria, en toda la extensión del frente, para cualquier trabajo que, por un índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito.- Esta valla no podrá instalarse sin haberse iniciado antes el correspondiente expedientillo de obra.-

Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar la valla provisoria, siempre que a juicio de la Dirección de Obras Particulares y Catastro, las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.-

ARTICULO 2º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS VALLAS PROVISORIAS:

- a) Materiales: Deben construirse con tablas de madera cepillada o con chapas de hierro galvanizado, en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño e incomodidad a los transeúntes.- Podrá usarse otro material que cumpla con la finalidad expuesta.-
- b) Puertas: Las puertas que se coloquen deben abrirse hacia el interior del recinto y deberán estar provistas del herraje necesario para cerrarlos perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.-
- c) Altura: La altura de las vallas será de 2 m. Como mínimo.-
- d) Ubicación: La valla debe ubicarse a una distancia máxima de la línea municipal de 2,50 m..-
- e) Vereda: Fuera del cerco provisorio la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.-

ARTICULO 3º: PAGO DE LOS DERECHOS DE OCUPACION DE LA VIA PUBLICA:

Los derechos de ocupación de la vía pública, serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Impositiva Municipal vigente.-

ARTICULO 4º: DE LA VALLA PROVISORIA MAYOR QUE LA ADMITIDA NORMALMENTE :

En casos justificados, y a solicitud del interesado, la Dirección de Obras Particulares y Catastro podrá autorizar la colocación de la valla a mayor distancia de la línea municipal que la que establece este Código.- Cuando las obras en construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, éstas serán reemplazadas por pasarelas de madera, cuyo ancho será de 80 cm., desde el cordón de aquellos, estarán provistos de barandas sobre el lado que da a la calle y dispondrán de un adecuado señalamiento, inclusive durante las horas de la noche.-

ARTICULO 5º: PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DE LA VALLA PROVISORIA:

Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera de la valla provisoria que establece el Artículo 1º de este Capítulo.-

ARTICULO 6º: OCUPACION AUTORIZADA Y EXEPCIONAL DE LA VIA JURIDICA CON MATERIALES Y MAQUINARIAS:

La Dirección de Obras Particulares y Catastro queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado en el artículo anterior, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra.- Estas excepciones sólo pueden acordarse durante períodos máximos de 48 horas, debiendo abonarse, previamente, el derecho de ocupación de la vía pública que establece el Código de Penalidades Municipal.-

ARTICULO 7º: OCUPACION NO AUTORIZADA DE LA VIA PUBLICA CON MATERIALES O HERRAMIENTAS:

La colocación no autorizada de materiales o herramientas en la vía pública y fuera de la valla provisoria está penada con las multas que establece este Código; sin perjuicio de ello, la Dirección de Obras Particulares y Catastro queda autorizada para retirar previo inventario, los materiales o maquinarias que se encuentren en contravención a estas disposiciones.- Los propietarios de dichos materiales, podrán recuperarlos previo pago de los derechos de ocupación de la vía pública y de la correspondiente multa, dentro de un plazo máximo de cinco días de retirados, pasado el cual, se admitirá que aquellos renuncien a los mismos, no pudiendo reclamar posteriormente indemnización alguna ni resarcimiento del valor de aquellos.- Dentro del plazo máximo de 48 horas de retirados los materiales o maquinarias, deberá notificarse al propietario; la notificación se hará por carta certificada o cédula.-

CAPITULO XI

DE LOS ANDAMIOS

ARTICULO 1º: GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS:

El material de andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.-

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrados y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso.-

Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado y otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menos de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.-

Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán colocadas en la situación anterior sobre los mismos.-

El andamio será quitado a las 24 horas de concluidas las obras o en el plazo de 15 días después de paralizadas, salvo aquellos casos en que la paralización fuera impuesta por circunstancias de fuerza mayor (sentencia judicial, orden municipal, etc.).-

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.-

ARTICULO 2º: TIPOS DE ANDAMIOS:

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.- Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos.-

ARTICULO 3º: ANDAMIOS SUSPENDIDOS O VOLADOS:

Se permitirán los andamios suspendidos o volados sobre la vía pública siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesarias debiendo ser metálicos sus tirantes de suspensión.- Su altura mínima sobre la vereda será de tres metros.-

ARTICULO 4º: MONTACARGAS EN LA VEREDA:

En las construcciones de pisos altos, muros o sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en las veredas.- Estos montecargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y su saliente sobre la línea de edificación, o no será mayor que la permitida para las vallas provisorias.- Las torres para guías, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.-

Serán rígidamente amurados, sin desviación, ni deformación de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.- Queda prohibido unir con clavos o ataduras de alambre.- El permiso para su instalación se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobare que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público u otra clase de perjuicios.-

ARTICULO 5º: PROTECCION DE TECHOS, PATIOS, VIA PUBLICA, CLARABOYAS Y ABERTURAS:

Deberán tomarse precauciones adecuadas en obras en previsión de la caída de materiales a: techos, patios, vía pública, claraboyas, etc., tanto perteneciente a fincas linderas como propias.-

Toda abertura practicada entre pisos y muros y que ofrezcan algún peligro, será protegida para evitar la caída de personas o materiales.- En caso de incumplimiento, se procederá a la paralización de la obra, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

CAPITULO XII

DE LAS DEMOLICIONES

ARTICULO 1º: DE LAS PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES:

Las demoliciones deben ajustarse en tal forma que se eviten con todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública.- Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública fuera del espacio limitado por la valla provisoria que establece el Artículo 1º, Capítulo X de este Código.- El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aún cuando no estuvieran expresamente determinados en este Código.-

ARTICULO 2º: DE LAS DEMOLICIONES PELIGROSAS:

En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el Constructor colocará las señales necesarias y dispondrá, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.-

ARTICULO 3º: DE LAS DEMOLICIONES EN BLOQUES:

Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de cuatro metros.- La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques, con excepción de los edificios que no den frente a la calle, y que se encuentren a suficientes distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.-

ARTICULO 4º: DE LOS PUNTALES DE SEGURIDAD:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 metros en el suelo.- El pie del puntal se colocará de modo que no obstaculice el tránsito y distará no menos de 1,00 m. Del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.-

ARTICULO 5º: RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA:

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

ARTICULO 6º: DE LA LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA:

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

ARTICULO 7º: DE LAS CHAPAS, MARCAS Y SOPORTES APLICADOS EN EDIFICIOS A DEMOLER:

- a) Por la demolición afectada a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el constructor deberá:
- 1.- Conservarlas en buen estado, colocándolos en lugar bien visible mientras dure la demolición.-
 - 2.- Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.-
 - 3.- Entregarlos a la autoridad respectiva si no edificara de inmediato.-

- b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono u otros servicios públicos, el Constructor deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.-
El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente, la fecha del aviso.-

ARTICULO 8º: DISPOSICIONES A ADOPTAR EN LAS CONEXIONES DE SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios de electricidad, gas, cloacas u otro servicios público, deberá ser puesto fuera de uso, previo al comienzo de los trabajos de demolición.-

ARTICULO 9º: DE LA MOLIENDA DE LADRILLOS EN LAS OBRAS:

Queda prohibida la molienda de ladrillos en las obras de demolición.-

ARTICULO 10º: DE LAS DEMOLICIONES TERMINADAS:

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieren quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tiranterías de techos y entresijos en los muros existentes, propios y medianeros y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizadas.-

ARTICULO 11º: DE LA DEMOLICION DE MUROS DIVISORES:

Para demoler un muro divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machimbrada y empapelada en toda su extensión de los locales techados que afecte, y sin empapelar y de solo dos metros de altura en los patios.-

ARTICULO 12º: DE LAS DEMOLICIONES PARALIZADAS:

Cuando una demolición haya quedado suspendida por más de dos meses, se remplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación.- Cuando una demolición lleve seis meses de paralizada, la Dirección de Obras Particulares y Catastro exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones inherentes a cercos o veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesaria, en caso contrario podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.-

ARTICULO 13º: DE LA PROHIBICION DE DEMOLICIONES:

La Dirección de Obras Particulares y Catastro no atenderá la solicitud para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción o ampliación, salvo los casos de que razones de seguridad o higiene así lo aconsejen.-

ARTICULO 14°: DEL DERECHO DEL MUNICIPIO PARA PROCEDER A LA DEMOLICION DE EDIFICACION Y/O RETIRO DE INSTALACIONES ELECTRICAS Y/O ELECTROMECHANICAS:

Queda a salvo el derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios cuando lo exijan razones de salubridad, seguridad pública e higiene, en la forma prevista en las Ordenanzas Vigentes.-

CAPITULO XIII

DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

ARTICULO 1°: DEL RELLENAMIENTO DE TERRENOS:

Los terrenos bajos, pantanosos e inundables, deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcance el nivel que fije la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética- Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.-

ARTICULO 2°: DE LA EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO:

El terraplenamiento se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo.- El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos.- Si el terraplenamiento se efectuará en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.- El material para el terraplén estará libre de sustancias orgánicas y nocivas.-

ARTICULO 3°: DE LA INFRACCION A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTOS DE TERRENOS:

Los propietarios de los terrenos afectados por el Art. 1° en caso de no cumplimentar la intimación de la dirección de obras Particulares y Catastro, se harán pasibles de la aplicación de multas que establece el Art. 10° inciso a) del capital. IX de este código sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y cuenta del propietario.

ARTICULO 4°: DE LA EJECUCION DE TERRAPLENAMIENTOS POR ADMINISTRACION:

La municipalidad podrá disponer el terraplenamiento de los terrenos por cuenta de los propietarios en los siguientes casos:

- a) A pedido del propietario del terreno.
- b) En caso de infracción a las disposiciones de los Art. 3°Cap. XIII de este Código.
- c) El costo de los materiales y elementos necesarios para el rellenamiento será fijado periódicamente por la secretaría de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 5°: DE LA EJECUCION DE LOS DESMONTES:

Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el establecimiento de las aguas. El propietario que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia, el terreno natural deberá en todos los casos, adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad de un metro bajo el nivel del cordón del pavimento.

ARTICULO 6°: DE LAS EXCAVACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS O A LA VIA PUBLICA:

Cuando se realice una excavación, deberá preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación. No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior. Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

ARTICULO 7°: DE LAS EXCAVACIONES PELIGROSAS:

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicarse la excavación.

ARTICULO 8°: DE LA PROTECCION CONTRA ACCIDENTES EXCAVACIONES:

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas.

ARTICULO 9°: DE LOS MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES:

Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierras u otros materiales provenientes de excavaciones.

CAPITULO XIV

DE LA LINEA, EL NIVEL DE LAS OCHAVAS

ARTICULO 1°: DE LA FIJACION DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

La línea municipal de edificación será fijada por la Dirección de Obras Públicas y Planeamiento, exclusivamente para los expedientillos a construir. Deberá solicitarse por nota, una vez de iniciado el expedientillo de obra. La misma será dada dentro de los 5 (cinco) días hábiles de solicitado.

ARTICULO 2°: DE LA FIJACION DEL NIVEL:

La nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desague a la vía pública. El nivel de la vereda será otorgado por la Dirección de Obras Públicas y Planeamiento., únicamente en el caso que las construcciones se realicen sobre calle de tierra y que exista un proyecto de pavimentación de las mismas.

ARTICULO 3°: DE LAS OCHAVAS:

Fijase como línea de edificación en las esquinas de las calles, las ochavas correspondientes. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. La misma se determinará formando un triángulo cuyo lado mínimo no podrá ser inferior a 3,00 mts.

ARTICULO 4°: DE LAS OCHAVAS CURVAS:

En los casos que se proyecta redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

C APITULO XV

DE LOS CIMIENTOS Y ESTUDIOS DE SUELO

ARTICULO 1°: DE LAS GENERALIDADES:

El proyectista, previo al diseño y cálculo de los cimientos deberá proceder al reconocimiento del terreno (que es una tarea previa a la exploración del suelo en profundidad) con el objeto de observar:

- a) Si el terreno es natural o de relleno.
- b) Si hay pozos ciegos o negros a cegar.
- c) Si hay construcciones vecinas lesionadas o fisuradas, que podrían deberse a fallas del suelo.

En general se consideran suelos aptos para fundar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca. Estos suelos estarán formados por capas o estratos de suficiente espesor, nunca inferior a un metro.

Se prohíbe establecer base alguna de fundación, en la tierra vegetal, en terrenos rellenados, en barros blancos o negros.

ARTICULO 2°: DE LA PRESION ADMISIBLE DEL SUELO:

Para el caso de las viviendas en planta baja el proyectista podrá estimar la presión de contacto en base a la información que se indica a continuación y que comprende a obras efectuadas en nuestra ciudad.

Para otros casos, deberá procederse a la ejecución de un Estudio de suelos.

SINTESIS DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DE SUELOS

COTA FUNDACION (m)	PLANO	ESTUDIOS EJECUTADOS POR:	LUGAR	Tensión Admisible (Kg/cm²)
-0,50		Nadeo-Videla –La Plata-	Esc. –Diferenciada 501	0,75
-0,70		Atterberg –La Plata-	Centro Cívico	0,80
-0,80		Nadeo-Videla –La Plata-	Viviendas Usina Vieja	1,00
-1,00		Nadeo-Videla –La Plata-	Viviendas Ex corralón	0,50
-1,20		Videla-Nadeo-La Plata-	Viviendas Usina Vieja	1,30
-1,40		Videla-Nadeo –La Plata-	Esc. Técnica Industrial	1,10
		Videla –Nadeo –La Plata-	Esc. Diferenciada 501	0,85
-1,50		Videla-Nadeo -La Plata-	Viviendas Ex corralón	0,70
		Atterberg –La Plata-	Viviendas Centro Com.	1,00
-2,50		Videla-Nadeo –La Plata-	Viviendas Ex corralón	1,30
-3,00		Cerrutti y Asociados	Banco Provincia	1,10
-4,00		Cerutti y Asociados	Banco Provincia	1,80
			Edificio Mayo	1,82

NOTA ACLARATORIA: Se deberá tener en cuenta que la determinación de la presión admisible del suelo, no puede obtenerse extrapolando los resultados de otros ensayos.-

Tampoco puede obtenerse por la apariencia que ofrece el suelo en el plano de fundación.-

La determinación precisa de la presión admisible se obtiene a partir de los llamados parámetros del suelo (densidad, colación y ángulo de fricción interna).

Estos son valores de laboratorio que utilizados en fórmulas, conducen finalmente al cálculo de la presión de rotura.

Para evitar esa presión de rotura, se adopta un coeficiente de seguridad igual a tres, obteniendo así la presión admisible.

En cambio, en el caso de suelos arenosos, la presión admisible, se obtiene a partir de ensayos normales de penetración.

ARTICULO 3°: DE LAS CIMENTACIONES SUPERFICIALES O DIRECTAS:

Comprende las zapatas continuas y las bases aisladas o individuales.

Las zapatas continuas o corridas para recibir muros de albañilería podrán ser de ladrillos comunes, de hormigón pobre, hormigón simple o de hormigón armado.

- a) Para el caso de las zapatas de ladrillos, los sucesivos anchos, se obtendrán escalonando la mampostería de 0,15 m. En 0,15 m siendo los espesores de cada ensanche de 4 hiladas.- El ancho de la zapata, se obtendrá con la fórmula siguiente:

$$a = \frac{P}{100 p_{\text{admisible}}}$$

P carga por metro lineal.-

- b) Para el caso de zapatas de hormigón de cascotes de ladrillos duros empastados en cemento, cal hidráulica y arena, el espesor se calcula, suponiendo que la presión se distribuya a sesenta grados respecto de la horizontal, es decir que el espesor se calcula con la fórmula siguiente:

$$h = 0,865 (a-e) = (a-e)$$

Donde h es el espesor de la zapata y e el espesor del muro.

El espesor mínimo será de 0,40 m.

- c) Para el caso de emplearse zapatas de hormigón simple, el espesor se calculará suponiendo una transmisión de presiones a 45°.

El espesor se calcula con la siguiente fórmula:

$$h = 0,50 (a-e)$$

El espesor mínimo será de 0,20.

- d) Para el caso de zapatas corridas de hormigón armado, el espesor se calculará en base al valor del momento flector esfuerzo de corte.-
e) El espesor mínimo será de 0,20.-

ARTICULO 4°: DE LA PROFUNDIDAD MINIMA DE LOS CIMIENTOS:

Para el caso de zapatas continuas que reciban mampostería portante, la profundidad mínima será de 1,00m. A partir del nivel del cordón de la vereda.

Para el caso de Bases de Columnas de Hormigón Armado, la profundidad mínima será de 1,50. (un metro cincuenta).

Estas profundidades mínimas podrán disminuirse, cuando la cota del plano de fundación esté avalada por un estudio de suelos.

Para el caso de las Bases de Columnas sobre la línea municipal y en los casos en que las cañerías de cloacas, gas o agua corriente estén próximas, las bases podrán avanzar por debajo

de la vereda a una cota inferior a las cañerías correspondientes a los servicios públicos indicados.

Para el caso de tabiques no portantes, la profundidad mínima de los cimientos será de 0,60 m. A partir del plano inferior del contrapiso.

Para el caso de tabiques de 0,10 m de espesor, los mismos podrán apoyar directamente en el contrapiso.

ARTICULO 5º: DEL RECALSE DE MUROS – (SUB-MUROS)

Cuando se construyen sótanos al lado de edificios existentes, se deberán tomar precauciones especiales para evitar el derrumbe del edificio. (ver cap. XIII, Art. 5º- 6º- 7º).-

Al efectuar la excavación se dejará una franja paralela a la pared, de ancho 1,00 m a 1,50, con talud hacia el centro de la excavación.

Después se comenzará la excavación en sentido normal al anterior, procediendo al desmonte en franjas de 1,50m hasta alcanzar la vertical de la pared existente.

A continuación se procederá al recalce del muro, que consistirá en hacer el nuevo muro, arrancando desde el cimiento hasta el existente.

Posteriormente se desmonta la parte de tierra que habrá quedado y se completa la submuración.

En caso de construirse sótanos en mampostería de ladrillos, deberá verificarse si la misma está en condiciones de soportar las presiones que le trasmite el suelo lindero.- Al respecto se debe tener presente que la mampostería es poco apta para trabajar a flexión, resultando generalmente espesores de muros excesivos.-

ARTICULO 6º: DE LA PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD:

Es obligatoria la colocación en todos los muros, tabiques y paredes de cercos, de dos (2) capas horizontales aisladoras de la humedad de la tierra, la inferior se situará una o dos hiladas por debajo del nivel del contrapiso o del nivel del terreno, correrá también debajo de las puertas, y la superior a una o dos hiladas por sobre el nivel del piso terminado.- Ambas capas aisladoras se unirán exterior o interiormente en cada paramento, mediante una capa hidrófuga vertical.- También se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que, por ser de sótano, o por diferencia de nivel entre los pisos de la misma obra o edificación contigua, estén en contacto con la humedad del terreno o se arrime un cantero o jardinera, o existan plantas próximas hasta 1,00 m. Del paramento.-

Se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20 m la altura de la capa hidrófuga horizontal y hasta 0,60 m por debajo del nivel del suelo si el muro careciera de capa hidrófuga vertical.-

DEL ESTUDIO DE SUELOS

ARTICULO 7º: DE LAS EXIGENCIAS DEL ESTUDIO DE SUELOS:

Deberá presentarse un estudio de suelos en los siguientes casos:

- 1º) Cuando se trate de Edificios para viviendas (departamentos) de más de un piso alto.-
- 2º) Cuando se trate de Edificios de dos plantas cuyos entresijos deben soportar sobrecargas de

500

Kg/m² en adelante y/o cuyas columnas estén separadas entre sí por una luz superior a los 7,00 metros.-

3º) Cuando se trate de Estructuras muy sensibles a los asentamientos diferenciales, como pueden ser, por ejemplo, en el caso de pórticos de grandes luces, destinados a sostener cubiertas de Hormigón Armado, para fábricas, salones comerciales, gimnasios, techos de fábricas, etc..-

4º) Cuando se trate de Bases de Hormigón Armado para silos y tanques especiales elevados para agua.-

5º) Cuando se trate de sótanos, cuya profundidad supere los 3,00 metros.-

6º) Cuando se realicen fundaciones indirectas: (pilotines, pilotes, cilindros, etc.)

7º) Cuando se trate de Fundaciones importantes para máquinas y motores cuyas vibraciones puedan afectar a la capacidad resistente del suelo.-

8º) Cuando la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por las características de la obra, lo considere necesario.-

ARTICULO 8º: DE LA NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS:

El estudio de suelos comprenderá como mínimo la ejecución de 2 (dos) perforaciones con el objeto de obtener muestras inalteradas para realizar los ensayos de laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas, químicas y mecánicas del suelo que conduzcan a la ejecución de un perfil resistente del terreno.-

En caso de que los resultados de las dos perforaciones difieran mucho entre sí, deberá hacerse una tercera perforación para definir la situación.-

ARTICULO 9º: DEL INFORME TECNICO:

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos, debiendo incluir:

- a) Plano de ubicación de las perforaciones.-
- b) Método de perforación utilizada.-
- c) El sacatestigo empleado.-
- d) Ensayos de laboratorio.-
- e) Parámetros resistentes del suelo.-
- f) Agresividad de suelos o aguas.-
- g) Ubicación de la napa plástica.-
- h) Recomendaciones para el dimensionado de las cimentaciones, indicando el plano de fundación, carga admisible y fórmulas utilizadas.-

El coeficiente de seguridad respecto a la rotura del suelo, será igual a tres (3).-

El informe técnico será firmado por un Ingeniero inscripto en los Registros respectivos como realizador de estudio de suelos.-

CAPITULO XVI

DE LOS CERCOS Y VEREDAS

ARTICULO 1º: DE LA OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS:

Todo terreno baldío o edificado, debe tener cerco:

- 1) Que separe la propiedad privada de la pública.-
- 2) Que delimite el área que establezcan el informe de dominio con los lotes linderos.-

En ambos casos el cerco será construido de acuerdo a las prescripciones de este Código, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando no permita una reparación adecuada.- La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del lote.-

ARTICULO 2º: CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL:

a) En la planta urbana:

I) En terrenos baldíos: los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos, piedra, hormigón, con altura mínima de 2,50 m., debiendo llevar un coronamiento adecuado.-

II) En terrenos edificados: con jardines o patios; los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el inciso I) o con verjas de hierro, o de elemento premoldeado de hormigón, alambre artístico armado sobre bastidores metálicos o paños de madera dura barnizada o pintada.

b) En la zona residencial:

Los cercos pueden construirse con:

Mampostería.-

Hormigón simple o armado.-

Marcos y alambre tejido o artístico.-

Tupida vegetación, mantenida en perfecto estado y cuidadosamente podado.-

Combinación de las formas citadas en los incisos precedentes.-

ARTICULO 3º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS DIVISORIOS DE PREDIOS:

a) En la planta urbana, en SAU 1 y SAU 2: tanto en terrenos baldíos como edificados, los cercos serán ejecutados en: albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos, piedra, hormigón, con altura mínima de 2,00 m., debiendo llevar un coronamiento adecuado.-

b) En planta urbana SASU: tanto en terrenos baldíos como edificados los cercos serán ejecutados de acuerdo a lo especificado en el inciso a) o de elementos premoldeados y alambre tejido.-

c) En la zona residencial: los cercos pueden construirse de acuerdo con lo especificado en el inciso b) del artículo anterior.-

ARTICULO 4º: DE LOS REVOQUES DE LOS CERCOS:

Es obligatorio el revoque de los cercos sobre la línea municipal de la fachada que da a la vía pública, ubicados en la planta urbana.- Exceptuándose de esta obligación a los cercos de características especiales cuando convengan a la estética de los mismos o la naturaleza de sus materiales.-

ARTICULO 5º: DE LAS PUERTAS EN LOS CERCOS DE TERRENOS BALDIOS:

Es obligatorio en todas las partes de cercos sobre la línea municipal de terrenos baldíos la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.-

ARTICULO 6º: DE LOS CERCOS VIVOS:

Pueden ejecutarse cercos vivos en correspondencia con la línea municipal, independientes o combinados con cercos de alambre tejido o muros de mampostería.- Los cercos vivos deberán ser sometidos a una poda anual y al desarraigo en extensión a fin de que no destituyan con sus ramas o raíces, el libre tránsito en veredas, calles o caminos y no podrán ejecutarse con cinacina, ñapriday u otro arbusto espinoso.-

ARTICULO 7º: DE LA OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS:

Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo a las especificaciones de este Código y las Ordenanzas que rijan sobre arbolado urbano, debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado no permita una reparación adecuada.- La obligación de construir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del propietario del terreno.- En aquellos casos en que se vea seriamente obstaculizado el paso peatonal, es obligatoria la reconstrucción de la misma considerando las características de materiales y dimensiones de acuerdo al artículo 8º.-

ARTICULO 8º: VEREDAS DE CALLES PAVIMENTADAS:

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados con frente a calles pavimentadas de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

- a) **Dimensiones:** Se extenderá en todo el largo del frente y desde la línea municipal hasta, como mínimo, 1,20 mts. , debiendo estar el resto de la misma en buen estado de conservación.-
- b) **Material:** El piso de las veredas deberá ser de baldosas, lajas, etc..- Cualquiera sea el material a emplear, deberá cumplimentar las siguientes características: ser antideslizantes, resistentes al desgaste y de libre escurrimiento.-
- c) **Contrapisos:** Estas veredas se asentarán en contrapiso de 0,10 mts de espesor, construido en hormigón de cascotes.-
- d) **Juntas de dilatación:** Las juntas de dilatación afectarán tanto a la baldosa como al contrapiso y serán rellenadas con un mortero construido por arena y asfalto mezclado en proporciones iguales.- Estas juntas se dejarán en los límites de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas en más de 10 metros.-

ARTICULO 9º: VEREDAS DE LAS CALLES NO PAVIMENTADAS DE LA PLANTA URBANA:

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados con frente a calles no pavimentadas de la planta urbana deberán tener las siguientes características:

- a) **Dimensiones:** La vereda se extenderá en todo el largo del frente y desde la línea municipal hasta 1,20 mts como mínimo.-
En cuanto a materiales, contrapisos y juntas de dilatación, será lo indicado en los incisos b), c) y d) del Capítulo anterior.-

ARTICULO 10º: VEREDAS EN CALLES CON PAVIMENTOS NUEVOS:

Los propietarios de lotes con frentes a calles sin pavimentar, cuyas veredas respondan a las características especificadas para estos casos, quedan obligados dentro del plazo de seis meses de construida el pavimento, a reconstruir sus veredas en condiciones reglamentarias, en consecuencia con el nuevo estado de la calle.-

Esta reconstrucción de veredas deberá efectuarse a cuenta exclusivamente del propietario del lote afectado por la pavimentación.-

ARTICULO 11º: VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS:

Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción.- El propietario deberá denunciar ante la Municipalidad, en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.- Asimismo, cuando los trabajos realizados afectasen algún servicio existente se deberá informar a la empresa prestataria que corresponda.- Cuando los trabajos deban afectar necesariamente las raíces del arbolado, previamente se deberá solicitar la autorización correspondiente, a fin de verificar técnicamente la viabilidad de la tarea, tal cual lo establecen las Ordenanzas que regulan el arbolado urbano.-

ARTICULO 12º: NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS:

En calles pavimentadas el nivel será el que fije el cordón del pavimento, debiendo tener una pendiente transversal de 1,5%.-

ARTICULO 13º: DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS:

Cuando hubiera diferencia de nivel, entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12% y en ningún caso por medio de escalones.- Esa transición se hará en la vereda que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentra la vereda no reglamentaria.-

ARTICULO 14º: DE LAS ENTRADAS PARA VEHICULOS:

Las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

- a) Para vehículos livianos: Se utilizará el mismo material que en el resto de la vereda.-
- b) Para vehículos pesados o de carga: El solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón, materiales asfálticos o bloques de hormigón articulado.- Si se pavimentara en igual forma que la vereda, las juntas entre ambos materiales se tomará según lo especificado en el inciso d) del artículo "Veredas en calles pavimentadas".-
- c) Cordón y rampa: El rebaje del cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 mts sobre el pavimento de la calle.- La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 0,60 mts medido hacia el interior del cordón.- La rampa de acceso se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.-
- d) Entradas nuevas: Los mismos se adaptarán al arbolado público existente y/o a lo expresado en el artículo 19º de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 15º: CAÑOS DE DESAGUE:

Los desagües de los techos y albañales, verterán las aguas en las calzadas por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento.- Cuando se trate de calles pavimentadas, el caño de desagüe deberá llevar el aparato desratizador reglamentario.- Cuando su paso se vea obstaculizado por algún servicio o árbol, el caño de desagüe será desviado a fin de evitar su deterioro futuro.-

ARTICULO 16º: DE LA FALTA DE CUMPLIMIENTO:

La falta de cumplimiento de lo reglamentado hará pasible al propietario de las sanciones estipuladas en el Código de Penalidades Municipal.-

ARTICULO 17º: DE LOS HUECOS PARA ARBOLES:

En las veredas se deberá dejar sin embaldosar un cuadrado de 1,80 mts mínimo por 1,80 mts mínimo en correspondencia con cada árbol.- Los bordes de los huecos deberán protegerse con un cordón de 0,07 mts. De espesor mínimo que podrá construirse con ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla del color del mosaico.- No se permitirá en ningún caso la construcción de canteros en las veredas.-

ARTICULO 18º: DE LA OBLIGACION DE PLANTAR ARBOLES:

Frente a todo predio edificado o baldío es obligatorio la plantación de árboles, se deberá solicitar a la autoridad de aplicación, la colocación del ejemplar correspondiente, esta será la especie que la Municipalidad ha determinado.- El tronco del árbol más cercano a la esquina no rebasará la prolongación de la línea ochava.

Frente a la entrada de vehículo autorizada por la Municipalidad se omitirá la plantación de árboles.-

ARTICULO 19º: DE LA EXTRACCION DE LOS ARBOLES:

Queda terminantemente prohibido la extracción de los árboles de la vía pública por parte de los propietarios frentistas.- Únicamente se autorizará la extracción de los árboles en los casos previstos en la Ordenanza que legisla sobre el arbolado urbano.- En aquellos casos en que se comprobare que los árboles han sido destruidos intencionalmente, el propietario será multado de acuerdo a lo que fije el Código de Penalidades Municipales.-

ARTICULO 20º: DE LA ESPECIE DE LOS ARBOLES:

A los efectos de lograr una mejor composición del paisaje urbanístico de la ciudad, la Municipalidad determinará las distintas variedades a colocar en cada calle, debiéndose respetar las mismas en todos los casos.-

Queda terminantemente prohibido la extracción y/o colocación de árboles por parte de los propietarios frentistas que no cuenten con expresa autorización de este Municipio.-

CAPITULO XVII
DE LAS FACHADAS

ARTICULO 1º: DE LA ALINEACION DE LOS EDIFICIOS:

Toda nueva construcción o cerco que se levante con frente a la vía pública, deberá seguir la línea oficial que fijará en todos los casos la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

No será permitida ampliar, ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle desplazada fuera de la línea municipal de edificación.-

ARTICULO 2º: DEL REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS:

Es obligatorio el revoque en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visibles desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ella.- En estos casos, los materiales empleados en el muro de la fachada deberán proteger a éste eficazmente contra los agentes atmosféricos.-

ARTICULO 3º: DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS:

- a) En los primeros 2,70 m de altura sobre el nivel de vereda, sólo se permitirá en las fachadas sobresalir de la línea municipal, umbrales, antepechos, balcones y vitrinas, en no más de 0,02 m., siempre que se redondeen las aristas.-
- b) Pasando los primeros 2,70 m sobre el nivel de vereda:
- I.- **Balcones:** no podrán sobresalir más de 1,30 m de la línea municipal; frente a espacios abiertos (plazas, parques, etc.) y avenidas, las salientes podrán llegar a 1,50 de la línea municipal.-
- Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 por lo menos, medida desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros caños y otros elementos resguarden de todo peligro.-
- En los edificios que formen esquina, podrá permitirse que los pisos avancen sobre la línea de la ochava formando balcón cerrado o abierto siempre que no rebasen las líneas municipales de la calle a las salientes máximas admitidas en este mismo punto.-
- Los balcones abiertos no podrán llegar a menos de 0,60 de la línea medianera.-
- II.- **Marquesinas:** Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de 3 metros de sus ménsulas sobre la vereda, será de 2,70 sobre el nivel de la vereda .-
- Las marquesinas pueden ser translúcidas, en cuyo caso los vidrios serán armados o inastillables.-

ARTICULO 4º: DE LA REDUCCION DE SALIENTES EN PISOS ALTOS:

A los efectos de mantener y conservar la integridad de las arboledas, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá reducir las salientes que correspondan a los pisos altos.-

ARTICULO 5º: DE LOS TOLDOS:

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima de 2,20 m sobre el nivel de la vereda en la parte más baja y su saliente máxima será igual al ancho de la vereda menos 0,50 m del cordón de la calzada.- Los soportes y largueros serán de sección circular y diámetro no mayor de 0,10 m.- Los soportes verticales distarán no menos de 2,20 uno de otro.- Cuando afectaran el arbolado de las calles se sujetarán a lo que disponga la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cada caso, para mantener su integridad.- No se podrán colocar toldos con soportes verticales en las ochavas.- La Municipalidad podrá exigir el retiro del total y sus soportes, cuando lo juzgue

necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.- En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.-

ARTICULO 6º: DE LA DEFENSA DE LAS VIDRIERAS:

No podrán colocarse al frente de las vidrieras, ventanas de negocios o particulares defensas o barrotes que puedan ofrecer peligros al público.-

ARTICULO 7º: DEL TRATAMIENTO DE LAS MEDIANERAS EN CASOS ESPECIALES:

En el caso especial de construcciones linderas, levantadas una sobre línea municipal y otras retiradas de la misma, las partes de la medianera visibles desde la calle, deberán ser sometidas a un tratamiento estético adecuado, en forma tal de evitar el aspecto desagradable de los muros desnudos.-

El tratamiento estético podrá ser vegetal.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos aprobará en cada caso, los trabajos a realizar.-

ARTICULO 8º: DE LOS CAÑOS DE VENTILACION Y BAJADAS PLUVIALES EN LAS FACHADAS:

En los primeros 2,60 m de altura sobre el nivel de vereda, no se permitirá la colocación de caños de ventilación de cloacas domiciliarias y/o bajadas pluviales en la parte exterior de los muros de fachadas situadas sobre la línea municipal.-

CAPITULO XVIII
DE LOS LOCALES

ARTICULO 1º: CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

A los efectos del Código de Edificación, los locales se clasifican de la siguiente manera:

- a) Locales de primera categoría o habitables: salas, oficinas, estudios, bibliotecas, salones de juego, escritorios, comedores, dormitorios, dormitorios de servicio, vestíbulos y demás locales no habitables no comprendidos en la tercera categoría.- La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera fijar el solicitante de un permiso de construcción.-
- b) Locales de segunda categoría o dependencia: cocinas, cuartos de baños, retretes, guardarropas o vestuarios colectivos, vestuarios privados y escaleras principales que sirvan a unidades funcionales que no posean ascensor, cuartos de costura, cuartos de planchado, cuartos de vestir, despensas y lavaderos .-
- c) Locales de tercera categoría o trabajo: locales comerciales y/o de trabajo, depósitos comerciales y/o industriales, gimnasios y demás locales usados para practicar deportes, cocinas de hoteles o restaurantes, comedores colectivos y similares, casa de comidas.-
- d) Locales de cuarta categoría o transitorios y auxiliares: pasajes corredores, salitas de espera anexas a oficinas, hall menor de 8 m²., escaleras secundarias, guardarropas, cuartos roperos anexas a dormitorios, tocadores, salas de cirugía, salas de rayos X, laboratorios fotográficos u otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabaciones auxiliares para servicios generales del edificio y sin calor locativo independiente como ser: portería, administración, sala de máquinas, dependencias del personal de servicio.- Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.-
- e) Locales de quinta categoría: garages individuales colectivos.- La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.-
La S.O.S.P. queda autorizada para presumir el destino de los locales, de acuerdo con la circunstancia que indica el párrafo anterior y también para incluir, por analogía, en alguna de las categorías establecidas en los apartados a), c) y d), todos los locales que no hubieran sido expresamente incluidos en ellos.-
Los locales industriales deberán ajustarse a las normas constructivas y de seguridad fijadas por el Decreto n° 7488/72 del Ministerio de Bienestar Social de la Provincia de Buenos Aires reglamentaria de la Ley 7229/72.-

ARTICULO 2º: DE LAS AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES HABITABLES:

Los proyectos destinados a edificios, deberán ajustar las medidas de los locales de primera categoría o habitables, a las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Vivienda: en cada unidad locataria que tuviera un solo local habitable de 1º categoría, éste deberá tener por lo menos un área mínima de 16 m²., y lado mínimo no inferior de 3,00 m.- Si hubiera dos o más locales habitables, uno deberá tener por lo menos 10,00 m² de área y no tendrá lado mínimo inferior de 2,70 excluyendo el área de placard que sirve al mismo, los restantes locales de primera tendrán no menos de 6,00 m² de área y lado mínimo no inferior a 2 m.-

- b) Viviendas colectivas de tipo transitorio (hoteles, pensiones, etc.) y edificios de sanidad (habitaciones de internación): las habitaciones individuales tendrán un área mínima de 7,50 m² y lado mínimo inferior de 2,50 m.- Las habitaciones para dos personas tendrán un área mínima de 9,00 m² y lado mínimo no inferior de 2,50 m; para tres personas, un área mínima de 13,5 m² y 2,50 m de lado mínimo; para cuatro personas, un área mínima de 16 m² y 3,00 m. De lado mínimo.- Se excluyen las áreas de placards que sirven a las habitaciones respectivas.-
- c) Escritorios u oficinas: Los locales individuales tendrán un área mínima de 12m,00 m² y lado mínimo no inferior a 3,00 m.- En unidades de uso con dos o más locales, uno deberá tener un área mínima de 9,00 m² y lado mínimo no inferior a 2m,50 m.-
- d) Edificios de actividades varias: locales de trabajo y/o comercio, depósitos comerciales y/o industriales, vestuarios colectivos de clubes y/o asociaciones deportivas, gimnasios y demás locales para la práctica de deportes, tendrán un área mínima de 16,00 m² y 3,00 m de lado mínimo.-

ARTICULO 3º: DE LAS AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS DEPENDENCIAS:

Los proyectos destinados a edificios, deberán ajustar las medidas de los locales de segunda categoría o dependencias a las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Cocinas: Tendrán un área mínima de 4,00 m² y lado mínimo no inferior a 1,50 m un espacio para cocinar, debe tener un área de hasta 3,00 m² y su profundidad no rebasará de 1m25 m; llevarán un relevamiento impermeable mínimo de 0,45 m de altura, medido sobre la mesada de cocina.-
- b) Baños y retretes: Tendrán un área y lado mínimo de acuerdo con los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 1,00 m² y 0,90 m, respectivamente.-
La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se situó a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor; llevarán un revestimiento impermeable de 1,80 m de altura mínima, medida desde el piso del local.-

ARTICULO 4º: DEL ANCHO DE LAS ENTRADAS, PASAJES GENERALES O PUBLICOS, CORREDORES O PASILLOS CUBIERTOS:

Una entrada, corredor o pasillo cubierto, deberá tener en cualquier dirección, un ancho libre no inferior a 0,90 m cuando en este Código no se fije una medida determinada.- Cuando se proyecten edificios comerciales, gubernamentales, educacionales, hoteles, restaurantes, lugares de espectáculos y diversiones públicas, hospitales, sanatorios, templos, casas velatorias, necrópolis, sedes sociales y deportivas de clubes y todo otro edificio de acceso de público, con características análogas, deberán preverse una entrada con acceso a público de ancho no inferior a 1,20 m.- El mismo ancho mínimo se respetará para los pasajes generales o públicos, corredores o pasillos cubiertos.-

Para lugares de reunión, se calculará el ancho de salida, de la siguiente manera: hasta 500 personas $X=A$; para más de 500 personas y hasta 2500 $X=0,6 A$ siendo X el ancho de salida medido en centímetros y A el número de personas.-

ARTICULO 5º: DE LA ALTURA DE LOS LOCALES:

Se entiende por altura libre de un local, la distancia entre el solado y el cielorraso terminado.- En caso de existir vigas aparentes o bajos en las superficies de cielorrasos, el fondo de los mismos ocupará una superficie no mayor que 1/3 del área del local y dejarán una altura libre no menor que 2,30 m.-

Cuando existan cielorrasos inclinados, se tomará el promedio de su altura, pudiendo tener el punto más bajo como mínimo 2,30 m de altura libre.-

Los sótanos con destinos para despensa, bodega, etc., podrán tener una altura libre mínima de 2,30 m y cuando existan cielorrasos inclinados se tomará el promedio de su altura, pudiendo tener el punto más bajo como mínimo 2,0 m de altura libre.-

La altura libre mínima de cada local varía de acuerdo con la categoría de uso.-

Los entresijos podrán tener una altura libre mínima de 2,30 m y cuando existan cielorrasos inclinados, se tomará igual que en el párrafo anterior.-

a) Locales de primera y segunda categoría: Tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

b) Locales de tercera categoría: Tendrán las siguientes alturas libres mínimas:

I.- En los locales de hasta 25,00 m² altura libre mínima = 2,50 m.

II.- En los locales de hasta 75,00 m² altura libre mínima = 3,00 m.

III.- En los locales de hasta 200,00 m² altura libre mínima = 3,50 m.

IV.- En los locales de más de 200,00 m² altura libre mínima = 4,00 m.

En todos los casos se deberá asegurar la correcta ventilación, teniendo en cuenta la profundidad del local.-

En caso de no respetarse las alturas libres deberá justificarse mediante cálculos de ventilación.-

c) Locales de cuarta categoría: Tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.

d) Locales de quinta categoría: Tendrán las siguientes alturas libres mínimas:

I. En los locales de hasta 4 vehículos: altura libre mínima de 2,10 m.

II. En los locales de hasta 15 vehículos: altura libre mínima de 2,40 m.

III. En los locales de hasta 25 vehículos: altura libre mínima de 2,80 m.

IV. En los locales de más de 50 vehículos: altura libre mínima de 3,50 m.

V. En los locales de hasta 50 vehículos: altura libre mínima de 3,30 m.

A los efectos de interpretar lo establecido en este Código, se entenderá por:

a) Sótano: Todo local cuya altura esté más de la mitad por debajo del nivel de un patio o fondo en planta baja o vereda adyacente.-

b) Semisótano: Todo local que sobresalga por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o fondo en planta baja o vereda adyacente.-

c) Entresijo: Piso consolado a distinto nivel, que ocupa hasta las 2/3 partes del local del cual depende para su iluminación y ventilación natural.-

CAPITULO XIX

DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES

ARTICULO 1: DE LAS DIMENSIONES Y USOS PERMITIDOS DE LOS PATIOS:

I.- Se considera patio auxiliar a los fines de ventilar e iluminar locales de 1º, 2º y 3º categoría en edificios de hasta 1 piso de alto, a la porción de terreno limitada por cuatro lados construidos y cuyo lado menos sea igual o mayor de 3 metros, y un área mínima no menor de 12,00 m².-

- a) En edificios destinados a locales de trabajo, comercios y/o depósitos en general: estará determinado por lo establecido en los artículos de este Capítulo.-
- b) En edificios destinados a fines distintos y en aquellos casos de edificios de varios pisos, destinados a finalidades distintas: la superficie mínima libre de edificación se computará individualmente para cada piso, de acuerdo a las prescripciones de este Capítulo.-
Como superficie mínima libre de edificación no deben computarse los pasajes de acceso a departamentos, ni los patios de dimensiones menores a las fijadas por este Artículo.-

II.- En edificios de más de 1 piso alto, los locales de 1º, 2º y 3º categoría, podrán ventilar a:

- a) Frente y contrafrente: Se entiende por contrafrente, la fachada posterior separada de la línea de fondo, en todo el ancho de la parcela, por una distancia igual o mayor a 1/3 de la altura del edificio y no menor de 6 m.-
- b) Espacios abiertos intermedios: Cuyo lado menor tenga el ancho de la parcela y en su lado mayor un largo que se determinará de la siguiente manera:
* para una h. 11 m --- largo mayor = 8 m.
* para una h. 11 m --- largo mayor = 8 m. + (0,34 de h)
Siendo h la altura del edificio, tomando para su determinación la altura más favorable.-
Se permitirá ocupar el lado menor con un espacio de circulación, que vincule a dos bloques de edificio, cuyo ancho no será mayor al 20% del ancho total de la parcela.- Debiendo ubicarse únicamente sobre una de las líneas medianeras.-
- c) Patios auxiliares conectados a espacios libres determinados por la construcción: Que tengan como características, que por lo menos uno de sus lados dé continuidad al espacio libre urbano (frente ó fondo) manteniendo las dimensiones mínimas establecidas para el contrafrente de 1/3 de la altura y no menor de 6 m.

ARTICULO 2º: DE LA FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE DE LOS PATIOS:

Los patios de superficies irregulares, deben permitir incluir un círculo de 4,00 m de diámetro y respetar el área mínima establecida.-

En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio, forman un ángulo menor de 30º, no debe ser tenido en cuenta para el cómputo de su superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea perpendicular a cualquiera de ellos, cuyo longitud sea igual o mayor de 3 m.-

ARTICULO 3º: DE LOS PATIOS COMUNES EN EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS:

En estos edificios, los locales de 1º categoría, podrán ventilar e iluminar a patios comunes en comunicación directa con los accesos descubiertos, siempre que éstos o aquellos, tengan como superficie y dimensiones mínimas, un 75% más que la indicada en el Artículo 1º.-

ARTICULO 4º: DE LOS PATIOS CUBIERTOS CON CLARABOYAS:

Queda totalmente prohibido techar con claraboyas, los patios reglamentarios indicados en este Capítulo, aunque aquellas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.-

ARTICULO 5º: DE LOS REQUISITOS GENERALES:

Los requisitos a cumplir, en edificios destinados a vivienda multifamiliar, educación, sanidad y cualquier otro uso, serán los mismos que los establecidos para viviendas unifamiliares, exceptuándose aquellos locales que, por las actividades a desarrollar en ellos, necesitan acondicionamiento artificial, no exigiéndose ventilación ni iluminación natural.-

ARTICULO 6º: DE LAS AREAS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

Las áreas de iluminación y ventilación serán, en lo posible, uniformemente distribuidas, considerándose reglamentarias aquellas cuyo centro de gravedad se halla distanciado 3 m de un paramento opuesto.-

La iluminación lateral, podrá ser complementada por iluminación cenital provenientes de claraboyas o bloques de vidrio de pisos que den al exterior.-

La ventilación se hará por circulación de aire.- Las aberturas serán graduables por mecanismos o dispositivos fácilmente manejables.-

El área mínima de los vanos de iluminación, será la 1/12 avas parte de la superficie (S) del local :
($I = S/ 12$)

El área de ventilación, será dos tercios de la iluminación: ($V = 2/3$)

Siendo I: área mínima del total de los vanos de iluminación (situados correctamente)

V: área mínima de ventilación.

S: área libre de la planta del local

12 y 2/3: coeficientes fijos

Claraboyas: Es el área usada para iluminación y ventilación, correspondiente a la abertura de techo o terraza.- El área neta "I" de la abertura de la claraboya, deberá incrementarse en un 25% del área mínima exigida para ventilación e iluminación, a los efectos de ser considerada reglamentaria para los locales de 2º y 3º categoría.- Las aberturas serán graduables por mecanismos o dispositivos fácilmente manejables.- Se permitirá la iluminación y ventilación de locales, a través de aberturas próximas a cielorrasos, fácilmente regulables, que por diferencias de alturas, den a techo o terraza y siempre que su distancia al paramento o puesta, sea igual al doble o más de la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del paramento; siendo la distancia mínima permitida no menor de 1 metro de paramentos opuestos.-

ARTICULO 7º: DE LAS DISTANCIAS MAXIMAS A UN VANO DE ILUMINACION Y VENTILACION:

- a) Cuando en los locales de 1º y/o 2º categoría excepto escaleras, haya más de 7 m., los valores indicados se incrementarán un 5% por cada metro adicional y hasta un máximo de 20%.
- b) Cuando en los locales de 3º categoría, cualquier punto del mismo, diste como máximo 10 m de los vanos de iluminación y ventilación, éstos se deberán complementar con vanos ubicados en la zona opuesta a la principal; admitiéndose, sobre patio de 1º categoría, una ventilación no mayor que el 30% de la requerida.-

ARTICULO 8º: DE LA REDUCCION DE LAS AREAS MINIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

Cuando los locales de primera categoría, tengan una altura libre igual o mayor de 2,70 m, podrá reducirse el área de iluminación y ventilación en no más del 25% de los valores indicados.-

ARTICULO 9º: DE LA VENTILACION A TRAVES DE GALERIAS O ALEROS:

La ventilación de locales a través de galerías, no deberá impedir el fácil acceso del aire y luz natural, quedan terminantemente prohibido cerrar lateralmente las galerías con mamparas que no dejen espacios totalmente abiertas, de una altura mínima de 1 m.- El ancho de estas galerías, no será en ningún caso, mayor de 2 m ni los aleros mayores de 0,80 m.-

En estos casos, las áreas mínimas de iluminación y ventilación, se calcularán de la siguiente manera:

$$I: 1 \quad (S1 + S2) \qquad V: 1 \quad (S1 + S2)$$
$$\frac{\quad}{12} \qquad \qquad \qquad \frac{\quad}{10}$$

ARTICULO 10º: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION A LA VIA PUBLICA:

En general, los locales en cualquiera de sus categorías, pueden ventilar e iluminar a la vía pública, con excepción de aquellos en los que están instalados industrias que produzcan vapores o malos olores.- Asimismo las cocinas instaladas al frente, podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventadas dotadas de tela metálica de malla fina.-

ARTICULO 11º: DE LAS ABERTURAS PROXIMAS AL EJE MEDIANERO:

Las aberturas destinadas a la iluminación y ventilación de locales que permitan vistas directas a lotes colindantes, no podrán estar a menos de 3 m de la línea medianera, aún cuando los lotes vecinos fueran del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el Artículo 12º sobre intercepción de vistas.-

ARTICULO 12º: DE LA INTERCEPCION DE VISTAS:

En el caso de proyectarse ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas, a menor distancia de 3,00 m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido de altura no inferior a 2,00 m medido desde el solado.-

ARTICULO 13º: DE LA VENTILACION DE BAÑOS Y RETRETES:

La ventilación de baños y retretes, podrán realizarse por:

a) Conductos que tendrán las siguientes características:

A – En edificios de hasta un piso alto, el conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,04 m² y lado mínimo de 0,20 m.- Será vertical o inclinado no más de 45º respecto a ésta dirección y sólo puede servir a un local.- Se elevará a una altura superior de 0,50 m por encima del techo o azotea intransitable..

B – La abertura de comunicación del local con el conducto, será regulable y tendrá un área mínima libre no menor a la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.-

C – El tramo que conecta la abertura regulable con el conducto mínimo, puede ser horizontal, de longitud no mayor de 1,50 m.-

D – Si el conducto, ventilara no más de dos locales por piso y hasta seis pisos, deberá agregarse un conducto secundario, por local, de sección transversal mínima de 0,02 m y lado mínimo 0,10 m, evacuando al colector principal a la altura inmediata inferior a la rejilla de ventilación del piso superior.- Se iniciará una nueva columna de ventilación, cada seis pisos de altura, continuándose cada colector de las columnas hasta el sombrero de la azotea.-

E – Los baños y retretes del piso más alto, podrán ventilar desde el techo mediante claraboyas.- Esta tendrá una abertura mínima de medio metro cuadrado y área de ventilación por rejillas regulables, no menor de 1/8 m² del total, ubicadas en sus caras verticales.- En caso de existir más de un baño, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 de m² de las ya exigidas por cada local suplementario.-

- b) Cuando los baños se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única: estarán separados entre sí, por divisiones de altura no mayor de 1,90 m.- La superficie del compartimiento, dividido por el número de baños en el contenido, no será menor de 2 m².- La ventilación del compartimiento, no será inferior a 1/10 de su área total, con un mínimo de 0,50 m².- Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido, de ventilación, cuya superficie no será inferior a 1/10 de éste vano, ni menor de 0,04 m².- Esta aspiración, puede ser mediante vanos o conductos; en este último caso, cumplirá con lo dispuesto en el inciso A) de este Artículo, y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50%.-

La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire.-

No se requerirá aspiración, cuando la ventilación de un compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que de, por lo menos, a patios de primera categoría, y cuando ningún punto del compartimiento, diste más de 5 m del vano.-

ARTICULO 14º: DE LA VENTILACION POR CONDUCTOS:

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que, por su destino, no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por 2 conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25 m² de superficie.- La sección de cada conducto, tendrá un área mínima de 0,015 m² y lado no inferior a 0,16 m.- Estos conductos, pueden rematar en un patio de primera categoría o en azotea.- Cuando el local del sótano, por su uso o destino, requiera ventilación variable o una ventilación especial, puede colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, un dispositivo de regulación fácilmente manejable.-

ARTICULO 15º: DE LA VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS:

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

En edificios no residenciales, se autoriza que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural.- en tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, no pudiendo ser ésta menor de 40 m³/h y por m³ de local.- Los equipos a utilizar se instalarán en tal forma que no causen perjuicios o molestias a los asistentes del local y/o linderos.- La autorización se acordará bajo responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.-

ARTICULO 16º: DE LA ILUMINACION ARTIFICIAL:

Un medio de circulación general o público, estará provisto de iluminación eléctrica con no menor de dos circuitos independientes acondicionados en tuberías desde el tablero de entrada.- Las bocas de luz se dispondrán de modo que, alternativamente, reciban electricidad de uno u otro circuito, cuando uno de ellos deje de funcionar.-

Una escalera principal con iluminación central natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente, en los tramos situados por debajo de los 3 pisos superiores.-

El alumbrado de la escalera principal y los medios de circulación general y públicos deben funcionar con pulsador automático.-

ARTICULO 17º: DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN EDIFICIOS QUE SE REFACCIONEN:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá permitir la refacción, transformación o reforma, ampliación de poca importancia, en edificios existentes, cuya ventilación e iluminación no se ajuste a las disposiciones vigentes, pero siempre que a su juicio, las condiciones de ventilación e iluminación de los locales sea satisfactoria y no disminuya la superficie de los patios existentes.-

En todo local que posea puertas exclusivamente se deberá complementar con ventanas o banderolas para la ventilación e iluminación del ambiente.-

Cuando se trate de refacciones, transformaciones o reformas, ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá cumplirse íntegramente todo lo establecido en este Código, referente a la iluminación y ventilación de locales.-

ARTICULO 18º: DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACION A TRAVES DE OTRO LOCAL:

A los fines de iluminar y ventilar reglamentariamente locales de 1º, 2º y 3º categoría, a través de otro local, la superficie de interconexión entre los locales, no deberá impedir el fácil acceso del aire y luz natural, debiendo ser su área mínima la 1/5 parte de la superficie de los locales en cuestión y nunca menos de las 2/3 partes del lado por el que ilumina y ventila el local desfavorecido, debiéndose computar la superficie de todos los locales, para la determinación del área de iluminación y ventilación correspondientes.-

CAPITULO XX

DE LAS ESCALERAS Y ASCENSORES

ARTICULO 1º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS ESCALERAS PRINCIPALES:

Las escaleras principales de un edificio, serán practicables y estarán provistas de pasamanos, siendo integrante de las mismas los descansos.-

El acceso a una escalera principal, será fácil y franco desde lugares comunes, de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso.-

a) De los tramos: las escaleras tendrán no más de 15 alzadas corridas, entre descansos.-

b) De la línea de huella y compensación de escalones: los escalones se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia igual a la mitad del ancho de la escalera sin rebasar 0,50 m.-

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

$$2 a + h = 0,60 \text{ m. } a \geq 0,63 \text{ m.}$$

Donde a = (alzada), no excederá de 0,18 m; y h = huella a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m.

Las partes de una escalera, que no sean rectas, tendrán el radio de proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m.- La compensación de los escalones, tendrá la siguiente limitación: teniendo hasta cuatro (4) escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m. como mínimo, los demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal.-

La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.-

Cuando el radio del limón interior es mayor que un (1) metro, se considera la escalera como de tramos rectos.-

c) Del ancho libre: el ancho libre de una escalera se mide entre zócalos.- Si el pasamanos que se coloque, sobresaliera más de 0,075 m. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.-

Los anchos mínimos son:

1 - Locales de comercio: Tendrán un ancho de 0,70 m. cuando la escalera comunique con locales ubicados en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal, no tenga mayor superficie que cincuenta (50) metros cuadrados, y tendrán un ancho de 0,90, cuando esta superficie no exceda de cien m².-

2 - Unidad de vivienda: Tendrán un ancho de 0,90 m. cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda, y 0,70 m. cuando sirva para comunicar no más de dos (2) pisos de una misma unidad de uso.-

3 - Caso general: Tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. todos los casos no comprendidos en los ítems establecidos.-

d) De la altura de paso: La altura de paso libre mínima entre un tramo de la escalera y otro directamente superpuesto, no será menor de 2,30 m. y se mide desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a ésta.-

ARTICULO 2º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS ESCALERAS SECUNDARIAS:

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

a) De los tramos: los tramos tendrán no más de 21 calzadas corridas entre descansos.-

b) De los escalones: se medirán según lo establecido en el art. 1º, inc. b) de este Capítulo.- Las medidas de los escalones de un mismo tramo, serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2 a + h = 0,60 \text{ m. } a \geq 0,63 \text{ m.}$$

Donde a = (alzada) no excederá de 0,20 m. y h = (huella) no será menor que 0,23 m.- Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la huella.-

c) De los casos de aplicación: Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria, los siguientes locales:

1 - Un sólo local de primera o tercera categoría, de superficie no mayor a 20 m2.-

2 - Locales de segunda, cuarta y quinta categoría.-

3 - Las azoteas transitables, siempre que, a la vez, no sirvan a la vivienda de portero o comercio.-

4 - Pueden ser escaleras secundarias, las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.-

ARTICULO 3º: DE LAS ESCALERAS VERTICALES O MARINERAS:

Estas podrán servir de acceso sólo a los siguientes lugares:

I - Azoteas intransitables.-

II - Techos.-

III - Tanques de reserva.-

Estas escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,40 m.; serán de barrotes macizos de 13 mm. de diámetro mínimo; se distanciarán no menos de 0,15 m. del parámetro, y la separación entre éstos, no excederá de 0,33 m.; debe ser practicable y ofrecer, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, suficientes condiciones de seguridad.-

ARTICULO 4º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS ESCALERAS DE DOBLE ALZADA:

Como caso de excepción y siempre que por razones de espacio o problemas de índole particular lo justifiquen, se permitirá su uso.- Servirá para comunicar no más de un local ubicado en sótano, semisótano o entresuelo de una unidad o vivienda, o un local de superficie no mayor de 20 m2. anexo a unidad comercial de uso.-

a) Del tramo: El tramo tendrá no más de 15 alzadas.-

b) De los escalones: Las medidas de los escalones serán sobre la línea de huella iguales entre sí y responderán a:

a = alzada, no excederá de 0,20 m.

h = huella, no será menor que 0,20 m.

Al ser de doble alzada, la pendiente no resulta de 45°, sino de 63°.- Es de hacer notar que serán dos (2) los escalones por ancho, y que con el pie derecho se asciende a los escalones impares y con el pie izquierdo a los pares o viceversa.-

ARTICULO 5º: DE LOS ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS:

Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio, tendrán una alzada no mayor de 0,18 m. y los que se proyecten al interior en pasajes coincidentes con puertas, tendrán una alzada comprendida entre 0,12 m. y 0,18 m.-

Cuando se proyecten escalones en las entradas de los edificios, comerciales, gubernamentales, lugares de espectáculos y diversiones públicos, hospitales, sanatorios, templos, casas velatorios, necrópolis, sedes sociales y deportivas de clubes y todo otro edificio con acceso de público y/o características análogas, el desnivel entre el piso interior y la vereda, no será superior a 0,80 m.; cuando exceda de dicha medida, se lo observará mediante una rampa cuya pendiente máxima será del 8 % (ocho por ciento), o escalones de alzada máxima de 0,08, y pedana mínima de 1,00 m.-

ARTICULO 6º: DE LAS RAMPAS:

Para comunicar pisos entre sí, puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal a manera de descanso, en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos.-

El ancho mínimo para rampas peatonales, será de 0,90 m., la pendiente máxima será del diez por ciento (10 %) y su solado será antideslizante.-

Al costado de la rampa o escalera, deberá colocarse, amurada a la pared o fijada al piso, una baranda o pasamanos a una altura de 0.90 m. del nivel del solado.- Las rampas en los guardacoches, tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18 %).-

En edificios públicos, viviendas colectivas o edificios de concurrencia masiva de público, a cuyo acceso principal se acceda a través de una escalinata se deberá prever la construcción de una rampa de acceso, de las características especificadas en este artículo.-

ARTICULO 7º: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LAS ESCALERAS PRINCIPALES:

a) El área de iluminación lateral en cada piso, será de 1/8 de la planta de la caja de escalera y por lo menos 1/3 del área de "I" será para ventilación, con mecanismos de abrir regulables y de fácil manejo.-

b) Cuando una caja de escalera principal, reciba luz y ventilación natural por claraboya, el área de iluminación cenital se medirá por la abertura de la azotea y no será menor de 9,75 m². por cada piso, excluido el arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja de escalera.- En este caso, no se permite colocar ascensor y otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la

iluminación cenital.- Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera hasta un veinticinco por ciento (25%), siempre que el otro lado aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera.- Las barandillas permitirán el paso de la luz.- Para la ventilación, habrá por lo menos 1/3 del área de "I".-

c) Cuando una vivienda multifamiliar, vivienda transitoria, casa de escritorios u oficinas, tendrá ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación exigida en los apartados a) y b).- En este caso, el alumbrado será eléctrico y la ventilación de la caja de escalera se hará mediante aberturas próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja, y cuyas superficies sumadas, no serán inferior a 0,2 h., ni menor de un metro cuadrado (1,00 m²).- Siendo h = altura de la caja de escalera.-

ARTICULO 8º: DE LOS ASCENSORES:

Cuando se proyecten edificios multifamiliares, comerciales, gubernamentales, educacionales, hoteles, restaurantes, lugares de espectáculos y diversiones públicos, hospitales, sanatorios, templos, casas velatorias, necrópolis, sedes sociales y deportivas de clubes y todo otro edificio con acceso de público, con características análogas y se prevea la instalación de ascensores, sus cabinas deberán tener una superficie mínima de 1,42 m²., con lado mínimo de 1,10 m., debiendo tener la puerta de acceso, un ancho mínimo libre de 0,80 m².-

ARTICULO 9º: DE LA ALTURA MINIMA PARA INSTALACION DE ASCENSORES:

Cuando se construyan locales de primera y tercera categoría, a los que por su destino a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, requieran su uso a una altura mayor de tres (3) pisos altos o nueve (9) metros y que no correspondan a la misma unidad funcional, será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en este Código.-

ARTICULO 10º: DEL NUMERO DE ASCENSORES:

El número de ascensores, estará dado en relación directa con la ocupación y uso de edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen.- A juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, ésta podrá exigir mayor cantidad que los provistos.-

ARTICULO 11º: DEL CALCULO E INSTALACION DE ASCENSORES Y MONTACARGAS:

Generalidades: Esta reglamentación se aplicará al proyecto, construcción e instalaciones de ascensores eléctricos y a su mantenimiento, servicio, ensayo e inspección del Partido de Saladillo.-

Estas disposiciones se aplicarán tanto a los ascensores para personas o cargas, en residencias particulares, casas de departamentos, fábricas, depósitos, edificios industriales especiales, etc.- La denominación de ascensor, comprende las instalaciones destinadas al transporte de personas o cargas, entre superficies a distinto nivel.-

La denominación de montacargas, se reserva exclusivamente a las instalaciones destinadas al transporte de mercaderías sin conductor.-

ARTICULO 12º: DEL PASADIZO:

Las paredes del hueco o pasadizo del ascensor o montacargas, serán de material incombustible, en toda su extensión.-

El espacio que rodea el pasadizo, especialmente frente a las puertas de acceso, deberá ser iluminado natural o artificialmente, durante el tiempo en que esté en servicio el ascensor.-

El pasadizo será accesible a las personas únicamente por las puertas de acceso a las cabinas.-

Cada abertura que de al pasadizo, será protegida en forma de evitar cualquier accidente a las personas, motivado por el paso de la cabina o contrapeso.-

Las ventanas que den al pasadizo, se abrirán siempre hacia el exterior.-

Queda prohibido el pasaje por el interior del pasadizo, de cualquier instalación (eléctrica, gas, agua, etc.) ajena al funcionamiento del mismo.-

ARTICULO 13º: DE LA SALA DE MAQUINAS:

La sala de máquinas, será un local destinado exclusivamente a alojar las instalaciones del ascensor o montacargas.- Queda prohibido que en la misma, se hagan instalaciones de índole extraña al ascensor o montacargas o eventualmente se lo utilice como depósito.-

La sala de máquinas se construirá con material incombustible, asegurándose su ventilación y temperatura, la que no excederá en más de (10º C) diez grados centígrados a la del ambiente, a la sombra.-

Las dimensiones de la sala de máquinas, estará relacionado directamente con la capacidad de la instalación, pero en todos los casos, serán tales que, el ascenso, desplazamiento, movimiento de labor del personal y sus equipos para el montaje, desmontaje, inspección o ensayo, se hagan con entera comodidad y seguridad.- La altura libre del cielorraso será de 2,30 m. como mínimo.- En caso de encontrarse sobre el hueco o pasadizo, no tendrá más aberturas que las necesarias para el paso de los cables de suspensión y maniobras.-

En la sala de máquinas, se colocará un interruptor que corte la corriente de alimentación en todos sus polos o fases simultáneamente, en lugar visible y de rápido acceso.-

La máquina del ascensor y los tirantes o vigas que las sostienen, no podrán apoyarse directamente sobre las paredes medianeras del edificio, si no se adoptan las medidas necesarias para evitar trepidaciones en estas paredes o edificios contiguos y/o ruidos molestos para sus ocupantes.-

ARTICULO 14º: DE LA CLASIFICACION:

A los efectos de la aplicación del presente Código, los ascensores se clasifican de acuerdo a su velocidad media de translación en un minuto, con carga máxima, desde una parada externa a la otra.-

hasta 30 m.	1º categoría
hasta 45 m.	2º categoría
hasta 60 m.	3º categoría
hasta 90 m.	4º categoría
hasta 150 m.	5º categoría
hasta 210 m.	6º categoría

ARTICULO 15º: DE LOS SISTEMAS DE MANIOBRAS:

Los sistemas permitidos son:

a) Para los ascensores de 1º categoría: La maniobra será automática, electromagnética a conmutador o cualquier otro sistema que reúna condiciones suficientes de seguridad y funcionamiento.-

b) Para los de 2º y 3º categoría: Deberá ser automática a dos (2) botones o completa, o electromagnética a conmutador.-

La maniobra mecánica sólo podrá efectuarse desde el interior de la cabina, por medio de la palanca u otros medios mecánicos, debiendo ser siempre automático el aparato acelerador del motor.-

El sistema de maniobra automática, podrá ser completo o a dos (2) botones.-

Los botones automáticos de llamada de cada parada, deberán colocarse al costado de las puertas de acceso y sólo responderán al piso de parada correspondiente, y sólo harán funcionar la cabina, cuando todas las puertas de acceso y cabina se encuentren perfectamente cerradas.-

El sistema de maniobra electromagnético a comando, se efectuará por medio de un aparato compuesto de una caja de contacto, con palanca de maniobra fija en el interior de la cabina, que permita su fácil manejo.-

El aparato conmutador o palanca de maniobra, estará provisto de topes de extremidad y con disposición que no sea posible invertir el sentido de la maniobra sin cruzar por punto muerto o nulo; en el caso de ser abandonado, un dispositivo le volverá a su punto muerto.-

Tratándose de ascensores de 4º, 5º y 6º categoría, el aparato conmutador llevará, además, un dispositivo accionado por platinos que interrumpan automáticamente la corriente de la maniobra, cuando la cabina sobrepase sus paradas extremas.-

ARTICULO 16º: DE LOS MOTORES:

El motor llevará, en lugar bien visible y accesible, una chapa remachada, con las indicaciones siguientes:

- * Marca o nombre del constructor
- * Número de fabricación
- * Tensión nominal
- * Intensidad nominal
- * Frecuencia nominal (caso de corriente alterna)
- * Número de fases y conexión del estator (caso de corriente alterna)
- * Tipo de excitación (caso de corriente continua)
- * Potencia nominal en HP o en KW
- * Número de revoluciones por minuto

Los motores se protegerán contra sobrecarga excesiva.- Cuando se trate de motores polifásicos, será necesario instalar dispositivos protectores contra la falta de tensión o inversión de fase.-

ARTICULO 17: DE LOS DISPOSITIVOS MANUALES DE MANEJO:

Todas las máquinas, deberán estar provistas de un dispositivo de fácil y rápido manejo, acoplado sobre el eje del motor o del reductor de revoluciones, de modo que permita la operación manual de la cabina, cuando la falta de energía eléctrica u otro eventual inconveniente lo requiera.-

ARTICULO 18º: DE LAS CABINAS:

a) Las cabinas se construirán con materiales incombustibles.- En el caso de emplearse tejidos metálicos, se prohibirán el empleo de puentes metálicos, en sustitución de los interceptores de fusible.-

b) El uso de vidrio, se permitirá únicamente en el caso de que sea armado con tejido metálico y cuyas caras sean protegidas con defensas de madera, metal u otro material resistente y que fuese colocado a una altura de 0.90 m. del piso de la cabina.-

c) el techo será lo suficientemente sólido y compacto, de manera de proteger a los pasajeros, de la caída eventual de objetos sobre ellos.-

d) Todas las cabinas con maniobra automática o electromagnética, cuyo recorrido se efectúe entre paredes o lugares completamente cerrados, estarán provistos de un botón que accionará una campanilla de alarma, colocada en un lugar apropiado, debiendo ser la corriente del circuito de dicha campanilla, de fuente distinta de la del ascensor.-

Las cabinas deberán estar dotadas, en su parte superior, de una o más lámparas eléctricas para su iluminación interior.- Estas permanecerán encendidas durante las horas de servicio del ascensor, si la cabina no contase con iluminación natural, el circuito de iluminación de las lámpara de la cabina, será completamente independiente del correspondiente al resto de la instalación del ascensor.-

e) en los casos en que se crea necesario, se podrá exigir la colocación de puertas de escape laterales en las cabinas, con combinación con los ascensores que corren a sus costados o en los techos de los mismos.-

f) A la armazón de la cabina, estarán sólidamente unidos por lo menos cuatro patines metálicos, para guiarle su recorrido, los que estarán provistos de resortes elásticos, pudiendo sin embargo ser fijos y de una sola pieza, en los ascensores de la 1º categoría.-

g) La cantidad ,máxima de pasajeros que se podrá transportar en la cabina, se fijará en relación a la superficie útil del piso de la cabina y de acuerdo con la siguiente escala.-

* Para dos pasajeros un metro cuadrado (1,00 m².); siendo ésta la superficie mínima permitida para el piso de la cabina.-

* Por cada pasajero más, hasta seis (6) inclusive, se aumentará la superficie anterior a razón de 0,25 m².-

* Por cada pasajero más, pasando de seis (6), se aumentará la misma superficie a razón de 0,20 m².-

La carga máxima por m². de superficie útil de la cabina, no podrá sobrepasar de 400 Kgs.- En los cálculos de ascensores se considera que el peso de los pasajeros es de 75 kgs. c/u.-

ARTICULO 19º: DE LAS PUERTAS:

a) Las puertas de la cabina, deben dejar una abertura mínima libre de pasaje de 0,70 m. de ancho por 1,90 m. de altura.- Podrá ser de tipo telescópico o de dos hojas.- Las telescópicas deben ser metálicas, con guías en su parte superior e inferior, y la separación o distancia entre los barrotes verticales, será la menos posible cuando la puerta se encuentre desplegada.-

Las de dos hojas, no podrán abrirse hacia el exterior de la cabina.- El empleo del vidrio en las puertas de la cabina, sólo se permitirá cuando lleven las exigencias especificadas en el inciso b) del art. de este capítulo.-

b) La separación entre los umbrales de las puertas y los de las cabinas no podrá exceder de 2,5 cm.- Ante las puertas de acceso y de la cabina, no podrá haber una separación superior a 15 cm.-

c) Tratándose de casas particulares, podrá tolerarse el empleo de la madera para la construcción de dichas puertas.- Las puertas de acceso con bisagras, no podrán tener más de una hoja, y se abrirá en todos los casos hacia el exterior del pasadizo.-

d) Las puertas de acceso, estarán provistas de los siguientes dispositivos:

I - De acuerdo eléctrico, intercalado en el circuito de maniobra, que no permita el funcionamiento de la cabina cuando cualquier puerta estuviera abierta.-

II - De un picaporte mecánico.-

III - De un picaporte mecánico automático de doble ranura, accionado por un patín especial, de la cabina, el cual no permitirá que las puertas de acceso puedan ser abiertas si la cabina no se encuentra en su frente y si la diferencia del plano del piso de la cabina y del piso de la parada correspondiente exceda 20 cm. como máximo.-

Las puertas de acceso para la entrada a la cabina de los ascensores comprendidos en la 5ª y 6ª categoría, no podrán abrirse desde el exterior del recorrido de la cabina.-

ARTICULO 20º: DE LAS DEFENSAS:

El recorrido de la cabina y contrapeso de los ascensores que se coloquen a funcionar en el hueco de las escaleras, deben ser protegidas en todos sus costados, por medio de una defensa uniforme, cuya altura mínima será de 2,00 m. medida desde el punto del plano de las escaleras y en caso de que las defensas fuesen mallas, las aberturas de estas responderán a las siguientes reglas en cuanto a dimensiones máximas.-

Para distancia de la defensa a la cabina o contrapeso inferior de:

20 cm.	3 x 3 cm.
Para ídem entre 30 y 50 cm.	5 x 5 cm.
Para ídem entre 50 y 75 cm.	10 x 10 cm.

No será obligatorio la colocación de defensa si la cabina o contrapeso, pasan a una distancia superior a 75 cm. de la baranda de la escalera o de cualquier otra parte del edificio donde pueden tener acceso las personas.-

Cuando se utilice otro tipo de defensa, diferente del de malla, sus aberturas deberán estar de acuerdo con las disposiciones precedentes de este artículo.-

ARTICULO 21º: DE LOS CONTRAPESOS:

El recorrido de los contrapesos podrá ser:

a) Al descubierto.-

b) En el interior o pasadizo.-

c) en pozos.-

Los contrapesos deben ser colocados de manera que su peso total sea igual aproximadamente al de la cabina, más el 50 % de la carga máxima a levantar.-

Serán de hierro o fundición.- Estarán formados por una o varias piezas rígidamente unidas entre sí y se deslizarán sobre guías de hierro o madera, por intermedio de cuatro o más patines, según sea la dimensión de los contrapesos.-

Los contrapesos de tipo a tracción, deben ser provistos de dos paragolpes elásticos, en su extremidad inferior, los que también podrán colocarse en el límite inferior del recorrido, sobre base sólida de mampostería o de hierro de resistencia apropiada.-

Cuando el peso total de los contrapesos, sea mayor de mil (1.000) kilogramos, se subdividirán en dos o más, o en su defecto, estarán provistos de un paracaídas regulador de velocidad y paragolpes de construcción especial entre las paredes del hueco y el pasaje de los contrapesos, habrá un distancia mínima de 10 cm.-

Los contrapesos de sección circular, podrán efectuar su recorrido mediante guías de alambre o cable de tensión, siempre que su peso no sea mayor de 500 kgs. y su recorrido superior a 20 m.-

ARTICULO 22º: DEL POZO:

La sección del pozo, será tal, que deje una luz libre de 0,20 ,. como mínimo, alrededor del contrapeso.-

En la parte superior del pozo, se construirá un antepozo revestido de paredes de mampostería, con dimensiones tales que permita el acceso de un hombre para la inspección del contrapeso.-

La escalera del antepozo, será fija y de hierro.-

El pozo será construido de manera de evitar las infiltraciones de agua y desmoronamientos.-

ARTICULO 23º: DEL PARACAIDAS:

Las cabinas de ascensores, estarán provistas de un paracaídas que funcionará en el caso de aflojarse, romperse o existir una diferencia de tensión en cualquiera de los cables de suspensión o bien por la acción de un regulador de velocidad.- La acción de aquellos, en caso de funcionar, será tal que se tramita simultáneamente sobre cada guía, presionando sobre ellos en forma progresiva.-

ARTICULO 24º: DE LOS CABLES:

Los cables de suspensión de la cabina y de los contrapesos, serán de acero con alma de cáñamo, del tipo extraflexible, para ascensores y de sección circular.- Queda prohibido el uso de cadenas como elemento de suspensión o tracción.- Los cables deberán ser de una sola pieza, sin empalme ni uniones entre sus puntos extremos de anclaje.- El número mínimo de cables de suspensión será de tres (3).-

El diámetro de los cables, no será menor 8,5 mm. (3,8") y no podrán trabajar con una carga mayor del 0,2 de la carga específica de rotura.- La longitud de los cables de tracción, en los ascensores de tipo tambor, deberá ser tal que haga como mínimo vuelta y media arrollada sobre el tambor, cuando la cabina o contrapeso se hallan en su parada límite del recorrido.-

Los cables deben ser anclados en el tambor, mediante abrazadera, grampas o cualquier dispositivo similar, en el interior del mismo, siendo el orificio de paso tal, que sus bordes reduzcan al mínimo los esfuerzos de flexión o corte; en la cabina o contrapeso, lo serán por casquillos o sistematizaciones similares o lazos entretejidos, debiendo estos elementos, soportar en todos los casos una carga superior al 80 % de la carga específica de rotura de cables.-

Las poleas serán de hierro o fundición con ranuras torneadas y de diámetro proporcional al del cable.-

ARTICULO 25º: DE LAS GUIAS:

Las cabinas y contrapesos, deben ser guiadas en todo su recorrido, por medio de patines fijos en ellos, que se deslizarán sobre piezas rígidas, metálicas, colocadas verticalmente, a excepción de los contrapesos referidos en el artículo 21º de este Capítulo.-

Las guías, en general, deben ser reforzadas con contra guías de hierro o acero perfilado, internamente unidas entre sí, las que en conjunto, deben estar aseguradas a lo largo de todo el recorrido de la cabina y del contrapeso por medio de grampas de hierro de suficiente resistencia, empotradas o ligadas con los muros del edificio, de manera que las guías permanezcan constantemente a plomo.-

La longitud de las guías, como mínimo, será la necesaria para que la cabina efectúe el recorrido entre las paradas extremas con un sobrerrecorrido que responda a la siguiente escala:

- 1º - 0,60 a 0,80 m.
- 2º - 0,80 a 1,00 m.
- 3º - 1,00 a 1,50 m.
- 4º - 1,50 a 2,00 m.
- 5º - 2,00 a 2,50 m.
- 6º - 2,50 a 3,00 m.

Tratándose de ascensores tipo "a tracción" las cifras anteriores se reducirán en un 30 %.-

Se entiende por sobrerrecorrido superior, la distancia libre comprendida entre la parte superior de la suspensión de la cabina o contrapeso y de los aparatos de seguridad o accesorios colocados sobre ellos y la parte inferior del techo, poleas, casquillo metálico, etc., cuando la cabina se encuentre en la parada extrema superior o inferior para el contrapeso.-

Por sobrerrecorrido inferior se entiende el espacio libre comprendido entre la parte inferior de los aparatos de seguridad o accesorios colocados debajo del piso de la cabina o del contrapeso al piso o límite de apoyo de las guías, cuando la cabina se encuentre en la parada extrema superior o inferior para el contrapeso.-

El recorrido inferior del contrapeso, debe ser en todos los casos, menor a un 50 % que el sobrerrecorrido superior de la cabina.-

Los empalmes, serán mediante cubrejuntas, cuidando que el ancho de éstas no sea inferior al de la base de los perfiles o empalmes.-

ARTICULO 26º: DE LA MENSULAS:

Las ménsulas de fijación, se habrán de colocar en forma que no queden entre ellas dos empalmes consecutivos.-

Las ménsulas, guías, empalmes y demás elementos de fijación, se dimensionarán de forma que aseguren que en ningún punto se producirán desplazamientos mayores de 5 mm. en condiciones normales de funcionamiento.-

ARTICULO 27º: DE LOS INTERRUPTORES:

Todos los ascensores deberán ser provistos de un interruptor eléctrico de extremidad, de acción rápida, que deberá interrumpir totalmente la corriente del motor.-

En los ascensores a tambor, dichos interruptores serán accionados directamente por el eje de este órgano y no mediante cadenas, cables, correas, etc., y en los ascensores tipo "a tracción", deberán ser accionados directamente por la cabina.-

Estos aparatos funcionarán cuando la cabina sobrepase sus paradas extremas de 25 a 30 cm. en los ascensores de hasta la 3º categoría y de 35 a 40 cm. en los de 4º a 6º categoría.-

Está prohibido adoptar dispositivos mediante los cuales sea accionada la llave general del tablero para interrumpir la corriente principal que alimenta al motor.-

En todos los ascensores será obligatoria la colocación de interruptores de "cables fijos", intercalados sobre el circuito de maniobras, que interrumpan la corriente de ese circuito, no bien se aflojen por cualquier causa, los cables de suspensión de la cabina.- La resistencia mínima de aislación contra tierra de todo el circuito que pueda ser independizada por medio de llaves o fusibles, será de 400.000 ohms.- La resistencia de aislación entre conductores de fase o polaridad diferente, no será inferior a 1 Megohms para los circuitos que partan de los tableros y de 2 Megohms para los ramales.-

Toda pieza sometida a tensión eléctrica que pueda ser inadvertidamente tocada por los pasajeros, deberá ser debidamente protegida en forma de evitar accidentes.-

La canalización eléctrica se colocará en forma tal, que pueda ser fácilmente inspeccionada en cualquiera de sus partes y en todo momento.-

Los fusibles deberán fundirse al paso de una corriente que, como máximo, sea doble de la normal del circuito respectivo.-

Queda absolutamente prohibido el empleo de puentes metálicos, en sustitución de los interruptores a fusibles.-

Por lo que está expresamente prescripto en el presente Código, las instalaciones eléctricas se realizarán en un todo de acuerdo con las recomendaciones de la técnica.-

CAPITULO XXI

DE LAS CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

ARTICULO 1º: DEL PERMISO DE LAS CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:

En ningún caso se permitirá la instalación de construcciones ejecutadas con sistemas, instalaciones, materiales nuevos o elementos prefabricados de madera, hormigón, etc., si no se gestionara el permiso en cada caso, por expediente ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, quien resolverá al respecto.- En las zonas SAU 1 y SAU 2 no se permitirán las construcciones prefabricadas y/o de madera.- En SASU se permitirán las construcciones prefabricadas siempre que las mismas reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad.-

ARTICULO 2º: DE LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA, CHAPAS DE HIERRO Y/O MATERIALES SIMILARES:

Se admitirá la ejecución de construcciones realizadas totalmente en madera, chapa de hierro y/o diversos materiales similares, mientras ellas respondan a un estilo definido, no afecten a la estética y/o uniformidad de las restantes construcciones de la cuadra y sean construídas adecuadamente, debiendo ser aprobadas por la S.O. y S.P. Este tipo de construcciones, deberá distanciarse siempre no menos de 1,15 m. del eje divisorio.-

a) En caso de construcciones en madera se utilizarán:

I - Para vigas, columnas y apoyos de columnas en el terreno, serán las denominadas duras y semiduras:

Duras: Curupay, guayacán, ñandubay, quebracho colorado, urunday.-

Semiduras: Cubil, espina corona, guatambú, guayabí, ibirapitá, palo mataco, incienso, lapacho, mistel, mora, palo lanza, palo blanco, jacarandá tipa, etc.-

II - Para armaduras pueden utilizarse las maderas del apartado anterior además de pinotea, roble y haya.-

III - Para entablado de muros utilizarse las maderas del apartado anterior además de: cedro, pino blanco y ciprés.-

b) Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de "dura" y que se asiente sobre muros de mampostería, deberán ser cubiertas con 2 manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.- El apoyo de una viga en muros, se hará dejando un espacio libre en torno de la extremidad de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en una mitad de su apoyo.-

ARTICULO 3º: DE LAS CONSTRUCCIONES EN BLOQUES PREMOLDEADOS DE CEMENTO PORTLAND:

a) De las características:

1.- Serán elaborados con cemento portland de marca aprobada y agregadas tales como: arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria u otros materiales inertes inorgánicos adecuados.- Los agregados no podrán contener ácidos ni álcalis libres que puedan producir alteraciones posteriores, ni sales solubles que originen eflorescencias.-

2.- Los bloques no presentarán roturas, rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros defectos que impidan el asentamiento adecuado.-

3.- Las superficies destinadas a recibir revoque o estucos serán lo suficientemente ásperas para asegurar una buena adherencia.-

4.- Los bloques llevarán en forma legible e indeleble la marca de fábrica u otra señal que identifique su origen.-

5.- El espesor de las paredes y tabiques de los bloques no será menor de 0,020 m. cuando sean destinados a paredes de carga y de 0,013 cuando no deban soportar cargas.-

6.- Sobre cada una de las dimensiones principales del bloque (longitud, ancho, altura) se admitirá una tolerancia de más o menos 3 %.-

ARTICULO 4º: DE LAS CONSTRUCCIONES EN BARRO:

Queda prohibido construir en barro, adobe o similares, aún en el interior de los edificios y cualquiera fuese el destino asignado al mismo.-

ARTICULO 5º: DE LAS CONSTRUCCIONES ASENTADAS EN BARRO:

Los edificios de mampostería asentados en barro, podrán ser refaccionados, siempre que sus muros no sean sobrelevados a una altura mayor de 6 m. en total, desde el nivel de vereda.-

Asimismo los cimientos y parte de los muros que quedan por debajo de la capa aisladora horizontal deberán asentarse con mezcla de cal.-

ARTICULO 6º: DE LAS PROHIBICION DEL USO DE DETERMINADOS MATERIALES:

Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código, como de otros materiales que puedan perjudicar la calidad de mezcla y otros elementos constructivos.-

Unicamente se permitirá el uso de arena de cava colorada, en reemplazo de la arena de ríos, para asentar paredes y ejecutar hormigones pobres, para contrapisos.-

ARTICULO 7º: DE LA EXPERIENCIA E INICIATIVA DE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.- Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo.-

Todo ensayo debe efectuar de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de materiales.- (IRAM).-

CAPITULO XXII
DE LOS MUROS

ARTICULO 1º: DE LOS MUROS EXTERIORES:

Los muros que trabajen como paredes portantes de carga, en cualquier edificio que no construya, de acuerdo con el material y características, tendrán los siguientes espesores mínimos:

1 - Con ladrillos comunes:

a) Para edificación de piso bajo y uno alto 0,30 m., admitiéndose en el piso alto 0,15 m. aumentando su espesor con pilastras de 0,07 m. distanciadas no más de 5 m. unas de otras, pudiendo sustituirse por paredes transversales.-

b) Para edificación de dos pisos altos, en la planta baja 0,45 m. y los restantes serán según lo establecido en el inciso anterior.-

2 - Con ladrillos prensados:

Cuando para la construcción de estos muros se empleen ladrillos prensados u otra clase de ladrillos de igual resistencia, los espesores indicados para muros de 0,30 m. podrán ser reducidos a 0,22 m. y a 0,44 m. los de 0,45 m.-

3.- Con bloques huecos:

Los espesores indicados para muros de 0,30 m. podrán ser reducidos a 0,20 m. cuando las cargas que graviten sobre los muros se absorban con estructuras metálicas o de hormigón armado; podrán reducirse los espesores y/o utilizar otros materiales con aislación térmica y acústica equivalente, no inferior a un muro de ladrillos comunes de 0,15 m. de espesor comprobada por certificado expedido por el LEMIT.-

Otros espesores de muros distintos a los indicados, serán verificados estructuralmente mediante cálculos a presentar ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

ARTICULO 2º: DE LOS MUROS EN EDIFICIOS ESPECIALES:

En las construcciones destinadas a almacenes, talleres, fábricas, edificios para reuniones públicas y otros de características análogas en que deban preverse cargas mayores que las usuales, acciones dinámicas, etc. deberán en cada caso, aumentar el espesor de las paredes portantes para asegurar la estabilidad y duración de esos edificios.- El dimensionamiento de estos muros, se hará con las sobrecargas máximas determinadas por su destino.-

ARTICULO 3º: DE LAS PAREDES DE PATIOS Y TABIQUES INTERIORES:

Las paredes de patio y tabiques, que no soporten cargas, deberán tener los siguientes espesores mínimos:

a) Con ladrillos comunes: 0,15 m.-

b) Con ladrillos prensados o huecos o bloques de cemento: 0,07 a 0,10 m.

c) Con cualquier material y espesor que reúna, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, condiciones satisfactorias de seguridad e higiene para el destino que se dará a la construcción

ARTICULO 4º: DE LOS CERCOS DIVISORIOS:

No es obligatoria la construcción del cerco divisorio, entre dos propiedades o entre viviendas independientes, siempre que una de las partes no lo exija.-

Se permitirá su construcción en mampostería de ladrillos, hormigón armado y alambre tejido o corrido.- Las cercas tendrán una altura máxima de 2,50 m. sobre el nivel del piso y/o respetarán las condiciones establecidas en el artículos 3º del Capítulo XVI.-

ARTICULO 5º: DE LAS CONSTRUCCIONES RETIRADAS DE LA LINEA DIVISORIA:

Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar el cerco divisorio o sin apoyar sobre la línea divisoria o eje medianero de la propiedad y el parámetro exterior del muro de la nueva construcción o parte más saliente del techo, será de 1,15 m.-

ARTICULO 6º: DE LOS MUROS MEDIANEROS:

a) Cuando en cualquier nivel cierren parte cubierta, tendrán un espesor de 0,30 m. no se permitirán, dentro del interior del muro con espesor de 0,30 m. conductos de humo o ventilación; ni otras canalizaciones o tuberías que las comunes de agua corriente, gas, electricidad, teléfono u otras características análogas, embutidas no más de 0,05 m. de profundidad máxima.-

Cuando los muros medianeros tuvieran más de 12,00 m. su peso propio y la carga que reciban a partir de esta altura, deberán descargarse sobre una estructura metálica o de hormigón armado.-

Será obligatorio revocar y/o tratar las superficies exteriores de estos muros, en forma tal de evitar ulteriores patologías.-

b) Cuando en cualquier nivel no separen partes cubiertas, podrán construirse con:

1 - ladrillos comunes y espesor de 0,30 m.-

2 - ladrillos prensados y espesor de 0,22 m.-

3 - bloques o ladrillos huecos y espesor de 0,20 m.-

Cuando se construyan muros medianeros de espesores menores de 0,30 m. y no menos de 0,15 m. deberán llevar pilastras de 0,30 m. cada cinco (5) metros.- En estos casos el espesor del muro deberá ubicarse íntegramente en el lote correspondiente a la construcción.-

Los muros medianeros tendrán una altura mínima de 2,00 m. sobre el nivel del piso.-

ARTICULO 7º: DE LAS INSTALACIONES ARRIMADAS AL MURO MEDIANERO:

Queda prohibido:

a) Aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques y golpes o daños como por ejemplo maquinarias, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas para fluidos, canchas de bochas, de pelota o similar; si a pesar de encontrarse una instalación mecánica separada de los muros medianeros, produjera en las casas vecinas trepidaciones o

ruidos molestos.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá ordenar su traslado a otro sitio más alejado de esas paredes y ordenar que se adopten las disposiciones conducentes para suprimir las molestias ocasionadas.-

b) Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio y en particular lo establecido en los Arts. 2649, 2650 y 2655.-

ARTICULO 8º: DE LOS MUROS PRIVATIVOS:

Los muros privativos sólo pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.- Estos pueden construirse en reemplazo de los muros medianeros.-

Consideraciones generales sobre instalaciones que afecten a linderos:

a) No se permitirán otras canalizaciones o tuberías que las comunes de agua corriente, gas, electricidad, teléfono u otras características análogas, embutidas no más de 0,05 m. de profundidad máxima.-

b) Podrán construirse de 0,15 m. de espesor mínimo, en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores que respondan a las condiciones de: resistencia al impacto y a la rotura, conductibilidad térmica, absorción sonora o amortiguación acústica, resistencia al paso del fuego y protección hidrófuga adecuada, obtenida con los muros de material cerámico.-

c) Se podrán practicar aperturas de vanos, siempre que dichos vanos se cierren con bastidores resistentes y paños de 0,20 m. de lado o presenten otras condiciones de seguridad, o bien con bloques de vidrio.- Y siempre que se impidan las vistas al vecino, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido.-

d) El propietario que edifique en su predio lindero a otro que tiene muro privativo, construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de humedad.-

e) Todo fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través del muro contiguo al predio lindero.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá aumentar la distancia prevista en proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de las fuentes de calor o frío.-

No se permitirá aplicar chimenea y fuentes productoras de calor, de temperaturas baja, media y alta.- Las chimeneas de baja temperatura (inferior a 330 grados centígrados) para hogares, asadores, fogones de cocina y estufas comunes en viviendas, se construirán con tubos de material cerámico, cementoso, de fibrocemento, metálicos o similares y podrán adosarse a los muros medianeros, interponiendo un contramuro de 0,16 m. de espesor o bien colocarlos en la masa del muro, siempre que sean revestidos interiormente con un forro de tajuelas o material refractario al calor.-

Las chimeneas con espesores de paredes menores a 0,10 m. se separarán de cualquier pared o abertura, no menos de 0,10 m. y 0,15 m., de cualquier material combustible como así también se hará alrededor del perímetro del hogar de dichos artefactos y hasta una distancia de 0,40 m. un piso de material incombustible.-

f) Y todos aquellos que estén específicamente determinados por este Código.-

ARTICULO 9º: DE LA SOBREELEVACION DE MUROS EXISTENTES:

No se permitirá aumentar la altura de los muros existentes o construir sobre ellos, pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora de la humedad, a las disposiciones de este Código.-

CAPITULO XXIII

DE LOS CONTRAPISOS

ARTICULO 1º: DE LA OBLIGACION DE COLOCAR CONTRAPISOS:

Es obligación ejecutar contrapisos bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos casos en que se hagan refecciones.- Las características y los espesores de los contrapisos, dependerán de los lugares donde directamente se asienten y de los distintos tipos de pisos que sobre ellos se coloquen, para todos los casos se ejecutarán en hormigón y sus espesores mínimos serán los siguientes:

- a) Sobre tierra: 0,12 m. cuando las características del local lo requieran, se hará un contrapiso armado con un entramado de hierro en ambas direcciones, con un espesor mínimo de 0,15 m.-
- b) Sobre losas: 0,08 m.
- c) Sobre azoteas: 0,05 m. debiendo disponerse, en toda la superficie pendientes adecuadas que impidan las filtraciones y aseguren un fácil escurrimiento de las aguas.-

En locales sanitarios o locales que tengan servicio sanitario (cocina office, etc.) y en todos aquellos donde pasen cañerías, el contrapiso tendrá un espesor tal que permita cubrir totalmente dichas cañerías, cajas, piezas especiales, etc.-

ARTICULO 2º: DE LA EXIMICION DE COLOCAR CONTRAPISOS:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá eximir de la obligación de ejecutar contrapisos reglamentarios en aquellas partes de los pisos de depósitos o de establecimientos industriales, en los que por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible.-

No obstante, cuando por un cambio de destino del local, no quede justificada la excepción, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 1º de este Capítulo.-

CAPITULO XXIV

DE LOS TECHOS Y AZOTEAS

ARTICULO 1º: DEL CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado.- Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidos con resguardo de todo peligro.- El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 m. cuando haya vistas a: predios linderos a menos de 3,00 m. de la medianera o unidades independientes que ocupen el mismo predio.-

ARTICULO 2º: DEL ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES:

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Dirección de Obras Particulares y Catastro, podrá exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o alternativamente, escalera del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación de techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.-

ARTICULO 3º: DE LOS DESAGUES DE TECHOS Y AZOTEAS:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros medianeros.- El filo de techo con pendiente hacia la línea municipal deberá estar retirado de esta última, como mínimo a 1,00 m. de distancia.- Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajadas serán capaces de recibir las aguas y conducirlos rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente; estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros medianeros no menos de 0,70 m. medidos desde el eje de dicho muro hacia el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.-

CAPITULO XXV

DE LAS ESTRUCTURAS RESISTENTES DE HORMIGON ARMADO, METALICAS Y DE MADERA

DE LAS ESTRUCTURAS RESISTENTES DE HORMIGON ARMADO.-

ARTICULO 1º: DE LAS GENERALIDADES:

Para el caso de estructuras o elementos estructurales para viviendas en planta baja y alta, la elección del reglamento o procedimiento de cálculo es completamente libre.-

Para el caso de estructuras con luces o sobrecargas importantes, el proyectista podrá emplear el "Proyecto de Reglamento Argentino de Estructuras de Hormigón" o bien las normas DIN 1045.-

En el plano de estructura deberá indicarse:

- a) Planta de la estructura en escala 1:100 ó 1:50.- Dosaje de Hormigón.- Relación $\frac{a}{c}$
- b) Tensiones de cálculo del Hormigón, acero y presión admisible del suelo.-
- c) Planillas de cálculos de bases, zapatas corridas, columnas, vigas y losas.-
- d) en el caso de las losas deberá especificarse, luces, cargas y sobrecargas útiles, etc.-

Se deja especial constancia que la aprobación del plano de estructura, no implica ninguna responsabilidad por parte de la Municipalidad, por los errores que pudieran tener los cálculos efectuados.-

ARTICULO 2º: DE LOS CALCULOS PARA EL CASO DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA SOLAMENTE

En el caso de viviendas en planta baja solamente (con cielorrasos de losa cerámica prefabricada y cubiertas metálicas) deberá indicarse lo siguiente:

- a) Distribución general de las losas que constituyen el cielorraso
- b) Planilla de datos y cálculos.-
- c) Cálculo de los cimientos: ancho y espesor de la zapata (ver Cap. XV).-
- d) Cálculo de los dinteles cuyas luces superen los 3,00 metros.-
- e) Especificación sobre dimensiones del encadenado horizontal.-

Todos los datos anteriores podrán especificarse en el plano Municipal.-

ARTICULO 3º: DE LOS CALCULOS PARA EL CASO DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA CON CUBIERTAS TRANSITABLES:

Regirán las mismas exigencias que en el párrafo anterior, debiéndose indicar la presión de trabajo de la mampostería portante.-

La zapata deberá proyectarse en hormigón simple o en hormigón armado.-

ARTICULO 4º: DE LAS VIVIENDAS CON CUBIERTAS INCLINADAS:

Cuando se trate de viviendas con cubiertas inclinadas del tipo prefabricada con viguetas y ladrillos huecos, para ser revestidas con tejas que apoyan sobre mampostería o vigas cumbreira, regirán las disposiciones anteriores, debiéndose confeccionar plano de estructura en planta y corte.-

En el corte deberá detallarse el anclaje de las losas para evitar su deslizamiento.-

En la planilla de cálculo, deberá indicarse además del peso propio de la cubierta, la carga accidental debida al viento y la velocidad adoptada.-

ARTICULO 5º: DE LOS EDIFICIOS CON CUBIERTAS ESPECIALES:

En el caso de edificios con cubiertas que no fueran horizontales como bóvedas, plegados o cubiertos de grandes luces, sostenidas por pórticos o estructuras especiales, se confeccionará plano en planta y corte en escala 1=50, adjuntando memoria de cálculo.-

ARTICULO 6º: DEL CASO DE EDIFICIOS DE PLANTA BAJA Y ALTA CON LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA:

Deberá presentarse plano de la Estructura Resistente en Escala 1=50.- Deberá presentarse detalle de la escalera en escala 1=25 en planta y corte y de las Fundaciones.-

En el caso de mampostería portante se especificará la tensión admisible y la esbeltez.-

ARTICULO 7º: DEL CASO DE EDIFICIOS PARA DEPARTAMENTOS DE MAS DE DOS PISOS:

Regirán las disposiciones anteriores.- La Municipalidad se reserva el derecho de exigir la presentación de los resultados de ensayos de probetas correspondientes al hormigón empleado en las Fundaciones y las columnas del edificio.-

DE LAS ESTRUCTURAS METALICAS:

ARTICULO 8º: DEL CALCULO DE COLUMNAS O ELEMENTOS COMPRIMIDOS:

Cuando se proyecte columnas metálicas cuya sección transversal esté constituida por un sólo perfil; se deberá indicar:

- 1 - Longitud o altura.-
- 2 - Radio de giro del perfil.-
- 3 - Esbeltez.-
- 4 - Coeficiente de pandeo.-
- 5 - Carga admisible.-
- 6 - Tensión admisible a compresión.-

En el caso de proyectarse secciones compuestas por dos o más perfiles, deberá verificarse la estabilidad al pandeo según el eje x - x y según el eje y - y.-

Los coeficientes de pandeo a emplear serán los indicados en el Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires o los que resulten de la aplicación de las normas DIN 4114.-

ARTICULO 9º: DEL CALCULO DE VIGAS O ELEMENTOS SOMETIDOS A FLEXION: VIGAS DE ALMA LLENA.-

Cuando se proyecten vigas metálicas o piezas que deban soportar esfuerzos de flexión, se deberá indicar:

- 1) Carga que actúa sobre la viga.-
- 2) Luz de Cálculo.-
- 3) Momento flector máximo.-
- 4) Tipo de Sección adoptada.-
- 5) Módulo resistente.-
- 6) Tensión de trabajo a la flexión.-
- 7) Cálculo de la flecha máxima.-

A los efectos del cálculo de la flecha máxima, se admitirán las flechas máximas siguientes:

a) Para tinglados, cobertizo y galpones $\frac{1}{400}$.

b) Para vigas que pertenecen a entresijos $\frac{1}{500}$.

ARTICULO 10º: DEL PROYECTO DE VIGAS TIPO CERCHA O CABRIADA Y VIGAS DE RETICULADO:

El proyecto de cerchas y de vigas de reticulado para cubiertas de techos deberá indicar:

- 1) Material de la cubierta (tejas, chapas de hierro galvanizado, fibrocemento, etc.).-
- 2) Posición y separación de cabios y correas.-
- 3) Separación de las Cerchas o Vigas de reticulado.-
- 4) Especificación de las cargas y sobrecargas: Se indicará el peso propio de la cubierta, el peso de las correas y el peso propio de las cabriadas.-

Se indicará la carga permanente que actúa en los nudos, calculándose el esfuerzo para las barras del cordón superior, cordón inferior, diagonales y montantes.- La determinación de los esfuerzos podrá efectuarse empleando métodos gráficos o analíticos.-

En cuanto a la presión que actúa sobre la cubierta, debida al viento, el proyectista indicará la velocidad adaptada y el Reglamento utilizado.-

La determinación de los esfuerzos en las barras de la cercha, se efectuará para viento izquierdo y viento derecho.-

El dimensionado de las barras se realizará sumando el esfuerzo debido al uso propio, el correspondiente al viento en el caso más desfavorable.- Se tendrá en cuenta que el esfuerzo producido por el viento es accidental y deberá sumarse solamente en el caso en que produzca esfuerzos del mismo tipo, que los debidos al peso propio.-

Todo el análisis anterior deberá especificarse para el caso de las correas y su correspondiente dimensionado a flexión.-

ARTICULO 11º: DE LA CONSTRUCCION DE GALPONES Y TINGLADOS:

Se presentará para su aprobación el proyecto y cálculo completo; teniendo en cuenta que la acción del viento es fundamental, deberá especificarse la velocidad del mismo.- Se adoptará una velocidad mínima de 110 km/h \equiv 30,5 m/seg.-

Cuando se proyecten arcos parabólicos o pórticos con dintel parabólico o a dos aguas, deberán indicarse los esfuerzos debidos a las cargas permanentes más la acción del viento y su correspondiente verificación al pandeo.-

Deberá especificarse el tipo de acero utilizado.- Se presentará el correspondiente cálculo demostrativo de la estabilidad de las Bases.-

DE LAS ESTRUCTURAS DE MADERA

ARTICULO 12º: DEL CASO DE PUNTALES O ELEMENTOS COMPRIMIDOS:

Cuando se proyecten apuntalamiento provisorios, como el caso típico de encofrados de losas y vigas de hormigón armado cuyo peso propio sea significativo o cuyos puntales sean altos o ambos factores a la vez, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos se reserva el derecho de solicitar la presentación de cálculos que demuestren la estabilidad del apuntalamiento.-

Los puntales deberán ser verificados al pandeo y ser arriostrados convenientemente en dos direcciones perpendiculares entre sí.-

ARTICULO 13º: DEL CASO DE VIGAS O ELEMENTOS SOMETIDOS A FLEXION:

Deberán presentarse los siguientes datos:

- 1 - Tipo de madera.-
- 2 - Resistencia a la flexión.-
- 3 - Luz de Cálculo y carga.-
- 4 - Momento flector máximo.-
- 5 - Tipo de sección adoptada.-
- 6 - Módulo Resistente.-
- 7 - Cálculo de la flecha máxima, si correspondiera.-

CAPITULO XXVI

DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

ARTICULO 1º: DE LA REGLAMENTACION DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS:

Las instalaciones eléctricas de cualquier tipo, deberán calcularse de acuerdo a las normas establecidas por la Asociación Argentina de electromecánicos que se considerarán incorporadas a este Código, como así toda modificación al mismo o disposiciones afines que establezcan esta Municipalidad.-

CAPITULO XXVII

DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 1º: DE LOS TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA

a) Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua, tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar el tanque debajo del espejo de agua, escaleras marineras o grampas de cualquier naturaleza.- En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgos ni peligros.-

b) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio, se instalará separado no menos de 0,50 m. libres de un muro divisorio y tendrá una aislación hidrófuga y acústica adecuada cuando esté adosado en cualquier otro muro.-

c) Tanque de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyarse en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0,60 m. del eje medianero.-

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén, deberá distar no menos de 0,60 m. del techo.- Cuando el agua contenida sea destinada para beber o fabricar sustancias o productos alimenticios, podrá construirse en Hº Aº o cualquier otro material que garantice una impermeabilidad absoluta, no se disgregue por el agua, no altere la calidad, ni comunique sabores ni olores al agua.-

El tanque será totalmente cerrado, tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.-

ARTICULO 2º: DE LA PROVISION DE AGUA:

Un pozo de captación de agua sólo podrá construirse en los radios del Partido sin servicio de agua corriente o cuando así lo autorice Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (O.S.B.A.).-

Toda perforación deberá reunir las siguientes condiciones mínimas:

a) Se distanciará no menos de 3 m. del eje divisorio entre predios linderos y 10 m. de cualquier pozo negro o cámara séptica, ya sea de la misma u otra propiedad.-

Cuando se alcance una napa posterior a la primera (2º, 3º, etc.) la perforación deberá estar encamisada hasta una profundidad que sobrepase en un mínimo de 3m. la napa inmediata superior y estará sellada de modo de garantizar la incomunicación entre napas por esa vía.-

b) En los casos en que no se desee alcanzar la 2º napa, el encamisado alcanzará una profundidad mínima de 12 m. desde el nivel del suelo.-

c) La parte superior del encamisado deberá estar a un mínimo de 0,20 m. del nivel del terreno y la base estará rodeada por terreno impermeabilizado (mosaico, baldosa, alisado de cemento, etc.) en un radio igual a un metro con cincuenta centímetros.-

d) Toda perforación, deberá estar desinfectada previo a su utilización, siguiendo las normas respectivas a tal fin.-

e) Previo a la puesta en uso de la perforación o pozo, se deberá solicitar la correspondiente aprobación por parte de Obras Sanitarias; para ello la inspección procederá a tomar una muestra de agua para el análisis físico, químico y bacteriológico.- En caso de resultar, de los análisis efectuados que el agua no sea potable, deberán corregirse las anomalías o la perforación será declarada inepta procediendo en consecuencia según corresponda.-

ARTICULO 3º: DEL POZO HECHO O ABSORBENTE:

Los propietarios de toda finca ubicada dentro de los radios servidos por redes cloacales oficiales, deberán conectarse a las mismas, previo cumplimiento de las disposiciones reglamentarias dictadas por los organismos que presten el servicio y en el plazo que éstos fijen al efecto.- Los sistemas sanitarios, en locales ubicados en zonas donde carezcan de servicios de Obras Sanitarias, deberán ajustar sus instalaciones domiciliarias con desagüe provisional a pozo negro, a las siguientes normas mínimas:

a) Serán dotadas de pozo negro o absorbente de volumen efectivo no inferior a 20 m³.-

b) El pozo negro no podrá ubicarse a distancia inferior a los 1,50 m. de la línea divisoria entre predios, de la línea municipal o del cualquier edificación dentro del lote.- Ni a menos de 10 m. de un pozo de extracción de agua potable.-

c) La parte inferior del pozo deberá encontrarse a un mínimo de 3 m. por encima del nivel de la primera napa de agua o napa fréatica, pudiendo incrementarse esa distancia pero nunca disminuirse.-

d) Todo pozo negro tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme, ejecutado en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos espesor de 0,10 m.

e) 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 parámetro.-

f) todo pozo negro poseerá un respiradero o conducto de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior mínimo, que sobrepasará la altura del techo más alto, dentro de un radio de 8 m.- Contará además con una boca que permita el desagote del mismo provista de una tapa hermética.-

g) Previo al pozo negro, se construirá una cámara séptica cuyo volumen mínimo (750 litros) estará dado por la capacidad habitacional de la edificación a razón de 250 litros por persona y por día y siempre que no sobrepasen un máximo de 10 personas si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad se calculará considerando a razón de 200 litros por persona y por día y 150 litros si el número excede de 50 personas

h) La cámara séptica se construirá con materiales adecuados, paredes y pisos revocados con cemento alisado o material hidrófugo y tapa de hormigón con boca de acceso, o se utilizarán cámaras sépticas fabricadas standard.-

i) Las dimensiones mínimas de la cámara séptica serán: largo 1,20 m., ancho 0,90 m. y alto promedio 1,00 m.- Estas dimensiones serán incrementadas proporcionalmente según la capacidad

necesaria, no pudiendo superarse la profundidad máxima de 2,50 m. medidos desde el nivel del suelo.- Poseerá además un panderete ubicado a 0,20 m. de la boca de salida de la cámara y 0,20 del fondo de la misma.-

La altura del líquido será de un (1) metro por lo menos y tres (3) metros como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.-

j) Los pozos negros secos existentes, serán rellenados hasta el nivel del terreno circundante, con tierra y/o escombros previo tratamiento con cal viva en cantidad suficiente para caaponificar las materias grasas que contengan, tomando como base 25 kilos de cal viva para cada metro cúbico de capacidad del pozo.-

ARTICULO 4º: DE LA INSTALACION DE PILETAS DE NATACION:

a) La instalación de piletas de natación en fincas ubicadas en el radio servido de agua corriente, estarán supeditadas a las condiciones en que se preste el servicio en la zona, estableciéndose para ello una presión mínima de 6 m. de agua.-

b) La provisión de agua para las piletas de natación familiares hasta 60 m.3. de capacidad, se realizará por medio de la conexión domiciliaria de agua corriente provista de medidor de caudal, debiendo ser llenada entre las 22 y 6 horas, indefectiblemente.-

c) Las piletas de natación públicas (las que sobrepasen los 60 m.3. de capacidad) no serán autorizados a funcionar, cuando la disponibilidad de agua en la red sea insuficiente para atender el servicio domiciliario en la época de su habilitación.- Para ello, las instituciones o particulares interesados, deberán gestionar una vez por temporada, la autorización expresa, del organismo correspondiente, para su funcionamiento.-

d) En el caso de piletas de natación públicas o particulares y cuando mediare solicitud expresa por parte de los interesados, Obras Sanitarias podrá autorizar que el abastecimiento de las mismas se realice por medio de una perforación propia, siempre y cuando la misma se efectúe bajo el control de la oficina competente, cumpla lo establecido en el Art. 2º (De la provisión de agua) de este capítulo.-

e) Los casos no previstos en el presente Código, se resolverán de acuerdo con lo establecido por Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 4º: DE LA INSTALACION DE BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:

a) En todo edificio con cinco o más unidades locativas independientes, servidas por una misma entrada, deberán colocarse buzones en igual número que el de viviendas.- Igual medida deberá adoptarse en los departamentos o viviendas interiores, cuya puerta diste más de 10 m. de la línea municipal, cualquiera sea su número.-

Los buzones serán colocados en un lugar del edificio próximo a su entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.-

En los casos que el número de unidades locativas exceda de cinco, será obligatoria la colocación de una lista guía.-

b) La instalación podrá efectuarse en batería, pero de forma tal que la parte inferior de los más bajos queden siempre a más de 0,50 m. de altura sobre el nivel del solado y el de los más altos no pase de 1,50 medidos desde el nivel del piso.-

Las dimensiones mínimas de cada buzón serán de 0,30 m. de altura por 0,20 de ancho y 0,10 m. de profundidad, con sus puertas provistas de cerradura de tambor.-

CAPITULO XXVIII

DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES

ARTICULO 1º: DE LA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES SOBRE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES:

Todas las prescripciones de orden técnico - constructivo contenidas en este Código, así como todo aquello que esté específicamente determinado por las leyes nacionales o provinciales y en particular, lo establecido por las leyes 18.248, 7315 y 7229, regirán para la construcción y/o habilitación de establecimientos industriales o comerciales.-

ARTICULO 2º: DE LAS INSTALACION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LUGARES DE REUNION PUBLICOS.-

En lo referente a la instalación y funcionamiento de teatros, cines y todo otro edificio con características análogas, rigen las siguientes disposiciones que complementan lo ya establecido en los artículos de este Código.-

- a) Los muros perimetrales que limitan la sala con la vía pública o con los vecinos linderos, deberán ejecutarse con materiales cerámicos de 0,45 m. de espesor mínimo o con otros materiales y espesores que respondan a las condiciones de absorción sonora o amortiguación acústica, resistencia al paso de fuego, etc., similares a los muros de material cerámico y alturas suficientes para evitar que, en caso de incendio, el fuego no se propague a la vecindad.- No se permitirá ninguna puerta de comunicación particular con las propiedades vecinas.-
- b) Las escaleras destinadas al público serán siempre de material incombustible, de tramos rectos, y su ancho superior o igual a 1,20 y no mayor de 2,50 m.- A partir del superior, este ancho aumentará en los inferiores, en proporción al número de personas que deban circular en ellas a la salida del público, si es que no se prefiere adoptar para toda la escalera el ancho correspondiente al tramo inferior.-
- c) La platea, anfiteatro y en general toda serie de localidades en común, tendrán un ancho libre de pasillos, corredores, escaleras y vestíbulos, necesarios para asegurar una pronta evacuación, calculándose a razón de un metro por cada cien personas que deban pasar por ellos; el ancho mínimo deberá corresponder con el ancho de las escaleras y nunca será inferior a 1,25 m. ni mayor de 2,50 m.-
- d) No podrán colocarse puertas ni espejos en los descansos de las escaleras.- En la disposición de las escaleras y pasillos, se evitarán las corrientes encontradas y en casos de confluencias inevitables, los corredores y vestíbulos en que éstas tengan lugar, ofrecerán amplia salida a la calle.- Siempre que sea posible, se salvarán pequeños desniveles, con planos inclinados, no permitiéndose escalones en los pasillos de circulación general.-
- e) Las pendientes de las rampas serán como máximo del 10 %; el comienzo de las mismas partirá delante o detrás de las escaleras a una distancia igual o mayor a su ancho.-
- f) Todas las puertas de una sala de espectáculos públicos se abrirán de adentro hacia afuera y de modo que abiertas se apoyen en el paramento de un muro o tabique y en forma que no ofrezcan obstáculo alguno para la salida del público, queda prohibido el uso de puertas corredizas.-
- g) Toda sala de espectáculos deberá tener, por lo menos una puerta auxiliar de emergencia, independiente de las demás, de forma que la sala pueda ser evacuada por ella en caso de no poderse utilizar las salidas comunes.- Tanto la puerta auxiliar de emergencia como las de salida

común deberán ser señaladas con leyendas especiales y estarán provistas de campanillas de alarma, de forma que en caso de peligro, se facilite la evacuación de la sala.-

h) La distancia de la primera fila de plateas a la pantalla de proyección no será menor de 3 m.-

i) En toda sala destinada a teatro, los muros que separan la sala de espectáculos y las adyacencias (pasillos, vestíbulos, foyer, etc.), el escenario, su maquinación e instalación superiores, los camarines de artistas y oficinas de administración y los depósitos de decoraciones, ropería, sala de pintura, guardamuebles, etc., serán de mampostería y las aberturas que sean necesarias entre ellas, serán de hierro, de modo que en caso de incendio sea fácil impedir que el fuego pase de esa a otra sección.-

El muro de escena se elevará a una altura mayor de un metro que la del mojinete y no tendrá otras aberturas que la que corresponde a la boca del escenario y una de acceso a la misma sección por los pasillos de los palcos de platea.-

Los depósitos deberán ser contruidos con materiales incombustibles, prohibiéndose en absoluto la construcción de éstos en la parte baja del escenario.- La administración, los camarines de artistas y escenarios deben tener comunicación para salida directa a la calle, independiente de las destinadas al público.-

j) La instalación eléctrica es obligatoria en toda sala de espectáculos y estará dividida en dos secciones independientes una de otra, que abarcará cada una la mitad del alumbrado del local o locales de manera que, en caso de apagarse una sección quede la totalidad del local alumbrado con la otra.- La construcción de la instalación eléctrica, cálculo de secciones, talleres, etc., estará en un todo de acuerdo a los artículos de este Código.-

k) La ventilación de toda sala de espectáculos públicos deberá hacerse en la parte superior de la sala, por medio de amplias claraboyas que puedan garantizar la renovación de 40 m³. de aire por hora y por persona.- Las claraboyas se dispondrán de modo que no puedan ser molestas para el público ni producir corrientes directas de aire.- En casos de cualquier dificultad para asegurar una buena ventilación por la parte inferior del local, se podrá autorizar la construcción de grandes claraboyas laterales, caños de tiraje y extractores mecánicos de aire, siempre que la disposición, capacidad y sistema de éstos satisfagan las exigencias requeridas por este Código.-

l) En los corredores de los palcos, pasillos, escaleras y demás circulaciones y sobre las puertas de salida y auxiliares de emergencia, se colocarán luces de seguridad necesarias para guiar al público en caso de extinción completa del alumbrado.-

Sobre las luces de seguridad y de modo que sean lumbradas por los mismos y aseguradas en los muros, se colocarán flechas de metal bruñido que indiquen al público la dirección de las salidas.-

ARTICULO 3º: DE LOS HOTELES, CASAS DE PENSION, FONDAS Y POSADAS:

En lo referente a la instalación y funcionamiento de hoteles, casas de pensión, restaurantes, casas de comida y todo otro edificio con características análogas, rigen las siguientes disposiciones, que complementan lo ya establecido en los artículos de este Código.-

a) Los edificios que se construyan o los que se refaccionen con destino a hoteles y casas de pensión, a excepción de los que se componen de hasta las habitaciones dormitorios, deberán contar, cuando consten de planta baja y un piso alto, con escaleras y cajas de maderas incombustibles y cuando tengan dos o más pisos altos deberán ser construidas con las precauciones contra incendio que este Código exija.-

b) Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m. para un servicio máximo de 30 habitaciones dormitorio.- Para cada 10 habitaciones dormitorio de aumento, el ancho de la escalera irá aumentándose en 10 cm., no pudiendo, en ningún caso, una misma escalera dar acceso a más de 60 habitaciones.-

Las escaleras principales de pasajeros terminarán en la planta baja, en un vestíbulo, galería o pasaje con fácil y directa comunicación con la vía pública.-

La caja de escalera no podrá dictar más de 20 m. de la vía pública, a menos que se trate de edificios construidos totalmente en H^o A^o o bien de esqueleto rígido de acero y con las paredes y suelos de H^o A^o o de otro material equivalente y conocido como incombustible.- En los vestíbulos, galerías, pasillos, etc., sus paredes y cielorrasos deberán ser de materiales incombustibles.-

c) A una galería o pasillo de los pisos altos no se permitirá dar acceso a más de 15 habitaciones dormitorio, ni exceder de 30 m. la distancia máxima de la habitación dormitorio más alejada a un tramo descendente de escalera.-

d) Los hoteles o pensiones que consten de planta baja y un piso alto, económicas y los que tengan una capacidad máxima de 20 habitaciones, deberán ser provistos de matafuegos, cuya cantidad y ubicación determinará el Cuerpo de Bomberos.-

e) Todo hotel, casa de pensión, fonda y posada que suministre alimentos, deberá contar con una cocina cuya superficie mínima no será inferior a 20 m²., considerándose para una superficie a razón de 1,50 m² por cada habitación dormitorio y hasta 20 de ellas; y que aumentará en 1 m². por cada 5 habitaciones suplementarias o fracción de ellas.- Las cocinas deberán contar con medios de ventilación natural o artificial adecuados.-

ARTICULO 4º: DE LOS GARAGES COLECTIVOS Y TALLERES MECANICOS PARA AUTOMOTORES:

a) En la construcción de los garages colectivos o públicos y talleres mecánicos para reparación de automotores, no se permitirán el empleo de la madera o de todo material combustible.- Los tabiques, las vigas y viguetas de techos y entresijos, serán de material incombustibles.- Los muros serán de mampostería de un espesor no menor de 0,45 m. u otro material constructivo que responda a las condiciones de: resistencia al impacto y rotura, conductividad técnica, resistencia al paso del fuego y protección sonora o amortiguación acústica, obtenida por estos muros de material cerámico.- el piso será en todas sus secciones, impermeable o incombustible, con zócalos de 1m. de altura, del mismo material que el utilizado en el piso.-

b) La iluminación y ventilación de estos locales se hará por las puertas y ventanas de los frentes, por ventiladores colocados en aberturas practicadas en los muros del frente y del fondo y con salida en la parte superior de los mismos y por claraboyas con persianas fijas de dimensiones proporcionales con la superficie del local.- Cuando el garage tuviera varios pisos se establecerán pozos de aire o conductos en cantidad suficiente, que pongan en comunicación el ambiente de los pisos interiores con el exterior.- La ventilación de estos locales no deberán coincidir con las columnas de ventilación de locales de primera categoría.-

c) Los garages tendrán iluminación natural, y donde no la hubiera la iluminación será con las eléctricas fija, cerrada y colocada a 2 m. de altura como mínimo.-

d) Queda prohibido habilitar locales para vivienda o dormitorio en el interior de los garages colectivos o públicos, ya sea en planta baja o en altillos, o en las plantas altas, si la construcción tuviera más de 1 piso.-

e) A los garages anexos a las casas particulares y destinados al depósito de más de 3 automóviles, pertenecientes a los ocupantes de las mismas, les serán aplicables las condiciones de higiene y seguridad exigidas por este Código.-

f) Los locales establecidos especialmente para guardar automóviles que funcionen exclusivamente para ese objeto como anexos de otros negocios, deberán llenar las condiciones de seguridad e higiene que se establecen en el presente Código.-

CAPITULO XXIX

DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

ARTICULO 1º: DE LAS PRECAUCIONES EN EDIFICIOS PUBLICOS:

Los edificios públicos deberán llenar los siguientes requisitos:

- a) Estarán íntegramente contruidos con material incombustible, permitiéndose el empleo de la madera únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a los muros y en los enlistonados de cielorrasos y techos, todas estas excepciones corresponden siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeto a reglamentaciones específicas que las prohíben.- Se usará madera con tratamiento ignífugo.-
- b) Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior, pudiéndose interponer puertas vaivén.-
- c) Las escaleras estarán contruidas en hormigón armado, los tramos serán rectos y los escalones responderán en su proporciones a lo dispuesto por el Artículo 1º, Capítulo XX.- Los escalones no superpondrán su superficie de apoyo en planta.-
- d) Estarán provistos de una cañería especial de 0,76 m. de diámetro, que servirá boca de incendio con mangueras y lanzas a razón de una por cada 300 m2. de superficie cubierta y convenientemente colocadas.- Los pisos bajos y primer piso alto, se servirán, para esa cañería, de conexión directa a la calle y los restantes pisos lo harán de un tanque colocado a 2 m. por encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de 10 litros por cada m2. de piso.-
- e) Deberán cumplirse además, todas las exigencias que estimen convenientes el Cuerpo de Bomberos.-

ARTICULO 2º: DE LAS PRECAUCIONES EN EDIFICIOS DE RESIDENCIA:

Los edificios clasificados como residencia, deberán responder a las siguientes características, según su destino:

- a) Las escaleras de los edificios de más de un piso alto, serán contruidas íntegramente con materiales incombustibles, en las condiciones establecidas en el artículo 1º, Capítulo XX.-
- b) Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a viviendas o escritorios, estarán contruidas en hormigón armado y los escalones tendrán un máximo de 0,18 m. de altura y un mínimo de 0,26 de huella.-

Los escalones no superpondrán su superficie de apoyo en planta.-

- c) Las casas de departamentos y oficinas que tengan más de cinco pisos de alto, deberán estar provistas del servicio de incendio establecidos en los incisos d) y e) del artículo 1º (de las precauciones en edificios públicos) de este Capítulo.-

ARTICULO 3º: DE LAS PRECAUCIONES EN EDIFICIOS COMERCIALES:

Los edificios clasificados como comerciales, deberán llenar las siguientes condiciones, según su destino:

a) Los locales para negocio o industrias, garages colectivos o públicos y/o depósitos de materiales, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y estructura resistente de hierro u hormigón armado.-

b) Los garages especificados en el inciso a) cualquiera fuera el número de sus pisos y todos los demás establecimientos en esta categoría, que tuvieran más de dos pisos de alto, deberán poseer el servicio de incendio fijado en el inciso d) del artículo 1º (de las precauciones en edificios públicos de este Capítulo.-

c) En los locales que almacenen sustancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendio, determinado por el inciso anterior, se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador y un timbre en la portería o en la puerta de calle.- Se considerarán como sustancias fácilmente inflamables, papeles, madera, hidrocarburos y demás materiales y líquidos análogos.-

En los locales que se expenden hidrocarburos (nafta, bencina, solvente, kerosene, etc.) se colocarán los mismos elementos enumerados en el párrafo anterior.-

ARTICULO 4º: DE LAS CONSTRUCCIONES INCOMBUSTIBLES:

A los efectos de lo dispuesto por este Código, se considerarán construcciones incombustibles las de hormigón armado, las de esqueleto metálico revestido y las de mampostería con esqueleto y entrepiso metálico revestido y todo otro material con condiciones ignífugas comprobadas.-

ARTICULO 5º: DE LOS APARATOS EXTINGUIDORES DE INCENDIO:

En todos los edificios de más de dos pisos altos y en los que no es obligatoria la instalación de un servicio de agua corriente contra incendios, deberá colocarse un extinguidor por cada departamento o por cada 300 m2.-

ARTICULO 6º: DE LAS ESCALERAS AUXILIARES O DE EMERGENCIA:

a) En las grandes casas de negocios y en las de departamentos y/o oficinas, cuando tengan más de 6 pisos, deberá existir una escalera encerrada entre muros de un espesor no menor a 0,30 m. a la cual se tendrá fácil acceso por medio de puertas incombustibles, desde todos los pisos y dependencias.- La iluminación se hará por medio de vidrieras metálicas o vidrios armados, prohibiéndose la colocación de claraboyas en su parte superior.-

Esta escalera se interrumpirá a nivel del piso bajo para evitar confusiones en caso de incendio y comunicará a este nivel directamente con la calle, no permitiéndose en ese recorrido, ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudiera haber en el piso bajo.-

b) En los edificios de una altura superior a 25 m. se exigirá la colocación de escaleras auxiliares exteriores, en los pisos superiores a esa altura, dispuestos en forma eficaz para la salida de emergencia de los moradores de esos pisos.-

CAPITULO XXX

DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO

ARTICULO 1º: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES:

- a) Para la construcción de panteones, bóvedas, sepulcros individuales y movimientos sobre los mismos, regirá lo dispuesto en este capítulo en cuanto sea pertinente:
- b) La Dirección de Obras Particulares y Catastro rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad.-

ARTICULO 2º: DE LA DEFINICION DE PANTEONES, BOVEDAS Y SEPULCROS INDIVIDUALES:

- a) Se definirá como Panteón toda construcción funeraria destinada a guardar los restos de varias personas, que se realice en locales que sobrepasen los 9 m2.-
- b) Se definirá como bóveda toda construcción funeraria destinada a guardar los restos de varias personas que se realice en locales de hasta 9 m2.-
- c) Se definirá como sepulcro individual a toda construcción funeraria destinada a guardar los restos de una sola persona que se realice en lotes de 1,30 m. por 2,50.-

ARTICULO 3º: DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS PANTEONES Y BOVEDAS:

- a) Saliente de las fachadas: en las fachadas de los Panteones o bóvedas no podrá sobresalir de la línea de la calle ningún escalón, ni adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de dos metros sobre el nivel de la vereda.- Arriba de esa altura, podrán permitirse las salientes, siempre que su suelo no exceda a 0,40 m.-
- b) Muros divisorios: los muros divisorios de panteones o bóvedas se asentarán en el eje de las mismas, rigiendo para el caso las disposiciones del Código Civil sobre medianeras.- El espesor de los mismos en elevación será de 0,30 m. cuando se hicieran de ladrillos comunes y de 0,22 m. cuando se empleen ladrillos prensados.-
- c) Pisos: los pisos de los panteones y bóvedas serán de material impermeable, quedando excluido de toda construcción el uso de madera.-

ARTICULO 4º: DE LA CARACTERISTICA DE LOS SEPULCROS INDIVIDUALES:

Los sepulcros individuales y las secciones de nichos múltiples construidos en lotes destinados a sepulcros individuales, tendrán las siguientes características:

- a) Saliente: no pueden sobresalir de los límites del terreno correspondiente.-
- b) Fachadas: las nicheras tendrán su fachada conformada por una o más tapas fijas: no se aceptarán puertas de material translúcido ni transparente.-

ARTICULO 5º: DE LAS ALTURAS:

- a) Las bóvedas no superarán los 4,80 m. de altura, medidos desde el nivel de la vereda hasta el miembro superior de la cornisa.-

b) Las nicheras no podrán exceder los 3,50 m. medidos del mismo modo que en el inciso a).-

ARTICULO 6º: DE LA LINEA Y NIVELES:

No se podrá dar principio a los trabajos de construcción antes de haber obtenido de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la fijación de éstas.-

ARTICULO 7º: DE LAS VEREDAS:

Es obligatorio la construcción de veredas con las siguientes características:

- a) En calles cuyo ancho no exceda de 5 m. la vereda llegará hasta el eje de la misma.-
- b) en calles de más de 5 m. de ancho la vereda será de 2,50 m.-
- c) Estas veredas serán de baldosa calcárea o lajas de Hº vibrado.-

ARTICULO 8º: DE LAS VENTILACIONES:

Todos los locales serán ventilados por separado con canaletas efectuadas en los muros o conductos de ventilación; la terminación de éstas cañerías será de caños con sus respectivos sombreretes, no debiendo éstos exceder de la altura de las fachadas o, en su defecto podrán terminar disimuladas sobre los techos.- en ningún caso se permitirán respiraderos colocados bajo el nivel de los dinteles.-

ARTICULO 9º: DE LOS DESAGUES PLUVIALES:

Para los desagües pluviales de los techos se prohíbe la colocación de gárgolas y caños exteriores, debiendo éstos ser colocados en la parte vertical, embutidos en los muros y desaguar horizontalmente con caños colocados debajo de las veredas.-

ARTICULO 10º: DE LA OCUPACION DE LAS CALLES:

Dentro de las 24 hs. hábiles de terminada la construcción de un panteón, bóveda o sepulcro, deberán sacarse del cementerio todos los materiales que hubieren sobrado.- En caso de incumplimiento de esta disposición, la Dirección de Obras Particulares y Catastro procederá a retirarlos debiendo utilizarlos en obras de utilidad pública sin que el propietario tenga derecho alguno a reclamar resarcimiento por el costo de los mismos o por supuestos perjuicios ocasionados.-

CAPITULO XXXI

DE LA ZONIFICACION (ver plano adjunto)

	Parcelamiento		OCUPACION DEL SUELO			OBSERVACIONES
	Lote mínimo		FCS	FOT	Dens. Neta Hab/ha.	
	Ancho m.	Superficie m2.				
SALADILLO SAU 1	15	375	0,6	1,9	500	
SAU 2	12	300	0,6	1,1	200	
SASU	12	300	0,5	0,8	150	-con servicio de agua corriente
	12	300	0,5	0,5	130	-con servicio de agua corriente
RESIDENCIAL EXTRAURBANA	20	600	0,3	0,4	60	-Pte. chacras 291, 292, 293
	25	1.500	0,3	0,4	60	-Resto de chacras
ZONA INDUSTRIAL	40	2.000	0,5	0,5		
ZONA COMPLEMENT.	100	2 Ha. 50 As.				
CAZON	12	300	0,5	0,7	130	-con servicio de agua corriente
	24	600	0,4	0,5	60	-sin servicio de agua corriente
DEL CARRIL	12	300	0,5	0,7	130	-con servicio de agua corriente
	24	600	0,4	0,5	60	-sin servicio de agua corriente
POLVAREDAS	12	300	0,5	0,7	130	-con servicio de agua corriente
	24	600	0,4	0,5	60	-sin servicio de agua corriente
ALVAREZ DE TOLEDO	12	300	0,5	0,7	130	-con servicio de agua corriente
	24	600	0,4	0,5	60	-sin servicio de agua corriente

INDICE GENERAL

INTRODUCCION:

CAPITULO	I	-	De las tramitaciones
CAPITULO	II	-	De la documentación técnica
CAPITULO	III	-	De los elementos gráficos a representar en los planos
CAPITULO	IV	-	De las carátulas
CAPITULO	V	-	De la habilitación municipal
CAPITULO	VI	-	De la documentación en obra
CAPITULO	VII	-	de los letreros al frente de las obras
CAPITULO	VIII	-	De la inspección
CAPITULO	IX	-	De las infracciones y penalidades
CAPITULO	X	-	De las vallas provisorias y ocupación de la vía pública
CAPITULO	XI	-	De los andamios
CAPITULO	XII	-	De las demoliciones
CAPITULO	XIII	-	De los terraplenes y excavaciones
CAPITULO	XIV	-	De la línea, el nivel y las ochavas
CAPITULO	XV	-	De los cimientos y estudios del suelo
CAPITULO	XVI	-	De los cercos y veredas
CAPITULO	XVII	-	De las fachadas
CAPITULO	XVIII	-	De los locales
CAPITULO	XIX	-	De la iluminación y ventilación de los locales
CAPITULO	XX	-	De las escaleras y ascensores
CAPITULO	XXI	-	De las construcciones prefabricadas
CAPITULO	XXII	-	De los muros
CAPITULO	XXIII	-	De los contrapisos
CAPITULO	XXIV	-	De los techos y azoteas
CAPITULO	XXV	-	De las estructuras resistentes de hormigón armado, metálicas y de madera.-
CAPITULO	XXVI	-	De las instalaciones eléctricas
CAPITULO	XXVII	-	De las instalaciones complementarias
CAPITULO	XXVIII	-	De los edificios destinados a usos especiales
CAPITULO	XXIX	-	De las precauciones contra incendios
CAPITULO	XXX	-	De las construcciones en el cementerio
CAPITULO	XXXI	-	De la zonificación

INTRODUCCION

Art. 1º - De la denominación

Art. 2º - Del objeto y alcance de este Código

Art. 3º - De las definiciones

CAPITULO I - **De las tramitaciones**

- Art. 1º - De la Tramitación ante la Intendencia Municipal
- Art. 2º - De la obligación general
- Art. 3º - Del Permiso
- Art. 4º - De los trabajos que requieren permiso
- Art. 5º - De los trabajos que requieren aviso de obra
- Art. 6º - De los trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra
- Art. 7º - De la documentación necesaria para tramitar el permiso de edificación
- Art. 8º - De la documentación mínima que requiere el aviso de obra
- Art. 9º - Del sellado reglamentario
- Art. 10º - De las disposiciones generales sobre documentos para la tramitación
- Art. 11º - De la documentación correspondiente a obras públicas
- Art. 12º - De la inexactitud de la documentación
- Art. 13º - De los plazos para el otorgamiento de los permisos de obra
- Art. 14º - Del vencimiento de permisos concedidos
- Art. 15º - Del pago de derechos
- Art. 16º - De las copias de planos archivados y certificados final de obra
- Art. 17º - Del reintegro de los derechos
- Art. 18º - De los certificados de escribanos
- Art. 19º - De la oportunidad para presentar la solicitud de final de obra de edificación

CAPITULO II - DE LA DOCUMENTACION TECNICA

- Art. 1º - De la documentación para obras a construir, ampliar, refaccionar, transformar o reformar
- Art. 2º - De la documentación para obras existentes no declaradas
- Art. 3º - De la documentación para certificación de final de obras

CAPITULO III -

DE LOS ELEMENTOS GRAFICOS A REPRESENTAR EN LOS PLANOS

- Art. 1º - De las referencias
- Art. 2º - Del señalamiento de locales
- Art. 3º - De las acotaciones
- Art. 4º - Del plano general
- Art. 5º - Del plano de obra
- Art. 6º - Del plano de estructuras
- Art. 7º - Del plano de Obras Sanitarias
- Art. 8º - Del plano de Electricidad
- Art. 9º - De la planilla de locales
- Art. 10º - Del plano de carpintería
- Art. 11º - De las disposiciones sobre la presentación de plano municipales

CAPITULO IV - DE LAS CARATULAS

Art. 1º - De las Carátulas

CAPITULO V -

DE LA HABILITACION MUNICIPAL

- Art. 1º - Del alcance de los términos "Profesionales", "Constructores", "Instaladores" y "Empresas"
- Art. 2º - De la función del proyectista
- Art. 3º - De la función del Director Técnico
- Art. 4º - De la función del Representante Técnico
- Art. 5º - De la función del Instalador
- Art. 6º - De la función del constructor o director ejecutivo
- Art. 7º - De las categorías de constructores, instaladores, empresas constructoras e instaladoras
- Art. 8º - De los trabajos que pueden realizarse a sólo firma del propietario
- Art. 9º - De la responsabilidad técnica
- Art. 10º - Del registro de profesionales
- Art. 11º - Del registro de constructores
- Art. 12º - Del registro de instaladores
- Art. 13º - Del registro de empresas constructoras e instaladoras
- Art. 14º - De la exigencias de la inscripción en los registros
- Art. 15º - Del domicilio del D.T. constructor y/o instalador
- Art. 16º - Del cambio del D.T., R.T., constructor y/o instalador
- Art. 17º - Del retiro del D.T., R.T., constructor y/o instalador
- Art. 18º - De la publicación de los registros municipales

CAPITULO VI-

DE LA DOCUMENTACION DE OBRA

- Art. 1º - De los planos visados en las obras
- Art. 2º - De la modificación de planos y planillas visadas

CAPITULO VII-

DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

- Art. 1º - De la obligación de colocar letreros al frente de las obras
- Art. 2º - De las características de los letreros al frente las obras
- Art. 3º - De los letreros de subcontratistas y proveedores
- Art. 4º - De los letreros con leyendas en desacuerdo

CAPITULO VIII-

DE LA INSPECCION

- Art. 1º - Del acceso de los inspectores a la finca
- Art. 2º - De la presencia del profesional en obra
- Art. 3º - De la inspección previa
- Art. 4º - De las inspecciones parciales
- Art. 5º - De la inspección final
- Art. 6º - De las inspecciones no solicitadas
- Art. 7º - De las verificaciones de las obras paralizadas

CAPITULO IX-

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

- Art. 1º - De los efectos de las penalidades
- Art. 2º - De las obras sin permiso
- Art. 3º - De las penalidades por obras sin permiso
- Art. 4º - De la demolición de obras o retiro de instalaciones, en contravención
- Art. 5º - Del incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados
- Art. 6º - De la demolición sin permiso
- Art. 7º - De las escalas de sanciones y multas a los directores técnicos
- Art. 8º - De la escala de multa a los constructores y empresas constructoras
- Art. 9º - De la escala de multas a los instaladores y empresas instaladoras
- Art. 10º - De la escala de multas complementarias
- Art. 11º - Del efecto de las suspensiones
- Art. 12º - Del registro de matriculados

CAPITULO X -

DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

- Art. 1º - De la obligación de colocar vallas provisorias
- Art. 2º - De las características de las vallas provisorias
- Art. 3º - Del pago de los derechos de ocupación de la vía pública
- Art. 4º - De la valla provisoria mayor que la admitida normalmente
- Art. 5º - De la prohibición de colocar materiales o maquinarias fuera de la valla provisoria
- Art. 6º - De la ocupación autorizada y excepcional de la vía pública con materiales y maquinarias
- Art. 7º - De la ocupación no autorizada de la vía pública con materiales o herramientas

CAPITULO XI-

DE LOS ANDAMIOS

- Art. 1º - De las Generalidades sobre andamios
- Art. 2º - De los tipos de andamios
- Art. 3º - De los andamios suspendidos o volados
- Art. 4º - De los montacargas en la vereda
- Art. 5º - De la protección de techos, patios, vía pública, claraboyas y aberturas

CAPITULO XII-

DE LAS DEMOLICIONES

- Art. 1º - De las precauciones generales en las demoliciones
- Art. 2º - De las demoliciones peligrosas
- Art. 3º - De las demoliciones en bloque
- Art. 4º - De los puntales de seguridad
- Art. 5º - Del retiro de materiales y limpieza de la finca lindera
- Art. 6º - De la limpieza de la vía pública
- Art. 7º - De las chapas, marcos y soportes aplicados en edificios a demoler
- Art. 8º - De las disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos
- Art. 9º - De la molienda de ladrillos en las obras
- Art. 10º - De las demoliciones terminadas
- Art. 11º - De la demolición de muros divisorios
- Art. 12º - De las demoliciones paralizadas
- Art. 13º - De la prohibición de demoliciones
- Art. 14º - Del derecho del municipio para proceder a la demolición de edificación y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas

CAPITULO XIII-

DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

- Art. 1º - Del rellenamiento de terrenos
- Art. 2º - De la ejecución del terraplenamiento
- Art. 3º - De la infracción a las disposiciones sobre terraplenamientos de terrenos
- Art. 4º - De la ejecución de terraplenamientos por administración
- Art. 5º - De la ejecución de los desmontes
- Art. 6º - De las excavaciones que afecten a linderos o a la vía pública
- Art. 7º - De las excavaciones peligrosas
- Art. 8º - De la protección contra accidentes en excavaciones
- Art. 9º - De los materiales provenientes de excavaciones

CAPITULO XIV-

DE LA LINEA, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS

- Art. 1º - De la fijación de la línea municipal de edificación
- Art. 2º - De la fijación del nivel
- Art. 3º - De las ochavas
- Art. 4º - De las ochavas curvas

CAPITULO XV-

DE LOS CIMIENTOS Y ESTUDIOS DE SUELO

- Art. 1º - De las Generalidades
- Art. 2º - De la presión admisible del suelo
- Art. 3º - De las cimentaciones superficiales o directas
- Art. 4º - De la profundidad mínima de los cimientos
- Art. 5º - Del reclace de muros - (submuros)
- Art. 6º - De la protección contra la humedad.- Del estudio de suelos
- Art. 7º - De las exigencias del estudio de suelos
- Art. 8º - De la naturaleza del estudio de suelos
- Art. 9º - Del informe técnico

CAPITULO XVI-

DE LOS CERCOS Y VEREDAS

- Art. 1º - De la obligación de construir y conservar los cercos
- Art. 2º - De las características de los cercos sobre la línea municipal
- Art. 3º - De las características de los cercos divisorios de predios
- Art. 4º - De los revoques de los cercos
- Art. 5º - De las puertas en los cercos de terrenos baldíos
- Art. 6º - De los cercos vivos
- Art. 7º - De la obligación de construir y conservar las veredas
- Art. 8º - De las veredas de calles pavimentadas
- Art. 9º - De las veredas en calles no pavimentadas de la planta urbana
- Art. 10º - De las veredas en calles con pavimentos nuevos
- Art. 11º - De las veredas deterioradas por trabajos públicos
- Art. 12º - Del nivel y pendiente de las veredas
- Art. 13º - De la diferencia de nivel entre dos veredas contiguas
- Art. 14º - De la entrada para vehículos
- Art. 15º - De los caños de desagüe
- Art. 16º - De la falta de cumplimiento
- Art. 17º - De los huecos para árboles
- Art. 18º - De la obligación de plantar árboles
- Art. 19º - De la extracción de los árboles
- Art. 20º - De la conservación de la línea de los árboles
- Art. 21º - De la especie de los árboles

CAPITULO XVII- DE LAS FACHADAS

- Art. 1º - De la alineación de los edificios
- Art. 2º - Del revoque obligatorio de las fachadas
- Art. 3º - De las salientes en las fachadas
- Art. 4º - De la reducción de salientes en pisos altos
- Art. 5º - De los toldos
- Art. 6º - De la defensa de las vidrieras
- Art. 7º - Del tratamiento de las medianeras en casos especiales
- Art. 8º - De los caños de ventilación y bajadas pluviales en las fachadas

CAPITULO XVIII- DE LOS LOCALES

- Art. 1º - De la clasificación de los locales
- Art. 2º - De las áreas y lados mínimos de locales habitables
- Art. 3º - De las áreas y lados mínimos de las dependencias
- Art. 4º - Del ancho de las entradas, pasajes generales o públicos, corredores o pasillos cubiertos
- Art. 5º - De la altura de los locales

CAPITULO XIX-

DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES

- Art. 1º - De las dimensiones y usos permitidos de los patios
- Art. 2º - De la forma de computar la superficie de los patios
- Art. 3º - De los patios comunes en edificios de departamentos
- Art. 4º - De los patios cubiertos con claraboyas
- Art. 5º - De los requisitos generales
- Art. 6º - De las áreas de iluminación y ventilación
- Art. 7º - De las distancias máximas a un vano de iluminación y ventilación
- Art. 8º - De la reducción de las áreas mínimas de iluminación y ventilación
- Art. 9º - De la ventilación a través de galerías o aleros
- Art. 10º - De la iluminación y ventilación a la vía pública
- Art. 11º - De las aberturas próximas al eje medianero
- Art. 12º - De la intercepción de vistas
- Art. 13º - De la ventilación de baños y retretes
- Art. 14º - De la ventilación por conductos
- Art. 15º - De la ventilación por medios mecánicos
- Art. 16º - De la iluminación artificial
- Art. 17º - De la iluminación y ventilación en edificios que se refaccionan
- Art. 18º - De la iluminación y ventilación a través de otro local

CAPITULO XX-

DE LAS ESCALERAS Y ASCENSORES

- Art. 1º - De las características de las escaleras principales
- Art. 2º - De las características de las escaleras secundarias
- Art. 3º - De las escaleras verticales o marineras
- Art. 4º - De las características de las escaleras de doble alzada
- Art. 5º - De los escalones en pasajes y puertas
- Art. 6º - De las rampas
- Art. 7º - De la iluminación y ventilación natural de las escaleras principales
- Art. 8º - De los ascensores
- Art. 9º - De la altura mínima para instalación de ascensores
- Art. 10º - Del número de ascensores
- Art. 11º - Del cálculo e instalación de ascensores y montacargas
- Art. 12º - Del pasadizo
- Art. 13º - De la sala de máquinas
- Art. 14º - De la clasificación
- Art. 15º - De los sistemas de maniobras
- Art. 16º - De los motores
- Art. 17º - De los dispositivos manuales de manejo
- Art. 18º - De las cabinas
- Art. 19º - De las puertas
- Art. 20º - De las defensas
- Art. 21º - De los contrapesos
- Art. 22º - Del pozo
- Art. 23º - Del paracaídas
- Art. 24º - De los cables
- Art. 25º - De las guías
- Art. 26º - De las ménsulas
- Art. 27º - De los interruptores

CAPITULO XXI-

DE LAS CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

- Art. 1º - Del permiso de las construcciones prefabricadas
- Art. 2º - De las construcciones en madera, chapas de hierro y/o materiales similares
- Art. 3º - De las construcciones en bloques premoldeados de cemento portland
- Art. 4º - De las construcciones en barro
- Art. 5º - De las construcciones asentadas en barro
- Art. 6º - De la prohibición del uso de determinados materiales
- Art. 7º - De la experiencia e iniciativa de la dirección de obras públicas

CAPITULO XXII-

DE LOS MUROS

- Art. 1º - De los muros exteriores
- Art. 2º - De los muros en edificios especiales
- Art. 3º - De las paredes de patios y tabiques interiores
- Art. 4º - De los cercos divisorios
- Art. 5º - De las construcciones retiradas de la línea divisoria
- Art. 6º - De los muros medianeros
- Art. 7º - De las instalaciones arrimadas al muro medianero
- Art. 8º - De los muros privativos
- Art. 9º - De la sobreelevación de muros existentes

CAPITULO XXIII- DE LOS CONTRAPISOS

- Art. 1º - De la obligación de colocar contrapisos
- Art. 2º - De la eximición de colocar contrapisos

CAPITULO XXIV- DE LOS TECHOS Y AZOTEAS

- Art. 1º - Del cercado de techos transitables
- Art. 2º - Del acceso a techos intransitables
- Art. 3º - De los desagües de techos y azoteas

CAPITULO XXV-

**DE LAS ESTRUCTURAS RESISTENTES DE HORMIGON ARMADO,
METALICAS Y DE MADERA**

De las estructuras resistentes de Hormigón Armado

- Art. 1º - De las generalidades
- Art. 2º - De los cálculos para el caso de viviendas en planta baja solamente
- Art. 3º - De los cálculos para el caso de viviendas en planta baja con cubiertas transitables
- Art. 4º - De las viviendas con cubiertas inclinadas
- Art. 5º - De los edificios con cubiertas especiales
- Art. 6º - Del caso de edificios de planta baja y alta con local comercial en planta baja
- Art. 7º - Del caso de edificios para departamentos de más de dos pisos

De las estructuras metálicas

- Art. 8º - Del cálculo de columnas o elementos comprimidos
- Art. 9º - Del cálculo de vigas o elementos sometidos a flexión: vigas de alma llena
- Art. 10º - Del proyecto de vigas cercha y cabriada y vigas de reticulado
- Art. 11º - De la construcción de galpones y tinglados

De las estructuras de madera

- Art. 12º - Del caso de puntales o elementos comprimidos
- Art. 13º - Del caso de vigas o elementos sometidos a flexión

CAPITULO XXVI- DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Art. 1º - De la reglamentación de las instalaciones eléctricas

CAPITULO XXVII- DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

- Art. 1º - De los tanques de bombeo y reserva de agua
- Art. 2º - De la provisión de agua
- Art. 3º - Del pozo negro o absorbente
- Art. 4º - De la instalación de piletas de natación
- Art. 5º - De la instalación de buzones para correspondencia

CAPITULO XXVIII- DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES

- Art. 1º - De la aplicación de las disposiciones sobre establecimientos industriales y comerciales
- Art. 2º - De la instalación y funcionamiento de los lugares de reunión públicos
- Art. 3º - De los hoteles, casa de pensión, fondas y posadas
- Art. 4º - De los garages colectivos y talleres mecánicos para automotores

CAPITULOXXIX-

DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

- Art. 1º - De las precauciones en edificios públicos
- Art. 2º - De las precauciones en edificios de residencia
- Art. 3º - De las precauciones en edificios comerciales
- Art. 4º - De las construcciones incombustibles
- Art. 5º - De los aparatos extinguidores de incendio
- Art. 6º - De las escaleras auxiliares o de emergencia

CAPITULO XXX-

DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO

- Art. 1º - De las disposiciones generales
- Art. 2º - De la definición de panteones, bóvedas y sepulcros individuales
- Art. 3º - De las características de los panteones y bóvedas
- Art. 4º - De las características de los sepulcros individuales
- Art. 5º - De las alturas
- Art. 6º - De la línea y niveles
- Art. 7º - De las veredas
- Art. 8º - De las ventilaciones
- Art. 9º - De los desagües pluviales
- Art. 10º - De la ocupación de las calles

CAPITULO XXXI- DE LA ZONIFICACION