



---

# RGC

## Reglamento General de Construcciones

---



Gobierno de  
**Resistencia**

**ACTUACIÓN SIMPLE N° 53207-S-22****VISTO:**

El Código Civil y Comercial de la Nación -Ley Nacional N° 26.994 t.v. y Leyes Nacionales N° 22.431 “*Sistema de Protección Integral de los Discapacitados*” y N°19.587 “*Higiene y Seguridad en el Trabajo*” y sus decretos reglamentarios-, Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en inmuebles de la Asociación Electrónica argentina N° 90364 y sus decretos, la Constitución de la Provincia del Chaco, la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Resistencia y la Ordenanza N° 1681- Reglamento General de Construcciones- t.v. y;

**CONSIDERANDO:**

Que a partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación-Ley Nacional N° 26.994 t.v.- se han introducido nuevos lineamientos referidos a la edificación, receptando conceptos como: habitabilidad, accesibilidad, sustentabilidad, prevención y seguridad; preceptos estos que constituyen un nuevo marco legal para la normativa urbanística de la ciudad;

Que dichos conceptos fueron desarrollados previamente por las Leyes Nacionales N° 22.431 Sistema de Protección Integral de los Discapacitados y la N°19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo, entre otras;

Que la Constitución de la Provincia del Chaco reconoce la autonomía de los municipios para legislar sobre el proceso de edificación en su conjunto, tanto en la etapa de proyecto como en la materialización del mismo;

Que la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Resistencia establece en su Art. 119°: “*Competencia Municipal. En ejercicio pleno de su competencia municipal, el Municipio dictará, aplicará e implementará:.2. el Reglamento General de Construcciones para obras particulares y públicas...*”

Que este nuevo plexo normativo y la constante evolución de las soluciones constructivas, como así también de los reglamentos técnicos específicos en materia de instalaciones eléctricas, de gas, de agua, entre otras, exigen una modificación sustantiva del actual Reglamento General de Construcciones - Ordenanza N° 1681-;

Que el Reglamento General de Construcciones tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra, en cualquiera de sus variantes, tanto para la elaboración y presentación de su proyecto, la ejecución y fiscalización de la misma, como también obligaciones y controles que hacen a dicho proceso,

Que asimismo, la mencionada ordenanza define los estándares constructivos, por lo cual y teniendo en cuenta los objetivos planteados por el Departamento Ejecutivo Municipal, de modernizar todas aquellas vetustas normas que han perdido eficiencia en su aplicación práctica, corresponde su actualización;

Que la creación de esta normativa implica asimismo la modificación de otras ordenanzas, que guardan relación directa o indirecta con el Reglamento General de

Construcciones, las cuales quedarán incorporadas en algunos casos a la presente normativa, en otros, serán derogadas total o parcialmente y/o cumplimentarán como normas complementarias del mismo;

Que la observancia y el cumplimiento de las normas contenidas en la presente ordenanza, implicará la necesaria coordinación con otros organismos – SECHEEP y SAMEEP- y estamentos provinciales, de acuerdo al desenvolvimiento de todo proceso constructivo en la Ciudad de Resistencia;

Que la elaboración del nuevo Reglamento General de Construcciones, fue encomendada a la Comisión Redactora del Reglamento General de Construcciones, creada mediante Resolución de Intendencia N°0572/22, en la cual participaron e hicieron su aporte los representantes de los distintos Colegios y/o Consejos de Profesionales y Técnicos de la Provincia del Chaco, quienes brindaron su perspectiva e introdujeron el uso de las nuevas tecnologías en el proceso constructivo;

Que asimismo cabe mencionar que el Municipio ha modernizado el procedimiento en los expedientes de obras, mediante la Resolución dictada por el señor Intendente Municipal N° 1082 del 14 de julio del 2020, que establece que toda tramitación o notificación que se efectúe ante la Secretaria de Planificación, Infraestructura y Ambiente, deberá realizarse mediante la plataforma “Obras Accesibles”; sistema que seguirá en vigencia con la promulgación de la presente;

Que atento a la especificidad reglamentada en este instrumento legal corresponde sea autoridad de aplicación, la Dirección General de Obras Particulares o la que en su futuro la reemplace.

Que la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Resistencia, expresa en su Título II- Capítulo Segundo- Ordenamiento Territorial, Artículo 91º) Acciones de planificación, que *“El Municipio ejercerá, con carácter pleno e irrenunciable, las acciones relativas a... 1. el régimen general de usos del suelo, subsuelo y espacio aéreo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de espacios públicos y privados; 2. el uso adecuado de los predios y la regulación y coordinación de las atribuciones urbanísticas de la propiedad de los mismos, las actividades y edificaciones que sobre ellos se establezcan...”*;

Que en el mismo sentido la Carta Orgánica Municipal en su Artículo 95.- Inciso 2. dispone atribuciones del Municipio, quien debe” *...elaborar el reglamento general de edificación, acorde con los lineamientos precedentes, y pautando lo relativo a las obras públicas y privadas en condiciones de habitabilidad, seguridad y bienestar psicofísico, y la participación de los vecinos en la formulación, análisis y revisión de los planes y programas...”*;

Que la Carta Orgánica Municipal de Resistencia - Artículo137º)- Inciso 2)- otorga facultades al Concejo Municipal para el dictado de la presente;

Que por ello y lo resuelto por el Cuerpo Colegiado Municipal de la Ciudad de Resistencia en Sesión Ordinaria de fecha 11 de octubre de 2.022.-

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA****SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1°). DEROGAR** la Ordenanza N° 1681 “Reglamento General de Construcciones” y sus normas modificatorias. -

**ARTÍCULO 2°). APROBAR** el Reglamento General de Construcciones, que como Anexo A y Anexo B -Disposiciones y Normas Complementarias forman parte de la presente. -

**ARTÍCULO 3°). DISPONER** que el nuevo Reglamento General de Construcciones entrará en vigencia a partir de la promulgación del mismo. -

**ARTÍCULO 4°). RATIFICAR** lo dispuestos en la Resolución dictada por el Señor Intendente Municipal N° 1082 del 14 de julio del año 2020, facultando al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las modificaciones que crea necesarias para la implementación del presente. -

**ARTÍCULO 5°). DISPONER** que será autoridad de aplicación la Dirección General de Obras Particulares, dependiente de la Secretaria de Planificación, Infraestructura y Ambiente de la Municipalidad de Resistencia, o la que en un futuro la reemplace. -

**ARTÍCULO 6°). ESTABLECER** que para la interpretación de la presente norma tendrán prelación las siguientes normas: El Código Civil y Comercial de la Nación -Ley Nacional N° 26.994 t.v., la Constitución de la Provincia del Chaco, la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Resistencia, el Código de Planeamiento Urbano –Ordenanza N° 523- y 13756 t.v., el Código Ambiental- Ordenanza N° 12608 t.v. y demás ordenanzas de aplicación específica. -

**ARTÍCULO 7°). DEJAR** sin efecto toda normativa vigente que se contraponga a la presente. -

**ARTÍCULO 8°). REFRENDE** la presente la Señora Secretaria del Concejo Municipal.-

**ARTÍCULO 9°). REGÍSTRESE,** notifíquese, al Departamento Ejecutivo Municipal para su Promulgación y Publicación en forma sintetizada en el Boletín Oficial Provincial y una vez promulgado dese conocimiento por Secretaría del Concejo Municipal a las áreas, Instituciones, Organismos o personas interesadas. Cumplido, archívese. -

### **Autoridades**

Intendente: M.M.O. Gustavo Martín Martínez

Secretaria de Planificación Infraestructura y Ambiente: Arq. Guillermo Monzón.

Subsecretaria de Control y Fiscalización de Obras Urbanas: Arq. Vanessa Turletti.

Subsecretaria de Ordenamiento Territorial: Arq. Otilia Aguirre.

Subsecretaria de Arquitectura e Ingeniería: Arq. Fernando Porfirio.

Subsecretaria de Ambiente: Abg. Pablo Alegre.

### **Matriculas Profesionales**

Consejo Profesional de la Ingeniería y Profesiones Afines de la Provincia del Chaco:  
Presidente Ing. Carlos Jorge Urturi.

Colegio Profesional de Arquitectura y Urbanismo del Chaco: Presidente Arq. Santiago Adolfo Marín.

Consejo Profesional de Agrimensura del Chaco: Presidente Agrim. Carlos Diez.

Colegio Profesional de Técnicos del Chaco: Presidente M.M.O. Daniel Ramón Castillo.

Colegio de Profesionales de Higiene y Seguridad en el Trabajo de la Provincia del Chaco: Presidente Lic. Miguel Ángel Villordo.

### **Comisión Redactora AD-HOC**

Departamento Ejecutivo Municipal: Arq. Vanessa Stephanie Turletti.

Comisión de obras Públicas, Concejo Municipal: Concejal Juan Mario Delgado.

Consejo Profesional de la Ingeniería y Profesiones Afines de la Provincia del Chaco:  
Ing. Osvaldo Giménez.

Colegio Profesional de Arquitectura y Urbanismo del Chaco: Arq. Santiago Adolfo Marín.

Colegio Profesional de Técnicos del Chaco: M.M.O Matías Andrés Martínez.

Consejo Profesional de Agrimensura del Chaco: Agrim. Silvia Di Paolo.

### **Áreas Intervinientes**

Dirección General de Obras Particulares.

Dirección General de Control de Usos y Ocupación Urbana.

Dirección General de Catastro.

Dirección General de Planeamiento Urbano.

Dirección General de Arquitectura.

Dirección General de Ingeniería.

Dirección General de Gestión Ambiental.

**INDICE GENERAL**

**ANEXO A**

<b>CAPITULO 1</b>	<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>10</b>
1.1	Objeto y Obligaciones	11
1.2	Glosario	11
<hr/>		
<b>CAPITULO 2</b>	<b>ADMINISTRACION</b>	<b>22</b>
2.1	Tramitaciones	23
2.1.1	Tramitación y notificaciones a los actores intervinientes en los trámites	23
2.1.2	Aviso de Obra	23
2.1.3	Carpeta de Consulta de Obra	24
2.1.4	Permisos de Obra	24
2.1.5	Condiciones técnicas de presentación de documentación	28
2.1.6	Concesión de permisos	30
2.1.7	Obra Finalizada	32
ANEXO 1	CONDICIONES ESPECIALES	36
ANEXO 2	NOTAS	39
ANEXO 3	CARÁTULAS	48
2.2	Profesionales y de los Constructores	50
2.2.1	Obligaciones generales de los Profesionales	50
2.2.2	Roles y responsabilidades de los Profesionales intervinientes en una obra	50
2.2.3	Registro de Profesionales y Constructores	52
2.2.4	Depósito de Garantía	52
2.2.5	Cambio de Domicilio de Profesionales y Constructores	52
2.2.6	Cambio y renuncia de Profesionales o Constructores	52
2.2.7	Delegación de funciones de Profesionales y Constructores	53
2.3	Inspección Municipal	53
2.3.1	Atribuciones de la Dirección	53
2.3.2	Acceso de la Inspección Municipal	53
2.3.3	Horas hábiles para efectuar la inspección en las Obras	53
2.3.4	Presencia en Obra del Director de Obra o de la Inspección Municipal	53
2.3.5	Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios	54
2.3.6	Resultado de las inspecciones de obra	54
2.3.7	Paralización de trabajos en contravención	54
2.3.8	Demolición o regularización de obras en contravención	54
2.3.9	Acta de Inspección – Notificación	54
2.3.10	Vicios constructivos ocultos	54
2.3.11	Edificios existentes o en construcción en estado de inseguridad	54
2.4	Penalidades	55
2.4.1	Concepto de las penalidades	55
2.4.2	Clases de Penalidades	55
2.4.3	Graduación de penalidades por determinadas fallas	55
2.4.4	Procedimiento para la aplicación de penalidades	57
<hr/>		
<b>CAPITULO 3</b>	<b>PROYECTO DE LAS OBRAS</b>	<b>58</b>
3.1	Línea y nivel	59
3.1.1	Línea de edificación	59
3.1.2	Nivel	60
3.2	Cercos y veredas	61
3.2.1	Obligación de construir y conservar cercas y veredas	61
3.2.2	Veredas	61
3.3	Fachadas	68

3.3.1	Tecnología envolvente	68
3.3.2	Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares	68
3.3.3	Salientes de las fachadas	69
3.3.4	Agregado sobre fachada	71
3.4	Normas de habitabilidad locales y patios	73
3.4.1	Clasificación de locales	73
3.4.2	Forma de medir los locales	74
3.4.3	Altura mínima de locales y distancia entre solados	75
3.4.4	Áreas y lados mínimos de los locales	77
3.4.5	Iluminación y ventilación natural de los locales	78
3.4.6	Patios	86
3.5	Medios de salida	90
3.5.1	Generalidades de los medios de salida	90
3.5.2	Ancho, posición y número de los medios exigidos de salida	91
3.5.3	Puertas	93
3.5.4	Escaleras	98
3.5.5	Rampas (Ley N° 24.314)	103
3.5.6	Accesos	107
3.5.7	Medios mecánicos	108
3.6	Estacionamientos en edificios	115
3.6.1	Generalidades y obligaciones	115
3.6.2	Usos	115
3.6.3	Módulos de estacionamientos	115
3.6.4	Módulos de estacionamiento especial	116
3.6.5	Característica constructiva	117
3.6.6	Servidumbre	118
3.6.7	Excepciones	118
3.7	Prevención contra incendios	118
3.7.1	Generalidades y objetivos	118
3.7.2	Resistencia al fuego de los elementos constitutivos de los edificios	120
3.7.3	Matafuegos	124
3.7.4	Condiciones de situación	125
3.7.5	Condiciones de construcción	126
3.7.6	Condiciones de extinción	129
3.7.7	Requisitos particulares para depósitos de Inflamables	132
3.7.8	Requisitos particulares para depósitos de gas licuado de petróleo, en garrafas y/o cilindros	133
3.7.9	Tramitación	135
	Cuadro de protección contra incendio	136
3.8	Factores de impermeabilización	136
3.8.1	Definición	136
3.8.2	Cálculo de FIS y FIT y valores admitidos	136
3.8.3	Impacto hidrológico cero	137
<b>CAPITULO 4 EJECUCION DE LAS OBRAS, INTALACIONES Y MANTENIMIENTO</b>		<b>138</b>
4.1	Vallas provisorias, carteles de obras, estacionamientos al frente de las obras, ocupación con materiales en la vía pública	139
4.1.1	Vallas provisorias al frente de las obras	139
4.1.2	Cartel de Obra	141
4.1.3	Estacionamiento de vehículos al frente de las obras	142
4.1.4	Prohibición de descarga y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra	143
4.2	Medidas de protección y seguridad en las obras	144
4.2.1	Protección de las personas en el obrador	144
4.2.2	Protección a la vía pública y a parcelas linderas a la obra	144
4.2.3	Caída de materiales en parcela lindera a una obra	146

4.2.4	Arrojo de escombros	146
4.2.5	Servicio de salubridad	146
4.2.6	Fiscalización realizada por la Dirección respecto a medidas de seguridad	146
4.3	Andamios	146
4.3.1	Calidad y resistencia de andamios	146
4.3.2	Tipos de andamios	147
4.3.3	Andamios sobre vía pública	147
4.3.4	Acceso a andamios	147
4.3.5	Torres para grúas, guinches y montacargas	147
4.3.6	Andamios en obras paralizadas	148
4.3.7	Andamios y plataformas de trabajo	148
4.4	Demoliciones	151
4.4.1	Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler	151
4.4.2	Medidas de protección en demoliciones	151
4.4.3	Procedimiento de la demolición	152
4.5	Terraplenamientos y excavaciones	153
4.5.1	Predios con suelo bajo nivel oficial	153
4.5.2	Excavaciones	154
4.5.3	Depósito de tierra	154
4.6	Fundaciones	154
4.6.1	Distribución de las cargas en fundaciones	154
4.6.2	Preservación de las bases contra corrientes de agua freática	155
4.6.3	Elección del tipo de fundación	155
4.6.4	Profundidad y perfil de las fundaciones	155
4.6.5	Situaciones relativas a los cimientos	156
4.6.6	Bases de distintos materiales	156
4.6.7	Pilotaje	157
4.7	Estructuras de elevación	157
4.7.1	Normas para el cálculo de estructuras	157
4.7.2	Pintura de acero estructural	158
4.7.3	Vidrio estructural y de piso	158
4.7.4	Uso de estructuras existentes	158
4.7.5	Verificación de las características y calidad de los materiales y elementos empleados para construir las estructuras de hormigón.	158
4.8	Muros	158
4.8.1	Ejecución de muros	158
4.8.2	Preservación de los muros de albañilería contra la humedad	158
4.8.3	Encadenado de muros	159
4.8.4	Recalce de muros	159
4.8.5	Muros de materiales con nuevas tecnologías	159
4.8.6	Muros y cercas divisorias entre predios	159
4.8.7	Espesores y rebajes en muros medianeros	161
4.8.8	Muros divisorios de albañilería u hormigón	161
4.8.9	Cálculo de los muros	161
4.8.10	Uso de muros existentes	162
4.8.11	Muros privativos adosados a muros divisorios contiguos existentes	162
4.8.12	Separación mínima de muros exteriores no divisorios ni contiguos	163
4.9	Revoques, revestimientos y contrapisos	163
4.9.1	Revoques de muros	163
4.9.2	Revestimientos	164
4.9.3	Contrapisos solados	165
4.10	Techos	165
4.10.1	Cercados de techos transitables	165
4.10.2	Desagüe de techos, azoteas y terrazas	166
4.10.3	Material de la cubierta de los techos	167



4.10.4	Techos vidriados	167
4.10.5	Remate de conductos	168
4.11	Ejecución de las instalaciones complementarias	168
4.11.1	Instalaciones de salubridad	168
4.11.2	Instalaciones eléctricas	170
4.11.3	Instalaciones térmicas e inflamables	170
4.11.4	Ejecución de los sistemas de instalación	170
4.11.5	Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos	170
4.11.6	Residuos de obra	171
4.11.7	Natatorios	171
4.12	Instalaciones y obras que afecten a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente	172
4.12.1	Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos	172
4.12.2	Instalaciones que transmiten calor o frío	172
4.12.3	Instalaciones que produzcan humedad	172
4.12.4	Instalaciones que produzcan malos olores	172
4.12.5	Distancia de los árboles a los muros	173
4.12.6	Apertura de pozos	173
4.13	Conservación y mantenimiento	173
<b>CAPITULO 5 USOS ESPECIFICOS</b>		<b>174</b>
5.1	Edificios Residenciales	175
5.1.1	Viviendas transitorias	175
5.1.2	Viviendas pre-moldeadas y prefabricadas de sistemas no tradicionales	182
5.2	Edificios Comerciales	183
5.2.1	Garages y playas de estacionamientos	184
5.2.2	Estaciones de servicios	188
5.2.3	Lavaderos	190
5.2.4	Canchas de fútbol 5 y similares	191
5.2.5	Galerías Comerciales	191
5.3	Edificios especiales	194
5.3.1	Estadios deportivos	195
5.3.2	Edificios para espectáculos, diversiones públicas y cultos	200
5.3.3	Panteones y cinerarios	203
5.3.4	Establecimientos asistenciales privados	205
5.3.5	Establecimientos escolares	212
<b>ANEXO B</b>		<b>216</b>

## **ANEXO A**

### **CAPITULO 1**

#### **NORMAS GENERALES**

## 1.1 OBJETO Y OBLIGACIONES

1.1.1 En virtud de lo dispuesto por la Constitución Provincial sancionada en 1994, Sección Séptima – Régimen Municipal Artículo 185º, lo establecido en la Carta Orgánica Municipal, específicamente el Art. 119º Inc. 2, la Municipalidad de la Ciudad de Resistencia, hará cumplir en todos sus términos las obligaciones establecidas en el presente Reglamento General de Construcciones, y así también, a los efectos complementarios que deriven de las mismas.

1.1.2 El Reglamento General de Construcciones tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes, desde la presentación y elaboración de un proyecto, su ejecución y el control de la misma. También se plasman obligaciones y controles que hacen a su conservación.

El “reglamento de construcción” define estándares constructivos, que garanticen habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad a sus usuarios.

1.1.3 Todos los documentos que se relacionen con el cumplimiento de estas disposiciones y sus normas, serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalencia a nuestro idioma, que como tales hayan sido adoptados. Para las definiciones de este Reglamento se utiliza el sistema métrico decimal, conforme la Ley Nacional N° 19.511 SIMELA y sus modificatorias o la ley que en el futuro la reemplace.

1.1.4 Será Autoridad de Aplicación del presente Reglamento General de Construcciones la Dirección General de Obras Particulares, dependiente de la Secretaría de Planificación, Infraestructura y Ambiente o la que en un futuro la reemplace.

## 1.2 GLOSARIO

Las palabras y expresiones técnicas empleadas en este reglamento se utilizan conforme a las siguientes definiciones, sin perjuicio de las aclaraciones que se puedan formular en forma reglamentaria.

### A

---

**ABERTURA O VANO:** hueco efectuado en un muro o paramento, destinado a puerta o ventana respectivamente.

**ACCESIBILIDAD:** es la condición que debe tener un objeto, o un medio, para poder ser utilizado por todas las personas, de manera equitativa, segura y con la mayor autonomía posible.

**ACERA:** ver vereda.

**ACTA DE INSPECCIÓN:** formulario oficial para volcar el resultado de inspecciones realizadas por el Organismo competente en la materia de fiscalización y control de obras.

**ALERO:** elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**ALZADA:** altura de un escalón medida entre el plano horizontal de dos peldaños consecutivos.

**AMPLIAR:** aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

**ANTECAMARA:** espacio previo al acceso a una caja de escalera que favorece las condiciones de seguridad en el interior de la misma. Es un recinto cerrado por muros de resistencia al fuego de acuerdo al mayor riesgo existente.

**ANTECOCINA:** local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de ésta.

**ANTEPECHO:** parte maciza inferior de un vano que forma parte del muro que lo contiene.

**ARTEFACTO:** elemento de una instalación de uso funcional directo. (Ejemplos: inodoro, mingitorio, lavatorio, bañera, bidet, pileta de cocina o de lavar, boca de acceso, pileta de piso, rejilla de piso, boca de desagüe, embudo y otros de similar carácter).

**ASCENSOR:** aparato para el traslado vertical de personas. Este término no incluye los montacargas, montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores de cadena y mecanismos similares.

---

**B**

**BALCÓN:** elemento accesible voladizo en saliente respecto a paramentos exteriores y limitado por parapeto o baranda.

---

**C**

**CAJA DE ESCALERA:** escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego, acorde con el mayor riesgo existente. Contiene la escalera y sus descansos, permite el albergue o libre desplazamiento de la población en situación de emergencia, hacia un lugar seguro. Sus accesos serán cerrados con puertas de doble contacto y cierre automático.

**CARGA DE FUEGO:** la carga de fuego de un sector de incendio es el equivalente en peso de madera por unidad de superficie ( $\text{kg/m}^2$ ) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a los materiales contenidos en el sector de incendio. Como patrón de referencia se considerará a la madera con un poder calórico de 4400 cal/kg.

**CERCA:** vallado, muro o tapia que se coloca alrededor de una casa, heredad o sitio para su resguardo o división.

**CERCA DIVISORIA:** muros no cargados que delimitan parcelas o unidades funcionales.

**CIERRE AUTOMÁTICO:** mecanismo hidráulico o a resorte que permite que una puerta vuelva gradualmente a su posición original cerrada (sin traba de la cerradura).

**CIELORRASO:** parte interna de terminación superior de un espacio sector o local, independientemente de la altura y material constructivo.

**CIMIENTO:** es el plano de apoyo de la estructura de fundación.

**CIERRE ANTIPÁNICO:** dispositivo que libera el pestillo de una puerta mediante la aplicación de una fuerza en la dirección y sentido de la evacuación.

**CLARABOYA, TRAGALUZ, LUCERNA O LUCERNARIO:** vano situado en el techo o la parte superior de una pared, utilizado para proporcionar luz a un local.

**COEFICIENTE DE SALIDA:** número de personas que pueden pasar por una salida o bajar por una escalera, por cada unidad de ancho de salida por minuto.

**COCHERA:** construcción semi-cerrada para proteger vehículos automotores.

**COMITENTE:** cualquier persona humana o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y/o financia, con recursos propios o ajenos, una obra para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

**CONDUCTO:** espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materias y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

**CONEXIÓN A CONDUCTO PLUVIAL:** cañería de derivación comprendida entre el conducto pluvial y el respectivo punto de enlace con la instalación de desagüe interna.

**CONFORME A OBRA:** Es la documentación que deberá presentar el director de obra cuando en la inspección final se constaten modificaciones a lo declarado en el expediente de construcción. -

**COTA:** número que indica la altura de un punto sobre un determinado plano de nivel.

**COTA DE PREDIO:** cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

**CUERPO CERRADO:** es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

**CHIMENEA:** conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de combustión.

## **D**

**DEPÓSITO:** superficie cubierta o descubierta donde se estacionan y se separan productos (materias primas, semi-elaborados y/o terminados) para su resguardo.

**DESLINDE:** documento cartográfico denominado “certificado de deslinde y amojonamiento” realizado por un profesional de la agrimensura, cuyo objeto es representar a la parcela y sus elementos: ubicación, límites, propietario/s y medidas lineales, angulares y de superficie.

**DESPENSA:** local destinado en edificios, a guardar alimentos en cantidad proporcionada a las necesidades de consumo.

**DIRECCIÓN:** unidad administrativa de la Municipalidad que de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir como autoridad de aplicación de éste Reglamento.

**DIRECCIÓN DE OBRA:** función que el profesional desempeña controlando la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto.

**DOMICILIO ELECTRÓNICO:** es sitio informático seguro, personalizado, válido y optativo, registrado por los profesionales y/o contribuyente para la entrega o recepción de comunicaciones de cualquier naturaleza entre el agente municipal y el interesado.

## **E**

**EDIFICACIÓN NO TRADICIONAL:** toda edificación que no se realiza con materiales convencionales.

**EDIFICIO ALTO:** toda edificación que exceda los treinta metros medidos desde el nivel del terreno hasta la altura de cielorraso del último piso con uso habitable, ya sea de tipo reuniones, oficina comercial y/o industrial, o cuando exceda los seis pisos de altura.

**EDIFICIO COMERCIAL:** es el edificio o parte de él, en el cual las personas se congregan para negociar o traficar cosas por compraventa o permuta, incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas para propósitos de negocios; asimismo, comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías, productos o cosas.

**EDIFICIO GUBERNAMENTAL:** es todo edificio destinado al funcionamiento de actividades inherentes al Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición autárquica o Empresa del Estado.

**EDIFICIO INDUSTRIAL:** es el edificio o parte de él en el cual se congregan las personas para realizar operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos materiales o cosas.

**EDIFICIOS NO EVACUABLES:** se considerará no evacuable toda edificación tipo institucional o residencial que exceda de veinte metros de altura medidos desde el nivel del predio y el cielorraso del último piso. Como así cualquier edificio que posea un área de piso localizada sobre un tercer piso, destinado a ocupación institucional para pacientes con camas o enfermas.

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

**EDIFICIO RESIDENCIAL:** Es el edificio o parte de él destinado a la vivienda, en el cual puede ser utilizado de manera transitoria o permanente como hogar o domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado de modo diferente en éste Reglamento.

**EMPRESA PRESTATARIA:** compañía estatal o privada u organismo público a cargo de suministrar uno o varios servicios.

**ENTREPISO:** estructura resistente horizontal interior.

**ESTABLECIMIENTO FIJOS DE INCENDIO:** ver Gabinete de Incendio.

**ESTACIÓN DE SERVICIO:** espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

**ESTAR:** local habitable destinado a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

**ESTRUCTURA:** armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

**ESCALERA ABIERTA:** Se considera escalera abierta a aquellas que posea dos o más de sus caras sin cerramientos verticales perimetrales, y permitan la ventilación cruzada. Se considerará como ruta vertical de escape cuando impida el paso del fuego, gases o humos de un piso a otro.

**ESPACIOS COMUNES (SUPERFICIES COMUNES):** Áreas de un edificio que no pertenecen particularmente a un propietario sino a todos los copropietarios cuyo inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, cada propietario puede hacer uso de sus cosas y partes comunes conforme a su destino, pero siempre que no perjudique o restrinja los derechos de los otros propietarios.

---

**F**

**FACHADA PRINCIPAL:** paramento exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

FACHADA SECUNDARIA: paramento exterior de un edificio orientada hacia el fondo o patio.

FACTOR DE OCUPACIÓN: Es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas sobre la superficie de piso, en la proporción de una persona cada "X" metros cuadrados.

FONDO: espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre predio.

FUNDACIÓN: es la estructura resistente comprendida entre el plano de cimentación y la cota de nivel que indique el proyecto.

## G

---

GALERÍA: corredor cubierto, abierto en uno, dos o tres de sus lados.

GARAGE: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

GABINETE DE INCENDIO: son receptáculos fijados en la pared del edificio o dispositivos especiales al aire libre donde se instalan los elementos de lucha contra el fuego. Conforme a los elementos que contengan, se clasifican en:

Clase I: mangueras de 1 ½ pulgadas de diámetro, semirrígida de 30 m. de largo, boquilla combinada de chorro pleno y niebla, caudal mínimo a 1 Kg/cm<sup>2</sup> de 6.5 litros por segundo, deberá poseer una reserva de agua para funcionar por un espacio no menor de 30 (treinta) minutos al caudal y presión indicado anteriormente. La presión máxima no deberá exceder los 8 Kg/cm<sup>2</sup>. Apta para ser utilizada por ocupantes de los edificios.

Clase II: mangueras de 2 ½ pulgadas de diámetro, de 30 m. de longitud, con lanza provista de boquilla de chorro pleno de 1 pulgada cuadrada de sección, presión mínima 3 Kg/cm<sup>2</sup> en la boca más desfavorable, con un caudal no inferior a 32 litros por segundo. Deberá asegurarse no menos de una hora de suministro de agua. Apto para bomberos de fábricas y bomberos oficiales.

Clase III: combinación de los dos anteriores por medio de una unión siamesa. Ideal para riesgos altos y/o moderados. Diseñados para ser utilizados por el usuario y bomberos. Caudales y presión como los anteriores. Reserva de agua no menos a una hora y media.

## H

---

HALL: vestíbulo.

## I

---

INSPECCIÓN: fiscalización realizada por la Autoridad de Aplicación con Poder de Policía a tal efecto, para controlar el cumplimiento del Reglamento General de Construcciones, obtener información o datos y efectuar verificaciones.

## K

---

KITCHENETTE: espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

## L

---

LETRINA: excusado o pozo negro.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: línea virtual dentro de la parcela a partir de la cual aquella puede ser ocupada con los volúmenes construidos, respetando los retiros obligatorios que hayan sido impuestos con respecto a las líneas divisorias de la parcela.

**LÍNEA DE FONDO:** límite de la edificación permitida en un predio por encima del arranque de fondo.

**LÍNEAS DIVISORIAS DE PREDIOS:** son las que limitan las superficies de los predios conjuntamente con la Línea Municipal.

**LÍNEA MUNICIPAL:** es la línea que divide la propiedad privada del espacio público.

**LLAVE DE PASO:** elemento intercalado en la cañería para permitir o cerrar el paso de agua.

**LOCAL:** cada una de las partes cubiertas en que se subdivide un edificio.

**LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO:** todo local con acceso libre.

**LOCAL HABITABLE:** local interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones térmicas, acústicas y de salubridad adecuadas.

**LUGAR DE ESPECTÁCULO Y DIVERSIÓN:** aquel donde la concurrencia actúa como espectador o interviniendo en la actividad que se desarrolla.

**LUGAR DE ESTACIONAMIENTO:** superficie de un predio, edificio o parte de ellos, en el cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar y no comprende las áreas necesarias de circulación.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar y salir para su carga y descarga, fuera de la vía pública.

**LUZ DEL DIA:** luz que reciben los locales en forma natural y directa.

**LUZ DE EMERGENCIA:** sistema manual o automático que combina iluminación con fuentes de energía y que permite suplir a inconvenientes y/o fallas de la red de canalización eléctrica.

## **M**

---

**MARQUESINA:** alero que avanza sobre un acceso

**MEDICION DE OBRA:** volcar al plano lo existente visible construido y que no posea documentación técnica anterior.

**MEDIOS DE ESCAPE:** medios de salidas exigidas, que constituyan la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles, el medio de escape estará constituido por:

- a) Primera sección: ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida.
- b) Segunda sección: ruta vertical, escalera abajo hasta el pie de la misma.
- c) Tercera sección: ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

**MEDIOS DE CIRCULACIÓN MECÁNICA:** aparatos mecánicos que transportan personas o personas y cosas u otro medio alternativo de elevación. Ejemplos de ellos son las rampas mecánicas (móviles), ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, plataforma elevadora para personas con capacidades reducidas y otros que cumplan con los mismos propósitos que los precedentes.



**MURO:** a los efectos de la aplicación de este Reglamento General de Construcciones, se entiende por "muro" a la obra de fábrica levantada verticalmente cuya altura, longitud y espesor son proporcionados al objeto de cerrar un espacio o sostener las techumbres.

**MURO CORTAFUEGO:** es un muro de sección continua, sin abertura, que subdivide un edificio o separa edificios entre sí, con el fin de impedir la propagación de un incendio eventual. Se eleva desde el plano de fundación atravesando todos los planos del edificio, interrumpiendo inclusive, la continuidad de las estructuras hasta el techo, levantándose entre 0.60 a 1 m. sobre el punto más elevado del mismo. El muro cortafuego no sólo impedirá el pasaje de las llamas sino también el pasaje del calor entre sus caras. En caso de poseer aberturas, las mismas se obturarán con puertas dobles (una a cada lado de los muros), de cierre automático y de igual resistencia al fuego que los muros. La resistencia mínima exigida a los muros cortafuegos será de F. 90.

**MONOAMBIENTE:** es el prototipo de vivienda donde se agrupa en un solo ambiente distintos locales necesarios para desarrollar la actividad humana de vivir. -

**MONTACARGAS:** vehículo que transporta objetos de un punto a otro, en dirección vertical.

---

## **N**

**NIVEL DEL CORDÓN:** cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de Comparación para la Nivelación de la Ciudad.

---

## **O**

**OBRA:** suma de trabajos que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

**OCHAVA:** es la línea determinada por éste Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

**OFFICE:** Antecocina que puede incluir espacio para cocinar, cumpliendo con similares características que la cocina.

---

## **P**

**PALIER:** local de acceso a circulaciones no horizontales.

**PARCELA:** representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondientes a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico registrado en el organismo catastral.

**PARED EXTERIOR:** pared de fachada, de patio o frente a galerías o pórticos.

**PARED INTERIOR:** pared que no sea exterior.

**PATIO DE CONTRAFRENTE:** aquel que está unido al Fondo.

**PATIO DE FRENTE:** aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la Línea Municipal.

**PATIO INTERIOR:** los restantes.

**PISO:** espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente, sobrepuesto, con aditamento numeral (ejemplo: 1º piso, 2º piso, etc.). El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

**PISO BAJO:** planta baja. Espacio cuyo solado es el primer nivel sobre la cota del predio.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** espacio abierto o semi-cubierto destinado a la guarda transitoria de vehículos automotores.

**PORCHE:** local cubierto semi-cerrado frente a un acceso.

**PREDIO DE ESQUINA:** es que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

**PRESURIZACIÓN:** forma de mantener un medio de escape libre de humo mediante inyección mecánica de aire exterior a la caja de escalera o al núcleo de circulación vertical según el caso.

**PUNTO DE INFLAMACIÓN MOMENTÁNEA:** temperatura mínima a la cual un líquido emite suficiente cantidad de vapor para formar con el aire del ambiente una mezcla capaz de arder cuando se aplica una fuente de calor adecuada y suficiente.

**PLANO APROBADO:** Documento emitido por la Autoridad de Aplicación que certifica que se han cumplimentado los requisitos, definidos en el presente Reglamento por parte de los responsables de la obra y que autoriza el comienzo de los trabajos constructivos.

## **R**

---

**RAMAL:** cañería horizontal de alimentación en un mismo piso. Los ramales están alimentados por las cañerías montantes.

**RECINTO:** espacio del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

**RECONSTRUIR:** edificar de nuevo y en el mismo lugar, lo que antes estaba, rehacer la instalación.

**REFACCIONAR:** ejecutar obras de conservación.

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

**RELEVAMIENTO:** ver Medición de Obra

**REPRESENTANTE TÉCNICO:** es aquel cuya función consiste en asumir la responsabilidad técnica que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos o materiales para construcciones o industrias.

**RESISTENCIA AL FUEGO:** propiedad que se corresponde con el tiempo expresado en minutos durante un ensayo de incendio, después del cual el elemento de construcción ensayado pierde su capacidad resistente o funcional. Se indicará con la letra F. Seguido por el tiempo expresado en minutos.

**RIESGO:** para el presente Reglamento, significará el comportamiento de los elementos o sustancias a la acción del fuego u otra forma de energía; a tal fin se lo considerará de la siguiente manera:

- a) Explosivos: sustancias o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita, reacciones exotérmicas con generación de grandes cantidades de gases. Ejemplos: nitros derivados, esteres nítricos, etc.
- b) Inflamables: líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; y conforme a su punto de inflamación, se considerarán de:
- Primera Categoría: a los que tienen su punto de inflamación momentánea igual o inferior a 40° C.
  - Segunda Categoría: a los que tienen su punto de inflamación momentánea entre 41° C y 120° C.
- c) Muy combustibles: materias que expuestas al aire pueden ser encendidas y continuar ardiendo una vez retirada la fuente de ignición. Ejemplos: hidrocarburos pesados, maderas, papeles, etc.
- d) Combustibles: sustancias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor, por lo general necesita abundante flujo de aire; en particular se refiere a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayo de incendios y a las que están integradas por hasta un 30% de su peso por material muy combustible. Ejemplo: determinados plásticos, leña, etc.
- e) Poco combustible: materias que se encienden al ser sometidas a muy alta temperatura, pero cuya combustión invariablemente cesa al aportarse la fuente de calor. Ejemplo: celulosas artificiales y otros.
- f) Incombustible: materias que al ser sometidas al calor o llama directa pueden sufrir cambios en su estado físico acompañado o no por reacciones químicas endotérmicas sin formación de materias combustibles alguna. Ejemplo: hierro, plomo, etc.
- g) Refractarios: materias que al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1500° C, aún en períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas. Ejemplo: amianto, ladrillos refractarios, etc.
- Dado la complejidad de riesgos que se presenta en los distintos edificios por la variedad de elementos o sustancias que conforman los objetos que integran el confort, para poder seleccionar los elementos de extinción y como parámetro de comparación, se tomará como base el poder calorífico de la madera de 4400 calorías por kilogramo, y se denominará de la siguiente manera:
- a) Riesgo leve: materiales de baja combustibilidad o cargas combustibles inferiores a 35 kilogramos por metros cuadrados – expresado en kilogramos de madera – Ejemplos: viviendas multifamiliares, hospitales, entre otros.
- b) Riesgo moderado: materiales que arden con relativa rapidez y producen gran cantidad de humos. Carga combustible entre los 35 y 75 kilogramos por metros cuadrados. Ejemplos: plantas procesadoras, fábricas, etc.
- c) Riesgo alto: materiales que arden con rapidez, producen humo y vapores tóxicos con posibles explosiones. Carga de fuego superior a 75 kilogramos por metros cuadrados, equivalente en madera.

---

## S

**SALA DE ESPERA**: local o espacio vinculado a la circulación, destinado a la espera y recepción de los usuarios que concurran a un establecimiento o local con destino específico.

**SALÓN DE USOS MÚLTIPLES**: local de usos flexibles destinado a actividades variables.

**SECTOR DE INCENDIO**: local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitada por muros y entresijos de una edificación, que posee una resistencia al fuego, exigida por la “Carga de Fuego” que contiene, y comunicados por un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollan al aire libre, conformarán Sector de Incendio.

**SEMISUBSUELO**: local que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio a acera adyacente.

**SOLADO:** revestimiento del suelo natural o de un entrepiso

**SOTANO:** local situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.

**SUPERFICIE LIBRE:** es la diferencia entre la superficie del predio y la superficie ocupada.

**SUPERFICIE DE MANIOBRA:** área libre de obstáculos y a un mismo nivel, necesaria para la movilización y giro de las personas que se desplazan en sillas de ruedas, o con ayudas técnicas para la marcha.

**SUPERFICIE OCUPADA:** porción de la superficie de un predio, ocupada por la proyección horizontal de la edificación.

**SUPERFICIE SEMICUBIERTA:** son aquellas que poseen dos o menos cerramientos perimetrales, o aquellas que poseen tres lados cubiertos, pero su lado descubierto "L" sea mayor a dos veces su lado cubierto "A" ( $L > 2 A$ ). El lado se considerará cubierto cuando el cerramiento sea impermeable al paso del aire.

**SUPERFICIE DE PISO:** área total del piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos la superficie ocupada por los medios de escapes y locales sanitarios y otros que sean de uso común al edificio.

---

## **T**

**TABIQUE:** muro no apto para soportar cargas.

**TELÓN DE SEGURIDAD:** dispositivo de accionamiento manual que está construido con material resistente al fuego (F.90) que permite separar convenientemente el escenario y la sala en caso de incendio.

**TOCADOR:** local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

**TECNOLOGÍAS:** es la combinación de los métodos constructivos, los materiales y equipos, el personal, los procesos constructivos, y las diferentes interrelaciones que definen la manera como se realiza una determinada operación en la construcción.

**TOILETT:** local sanitario en que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.

**TOLERANCIAS CONSTRUCTIVAS:** Es la diferencia aceptada entre la superficie y/o lado mínimo normado y lo ejecutado en obra, dicha diferencia no debe afectar a las condiciones de seguridad en la obra.

**TORRE GRÚA:** Máquina empleada para la elevación de cargas, por medio de un gancho suspendido de un cable, y su transporte, en un radio de varios metros, a todos los niveles en y todas sus direcciones. Está constituida esencialmente por una torre metálica, con un brazo horizontal giratorio, y los motores de orientación, elevación y distribución o traslación de la carga, disponiendo además un motor de traslación de la grúa cuando se encuentra dispuesta sobre carriles.

U

---

UNIDAD DE ANCHO DE SALIDA: espacio requerido para que las personas puedan pasar en una sola fila.

UNIDAD DE USO: recinto funcionalmente independiente.

USO: propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

USO COMERCIAL: corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas; o al lugar donde se almacena la materia prima antes o después de su industrialización.

USO RESIDENCIAL: corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

UMBRAL: pieza colocada en correspondencia con una puerta que admite una diferencia mínima de nivel entre los solados que vincula.

V

---

VELOCIDAD DE COMBUSTIÓN: se define como velocidad de combustión a la pérdida de peso por unidad de tiempo. Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en "Muy combustibles" o "Combustibles" y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada). Para relaciones mayores o iguales que la unidad, se considerará el material o producto como "muy combustible"; en caso contrario, como "combustibles", salvo el algodón o productos de similares características.

VEREDA: es el espacio, comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de inicio de calle; destinado al tránsito peatonal.

VERIFICACIÓN DOMINIAL: instrumento otorgado por la Dirección General de Catastro a los efectos de la verificación en cuanto al dominio de un inmueble específico.

VESTÍBULO: local de paso y conexión de otros de destino definitivo.

VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO: local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de paso, por los usuarios, inquilinos, y por las personas que entran o salen de un edificio.

VÍA PÚBLICA: calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito, declarados expresamente "vía pública", por la Municipalidad.

VIDRIERA: cierre fijo transparente de un local destinado a exhibición.

VITRINA: escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristales no comunicados con locales.

VIVIENDA COLECTIVA: residencia habitual, independiente, de más de una familia, debiendo tener entrada común desde la vía pública.

VIVIENDA PRIVADA: residencia habitual, independiente, de una persona o familia, debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.

**CAPITULO 2**  
**ADMINISTRACIÓN**

## 2.1 TRAMITACIONES

### 2.1.1 Tramitación y notificación a los actores intervinientes en los trámites

En los casos de la tramitación de documentación de obras y/o cualquier otro trámite ante las oficinas comprendidas en la Secretaria de Planificación, Infraestructura y Ambiente, o la que en el futuro la reemplace, serán presentados de manera digital a través del sistema Obras Accesibles definido al efecto, donde las notificaciones se efectuarán en el domicilio electrónico designado en el mismo según lo estipulado en Resolución N°1082.

Los Profesionales y/o tramitadores intervinientes deben indefectiblemente denunciar correo electrónico del comitente y/o quien esté comprendido en los artículos establecidos en la Ordenanza General Tributaria, cuyo incumplimiento será observado y puesto a consideración de presuntas sanciones. Cuando la dirección constituida fuese inválida, se intimará al interesado en el domicilio constituido programado, o en su defecto en el domicilio real, para que en el plazo de cinco (5) días hábiles constituya la nueva dirección electrónica, bajo apercibimiento de continuar el trámite sin su intervención o disponer el archivo del trámite, según corresponda.

Será exclusiva responsabilidad de los agentes municipales y de los profesionales intervinientes, propietarios y/o personas comprendidas en los artículos establecidos en la Ordenanza General Tributaria, mantener actualizado el domicilio electrónico en los respectivos sistemas.

En casos excepcionales las Direcciones y funcionarios comprendidos en la aplicación de las normas de este Reglamento, podrán utilizar la notificación en papel a los efectos de proceder conforme a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Previo a la realización de cualquier tarea constructiva debe solicitarse un Aviso o Permiso de Obra conforme los alcances de la tarea, donde la documentación técnica presentada debe estar certificada por el Colegio o Consejo correspondiente a la matrícula del profesional interviniente.

### 2.1.2 Avisos de Obra

Se deberá solicitar un Aviso de Obras en el caso de ejecutar tareas que reacondicionen o modifiquen alguna construcción existente, que no impliquen un riesgo mayor.

Los Avisos de Obras podrán ser solicitados por los contribuyentes o profesionales, quien/es asume/n la responsabilidad de los trabajos a realizar en la medida que corresponda.

#### 2.1.2.1 Trabajos que requieren Aviso de Obra:

- Ejecutar refacciones y/o trabajos que no requieran Permisos, pero cuya realización pueda afectar a personas o bienes sobre propiedades linderas o la vía pública.
- Estas intervenciones se autorizarán siempre y cuando no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y/o distribución y estructura (incluso los dinteles) del edificio en general.
- *Los que practiquen refacciones de muy poca envergadura, como ser:*
- Pintura en general.
- Reparaciones de: carpintería, herrería, revoques, vidriería y sanitarios.
- Arreglos no estructurales de cubiertas: impermeabilizaciones, contrapisos, cambio de pisos.
- Limpiar o pintar fachadas principales;
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal;
- Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente;
- Ejecutar solados;
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares;

- Ejecutar cielorrasos;
- Ejecutar trabajos cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la vereda con materiales y no están incluidos en los que requieren Permiso de Obra.
- Construcción de muros divisorios de predios.

#### 2.1.2.2 Requisitos:

1. La solicitud, con el detalle de las tareas a ejecutar, la misma tendrá carácter de Declaración Jurada de que los trabajos se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento.
2. El Aviso de la Obra será suscripto por el Contribuyente y/o Profesional.
3. Verificación Dominial, debe acreditarse a través de una Constancia Catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
4. Para condiciones particulares de emplazamiento de la obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento, (Condiciones Especiales).

#### 2.1.2.3 Concesión del Aviso de Obra:

Cuando los trabajos se encuadren en lo establecido en el apartado 2.1.2.1 “Trabajos que requieren Aviso de Obra”, la Dirección prestará su conformidad y realizará el Acta dando el permiso para los trabajos indicados en el aviso.

### 2.1.3 Carpeta de Consulta de Obra

Antes de presentar el legajo para la obtención de permisos, el profesional podrá si así lo solicitara, obtener un visado previo en la cual la Dirección certificará únicamente la validez del aspecto reglamentario del proyecto, pero ello no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo. La aprobación de ésta Carpeta de Consulta no otorga Derecho a la Construcción y tiene un plazo de caducidad de 180 días corridos, prorrogable por única vez por el mismo plazo de tiempo.

#### 2.1.3.1 Requisitos para la obtención de visado de Carpeta de Consulta de Obra:

Para la obtención del visado de la Carpeta de Consulta de obra, el profesional deberá presentar.

- a) Memoria descriptiva del proyecto.
- b) Planta de cada piso con indicaciones de las dimensiones de ambientes, patios y muros;
- c) Los cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción;
- d) Fachada o fachadas.
- e) Requisitos que configuren en Condiciones Especiales que se rigen en el ANEXO 1 del presente Reglamento, dependiendo de la implantación del proyecto.

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su comprensión.

#### 2.1.3.2 Aprobación de documentación de consulta.

Una vez analizada por todas las áreas que correspondan, se emitirá el informe positivo o negativo de la documentación técnica presentada.

### 2.1.4 Permisos de Obra:

El Permiso de Obra autoriza la ejecución de los siguientes tipos de tareas, que podrán efectuarse individualmente o de manera combinada:

- Demolición,
- Modificación,
- Ampliación y
- Obra Nueva.



Los Permisos de Obra requieren intervención de uno o varios profesionales, quien/es asume/n la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar en la medida que corresponda a los roles asumidos.

El Permiso de Obra será concedido por la Autoridad de Aplicación a través del registro de la documentación correspondiente, según el tipo y clasificación de la obra, y conforme el procedimiento que reglamente a tal fin.

#### 2.1.4.1 Clasificación:

- a. Permiso de Obra a escala reducida <30 m<sup>2</sup> (PB y un piso)
- b. Permiso de Obra menor <150 m<sup>2</sup> (PB y dos pisos)
- c. Permiso de Obra media <1500 m<sup>2</sup> (hasta 20 m)
- d. Permiso de Obra mayor (sin límites)
- e. Permisos Especiales
- f. Permisos de Obra en una misma parcela
- g. Permisos de Obra en barrios en proceso urbanización y/o empadronamiento
- h. Permiso de Obra en etapa de proyecto

#### 2.1.4.2 Descripción y alcance de los permisos:

##### **a) Permiso de Obra a escala reducida <30 m<sup>2</sup> (PB y un piso)**

Quedarán comprendidas en este permiso las obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones, instalaciones específicas, de hasta 30 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación. -

##### **b) Permiso de Obra menor, <150 m<sup>2</sup> (PB y dos pisos)**

Quedarán comprendidas en este permiso las obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones, instalaciones específicas de hasta 150m<sup>2</sup>, PB y 2 pisos como altura límite, siempre y cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.-

##### **c) Permiso de Obra media <1500 m<sup>2</sup> (hasta 20 m de altura)**

Quedarán comprendidas en este permiso las obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones, instalaciones específicas de hasta 1500m<sup>2</sup> con una altura habitable máxima de 20,00m, siempre y cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación. -

##### **d) Permiso de Obra mayor (sin límite de superficie)**

El permiso de obra mayor permite ejecutar demoliciones parciales o totales, obras nuevas, ampliaciones y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

##### **e) Permisos de Obras especiales**

Los permisos de obras especiales, comprenden aquellos usos que deben llevar un tratamiento administrativo diferenciado con los requisitos particulares que establezca la Autoridad de Aplicación.

Estarán comprendidas: las obras del gobierno provincial, del estado nacional, de entes autárquicos, de las empresas con participación del gobierno provincial y asimilable a éstas, los establecimientos educativos y salud, asociaciones sin fines de lucro.

##### **f) Permisos de Obra en una misma parcela**

En caso de que se solicite más de un permiso de obra en una misma parcela, los responsables de la obra deben delimitar el alcance y ámbito de su incumbencia. En caso de no definirse claramente, la Autoridad de Aplicación establecerá el alcance de cada una de ellas.

**g) Permisos de Obra en barrios en proceso de urbanización y/o empadronamiento**

Alcanza a aquellas obras que se efectúen o que se proyecten a fin de regularizar la infraestructura edilicia en barrios que se encuentren en proceso de re-urbanización, o que por el tiempo transcurrido sin el final de obra lo amerite.

En caso de solicitarse permisos de obra para readecuación de viviendas existentes, la Autoridad de Aplicación podrá determinar los requisitos exigibles y determinará las excepciones admisibles al presente Reglamento.

En caso de contar dichos predios con la identificación parcelaria, titularidad de dominio y que a la vez requiera trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se exigirán requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes.

La superficie edificada correspondiente al prototipo será considerada como registrada a los fines de confección del balance y el cobro tributario respectivo.

A tal fin la Autoridad de Aplicación podrá proceder a aprobar el registro con las siguientes singularidades:

Sin mensura: Registro al adjudicatario como contribuyente provisorio en Catastro Municipal.

Constancia de adjudicación de la vivienda con datos de la ubicación.

Constatación de la ubicación por parte del Catastro Municipal

Con mensura: Con actas de adjudicación, se carga el contribuyente provisorio

**h) Permiso de Obra en etapa de proyecto**

En caso de construcciones que requieran un tiempo para la confección del legajo técnico y sea imperiosa la necesidad de iniciar la obra de construcción nueva, de ampliación y/o refacciones correspondientes a los PERMISOS DE OBRA MENOR, MEDIA Y ESPECIALES podrá solicitar y obtener el "Permiso de obra en etapa de proyecto". Este permiso se otorgará una vez visado el proyecto y con la factibilidad de las áreas intervinientes del Municipio, con el cual podrá darse inicio a los trabajos en obra.

Para solicitar este tipo de permiso, la documentación técnica mínima deberá ser:

- La solicitud, con carácter de Declaración Jurada
- Constancia de aporte de los profesionales intervinientes
- Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra
- Plano Nº 1: Plano General (plantas, cortes y vistas),
- y cualquier otra documentación que la Dirección necesite para una mejor comprensión del proyecto o que el emplazamiento de la obra lo requiera.

La Dirección emitirá su aprobación provisoria otorgando el permiso en etapa de proyecto a través de un Acta de Constatación, previo al abono de la liquidación de los derechos de construcción en concepto de depósito de garantía, quedando a la espera de cumplimentar la documentación faltante según el permiso de obra correspondiente.

• Plazos

Se contarán 60 días de corrido para completar todos los elementos pendientes y conformar el legajo definitivo de la obra para obtener el permiso final correspondiente.

En los casos que se requiera un plazo mayor al indicado deberá adjuntar una solicitud de prórroga con justificación fundada, firmada por propietario o contribuyente y profesional, la cual será analizada por la Dirección quedando a su criterio otorgar por única, vez 60 días más.

De no cumplir con los plazos estipulados se perderá el permiso de obra en etapa de proyecto, debiendo paralizarse todo tipo de trabajos en la obra hasta obtener el permiso final.

• Depósito de Garantía

La liquidación equivalente al Derecho de Construcción será considerada en concepto de Depósito de Garantía, que completando la documentación técnica y cumplido con el plazo, se procederá a otorgar el permiso de obra requerido, siempre con una verificación previa de la

documentación agregada. De existir diferencias en más o en menos se ajustará liquidando a las discrepancias, emitiéndose nota de débito o crédito.

Para casos de no cumplir con los plazos cesará el depósito de garantía.

• **Modificaciones y/o Ampliaciones una vez otorgado el permiso en etapa de proyecto:**

Una vez obtenido el Permiso en etapa de proyecto podrán realizarse únicamente las ampliaciones y/o modificaciones que cumplan con las reglamentaciones vigentes y siempre que se declaren por nota adjuntando croquis de la nueva propuesta, la Dirección luego dará su conformidad elaborando un Acta con el detalle de los trabajos autorizados provisoriamente y que deberá cumplir el profesional y el propietario/contribuyente al presentar los respectivos documentos técnicos de lo que se edifica definitivamente, ajustándose diferencias de existir en más o en menos de lo liquidado previamente.

**i) Documentos necesarios para tramitar permiso para modificaciones y/o ampliaciones en obras en ejecución.**

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren el proyecto originario, se adjuntará la documentación indicando las modificaciones propuestas antes que las mismas sean ejecutadas en obra, las modificaciones deberán cumplir los requerimientos normativos debiendo ser adecuadas de ser necesario. La presentación se hará en conformidad a los prescripto en el punto 2.1.2 Aviso de Obra o 2.1.4 Permisos de Obra según corresponda.

En el caso que los mismos hayan sido ejecutados, serán considerados como construidos sin permiso, debiendo aplicarse las sanciones que correspondan tanto al propietario/contribuyente como al profesional.

**2.1.4.3 Requisitos Para La Tramitación De Permisos de obra.**

**a. Permiso de Obra a escala reducida <30 m<sup>2</sup> (PB y un piso).**

1. La solicitud, con carácter de Declaración Jurada de que el proyecto y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento.
2. Constancia de aporte a la caja previsional de los profesionales intervinientes.
3. Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
4. Croquis con plantas y cortes donde se pueda determinar lo que se pretende ejecutar, de requerir deberá adjuntar otros detalles.
5. Pago del Derecho de Construcción, conforme a Ordenanza Impositiva vigente.
6. Para condiciones particulares de la obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento (Condiciones Especiales).

**b. Permiso de Obra menor <150 m<sup>2</sup> (PB y dos pisos)**

1. La solicitud, con carácter de Declaración Jurada de que el proyecto y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento.
2. Constancia de aporte a la caja previsional de los profesionales intervinientes.
3. Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
4. Plano Nº 1: Plano General (plantas, cortes y vistas)
5. Plano Nº 2: Plano de Estructura y Planillas
6. Plano Proyecto Eléctrico.
7. Para condiciones particulares de la obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento (Condiciones Especiales).

**c. Permiso de Obra media <1500 m<sup>2</sup> (hasta 20 m de altura).**

1. La solicitud, con carácter de Declaración Jurada de que el proyecto y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento.

2. Constancia de aporte a la caja previsional de los profesionales intervinientes. –
3. Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
4. Plano N° 1: Plano General (plantas, cortes y vistas)  
Plano N° 2: Plano de Estructura y Planillas  
Plano N° 3: Plano de Replanteo  
Plano N° 4: Planos de Carpintería  
Plano Proyecto Eléctrico.
5. Para condiciones particulares de obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento (Condiciones Especiales).

**d. Permiso de Obra mayor<..... (sin límite de superficie)**

1. La solicitud, con carácter de Declaración Jurada de que el proyecto y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento.
2. Constancia de aporte a la Caja Previsional de los profesionales intervinientes.
3. Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
4. Plano N° 1: Plano General (plantas, cortes y vistas)  
Plano N° 2: Plano de Estructura y Planillas  
Plano N° 3: Plano de Replanteo  
Plano N° 4: Planos de Carpintería  
Plano Proyecto Eléctrico.
5. Para condiciones particulares de obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento.

**e. Permisos Especiales**

El Permiso de Obra especial comprende aquellos usos que deben llevar un tratamiento administrativo diferenciado con los requisitos particulares que establezca la Autoridad de Aplicación.

**2.1.5 Condiciones técnicas de presentación de documentación**

Toda documentación técnica presentada debe estar certificada por el Colegio o Consejo correspondiente a la matrícula del profesional interviniente.

**2.1.5.1 Contenido de la carátula de los planos:**

La carátula deberá confeccionarse de acuerdo al modelo que se adjunta en el ANEXO 3 con letra clara y datos concretos. Tanto el propietario o contribuyente, como los profesionales responsables firmarán todos los planos que componen la documentación.

En el caso de que sean varios los propietarios del inmueble, figurarán en la carátula los nombres de los mismos, debiendo ser firmada la documentación por todos ellos o bien, por uno sólo con la autorización de los demás confeccionada ante Escribano Público u otra autoridad competente.

Cuando la obra sea ejecutada por un constructor o empresa constructora deberá figurar el nombre y la firma del Representante Técnico.

Cuando el propietario o contribuyente decida ejecutar la obra por administración, deberá dejarse aclarado en la carátula. La carátula indicada es imprescindible para el plano general de arquitectura, no así para los planos complementarios (de replanteo, de estructuras, de carpinterías, etc.), para los cuales resulta suficiente una carátula mínima, que se ubicará en el extremo izquierdo inferior de la lámina y cuyo modelo y dimensiones responderá al ANEXO 3.

#### 2.1.5.1.1 El balance de superficie:

Deberá confeccionarse con la siguiente estructura para los distintos casos y combinarse de acuerdo al tipo de documentación que se presenta:

- Superficie a demoler o demolida.
- Superficie antecedente aprobada (N° de Expediente).
- Superficie relevada.
- Superficie proyectada.
- Superficie invadida de parcela.
- Indicar módulos de cochera.
- Superficie total.
- Si posee diferentes usos deberá discriminarlos.

#### 2.1.5.1.2 Colores convencionales:

Los colores a usar para obras, instalaciones, etc., serán firmes, nítidos y francos, de acuerdo a la siguiente convención:

- Las partes existentes y aprobadas, en negro;
- Las partes existentes que hubieran sido ejecutadas sin permiso, en gris;
- Las partes nuevas a construir, en bermellón;
- Las partes existentes a demoler, en amarillo.

#### 2.1.5.2 Escalas métricas y contenido de los planos generales, de estructuras, de detalles, planillas.

Cuando no se especifique en cada caso una escala determinada, un plano deberá ser confeccionado en Escala 1:100 (un centímetro por metro).

Un plano de marquesinas y otra instalación se dibujará en Escala 1:50.

Los dibujos serán fáciles de leer e interpretar, y contendrán como mínimo, lo siguiente:

- Plantas: los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino; se acotarán los espesores de muros y tabiques; se indicarán los ejes divisorios de predios, ángulos, dimensiones de ochavas, si los hubiese y además Línea Municipal, líneas de edificación, cotas de nivel. En planta baja se indicará la vereda reglamentaria.

Escala: 1 : 100 ó 1 : 50

- Cortes: se dibujarán como mínimo dos (2) cortes, uno longitudinal y otro transversal. Deberán marcarse visible y correctamente el sentido de los mismos en cada planta y ser confeccionados de modo que resulten explicativos en materiales y acotaciones. La función de dichos cortes es pasar por los lugares más significativos y dar una clara idea de las alturas, niveles, escaleras y ascensores.

Queda aclarado que la Dirección podrá exigir un mayor número de cortes, si a su juicio, lo anteriormente establecido no da una clara idea del proyecto en cuestión o si el mismo es de gran envergadura.

Escala 1:100 ó 1:50.

- Planta de techo y azotea: se indicarán porcentajes de pendientes, sentidos, materiales y niveles en el caso de azoteas. Asimismo, se indicarán vacíos de patios, chimeneas, conductos, tanques, casillas de máquinas, salidas de escaleras o cualquier otra instalación visible.

Escala 1:100.

- Fachadas: se dibujarán todas las visibles desde la vía pública o las principales en geometral. En edificios en esquina, dos fachadas; en edificios torres todas las fachadas y en el caso de fincas con varios frentes a calles o pasajes, se dibujarán tantas fachadas como frentes posea. Se indicarán las alturas parciales y totales de las mismas, los distintos materiales y/o revestimientos a emplear, etc. Escala 1:50

▪ **Planta de fundación:** se indicarán según corresponda vigas de encadenados (dimensiones), pilotines (dimensiones y separaciones), zapatas corridas (dimensiones), bases de columnas, columnas (dimensiones), plateas (sentido de la armadura, dimensiones), pilotes, cabezales de pilotes (dimensiones, distribución). Además, en todos los casos, cotas de cimentación, planillas correspondientes, tensiones admisibles del terreno.

Escala 1:100

▪ **Planta de replanteo:** se indicará los ejes de replanteo y se marcará en forma sucesiva considerando los espesores de paredes y fundación. Se presentará únicamente para edificios de una sola planta (ó en planta baja).

Escala 1:50

▪ **Planta de estructuras y planillas:** (hormigón armado, madera, hierros): para los casos de edificios de planta baja o cuando además tengan un solo piso alto, se podrán incluir los datos de estructura en una sola planta (bases, columnas, vigas y sentido de losas) siempre y cuando se especifiquen claramente cada una de ellas. En caso de piso bajo y varios pisos altos, se solicitará una planta de fundación y una planta de los distintos niveles de entrepisos (columnas, vigas y losas) y techos, todos éstos perfectamente claras y acotadas.

En lo referente a las planillas de cálculo se presentarán los que se encuentren en vigencia incluyéndose las tensiones en cada caso.

▪ **Detalles:** se confeccionarán todos los detalles tecnológicos necesarios:

- **Fundación:** se indicará materiales, dimensiones, niveles y cotas.

- **Paredes y azotea:** se indicarán materiales, espesores, aislaciones hidráulicas, térmicas, babetas, canaletas de desagüe, etc. Cuando sea necesario se presentará el detalle de canaleta de desagües adosados al paramento interno de los muros divisorios mediante el empleo de babeta articulada.

- **Escaleras:** se dibujarán planta y corte longitudinal, donde se dejarán perfectamente señalados los niveles de pisos que vinculan, se indicará ancho de escalera, las cotas de su desarrollo total y la altura de la alzada (desarrollo) y los materiales a emplear.

- **Solución tecnológica:** por vacíos o intersticios generados entre dos muros divisorios / medianeros. ACUERDO DE VOLUNTAD ENTRE LINDEROS SEGÚN CORRESPONDA.

Escala a emplear: 1:10 ó 1:20.

▪ **Plano Eléctrico:** corrientes fuertes Escala a emplear 1: 100, Diagrama unifilar, Planilla de análisis de carga y circuito, referencias del plano, detalle de puesta a tierra.

Escala 1:20.

▪ **Planilla de locales:** deben ser perfectamente explicativas de las características de la construcción, indicando materiales de muro, tipo de revoques y revestimientos, solados, cielorrasos, pisos, zócalos y contrapisos, aberturas, pinturas, etc.

▪ **Planillas de iluminación y ventilación:** se indicarán por los locales, dimensiones de los locales, superficies de las aberturas, requeridas y proyectadas.

▪ **Planillas de cálculo de estructura:** se confeccionarán planillas de cálculo de bases, columnas, vigas y losas, indicándose en todos los casos las solicitudes, formas, tipos de apoyos, dimensiones adoptadas, tensiones admisibles y de trabajo de los materiales utilizados y las observaciones que correspondan.

La Dirección, cuando a su juicio fuera necesario, podrá exigir otros planos o detalles o memorias de cálculo.

## **2.1.6 Concesión de permisos**

### **2.1.6.1 Aprobación de la documentación:**

a) **Permisos de Obra de escala reducida** Verificada la documentación y con la factibilidad de la propuesta, la Dirección prestará su conformidad y el acta dando el permiso para los trabajos.

b) **Permisos de Obra menor, media, mayor y especiales** siempre que los planos y planillas estén conformes a las normas vigentes, la Dirección les prestará su aprobación y hará la liquidación de los Derechos correspondientes en el plazo máximo de 15 días.

Los Derechos deberán abonarse dentro del término de 30 días, contados a partir de la fecha de liquidación.

Después de pagados los Derechos y en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles administrativos, la Dirección dará acceso a los administradores del expediente, a los planos y planillas aprobados y el respectivo Permiso de Obra.

El Permiso de Obra no será entregado y los planos firmados hasta que no se encuentre debidamente designado el Director de Obra y la documentación con los sellos y firmas respectivos.

#### 2.1.6.2 Correcciones y/o modificaciones de planos y planillas

Todo plano o planilla o parte de ellos que NO se ajusten en un todo a lo establecido por las reglamentaciones vigentes, serán devueltos para modificarlos, corregirlos o rehacerlos de acuerdo a las observaciones que correspondiera. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder al profesional responsable interviniente en la parte de su incumbencia.

El profesional deberá devolver los mismos en un plazo no mayor a 15 días; si así no lo hiciere o si no concurriera a su citación en igual término, la Dirección, previa constatación de que los trabajos no han sido iniciados notificará al propietario o contribuyente de la situación, considerará desistido el propósito de ejecutar la obra y procederá al archivo del expediente.

Una vez subsanadas las observaciones de las áreas técnicas, se solicitará al Colegio o Consejo que corresponda el resellado y verificación de la documentación técnica para luego ser aprobada por el Municipio.

#### 2.1.6.3 Inicio de Obra

Al dar la Dirección acceso a los administradores del expediente, a los planos y planillas aprobadas y el respectivo Permiso de Obra, el Director de la Obra comunicará la fecha de iniciación de los trabajos.

La Dirección dentro de un plazo no mayor de diez (10) días procederá a la constatación de ese inicio.

#### 2.1.6.4 Desistimiento de Obras

La Dirección considerará desistido el propósito de ejecutar la obra, archivando el expediente, previa constatación de que los trabajos no han sido iniciados, en los siguientes casos:

a) Si transcurridos 180 días de la fecha de liquidación no se haya procedido al pago de los derechos respectivos;

b) Si transcurrido 120 días de la fecha de comunicación del inicio de obra, no se hubiera procedido a ello.

#### 2.1.6.5 Designación del Director de Obra previo al otorgamiento del permiso.

Cuando el propietario o contribuyente requiera la aprobación del proyecto, deberá abonar el 50% de los derechos de construcción en concepto de Aprobación de Documentación, quedando pendiente la designación del Director de Obra para la obtención del permiso correspondiente. (No rige para permisos de escala reducida).

Se procederá para estos casos si se solicita, una vez cumplidas las observaciones técnicas, a la firma de la documentación dejando en ella constancia de que cuenta con proyecto aprobado sin

permiso de obra, remitiendo el documento para la guarda a la espera de la designación del Director de Obra.

Una vez informado por el propietario o contribuyente el Director de Obra, se deberá abonar el 50% de los derechos de construcción correspondientes al concepto de Inspección de Obra, se adjuntará la documentación con los sellos de los colegios/consejos correspondientes y las constancias de aportes en referencia a éste.

Una vez vencido el plazo de 1 año de la aprobación del proyecto, se deberá solicitar un nuevo permiso, de surgir actualizaciones de la normativa vigente el proyecto deberá adecuarse ajustándose a dichos parámetros.

#### 2.1.6.6 Caducidad del permiso de obra

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de un (1) año a contar desde la fecha del pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado siempre y cuando no sea contrario a la normativa vigente, mediante un nuevo permiso abonando los derechos de construcción en un 50%, en concepto de Inspección Técnica. En la solicitud presentada el propietario o contribuyente o Director de Obra, deberá justificar los motivos de dicha prórroga.

#### 2.1.6.7 Obras ejecutadas por etapas

La Dirección podrá autorizar, en un sólo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, debiendo el profesional fijar los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse. Este trámite no lo eximirá de abonar la totalidad de los derechos de construcción.

Excedido el plazo de un año fijado el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

#### 2.1.6.8 Obras paralizadas

Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la Dirección enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección dejando constancia del estado en que se encuentren los trabajos; notificando la resolución al propietario o contribuyente, profesional y demás intervinientes.

#### 2.1.6.9 Reanudación de trámites por expedientes archivados

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse siempre y cuando hayan estado aprobados y en las condiciones fijadas en el punto 2.1.6.6 Caducidad de permiso. Para todos los casos de expedientes archivados que no estuvieran aprobados o registrados el Archivo procederá periódicamente a la eliminación de los expedientes que hayan cumplido 10 años o más de remitidos para su guarda. -

### **2.1.7 Obra finalizada**

#### 2.1.7.1 Certificado Final de Obras

Dentro de los quince (15) días de terminada la obra, el Director de Obra deberá solicitar la Inspección Final de los trabajos, adjuntando Certificado de Libre Deuda de Honorarios Profesionales extendido por el Consejo o Colegio profesional.

Las obras no podrán ser habilitadas a su uso antes de ser otorgado el Certificado de Inspección Final, ello resulta responsabilidad exclusiva y excluyente del Director de Obra y/o el propietario o contribuyente ante cualquier situación y/o hecho que se produzcan en la misma hasta tanto no se otorgue el Certificado Final de Obra; certificado que deberá ser expedido – de no mediar



observaciones – dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado; vencido este plazo se considerará otorgado de oficio la habilitación.

#### 2.1.7.2 Requisitos para tramitar el Certificado Final de Obras:

- Auditoria de empresa proveedora de servicio de gas a granel con vista favorable.
- Certificado final de conexión gas de red emitido por organismo competente.
- Certificación de medidas de seguridad contra incendio y plan de evacuación del edificio, con carácter de declaración jurada emitida por profesional competente.
- Certificado final de SECHEEP.
- Certificado final de SAMEEP.
- Serán verificados por las áreas competentes de la Municipalidad, en una inspección final acordada con el responsable, las obras de mitigación de impacto hidrológico, emisión de ruidos molestos y contaminantes de equipos eléctricos de emergencia, todo tipo de instalación del edificio y cualquier otro trabajo o parte que fueran requeridas en etapa de proyecto y requieran inspección para su verificación. -

Como excepción, la Dirección podrá autorizar la ocupación de un edificio, sin que este haya sido totalmente terminado, cuando a su juicio, los detalles faltantes no alteren las condiciones de habitabilidad del mismo, extendiendo a tal efecto, un Certificado Provisorio de Inspección Final en el que se indicarán los detalles faltantes y se fijará un plazo perentorio para la terminación de la obra.

#### 2.1.7.3 Inspección de obras no finalizadas

No podrá solicitarse la Inspección Final de una obra sin que ésta haya sido terminada. En caso de que se haga constar en el pedido que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un Certificado de Estado de Obra. Este certificado no otorga la habilitación de la obra (o edificio).

Para proseguir los trabajos, deberá solicitarse un nuevo permiso.

#### 2.1.7.4 Final Parcial de Obras

Toda obra locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos, incluso los que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, que posean una o más unidades terminadas y en condiciones de ser habitadas, quedando pendiente el resto del edificio, podrá ser considerada de manera independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Parcial siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa y/o perimetral se halle totalmente terminada.
- b) Que los servicios generales esenciales (obras sanitarias, agua corriente, energía eléctrica, gas, ascensores) necesarios para el uso de la unidad a ser habilitada, se encuentren en funcionamiento, como así también las instalaciones contra incendios que correspondan.
- c) Que los trabajos necesarios para la finalización de las obras restantes no representen peligro para los habitantes de una unidad que se habilite.
- d) Que otorgado el Certificado Parcial de Obras deberá solicitarse en el plazo de un (1) año el Certificado Final, de lo contrario se procederá a remitir el expediente al archivo, previo informe del estado de la obra y notificación a los actores intervinientes.

Cumplidos los requisitos indicados, la Dirección expedirá un Certificado Final Parcial dejando constancia del estado total de la obra y del plazo máximo para la terminación de la obra en su totalidad.

A la terminación total de la construcción y dentro del plazo máximo fijado, deberá solicitarse el Certificado Final de Obras.

#### 2.1.7.5 Certificado Final de Oficio

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido solicitado, la Dirección dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado la imposición de las penas que correspondieran.

#### 2.1.7.6 Planos Conforme a Obra

Si al efectuarse la Inspección Final se constataren modificaciones respecto a lo declarado en el expediente de construcción, la Dirección intimará al Director de Obra a la presentación de planos y planillas Conforme a Obra solicitando por separado, de corresponder, la imposición de penas.

Si dichas modificaciones y/o ampliaciones contravienen expresas disposiciones vigentes, se estará a lo que establece el presente reglamento en el apartado 2.1.4 Permiso de Obra.

Se presentarán los planos y planillas (incluido estructura y detalles tecnológicos) necesarios, conforme la magnitud y características de las modificaciones para describir la situación real y definitiva de la edificación.

También deberán presentarse por este apartado aquellas obras que hayan contado con intervención de un profesional y no han sido aprobadas, o no contaran con el permiso de inicio de obra.

#### 2.1.7.7 Requisitos para presentación de documentación Conforme a Obra

- a) Nota solicitando el registro de los planos Conforme a Obra.
- b) Constancia de aporte de los profesionales intervinientes, en carácter de Conforme a Obra.
- c) Verificación Dominial, debe acreditarse la identificación catastral del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.
- d) Planos:
  - Plano Nº 1: Plano General (plantas, cortes y vistas)
  - Plano Nº 2: Plano de Estructura y Planillas
  - Plano Nº 4: Planos de Carpintería
  - Plano Eléctrico.
- e) Para condiciones particulares de obra, deberá consultarse el ANEXO 1 del presente Reglamento (Condiciones Especiales).

#### 2.1.7.8 Obras construidas sin permiso municipal (Medición de Obras)

Toda obra ejecutada sin permiso municipal o que por su antigüedad no registre antecedentes, serán registradas en la medida que cumpla con las reglamentaciones y normas vigentes.

Para el cumplimiento de la normativa el profesional adjuntará a la documentación técnica una propuesta de adecuación o demolición total o parcial según corresponda. Esta propuesta será analizada por la autoridad de aplicación y una vez ajustada a la reglamentación vigente se otorgará un plazo para la presentación del proyecto respectivo, la iniciación de las obras y su conclusión.

Hasta tanto se ejecuten las modificaciones, se procederá a la “registro” de la edificación existente a los efectos impositivos.

El “registro” de los planos, no libera a los responsables del pago de los tributos y/o multas que pudieran corresponderles de acuerdo a las Ordenanzas vigentes.

#### 2.1.7.9 Requisitos para presentación de documentación Medición de Obra.

Para registrar obras construidas sin permiso municipal, son indispensables los documentos que se indican a continuación:

a) La solicitud, con carácter de Declaración Jurada, en cuanto a la exactitud de la información contenida, manifestando conocer los alcances haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento él o los profesionales intervinientes, sin perjuicio de la firma de aquella por él o los propietarios o contribuyentes del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que le corresponde a éstos, conforme a las normas vigentes.

b) Planos:

- Planta General;
- Planta de Techo;
- Fachada ó fachadas;
- Dos cortes, uno transversal y otro longitudinal;
- Planilla de locales de la totalidad de la superficie;
- Planilla de iluminación y ventilación;
- Planilla de carpintería;
- Planilla Técnica, correspondiente a la superficie medida;
- Cuando corresponda, Propuesta de Adecuación.
- Plano Relevamiento Eléctrico.
- Para condiciones particulares de la obra, deberá consultarse el ANEXO 1 (Condiciones Especiales) del presente Reglamento.

## ANEXO 1- CONDICIONES ESPECIALES

### DOMINIALES:

- En caso de propietario/a fallecido/a: deberá adjuntar copia autenticada por autoridad competente de la designación y aceptación de cargo del Administrador Judicial o Poder Especial a los efectos.
- Para justificar firma de Apoderado: presentar Poder General de Administración.
- Para justificar firma de fundaciones, clubes, iglesias, colegios, asociaciones, etc. deberá adjuntar estatuto constitutivo y Acta de vigencia de cargos, actualizado o Acta de conformación del directorio y duración del cargo.
- RUBH (Registro Único de Beneficiarios del Hábitat) constancia original de Contribuyente Provisorio.
- RENABAP (Relevamiento Nacional de Barrios Populares) Certificado de Vivienda Familiar.
- Terreno Municipal: Constancia catastral otorgada por la Dirección General de Catastro y certificación emitida por la Dirección General de Tierras Municipales.
- Para proyectos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (CCyC) deberá presentarse la Conformidad de los Condominios y plano de agrimensura de Unidades Funcionales, la que estará certificada por autoridad competente.
- Fideicomisos: deberán adjuntar contrato de conformación presentado por Administración Tributaria Provincial (ATP).
- En caso de efectuarse obras complementarias en barrios, consorcio y fideicomisos se deben adjuntar autorización del representante legal, administrador del mismo.
- Plano Deslinde y Amojonamiento Actualizado, con una antigüedad menor a un año, cuando la obra afecta eje divisorio de predio o Línea Municipal.
- En caso de afectar los muros linderos se solicitará nota de conformidad de vecino firmado ante escribano.

### LOCALIZACION:

- **Si se localiza en zonas afectadas por el sistema fluvial lacustre:**
  - En casos de que la Línea de Ribera sea externa a la Parcela, se solicitará Certificado de Deslinde y Amojonamiento visado por Administración Provincial del Agua (APA).
  - En casos de que la Línea de Ribera afecte parte de la Parcela se solicitará copia de la resolución de APA y Plano de Mensura aprobado por Catastro de la Provincia con la correspondiente cesión de borde público y/o restricción al uso según sea el caso.
  - En casos que se cuente con Línea de Ribera por resolución de APA, se deber presentar certificado de riesgo hídrico acorde a la resolución vigente, con las correspondientes restricciones.
  - Cesión del borde público de 15 m. para laguna y 20 m. para río.
  - Relevamiento de árboles existentes, indicando cantidad, especie y ubicación
  - En caso de afectación del bosque nativo se requerirá relevamiento de árboles autóctonos.
  - Certificado de riesgo hídrico emitido por APA.
  - Si se prevé relleno o compensación de volúmenes a parcelas afectadas al sistema fluvial lacustre deberá presentar aprobación de la documentación correspondiente expedida por APA y cota admitida.
- **Si se localiza sobre:**
  - Colectora de ruta: se solicitará la Autorización de Dirección de Vialidad Nacional para ingreso a la parcela, en zonas donde no hay colectora.
  - Defensas: Aplicar Ordenanza N° 5592/2001 donde establece la cesión de 14 m desde el pie de talud para colectora futura. Permiso de APA para cruce o tránsito sobre defensas.
  - Electroductos: Solicitud a TRASNEA O SECHEEP determinación franja de restricción por electroducto (ancho establecido en Resoluciones de la Secretaría de Energía de la Nación).

- Gasoducto: Solicitud a GASNEA si la parcela se encuentra afectada al gasoducto o dentro del área de restricción de construcción.
- Canal 16: Restricción establecida para las parcelas frentistas al Canal 16 (Ordenanza N° 10431/2011).
- Cono de sobrevuelo del Aeropuerto: Autorización emitida por ANAC (u organismo competente en el tema) para el uso requerido.

#### **COMPLEMENTARIOS:**

- Memoria descriptiva. donde conste la actividad a desarrollar, con foto de la parcela actual, anteproyecto de lo que se pretenda para la parcela ajustado a lo normado para el distrito.
- Patrimonio histórico: Memoria descriptiva de la intervención a realizar y documentación fotográfica del edificio en caso de encontrarse dentro de la Ordenanza N°5610/01 Preservación Patrimonio Arquitectónico.
- Forestación compensatoria: informe de relevamiento para la evaluación de cada proyecto se deberá realizar una compensación con una nueva implantación de reposición, donde se estime el número de árboles a plantar.
- Certificado de Factibilidad. En caso de que se haya obtenido factibilidad previa a través de la Carpeta de Consulta hay que adjuntar el certificado que lo habilitó.
- Estudio de impacto ambiental, de acuerdo a la envergadura y complejidad de la obra se requerirá E.I.A, según lo prescrito en la Ordenanza N° 12608/18 Código Ambiental de la Ciudad de Resistencia.

#### **EDIFICACION:**

- En caso de presentar Medición de Obra, y la misma no se ajustase a la normativa vigente, se deberá presentar propuestas de adecuaciones al edificio.
- Plano de prevención contra incendio y plano de evacuación firmado por profesional competente, se solicitará de acuerdo a riesgo y destino de la obra.
- Si el proyecto incluye demoliciones se solicitará plano general de arquitectura y memoria descriptiva del proceso de demolición, indicando con colores convencionales las partes a demoler.
- Para construcción de piletas, toldos, antenas, marquesinas, cartelera, etc., podrá exigirse la presentación de:
  - Cómputo y presupuesto de los trabajos a ejecutarse.
  - Cálculo de resistencia de toda o parte de la construcción.
- Memoria técnica de submuración: se solicitará en los subsuelos del edificio.
- Estudio de impacto hidrológico visado por el Consejo correspondiente. Se solicitará cuando los valores de FIS y FIT se acerquen a los límites normados.
- Plano de Gas:
  - A granel: Plano firmado por profesional matriculado, idóneo.
  - A garrafa: Plano y detalles, firmado por profesional matriculado, idóneo
  - A red: Factibilidad y Plano visado por GASNEA.
  - Certificación final empresa proveedora.

#### **ELECTRICIDAD:**

- Factibilidad de consumo de energía eléctrica, expedido por la empresa prestataria del servicio para todo proyecto de edificio mayor a tres (3) plantas o que requiera un servicio eléctrico superior a 30 KW.
- Certificación final, emitida por empresa prestataria.
- Plano de S.E.T.IN visado por empresa prestataria de energía, en caso que lo requiera el proyecto, para alojar la estación transformadora deberá preverse dentro del lote y ser consignado en los planos.

- Grupo electrógeno se solicitará cuando los equipos electromecánicos instalados en la obra lo requieran para su funcionamiento continuo, y en los inmuebles donde su instalación sea obligatoria según Reglamentación AEA 90364.
- Modelo del sistema de guarda mecanizada de automóviles, agregar especificaciones técnicas.
- Detalle, cálculo y memoria descriptiva de ascensor.
- Para las mediciones deben realizarse y adjuntar como mínimo las de Puesta a Tierra (PAT) además de los sistemas presentes, mediante instrumento con certificado de calibración con patrones trazables, con protocolo Ley N° 19.587 y su Decreto Reglamentario.
- Para edificios:
  - Plano de columna de montante.
  - Plano del sistema de protección contra descargas atmosféricas, cálculo y detalle constructivo.
  - Plano del sistema de mallado de Puesta a Tierra (PAT) y detalle constructivo: AEA 90364-771.

#### **AGUA Y CLOACAS:**

- Factibilidad de Conexión de Agua y Cloaca expedido por la Empresa prestataria del servicio, Certificación Final.
- Informe Técnico de Estudio de Suelo, se deberá presentar un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos y/o sótanos de profundidad superior a los 3 m. No obstante, la Dirección podrá exigir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario. Deberá responder a normativas CIRSOC 401 o la que en el futuro la reemplace.
- Estudio de Permeabilidad de Suelos visado por Colegio o Consejo profesional, Convalidado por APA: se solicitará cuando se trate proyectos de conjunto agrupados de viviendas y el sector de la obra no tenga conexión de cloaca.
- Planta de tratamiento cloacal propia, convalidada por la empresa prestataria de servicio de cloaca para obras que contengan mayores volúmenes de descarga cloacal (hipermercados, edificios recreativos, culturales e institucionales).

**ANEXO 2- NOTAS**

Resistencia.....

**A2A- SOLICITUD DE REGISTRO DE FIRMA PROFESIONAL**

**SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA**

**SU DESPACHO:**

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de registrar mi firma como profesional, a continuación, declaro mis datos:

- APELLIDOS Y NOMBRES
- DOMICILIO FISCAL ELECTRÓNICO.
- DOMICILIO LEGAL EN LA CIUDAD DE RESISTENCIA.

La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada y para tal fin consigno la constancia expedida por el Consejo Profesional, Copia de mi DNI y Copia de mi Título Profesional.

Saludo a Usted atentamente. -

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Resistencia.....

A2B- SOLICITUD DE REGISTRO DE FIRMA CONSTRUCTOR

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de registrar mi firma como CONSTRUCTOR, a continuación, declaro mis datos:

-NOMBRE EMPRESA.

-TIPO EMPRESA (Para Sociedades adjuntar copia Contrato Social Vigente Autenticada).

-DOMICILIO FISCAL ELECTRÓNICO.

-DOMICILIO LEGAL EN LA CIUDAD DE RESISTENCIA.

-ANTECEDENTES DE OBRA EJECUTADAS (Adjuntar Listado con detalle).

La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada y para tal fin consigno la constancia de Inscripción de AFIP y Documento Respaldatorio adjunto.

Saludo a Usted atentamente. -

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_



Resistencia.....

A2C- SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE OBRA

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

Me dirijo a usted con el objeto de solicitar a través de la presente y por el organismo técnico correspondiente la factibilidad de ocupación y/o localización del inmueble sito en la calle (escribir domicilio) en el Barrio (nombre del barrio) de esta ciudad, cuyos datos catastrales son los siguientes: Circunscripción....., Sección....., Chacra....., Manzana....., Parcela....., Unidad Funcional.....; en la cual desarrollamos un anteproyecto de (describir tipo de obra a realizar).

Adjunto a la nota documentación técnica (escribir los elementos que se entregan Planos Generales, Imágenes, Memoria Descriptiva, Croquis, Mensuras, Estudios realizados, etc.)

Saludo a Usted atentamente. -

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Resistencia.....

## A2D- NOTA PARA AVISO DE OBRA

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

En calidad de propietario/contribuyente de la edificación ubicada en la calle (escribir domicilio) de esta ciudad, cuyos datos catastrales son los siguientes: Circunscripción....., Sección....., Chacra....., Manzana....., Parcela....., Unidad Funcional.....; me dirijo al Organismo Técnico correspondiente con el objeto de informar los trabajos que se realizarán en dicho domicilio el/los mismo/s consiste/n en (detallar trabajo que se va a realizar). La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada, que los trabajos se ajustarán a las disposiciones vigentes que declaro conocer, haciéndome responsable de su cumplimiento y acatamiento.

A los fines que crea corresponder, consigno mis datos al pie de la presente. Sin otro particular, lo saludamos con atenta consideración. -

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Resistencia.....

A2E -SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

Con el objeto de su aprobación por el Organismo técnico correspondiente, presentamos la documentación técnica de la obra consistente en (detallar trabajo y tipo de edificio) ubicada en la calle (escribir domicilio) de esta ciudad, cuyos datos catastrales son los siguientes: Circunscripción....., Sección....., Chacra....., Manzana....., Parcela....., Unidad Funcional.....

En calidad de propietario/contribuyente, cuyos datos consigno al pie de la presente, fijo domicilio legal en la calle (escribir domicilio) siendo el Profesional Director de Obra el (escribir título y nombre del profesional) con domicilio legal en la calle (escribir domicilio) de esta ciudad. La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada de que el proyecto y demás documento se ajustan a las disposiciones vigentes que declaramos conocer, haciéndonos responsables de su cumplimiento y acatamiento.

Sin otro particular, lo saludamos con atenta consideración. -

Firma:\_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono:\_\_\_\_\_

Correo Electrónico:\_\_\_\_\_

Resistencia.....

A-2F INSPECCION PARA FINAL DE OBRA

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

Referente Expediente: ...../...../.....

Habiéndose terminado la construcción de.....  
propiedad de ....., ubicada  
en calle....., CH: ....., Mz: ....., Pc: ....., U.F:  
....., cuyo permiso N°....., fue otorgado por esta Municipalidad con fecha  
...../...../....., solicito a Ud., se me practique la inspección final correspondiente.-

Saludo muy atentamente. –

.....  
Director Técnico de Obra

Resistencia.....

A2G- NOTA DE PRESENTACIÓN DE MEDICION DE OBRA

SR. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SU DESPACHO:

Con el objeto de su aprobación por el Organismo técnico correspondiente, presentamos la documentación técnica de (detallar tipo de trámite que presenta) de la obra ubicada en (escribir domicilio) en el Barrio (nombre del barrio) de esta ciudad, cuyos datos catastrales son los siguientes: Circunscripción....., Sección....., Chacra.....,Manzana....., Parcela....., Unidad Funcional.....

En calidad de propietario/contribuyente y profesional intervinientes, cuyos datos consignamos al pie de la presente, fijando domicilio legal en (escribir domicilio) de esta ciudad.

La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada de que toda la documentación se ajusta a las disposiciones vigentes que declaro conocer, haciéndome responsable de su cumplimiento.

Sin otro particular, lo saludamos con atenta consideración.

Firma:\_\_\_\_\_

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Carácter del firmante: \_\_\_\_\_

D.N.I. N°: \_\_\_\_\_

Teléfono:\_\_\_\_\_

Correo Electrónico:\_\_\_\_\_

A2H- PLANILLA TECNICA

1) Ubicación del Inmueble:

Propietario:

2) Destino del Inmueble (tachar lo que no corresponda)

- a) Vivienda Uni/Multi familiar con / sin local comercial
- b) Locales Comerciales
- c) Locales Industriales
- d) Otros destinos (indicar):

3) Estado actual

(Indicar en columna 1 porcentaje de ejecución y en columna 2 el estado; bueno (B); regular (R); malo (M))

RUBRO	1	2	RUBRO	1	2
Cimientos			Carpintería		
Estructuras resistentes			Revestimientos		
Mamposterías			Electricidad		
Estructura de techo			Gas		
Sanitarios			Artefactos de baños		
Revoques			Cocina, calefón		
Cielorrasos			Pinturas		
Pisos			Cercos, veredas		
Cubierta de techos			Otros		

Antigüedad (solo de lo relevado; indicar en años o meses):

Superficies (m<sup>2</sup>)

Terreno: ..... m<sup>2</sup>

Existente aprobado:..... m<sup>2</sup>

Existente sin aprobar: ..... m<sup>2</sup>

4) Habitabilidad (tachar lo que no corresponda)

Patios reglamentarios (si / no)

Ventilación reglamentaria de locales (si / no)

Aislación de muros (B / R / M)

Aislación de techos (B / R / M)

Déficit (Humedad-Filtraciones-Condensaciones) Instalaciones contra incendios (si / no)

Otras (describir).....

5) Estabilidad

Se han verificado los siguientes vicios de construcción:.....

.....

.....

.....

.....

6) Ensayos y/o estudios técnicos realizados para constatar el estado de la construcción:

.....

.....

.....  
.....  
7) Criterios del Profesional actuante a si el edificio responde a su fin (si / no). Si no responde determinar que estudios y/o ensayos aconseja:

.....  
.....  
.....  
.....

Expido el presente en carácter de DECLARACIÓN JURADA, en la ciudad de Resistencia en fecha ...../..... /.....

Firma:.....

Profesional: .....

Apellido Y Nombre: .....

Nº De Matricula: .....

En carácter de PROPIETARIO, en fecha ...../..... /.....tomo conocimiento del informe precedente.

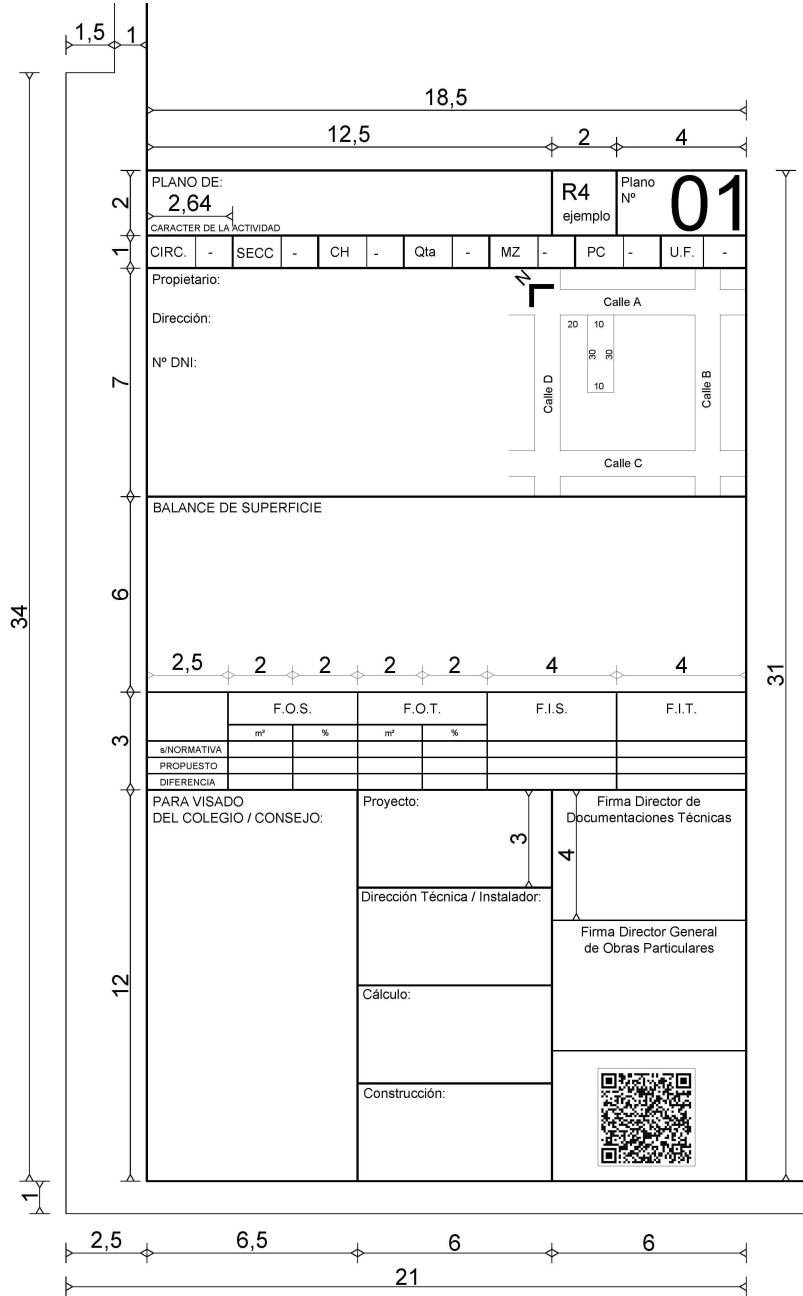
Firma .....

APELLIDO Y NOMBRE .....

D.N.I.....

**ANEXO 3- CARÁTULAS**

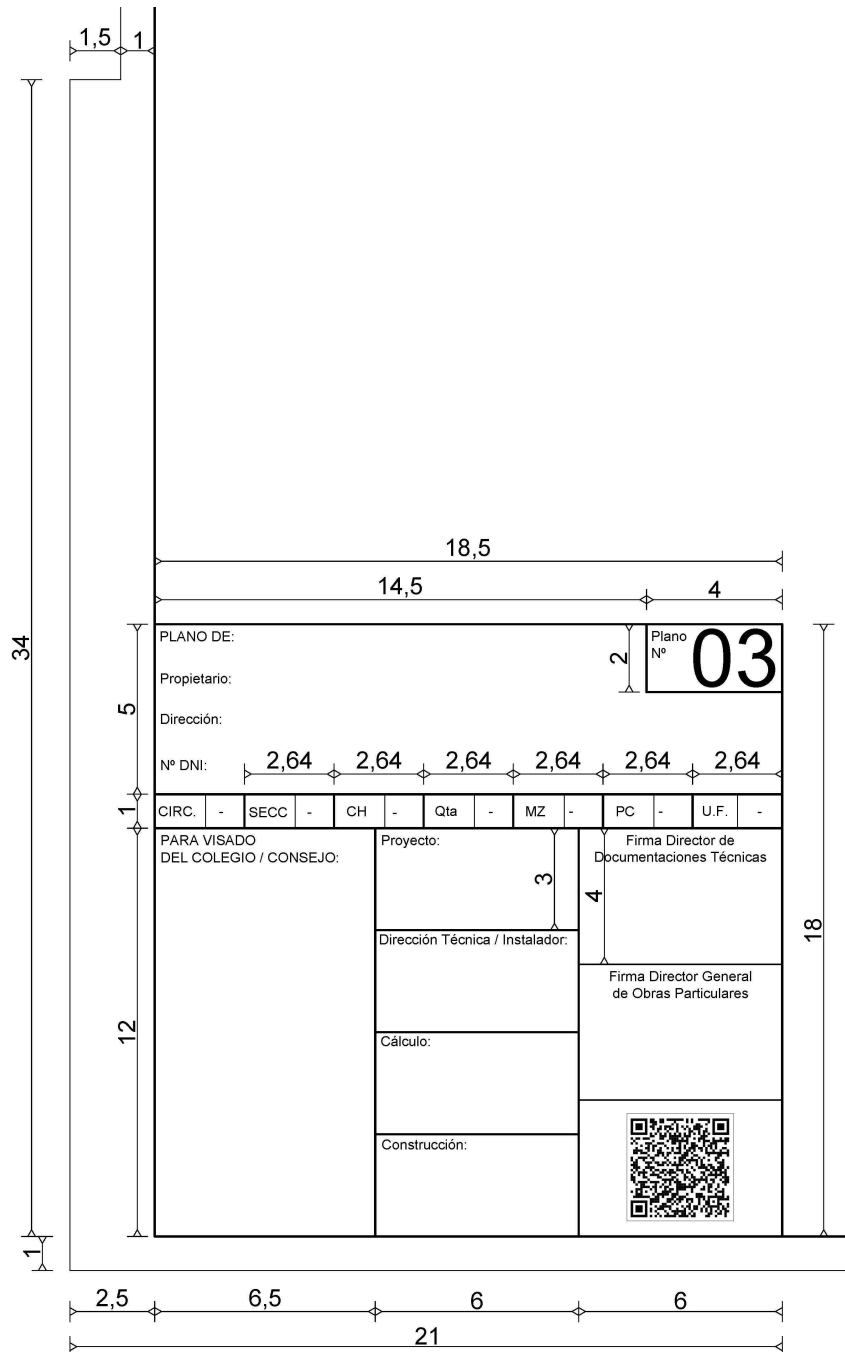
**A3A- CARATULA PLANO N°1**



1,5 1  
 18,5  
 12,5 2 4  
 PLANO DE: 2,64 R4 Plano N° 01  
 ejemplo  
 CARACTER DE LA ACTIVIDAD  
 CIRC. - SECC - CH - Qta - MZ - PC - U.F. -  
 Propietario:  
 Dirección:  
 N° DNI:  
 Calle A  
 Calle B  
 Calle C  
 Calle D  
 BALANCE DE SUPERFICIE  
 2,5 2 2 2 2 4 4  
 F.O.S. F.O.T. F.I.S. F.I.T.  
 m² % m² %  
 NORMATIVA  
 PROPUESTO  
 DIFERENCIA  
 PARA VISADO DEL COLEGIO / CONSEJO:  
 Proyecto:  
 Dirección Técnica / Instalador:  
 Cálculo:  
 Construcción:  
 Firma Director de Documentaciones Técnicas  
 Firma Director General de Obras Particulares  
 3 4  
 34 31 21  
 2,5 6,5 6 6



A3B- CARÁTULA, resto de los planos.



## 2.2 PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

### 2.2.1 Obligaciones generales de los Profesionales

Los Profesionales (Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros en Construcciones, Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores Nacionales, Ingenieros Electromecánico, Ingeniero Electricista, Técnicos Electromecánicos, Técnicos Mecánicos Electricistas, Licenciado en Higiene y seguridad, Licenciado en Gestión Ambiental, etc.) para actuar como tales deberán estar matriculados por el Consejo/ Colegio Profesional, e inscribirse, registrando su firma en los libros municipales establecidos al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuyo contralor compete al Consejo y/o colegio Profesional respectivo.

Los profesionales, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de la presente reglamentación, deben conocer las condiciones que se exigen y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los profesionales, cumplir y hacer cumplir los preceptos de esta reglamentación y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso.

### 2.2.2 Roles y responsabilidades de los profesionales intervinientes en una obra

La enumeración de responsabilidades a que hace referencia este apartado no modifica ni altera en forma alguna la responsabilidad profesional que establece la legislación vigente para el Proyectista, Calculista, Director de Obra, Representante Técnico y demás profesionales intervinientes y solo alcanza al cumplimiento de las prescripciones especificadas en el presente Reglamento.

En una obra deben intervenir, salvo cuando no corresponda, las siguientes personas:

- a) Proyectista: entendiéndose por tal al profesional a quien el propietario o contribuyente encarga la preparación del conjunto de elementos que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra.
- b) Calculista: entendiéndose por tal al profesional encargado de realizar el cálculo de las estructuras y elaborar los planos y planillas correspondientes.
- c) Director de Obra: es aquel profesional a quien el propietario o contribuyente de la obra encomienda para que actúe en su representación, asegurando la materialización de la misma conforme a las directivas del proyecto y a las reglas del arte de la construcción, es responsable de dirigir el desarrollo de la obra.

La presente reglamentación, confiere al Director de Obra el carácter de representante con autoridad para imponer el cumplimiento de las normas vigentes en todas las etapas de la construcción de la obra.

El Director de Obra, en consecuencia, al aceptar el cargo, asume la responsabilidad correspondiente a un funcionario público, agente Policía de la Construcción.

Son obligaciones del Director de Obra:

- Controlar que la obra se ejecute de acuerdo a las especificaciones del proyecto.
- Controlar el cumplimiento de la normativa vigente en materia constructiva y urbanística por parte de todos los profesionales y empresas intervinientes en la obra;
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra e impartir instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto;
- Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra hasta el otorgamiento del Certificado de Inspección Final de Obra.

- d) Tramitador: es el profesional que actúa administrativamente en representación de otro profesional o del representante técnico de una empresa constructora, y no tiene responsabilidad

en la obra. Esta figura no reemplaza el registro de las demás figuras que intervienen en el proyecto o la ejecución de la obra y de sus responsabilidades.

e) Instalador: El instalador es el profesional responsable de ejecutar una instalación o parte de ella.

- Para el caso que el Instalador sea designado en calidad de Representante Técnico de empresas, su responsabilidad será de carácter solidario con éstas.
- Deberá ejecutar la Instalación de acuerdo al proyecto y las instrucciones impartidas por el Director de Obra en un todo conforme a la normativa vigente.
- Deberá suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme a sus incumbencias.

j) Profesional Especializado: el proyectista, el calculista y/o profesional especializado serán los responsables en la parte del proyecto que les corresponda según su incumbencia, y/o competencia.

k) Constructor: es la persona física o jurídica que como empresario, se dedica a la construcción de obras y que a juicio del propietario o contribuyente, cuenta con los antecedentes, organización y capacidad técnica, equipo y solvencia necesarios para la ejecución de la obra y además reúne los requisitos exigidos por la presente reglamentación para dedicarse a tal actividad.

Cuando el constructor es persona jurídica, o siendo persona física, no sea profesional habilitado, debe designar su Representante Técnico, el que debe reunir esa condición. La designación debe constar en la Documentación Técnica.

Podrá no intervenir el Constructor cuando el propietario o contribuyente decide ejecutar la obra "por Administración", asumiendo en consecuencia el propietario/contribuyente, el carácter de Empresario, con las obligaciones y responsabilidades correspondientes a ese carácter. En la Documentación Técnica deberá constar tal situación.

Los Constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de la presente reglamentación, deben conocer las condiciones que se exigen y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación. Compete asimismo a los Constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de esta reglamentación y tratar todos los asuntos que requieran su concurso.

Los Constructores deberán inscribirse en los libros municipales establecidos al efecto, deberán mantener actualizado los domicilios electrónicos en los respectivos sistemas.

Los Constructores deberán contratar profesionales habilitados que actuarán como representantes técnicos.

h) Representante Técnico: el Representante Técnico asume la responsabilidad ante el propietario o contribuyente, las autoridades públicas y ante terceros por la ejecución de tal obra hasta su recepción definitiva.

i) Responsable en Higiene y Seguridad: Los profesionales responsables de la Seguridad e Higiene de una obra están obligados a:

- Colaborar en el desarrollo de estudios, análisis, evaluación, organización e inspección en ambientes laborales todo lo inherente a los temas de su competencia.
- Participar en la evaluación de los sistemas e instalaciones de todas las actividades con riesgo asociado a: Iluminación, ventilación, radiaciones, carga térmica, ruidos y vibraciones, incendios y explosiones, transporte y manipulación de productos, contaminación, efluentes industriales, máquinas, herramientas y equipos.
- Sugerir la implementación de capacitaciones, seguimientos y aplicación de programas de trabajo en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Colaborar en la realización de controles de uso y estado de los elementos de protección personal y colectiva a fin de evitar accidentes en la obra.

### **2.2.3 Registro de Profesionales y constructores**

#### **2.2.3.1 Registro de Profesionales**

Para que un Profesional pueda actuar en calidad de Proyectista, Calculista, Director de Obra, Representante Técnico, o profesional especializado deberá inscribirse en el registro que la Dirección establecerá a ese efecto.

Al solicitar la inscripción, el profesional indicará:

- Nombre y apellido;
- Domicilio legal en la Ciudad de Resistencia;
- Domicilio electrónico
- Diploma, título o certificado habilitante, la fecha en que fue expedido e institución que lo otorgó;
- Constancia emitida por el Consejo y/o Colegio Profesional de que el profesional se encuentra matriculado.

#### **2.2.3.2 Registro de Constructores**

Para que un Constructor pueda actuar como tal, deberá inscribirse en el registro que la Dirección establecerá a ese efecto.

Al solicitar la inscripción, el constructor indicará:

- El nombre, característica comercial o sigla, adjuntando cuando corresponda, copia simple autenticada del Contrato Social Vigente;
- Domicilio legal en la Ciudad de Resistencia;
- Domicilio electrónico.

### **2.2.4 Depósito de Garantía**

Los Profesionales y Constructores, al inscribirse, deberán efectuar un depósito como garantía para el cobro de las multas que establecen las normas vigentes; dicho depósito se hará por única vez y el monto correspondiente lo fijará la Ordenanza Tributaria Anual.

### **2.2.5 Cambio de domicilio de Profesionales y Constructores**

Todo cambio de domicilio físico o electrónico de un Profesional o Constructor inscripto en el registro respectivo, debe ser comunicado por nota a la Dirección, dentro de los cinco (5) días de producido.

### **2.2.6 Cambio y renuncia de Profesionales o Constructores**

a) Cambio: el propietario o contribuyente de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar de Director de Obra o Constructor, o el Constructor podrá hacerlo con su Representante Técnico y proponer al reemplazante. El propietario/contribuyente o el Constructor responderá por los reclamos que formulen los interesados.

La Dirección aceptará al/los reemplazante/s siempre que sobre éste/os no pese/n inhabilitación/nes alguna y notificará al/los reemplazado/s. El reemplazante en cada función asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que correspondan.

b) Renuncia y/o retiro: la Municipalidad reconoce a los Profesionales/Contribuyentes y Constructores el derecho de retirarse de una obra, lo que no implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación en la misma se los exima de la aplicación de las penalidades correspondientes.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por los reclamos que pueda formular el propietario/contribuyente o constructor, a quien la Dirección notificará de lo resuelto, emplazándolos para proponer reemplazante.

Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por la Dirección, la que deberá expedirse en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la fecha de su propuesta; de no existir resolución al respecto de ese plazo, se considera otorgada la aceptación.

En caso de cambio renuncia o retiro de profesionales deberá acreditarse la intervención del Consejo o Colegio Profesional en el trámite.

### **2.2.7 Delegación de funciones de Profesionales y Constructores**

Un Profesional o Constructor puede autorizar a otro profesional, o constructor habilitado, para reemplazarlo transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del Propietario/Contribuyente otorgada por escrito.

## **2.3 INSPECCIÓN MUNICIPAL**

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, sin que ello implique avalar la calidad de los trabajos.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Dirección podrá, para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

### **2.3.1 Atribuciones de la Dirección**

Durante el transcurso de las obras, personal designado por la Dirección podrá efectuar inspecciones especiales o de oficio, a los efectos de verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos convenidos en el expediente municipal, y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por parte de la Inspección Municipal, no implica asumir responsabilidades que son exclusivas de los Profesionales intervinientes y Constructores o Empresas Constructoras.

### **2.3.2 Acceso de la Inspección Municipal a la Obra**

En un predio donde se realicen obras, el propietario/contribuyente, Profesional o Constructor, deberá permitir el acceso a los inspectores que en ejercicio de su misión, comparezcan a tales efectos. De lo contrario, dicha inspección hará constar la negativa en un Acta que labrará de inmediato e iniciará el trámite que corresponde para asegurar el acceso a la obra.

### **2.3.3 Horas hábiles para efectuar inspección en las obras**

La inspección de una obra, se practicará en día y horario que decidirá la Dirección a su juicio exclusivo. Si la obra no reviste gravedad, no afecta a terceros o dominio público se hará una notificación al Profesional y Propietario/Contribuyente estipulando día y horario de la misma.

### **2.3.4 Presencia en Obra del Director de Obra o de la Inspección Municipal**

Cada vez que la Dirección lo considere necesario podrá citar en la obra al Director de Obra, mediante notificación formal, con una anticipación no menor que tres (3) días hábiles, determinando el día y hora de la visita.

El Director de Obra podrá solicitar por escrito, la presencia de la Inspección Municipal en la obra a su cargo proponiendo día y hora y mencionando la causa del requerimiento.

Habrà una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes.

### **2.3.5 Domicilio especial para notificaciones de Profesionales y Propietarios**

A los efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos concernientes a la obra, podrá considerarse domicilio especial válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de la obra. Además del domicilio electrónico declarado en el expediente.

### **2.3.6 Resultado de las inspecciones de obra**

Si los resultados de la Inspección Municipal no fueran a su juicio satisfactorios, se harán las observaciones del caso con carácter de intimación al Director de Obra, en tiempo y forma.

La intimación deberá cumplirse bajo apercibimiento de la aplicación de la pena que corresponda.

El Director de Obra, podrá dentro del plazo de tres (3) días, exponer sus reparos a la intimación, de lo contrario ella quedará consentida.

### **2.3.7 Paralización de trabajos en contravención**

La Dirección paralizará toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo, no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y/o las disposiciones en vigencia.

Cuando no se acatare la orden de paralización, la Dirección arbitrará los medios legales pertinentes para lograr su cumplimiento.

### **2.3.8 Demolición o regularización de obras en contravención**

La Dirección intimará formalmente al Director de Obra dentro de plazos adecuados a las características de los trabajos a realizar, la demolición o regularización, según corresponda, de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo exigirá al Director de Obra, a su exclusivo juicio, la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado, dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en este Reglamento. Asimismo, en caso de incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar por sí o por terceros y a costa del propietario/contribuyente, los trabajos intimados.

### **2.3.9 Acta de Inspección – Notificación**

Las observaciones u objeciones que tuvieran lugar, como resultado de la Inspección Municipal constatarán en un Acta digital que será refrendada por el inspector actuante, quedando la impresión en poder del Director de Obra, Propietario/Contribuyente, Constructor o representante de éste en obra, quien rubricará el original prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a las mismas.

Podrá remitirse cuando la Dirección lo requiera comunicaciones, notificaciones, emplazamientos de cualquier naturaleza a la dirección electrónica que los propietarios/contribuyentes y profesionales intervinientes declaren.

### **2.3.10 Vicios constructivos ocultos**

Cuando la Dirección tenga la presunción de la existencia de vicios constructivos ocultos, podrá exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

### **2.3.11 Edificios existentes o en construcción en estado de inseguridad**

Cuando el estado del edificio o la construcción configurará, a juicio de la Dirección, un peligro inminente de derrumbe, el Municipio dispondrá de inmediato la ejecución, por sí o por terceros y

a cuenta del Propietario/Contribuyente, los trabajos mínimos indispensables para dotar al edificio o la construcción de la seguridad necesaria.

Cuando en un edificio existente o en construcción o en parte del mismo, la Dirección presuma inseguridad de su estabilidad, exigirá al Propietario/Contribuyente la realización de trabajos preventivos, correctivos y el tiempo en que deben iniciarse y terminarse. A ese efecto, el Propietario/Contribuyente previamente deberá designar al Profesional responsable del resultado de los trabajos propuestos y comunicarlo a la Dirección, por escrito.

Si en un edificio existente y habilitado conforme a su destino, se ignorase el domicilio del propietario/contribuyente, se exigirá al inquilino u ocupante, si lo hubiera. Caso contrario, el Municipio citará al propietario/contribuyente mediante edictos a difundir por los medios de comunicación que considere convenientes y por un término que no superará los cinco (5) días corridos.

Si vencidos los plazos establecidos para cada uno de los casos previstos precedentemente no se hubieran iniciado los trabajos preventivos y correctivos, el Municipio ejecutará por sí o con la intervención de terceros y por cuenta del propietario/contribuyente, el apuntalamiento o la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

Los apuntalamientos que se efectúen como medida de emergencia, serán considerados transitorios y deberán ser retirados en un plazo máximo de treinta (30) días, efectuando en su reemplazo los trabajos definitivos.

## **2.4 PENALIDADES**

### **2.4.1 Concepto de las penalidades**

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

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

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

### **2.4.2 Clases de penalidades**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento;
- Multas;
- Suspensión en el uso de la firma;
- Eliminación definitiva del registro;

### **2.4.3 Graduación de penalidades por determinadas fallas**

#### **2.4.3.1 Aplicación de apercibimientos**

Corresponde apercibimiento por:

- a) No dar aviso de comienzo de obra.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- c) No concurrir a una citación en obra.
- d) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones, conforme con las disposiciones técnicas vigentes, pero sin notificar previamente a la Dirección.
- e) Impedir el acceso a la obra a los inspectores municipales en sus funciones.
- f) Tener un expediente observado por más de quince (15) días corridos, contados a partir de la notificación, sin subsanar las observaciones.
- g) Por contravenciones a las prescripciones de carácter técnico o administrativo de la presente Reglamentación.
- h) No cumplir con los plazos previstos en Permiso de Obra en etapa de proyecto.

i) No mantener actualizado el domicilio electrónico declarado.

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

Los apercibimientos por causas especificadas en los incisos a, b, c, d, e, g y i son aplicables al Director de Obra.

Los apercibimientos por causas especificadas en los incisos f y h son aplicables al Proyectista. Cuando la obra se realizará "por Administración", los apercibimientos serán aplicables al Director de Obra en todos los casos.

#### 2.4.3.2 Aplicación de multas

Corresponde multa por:

- a) Iniciar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- b) Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes, sin perjuicio de su demolición, si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad.
- c) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- d) No colocar vallas o si ésta existiera y no se ajustase a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda.
- e) No colocar letrero de obra, o si existiera y no se ajustara a lo prescripto.
- f) Cuando se hubiere aplicado más de cinco (5) apercibimientos o cuando se hayan excedidos los términos de lo establecido en "Aplicación de apercibimientos".
- g) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones que se establezcan.
- h) Por permitir habitar un edificio al finalizar la obra sin Certificado de Inspección Final de Obra expedido por la Autoridad de Aplicación.

Cuando la obra se realiza "por Administración", las multas serán aplicables al Director de Obra en todos los casos.

Las multas por causas especificadas en los incisos a, b, d, e, f y g son aplicables al Director de Obra.

Las multas por causas especificadas en los incisos a, b, c, d, f y g son aplicables al Representante Técnico.

Las multas por causas especificadas en los incisos a, c y h, son aplicables al Propietario/Contribuyente de la Obra.

Cuando los Profesionales o Constructores no abonaren las multas que le fueran aplicadas en un plazo de ocho (8) días, éstas serán cobradas del depósito de garantía, no pudiendo en consecuencia, los Profesionales o Constructores, iniciar o presentar planos de obras nuevas, hasta tanto no se reintegre su importe.

#### 2.4.3.3 Aplicación de suspensión en el ejercicio de la profesión en jurisdicción municipal

Se aplicará suspensión en el uso de la firma en el Municipio por:

- a) Por cada cinco (5) multas aplicadas en el término de un (1) año y consideradas en conjunto: tres (3) meses
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: de tres (3) a seis (6) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres (3) meses a tres (3) años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: tres (3) meses a dos (2) años.
- e) Por grave negligencia o dolo de los Profesionales o Constructores firmantes del expediente de Obra o por no actuar del modo establecido en la presente reglamentación: uno (1) a tres (3) años.



- f) Por afectar la seguridad pública y/o de terceros, por falta o condiciones deficientes de pantallas protectoras fijas y/o móviles y valla de obra no ajustada a las normas vigentes: uno (1) a cinco (5) años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención de la presente reglamentación: uno (1) a cinco (5) años.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiere sobrevenir: cinco (5) años.
- i) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervinieren en la obra: de cinco (5) a diez (10) años.

La suspensión del ejercicio de la profesión en jurisdicción municipal significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un (1) año o más, podrá llevar como accesoria, para el profesional afectado, su desvinculación al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido en infracción.

#### 2.4.3.4 Inhabilitación del ejercicio profesional

La Municipalidad solicitará al Consejo/Colegio Profesional la inhabilitación definitiva del ejercicio profesional a los profesionales en los siguientes casos:

- a) Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez.
- b) Cuando se produzcan derrumbes en una obra en ejecución o durante el plazo de 5 años, por negligencia comprobada por la Dirección u otro organismo competente.

#### 2.4.4 Procedimiento para la aplicación de penalidades

La Dirección estará facultada para:

- a) Aplicar apercibimiento a Profesionales y Constructores.
- b) Dar intervención al Juzgado de Faltas para la aplicación de multas a: Propietarios, Contribuyentes, Profesionales y Constructores.
- c) Requerir ante la Secretaría la aplicación de suspensiones.
- d) Efectuar comunicaciones al Consejo Profesional sobre las sanciones aplicadas a los Profesionales.

Las suspensiones en el ejercicio de la profesión a Profesionales serán sustanciadas y aplicadas por el Consejo Municipal.

**La Dirección comunicará al Consejo Profesional sobre multas, apercibimientos, suspensiones, etc. aplicadas a los Profesionales, como así también si se resolviera la eliminación definitiva del registro de firmas, a los efectos de que en función del poder de policía que el Consejo Profesional ejerce sobre la profesión, actúe según corresponda.**

**CAPITULO 3**  
**PROYECTO DE LAS OBRAS**

### 3.1. LINEA Y NIVEL

#### 3.1.1. Línea de Edificación

##### a) Alineación

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la Línea de Edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

En caso de refacciones, remodelaciones y ampliaciones de edificaciones existentes fuera de la Línea Municipal, podrán autorizarse sin exigir la rectificación de lo existente, cuando a juicio de la Dirección, por la magnitud de la obra y de la desviación resulte justificable, debiendo, la ampliación ajustarse siempre a la Línea Municipal.

##### b) Fijación de la Línea Municipal

A pedido del interesado, la Línea Municipal será demarcada a través del plano de mensura y/o deslinde registrado en la Dirección General de Catastro.

##### c) Línea de edificación en las esquinas

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

Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas, por lo tanto, se exigirá su ejecución de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para construcción de nuevos edificios, cercos o modificaciones internas o externas a las ya existentes.

##### d) Dimensiones de las ochavas

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen las Líneas Municipales y se determinarán de acuerdo con lo establecido en el cuadro siguiente: ver Imagen 3-1

Hasta 30°	2,50 m. Como mínimo
De 30° a 35°	3,00 m. Como mínimo
De 35° a 40°	3,50 m. Como mínimo
De 40° a 120°	4,00 m. Como mínimo
Mayor de 120°	Sin Ochava

##### e) Ochavas curvas

En los casos en que sean ochavas curvas, la parte más saliente de la curva será tangente en su punto medio a la Línea de Ochava correspondiente.

##### f) Columnas en ochavas

En ningún caso se permitirá la construcción de columnas en el espacio delimitado por las Líneas Municipales concurrentes y la Línea de Ochava.

## MEDIDAS MÍNIMAS DE OCHAVAS

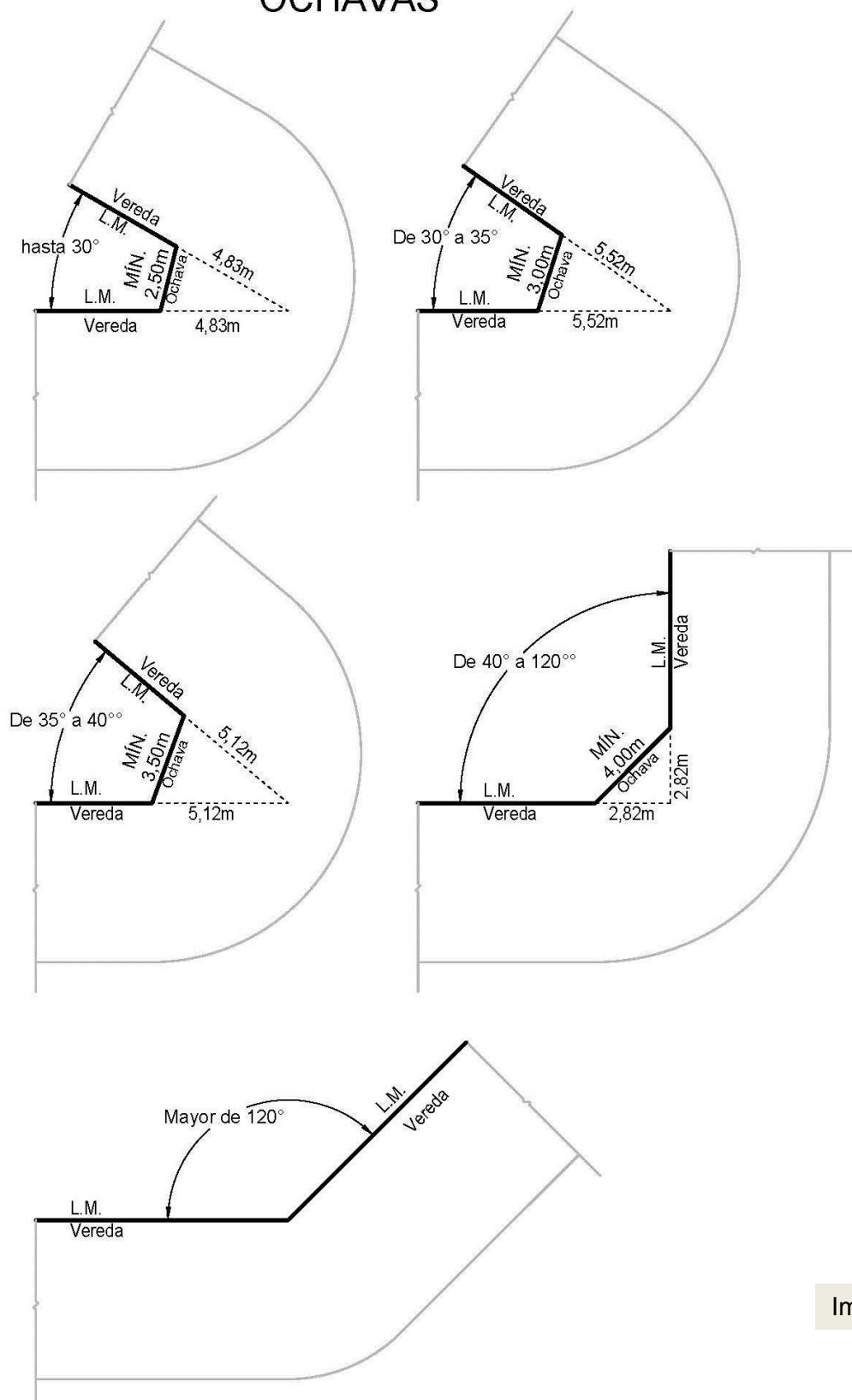


Imagen 3-1

### 3.1.2. Nivel

#### 3.1.2.1. Plano de comparación de los niveles

Los niveles serán referidos a la cota de Mojón de Obras Públicas (MOP) (cero del mareógrafo del Riachuelo).

#### 3.1.2.2. Marcas de nivelación

Las marcas de nivelación no podrán ser removidas ni alteradas sin previo aviso a la Dirección General de Catastro Municipal con una anticipación de quince (15) días.

Desaparecida la causa que motivara la remoción de la marca, ésta será recolocada en su antiguo emplazamiento o bien en un sitio próximo a éste con la conformidad de la oficina mencionada. El profesional deberá comunicar a la oficina las novedades en relación a la ubicación y nueva cota si así correspondiera, agregando un croquis ilustrativo de la situación. En caso de falta de reposición de una marca o de dificultosa ubicación, se efectuarán los trabajos por administración y a costa del infractor.

### 3.1.2.3. Certificación de nivel

Las cotas de nivel se establecen para determinar el nivel sobre el cual se asientan los edificios o construcciones en relación al espacio urbano.

Cuando la propiedad se halle con frente a una calle pavimentada o exista proyecto de pavimento, la Municipalidad extenderá certificación donde conste la cota de nivel que corresponde al cordón de la vereda.

En calles no pavimentadas donde exista cuneta, la Municipalidad emitirá certificado donde conste nivel inferior de alcantarilla.

### 3.1.2.4. Niveles inferiores a los oficiales

El nivel del terreno de patios y de locales con instalaciones de salubridad puede ser inferior al oficial, siempre que se asegure la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales mediante sistemas de bombeos adecuados.

## 3.2. **CERCOS Y VEREDAS**

### 3.2.1. Obligación de construir y conservar cercas y veredas

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

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Dirección puede ordenar la ejecución de una cerca ciega, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 2 m sobre el cordón de la vereda opuesta.

La Dirección podrá aconsejar y autorizar la supresión de los cercos en edificios nuevos o existentes o autorizar cercos vivos en inmuebles baldíos, por motivos urbanísticos, previo dictamen. Los cercos vivos deberán ser mantenidos en perfecto estado y cuidadosamente podados según el alineamiento. Si las condiciones apuntadas no fueran satisfechas o si la conservación de los jardines o de los edificios fuera deficiente, podrá exigir en cualquier momento, la construcción de un cerco de mampostería cuya altura aisle a la propiedad de la vista de la calle.

### Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios

Dentro de los diez (10) días hábiles de concluidas las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de cerca y la vereda reglamentaria y su plazo de terminación no excederá de treinta (30) días.

### 3.2.2. Veredas

Las veredas serán construidas en un plano continuo sin resaltos ni escalones, con los niveles que determine la oficina respectiva del Departamento Ejecutivo Municipal.

Si hubiere diferencias de nivel entre linderos, éstos se salvarán con el plano inclinado, nunca con escalones ni pequeñas rampas que comprometan la rigurosa seguridad de desplazamiento de niños, ancianos y personas con discapacidad, garantizada por el plano continuo en toda la cuadra.

Las diferencias de nivel entre la vereda y los del predio o los locales dentro de la Línea Municipal, serán indefectiblemente resueltos dentro del predio, nunca y bajo ningún argumento en el ámbito del espacio público.

En el espacio comprendido entre la calzada y la línea virtual de continuidad de las ochavas hasta su intersección con los cordones solamente podrán emplazarse señales de tránsito, y por lo tanto estarán libres de todo otro elemento que disminuya u obstaculice la perfecta visibilidad del cruce.

### 3.2.2.1. Pendiente de las veredas

Las veredas se componen de tres características geométricas básicas: (Ver imagen 3-2)

- El ancho de solado transitable, está conformado por toda la longitud o extensión destinada a la circulación de peatones libre de obstáculos.
- La pendiente longitudinal, entendida como la inclinación de la vereda en paralelo a la fachada de los edificios; tendrá un valor máximo de 2% y un mínimo de 1%.
- La pendiente transversal, entendida como la inclinación de la vereda en perpendicular a la fachada de los edificios será inferior al 4%, superado este valor se tratará como rampa.

La transición de las pendientes se hará sobre el terreno que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario/contribuyente de la parcela correspondiente.

#### PENDIENTES DE ESCURRIMIENTO EN VEREDAS

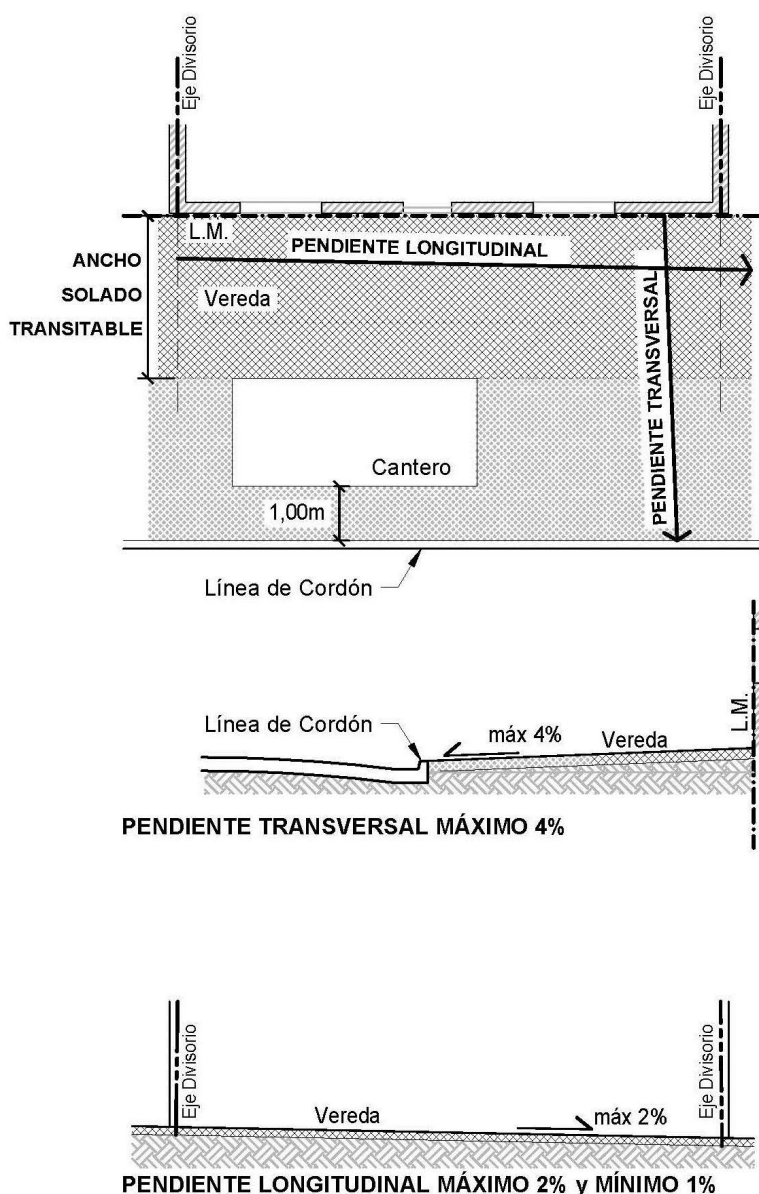


Imagen 3-2

### 3.2.2.2. Material de las veredas

Las veredas deben ejecutarse con materiales que por su firmeza aporten estabilidad, durabilidad y rigidez. Dichos materiales deben ser antideslizantes, resistentes e inalterables al contacto con agua, líquidos en general o fluidos capaces de alterar sus condiciones.

- En las calles pavimentadas: Los solados serán duros fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad y condición reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas. Para la inclusión de personas con discapacidad visual deberá incorporarse además líneas de baldosas podotáctiles que indiquen la dirección en la que se puede transitar sin peligro.
- En las calles no pavimentadas: se podrá utilizar otro material que ofrezca seguridad, continuidad y resistencia adecuada, asegurando la fácil circulación de las personas, para la ejecución de las veredas como solado transitorio hasta tanto se ejecute el pavimento de la cuadra.

### 3.2.2.3. Entrada de vehículos frente a Vereda (ver imagen 3-3)

En las entradas para vehículos deberá proyectarse con materiales adecuados y resistentes. El cordón del pavimento tendrá en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle.

El acceso de vehículos no debe interrumpir el plano continuo de la vereda en el ancho establecido en el punto 3.2.2.1 del presente Reglamento, el desnivel debe salvarse en el espacio restante hasta el cordón.

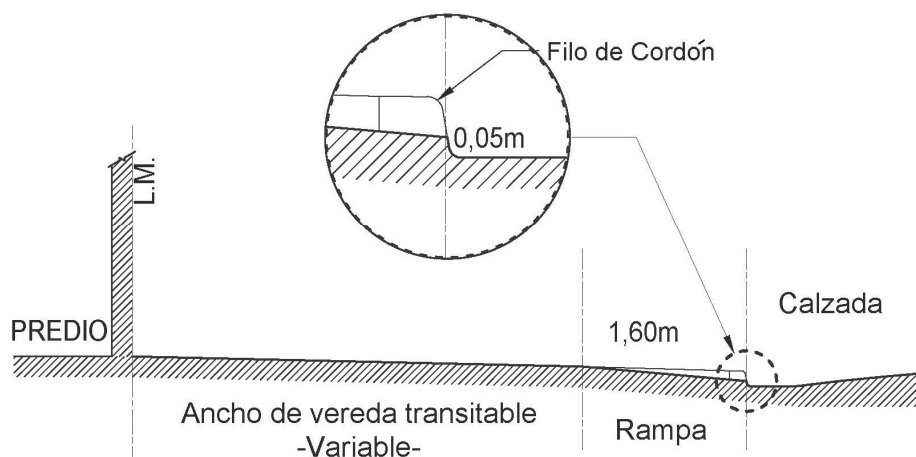


Imagen 3-3

### 3.2.2.4. Rampas de acceso en esquina para personas con discapacidad PcD (Ley N° 22.431 y sus modificatorias)

El desnivel entre la vereda y la calle llevará una pendiente que se extenderá de acuerdo con la altura del cordón de la vereda y con la pendiente transversal de la misma.

Las pendientes se fijan según la siguiente tabla: (ver imagen 3-4)

Altura del cordón h en cm	Pendiente %
<20	10
>20	8.33

Las superficies laterales tendrán una transición suave y nunca con una pendiente mayor que la del tramo central, salvo condiciones existentes que así lo determinen pudiendo alcanzar el valor máximo de 1:8 o 12,50 %.

Las rampas llevarán en la zona central una superficie texturada en relieve de espina de pez de 0,60 m de ancho, inmediatamente después del rebaje de cordón. Toda la superficie de la rampa, incluida la zona texturada para prevención de los ciegos, se pintará o realizará con

materiales coloreados en amarillo que ofrezca suficiente contraste con el del solado de la vereda para los disminuidos visuales. (ver imagen 3-5)

Las rampas y rebajes de cordón en las veredas se ubicarán en coincidencia con los anchos de solados transitables y nunca se colocarán en las esquinas.

El solado deberá ser antideslizante y no podrá tener barandas. Las rampas y rebajes de cordón deberán construirse en hormigón armado colado in-situ con malla de acero.

El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada no superará los 0,02 m. En la zona de cruce peatonal a partir del cordón-cuneta de la calzada, la pendiente de la capa del material de repavimentación no podrá tener una pendiente mayor de 1:12 (ú 8,33%), debiendo en caso de no cumplirse esta condición, tomar los recaudos constructivos correspondientes para evitar el volcamiento de la silla de ruedas o el atascamiento de los apoyas pies.

**RAMPA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**SECCIÓN LONGITUDIAL**

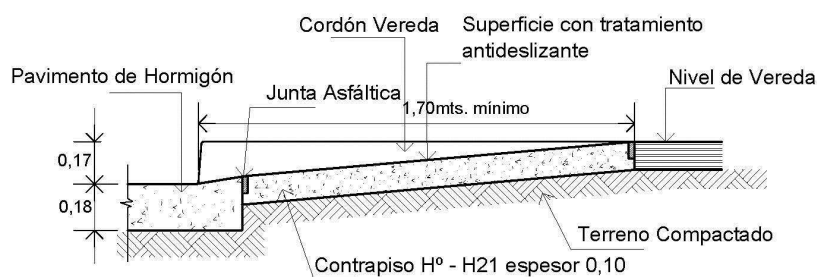
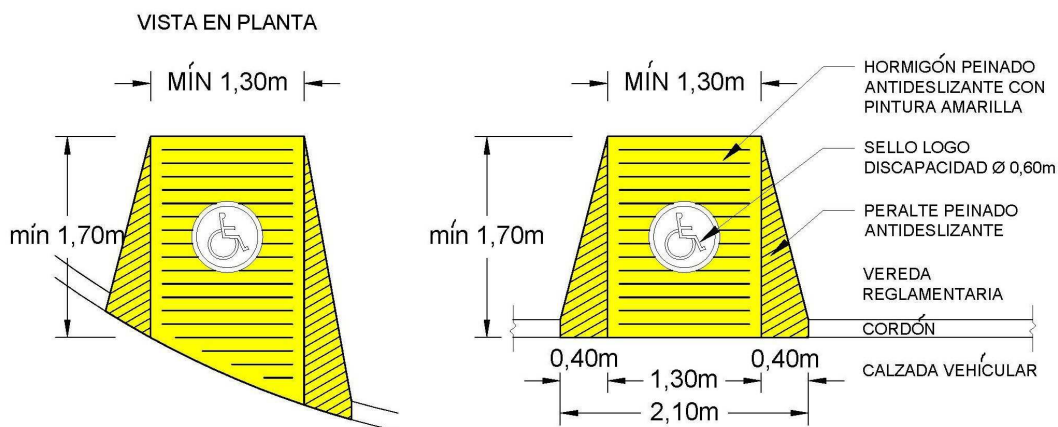


Imagen 3-4

**RAMPA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**OPCIÓN 01**



**RAMPA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**OPCIÓN 02**

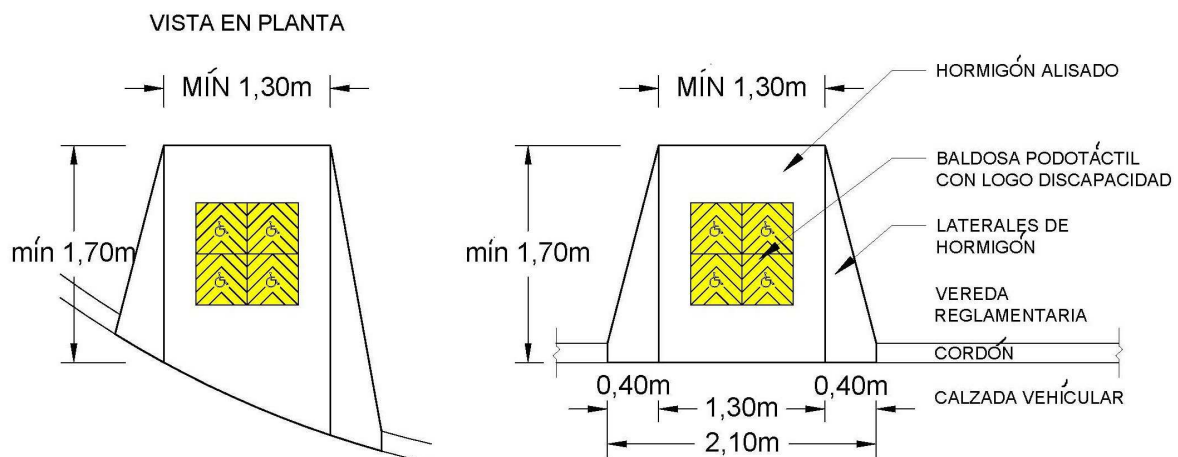


Imagen 3-5



### 3.2.2.5 Celeridad en la ejecución de las veredas

La construcción o reparación de veredas debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable.

Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón cuando por razones de tránsito no lo impidan.

La protección provisional de la vereda en construcción no podrá ser con alambres tendidos.

### 3.2.2.6. Ancho de la vereda (ver imagen 3-6)

a) En calles pavimentadas: el ancho de la vereda es el comprendido entre la Línea Municipal y la calzada, incluyendo en esta medida el cordón del pavimento de la calzada.

El ancho de solado transitable, está conformado por toda la longitud o extensión destinada a la circulación de peatones libre de obstáculos;

Cuando el ancho de la vereda está comprendido entre:

- 4,50 m. a 6 m., el solado transitable será de 3 m. tomados a partir de la Línea Municipal.

Se dejará una franja paralela y contigua al lado interno del cordón de 1 m. de ancho recubierta con el mismo material de la vereda.

- 3,50 m. a 4,50 m., el solado transitable será de 2 m. tomados a partir de la Línea Municipal.

Se dejará una franja paralela y contigua al lado interno del cordón de 1 m. de ancho recubierta con el mismo material de la vereda.

- Menor de 3,50 m., el solado transitable será de 1,50 m. y el resto será destinado a espacios verdes, debiendo estar sus bordes al ras de la vereda.

b) En calles no pavimentadas: el ancho del solado será de 1,50 m. tomados a partir de la Línea Municipal.

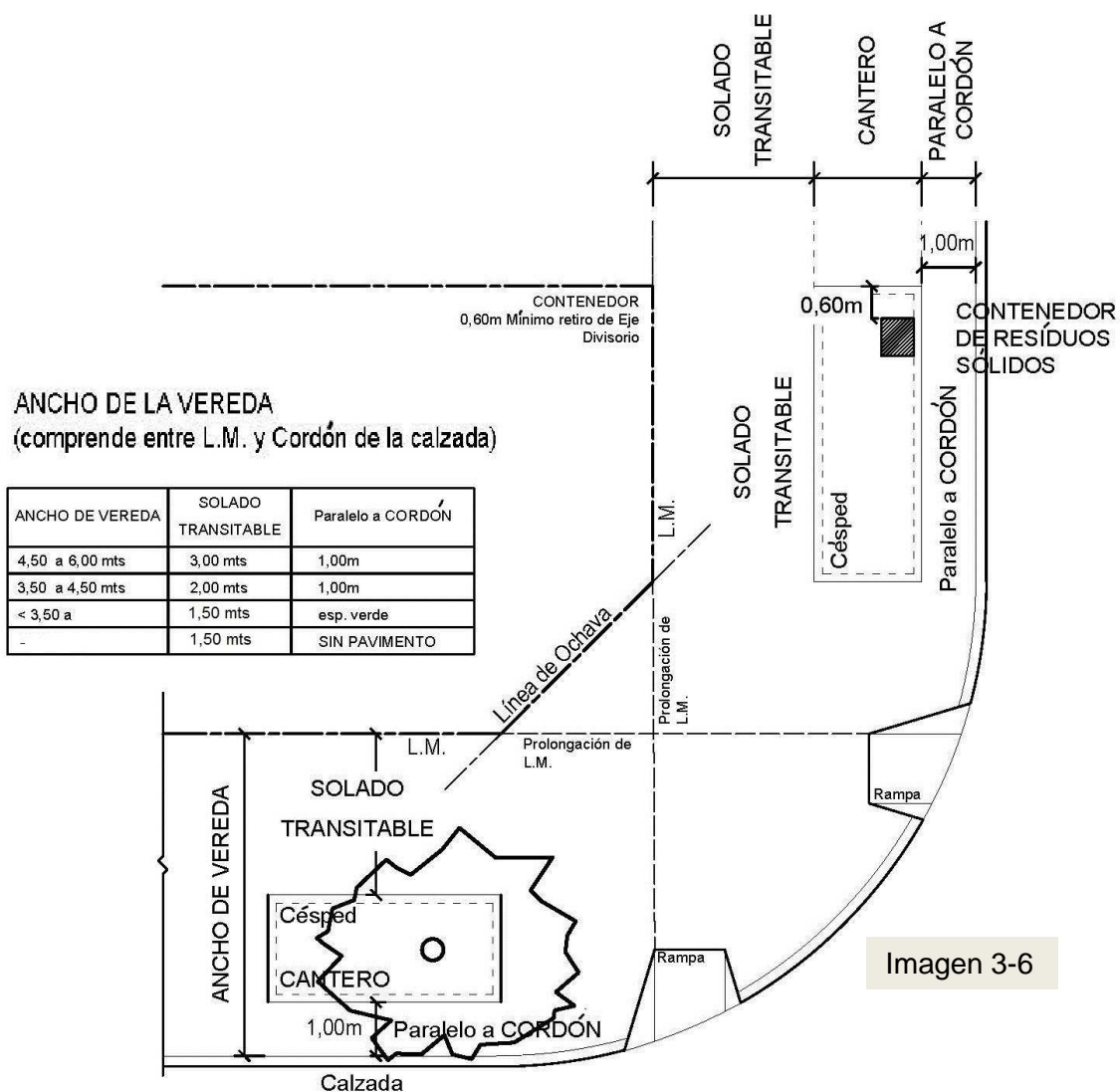
### 3.2.2.7. Canteros (ver imagen 3-6)

- A excepción del ancho de solado transitable establecido y de accesos vehiculares el restante sector, será destinado a espacios verdes.

- Queda terminantemente prohibido construir cualquier borde de cantero o similar que supere la cota de la vereda.

- Se podrán dejar frente a los accesos peatonales de los edificios un ancho mínimo de 1,10m libre de canteros.

- En parcelas ubicadas en esquinas, la ochava será libre de cantero.



### 3.2.2.8. Contenedores de residuos

La colocación de contenedores de residuos será complementaria para todas las edificaciones en el ámbito de aplicación del presente Reglamento.

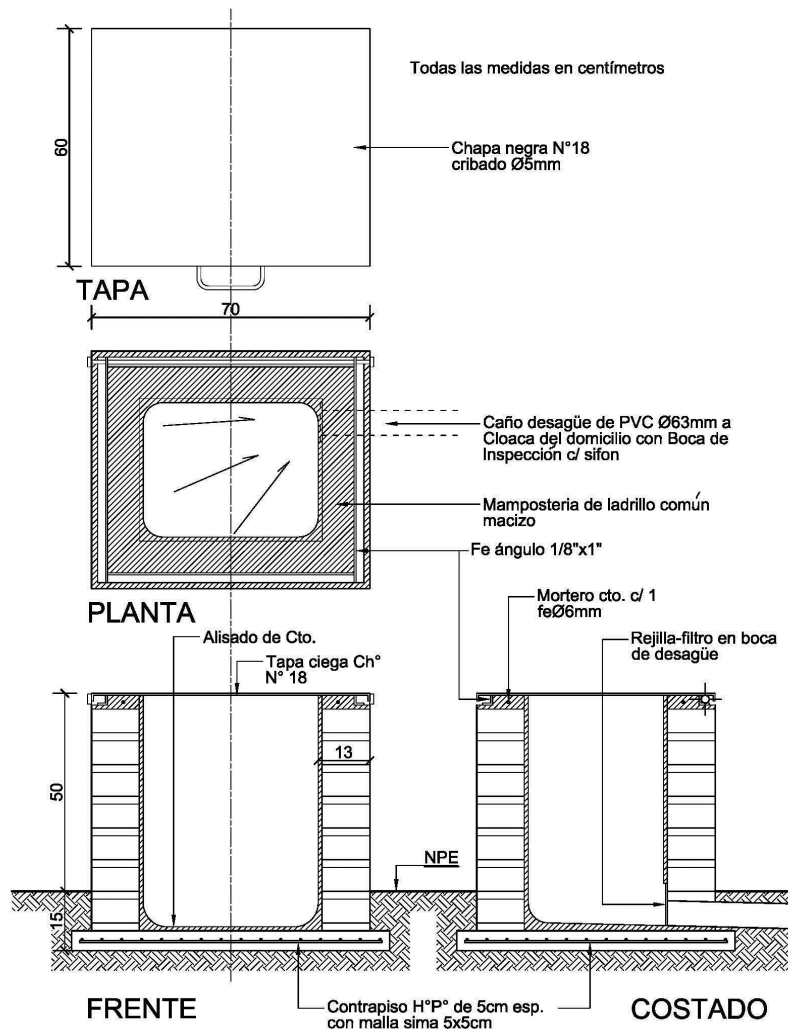
Estarán ubicados en la vereda de cada edificio, local o vivienda, etc. debiendo responder a los retiros mínimos del cordón de vereda, y ejes divisorios.

Serán construidos siguiendo las características morfológicas de cada edificio, de acuerdo a las siguientes pautas:

- Contenedores elevados: metálicos, sobre soportes o pies.
- Contenedores tipo rectangulares: con tapa ciega, y semienterrados, que no superen los 0.50m de altura sobre el nivel de vereda. (ver imagen 3-7)

En todos los casos se deberá garantizar la higiene del contenedor y el desagote del agua de limpieza del mismo, o impedir que se hallen al alcance de los animales.

La capacidad de los contenedores será acorde al volumen de residuos que la actividad genere.



Ejemplo Imagen 3-7

### 3.2.2.9. Rebaje de cordones

Queda absolutamente prohibido el rebaje en los cordones en todos los pavimentos del municipio, con la sola excepción de estos casos:

- Cuando la entrada de vehículos así lo requiera.
- Cuando en las parcelas de esquina corresponda ubicar rampas para personas con discapacidad.
- Cuando se permita la ejecución de dársenas de espera

En todos los casos, deberán ser autorizados y ejecutados por la Municipalidad, y a costa del interesado.

### 3.2.2.10. Veredas en zonas con reglamentaciones especiales

En casos de conjuntos urbanos totalmente rodeados de calles, y cuando la magnitud y escala de los edificios lo justifique, podrán adoptarse características diferentes a las hasta aquí enunciadas, con una correcta justificación podrán tomarse normas especiales, dictadas por la Autoridad de Aplicación.

### 3.2.2.11 Arbolado y los espacios verdes

El espacio de parquizado (cantero) será obligatorio de forestar con especies autóctonas o adaptadas, incluidas en cazuelas enterradas de no menos de 0,80 m de diámetro y 0,50 m. de profundidad. Como mínimo se exigirá un árbol por cada 10 m de frente.

La parquización será de césped y si hubiere especies florales y/o pequeños arbustos, éstas no podrán superar los 0,50 m. en ningún caso y época.

Para la tramitación de cualquier tipo de permiso y aviso de obra deberá en caso de intervención en veredas realizarse un relevamiento de las especies arbóreas existentes.

De requerir la extracción, poda o cualquier otro tipo de intervención sobre estos, deberá adjuntar la autorización del área con competencia del municipio.

Cuando un ejemplar del arbolado público, afecta el proyecto de construcción en alguna de sus partes (entradas de vehículo, balcones, marquesinas), y recibida la información de la Autoridad de Aplicación, en la que consta que es imposible la realización de la obra, sin la extracción del árbol, ésta será autorizada con carácter de excepción por la Dirección General de Paseos y Jardines, y la misma estará condicionada a lo establecido en la presente Ordenanza.

### **3.3. FACHADAS**

#### **3.3.1 Tecnología de la Envolvente**

En caso en que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

Se permitirá que la fachada de un edificio se construya detrás de la Línea Municipal o de retiro obligatorio. Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden visibles por este criterio, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

En todos los casos de edificios en altura, ya sea de perímetro libre o entre medianeras deberá observarse rigurosamente el uso de materiales y componentes arquitectónicos de larga vida útil, de noble naturaleza, con poco mantenimiento y de fácil reposición.

Queda prohibido el uso en altura de postigones, persianas o sistemas de oscurecimiento de ventanas o balcones que por su corta vida útil se conviertan en un peligro latente de desprendimiento. No se podrán usar en altura carpinterías realizadas en laminados de acero, metal mecanizado a boquilla y punzón que no cumplan estrictamente con las normas de estanqueidad y vibración vigentes.

En todos los casos deberán preverse los accesorios fijos indispensables para la limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores del edificio.

En los paramentos expuestos a la vía pública se deberá incorporar un tratamiento "antigrafitti" como previsión de limpieza ante eventualidades de este tipo.

No se aceptará de ninguna manera el escurrimiento pluvial de paramentos exteriores, balcones, ménsulas, voladizos y cualquier otro elemento exterior, directamente a la vía pública, debiendo en todos los casos colectarse los mismos dentro del predio u ofrecer al transeúnte una protección adicional ante este evento.

#### **3.3.2 Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares**

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares que estando sobre el edificio o aislados sean visibles desde la vía pública, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico, por lo que deberán tratarse en armonía con la fachada principal.

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Reglamento solo se permitirá cuando no afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar, no pudiendo sobresalir en ningún caso de los perfiles autorizados.

Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes, se puede colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes, siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y que el punto más bajo de los equipos se encuentre como mínimo a 2,30 m. del nivel de vereda.

Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, estos no se podrán ubicar en otra parte. La Dirección puede exigir en los edificios que forman esquinas, la reserva de un espacio en el muro de fachada para la colocación de las chapas de nomenclatura.

Los equipos individuales de Aire Acondicionado deberán ser contenidos en el proyecto original, con recintos estandarizados incorporados al tratamiento exterior y con la recolección del agua

de condensación excedente hacia el interior de la Unidad Funcional de pertenencia, estos a su vez no podrán exceder en más de 0,50 m, la superficie del paramento en que se asientan. En el caso de la instalación de este tipo de fachada debe cumplirse con las normas de calidad, de seguridad, mantenimiento y limpieza.

### 3.3.3 **Salientes de las fachadas (ver imagen 3-8)**

En la fachada principal solo se permite sobresalir de la Línea Municipal:

a) En los primeros 3 m. de altura en piso bajo:

- Umbrales y antepechos en no más de 0,02 m.
- Ménsulas de balcones o voladizos y otros elementos a una altura superior a 2,30 m. y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3 m.

No se pueden sobresalir a la Línea Municipal hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.

b) Arriba de los 3 m. de altura.

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente máxima de 0,30 m.

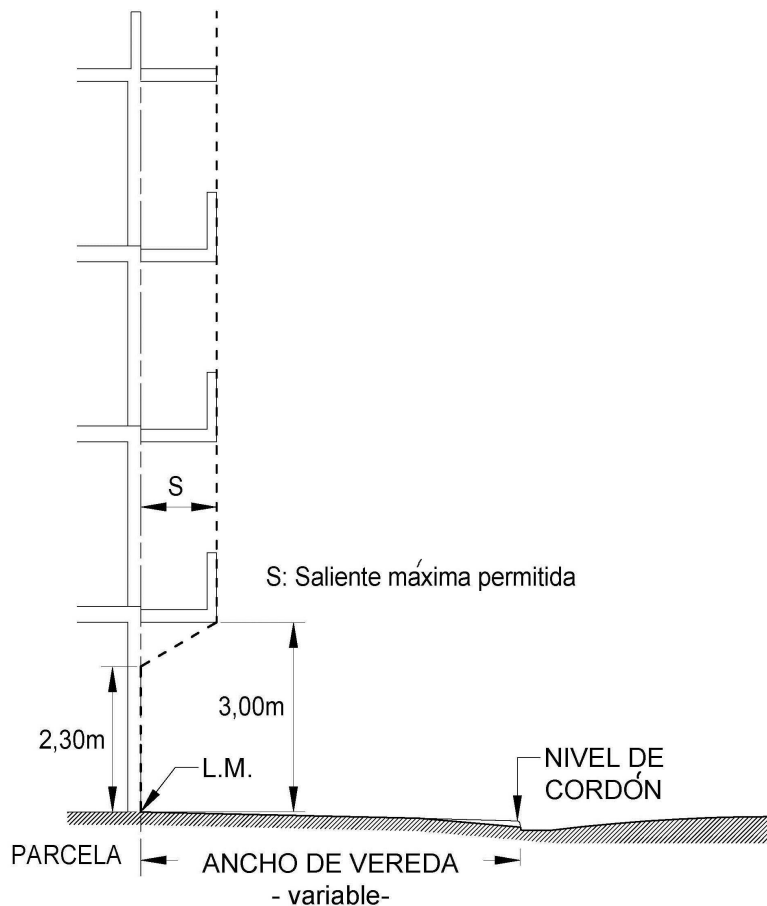


Imagen 3-8

#### 3.3.3.1 **Saliente de Balcones (ver imagen 3-9)**

En los pisos altos de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea Municipal hasta 1,20 m. pudiendo llegar a los 1,50 m. en edificios frentistas a avenidas de ancho mayor o igual a 30 m. En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo.

Deben mantener en todos los casos su borde exterior a una distancia no menor de 0,60 m. de la vertical del filo del cordón.

Los mismos podrán llegar hasta 0,15 m de la Línea Divisoria de predios.

En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas, salvo:

- las barandas
- las caras que den a Líneas divisorias de predios

• Antepecho y parapetos

La baranda, antepechos o parapetos tendrá una altura no menos que 0,90 m. ni mayor que 1,30 m. medidos desde el solado del balcón; los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

Sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo 0,30 m, con una distancia entre ejes no inferior a 2 m.

Los balcones deberán seguir una línea arquitectónica con los adyacentes al predio si los hubiera debiendo siempre cumplir las alturas requeridas en el punto 3.3.3 Salientes de fachadas.

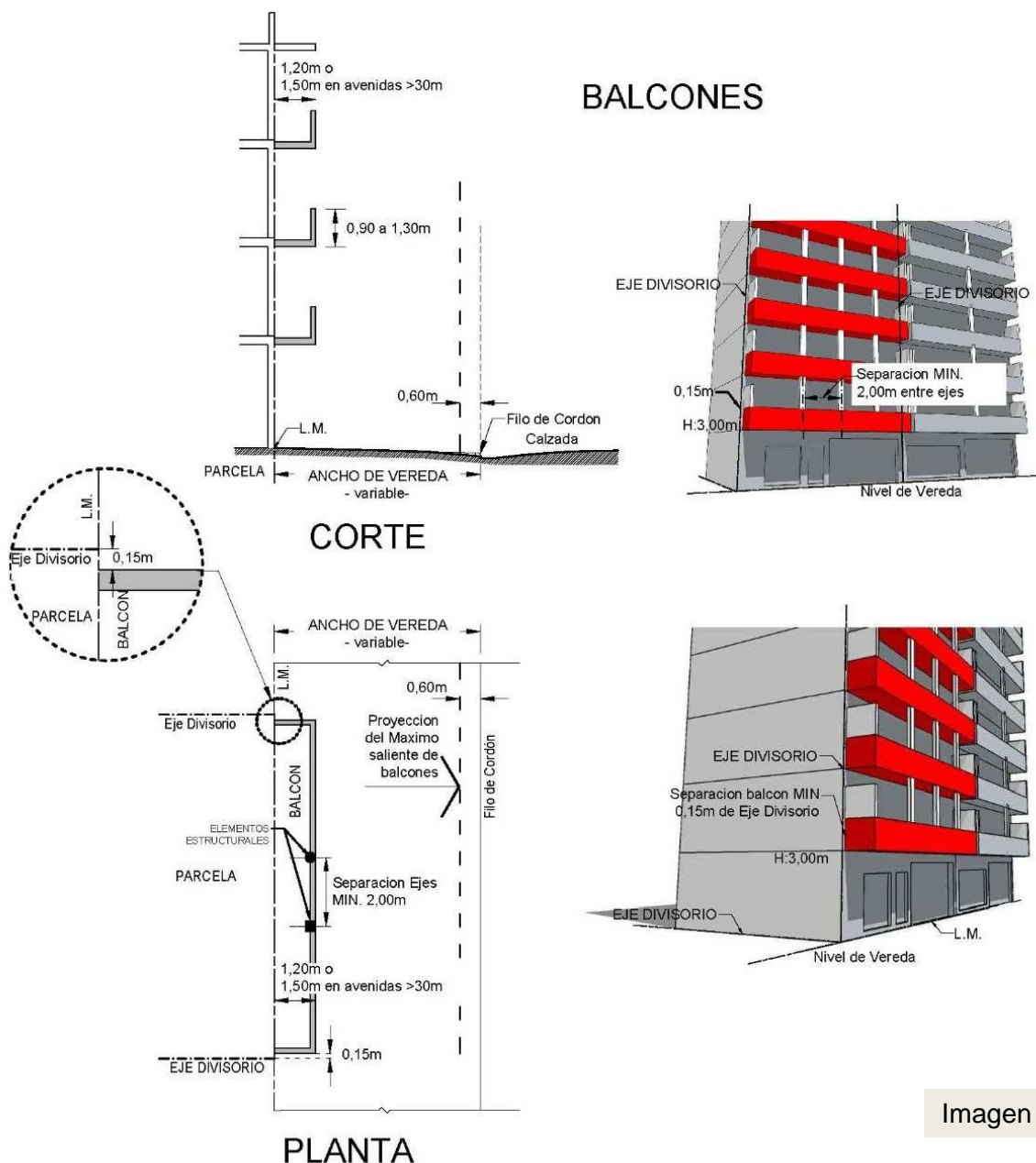


Imagen 3-9

3.3.3.2 Cuerpos cerrados salientes (ver imagen 3-10)

No se permite sobresalir de la línea municipal con cuerpos cerrados o balcones cerrados. Por fuera de la Línea de Ochava en pisos altos, y a partir de los 6 metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales, con cuerpos cerrados salientes.

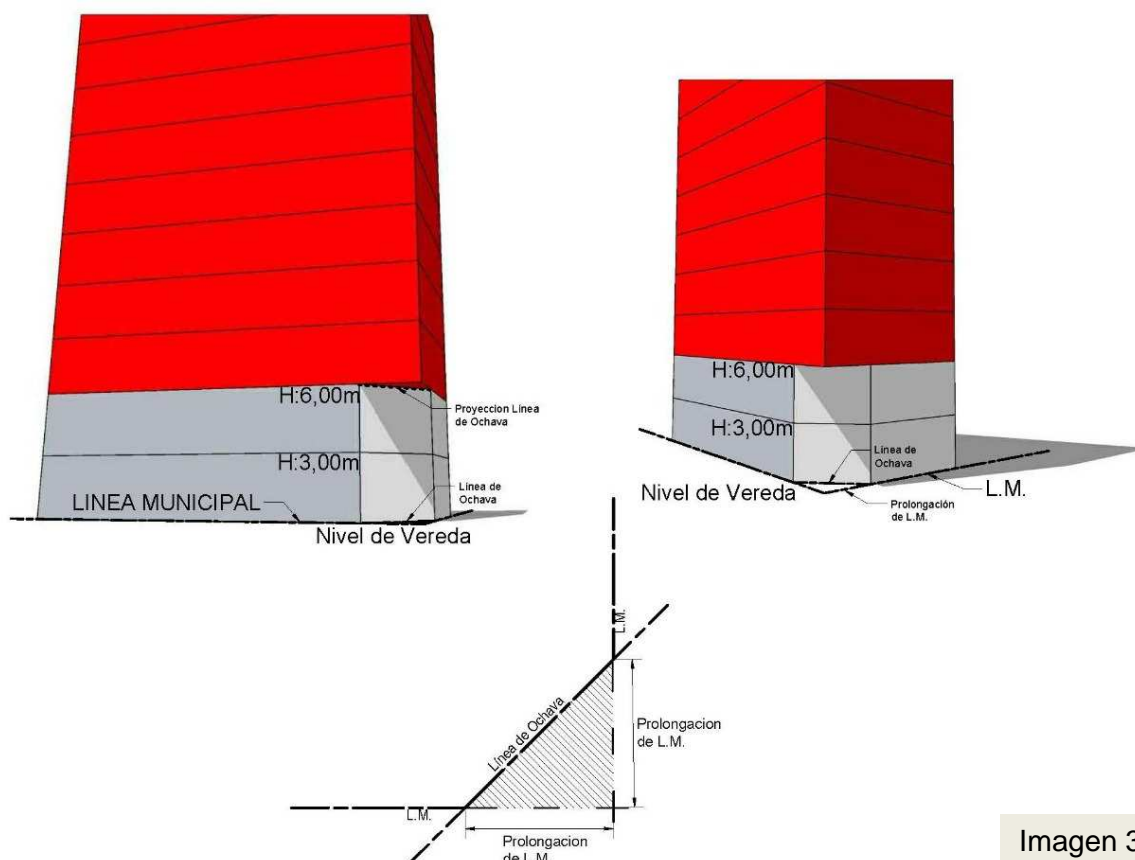


Imagen 3-10

### 3.3.4 Agregado sobre fachada.

#### 3.3.4.1 Aleros, toldos y marquesinas

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar marquesinas y toldos fijos o rebatibles hacia la Línea Municipal.

Tendrán una altura mínima de 2,50 m. sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos.

La saliente máxima desde la Línea Municipal será de 3,00 metros no debiendo poseer soportes verticales en ningún caso.

En veredas angostas deben mantener sus bordes exteriores a una distancia no menor a 0,60 m. de la vertical del filo del cordón.

En cualquier posición, un toldo aplicado en la fachada principal, no impedirá la visión de chapas de nomenclatura ni la señalización oficial de las calles.

La Dirección exigirá el retiro de un toldo y sus soportes aplicados en la fachada principal y de los plantados en la acera cuando se descuide el buen estado de conservación o cuando lo considere necesario, mediante resolución fundada.

#### 3.3.4.2 Anuncios y/o carteles de propaganda

a) Los anuncios y/o carteles de propaganda no deben:

- Tener mudanzas bruscas de luz que molesten a la vecindad de su emplazamiento, ni ofender la vista de conductores y peatones por la intensidad de la luz, dirección de sus rayos o sus colores.
- Perjudicar la visibilidad de señales y tableros oficiales o permitidos por autoridades competentes por ser de interés público (ejemplo: semáforos, paso a nivel, pendientes, puentes, curvas peligrosas, etc.)
- Ser peligrosos, combustibles y/o encontrarse en mal estado.

b) Colocación de carteles en la fachada

Será permitido instalar carteles o anuncios en las fachadas siempre que su colocación no perjudique la estética de los mismos y no queden afectadas la iluminación y ventilación de locales. Los anuncios impresos o pintados, solo podrán colocarse en carteles de dimensiones y material aprobados por la Dirección y aplicados en paredes donde el propietario/contribuyente lo permita.

c) Colocación de carteles en aleros y marquesinas

Los aleros y marquesinas sobre la vía pública, podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la saliente permitida sobre ambos elementos. La altura de estos anuncios sobre dichos elementos no excederá de 1,20 m.

d) Colocación de carteles sobre techos

Se podrán colocar anuncios sobre los techos de los edificios, previa aprobación de la Dirección. Deberán ser de materiales incombustibles; la estructura de sostén será calculada de acuerdo a las características de cada caso, y se fijarán convenientemente al edificio tomando las precauciones necesarias para evitar los efectos del viento calculados según el Reglamento CIRSOC 102 "Acción del viento sobre las Construcciones" y/o cualquier otro factor adverso. En los casos que sea necesario, la Dirección exigirá el balizamiento correspondiente.

e) Colocación de carteles salientes de la Línea Municipal

- No se permitirá la colocación de apoyos, columnas y/o soportes en el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la línea externa del cordón, destinados a sujetar carteles de propaganda.
- Se fijarán empotrados en la fachada y podrán tener tensores cuando estructuralmente lo requieran.
- La altura máxima del cartel quedará limitado a las condiciones técnicas constructivas que observe en cada caso la Dirección.
- En todos los casos, la estructura estará calculada a la acción del viento, según la Normativa CIRSOC, correspondiente al material y tecnología aplicada.
- La ubicación de carteles deberá respetar el arbolado existente.
- Deberán estar a no menos de un (1) metro de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc., del servicio público.

f) Remoción de carteles

La Municipalidad exigirá la remoción de carteles existentes cuando éstos ocasionen problemas o interfieran con las líneas de energía, semaforización o cualquier otro elemento urbano. Una vez quitado un cartel, deberá ser retirado inmediatamente cualquier elemento resistente que le sirva de sostén; en su defecto se hará el retiro por administración y a costa del propietario y/o responsable.

### 3.3.4.3 Pérgolas

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar pérgolas para el guiado de plantas de cualquier especie.

Tendrán una altura mínima de 2,80 m. sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de las mismas.

Podrán tener soportes verticales en una única fila ubicada a una distancia de 1 m del cordón de la calzada y distanciados entre sí a no menos de 3 m.

Las plantas se guiarán por soportes verticales que no excedan los 5 centímetros de diámetro, y sólo por ellos, no permitiéndose la formación de pantallas.



El propietario/contribuyente será responsable de su conservación y poda de modo de no afectar árboles, postes, cajas, caños o líneas de cables de servicios públicos existentes o los que se instalen en el futuro.

#### 3.3.4.3.1 Remoción de pérgolas:

La Municipalidad exigirá el retiro de una pérgola y sus soportes aplicados en la fachada principal y de los plantados en la acera, cuando se descuide el buen estado de conservación o cuando lo considere necesario, mediante resolución fundada.

### 3.4 **NORMAS DE HABITABILIDAD DE LOCALES Y PATIOS**

Los locales deben cumplir con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad conforme a los usos permitidos, deben ser:

- a) Ser seguros y estructuralmente estables.
- b) Contar con instalaciones adecuadas para la prevención de incendios.
- c) Contar con medios de salida y evacuación exigidos por legislación vigente.
- d) Contar con una correcta disposición, dimensiones e instalaciones para el suministro de servicios esenciales.
- e) Ser accesibles a todas las personas y cuando lo requieran para personas con Discapacidad (PcD).
- f) Ser durables.

#### Atribución de la Dirección para clasificar locales

La Dirección se encuentra facultada para atribuir un determinado destino a los locales de acuerdo a su exclusivo criterio y podrá encuadrarlo ante la falta de especificación de un local o ante una clasificación diferente en un proyecto, por su ubicación y dimensión, dudosa el que estuviera consignado en planos.

Asimismo, determinará por similitud la clasificación de cualquier local no incluido en el apartado 3.4.1.

#### 3.4.1 **Clasificación de los locales**

A. Locales de primera clase: Son aquellos en los cuales se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. Son de uso habitual o permanente por un mismo grupo de usuarios durante un lapso prolongado Pueden ser denominados como dormitorio, comedor, sala para juegos infantiles, sala de estar, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina, monoambiente, etc.

B. Locales de segunda clase: Son aquellos que sirven a los locales de permanencia. Son de uso complementario tanto para los Locales de *primera clase* como para los de *tercera*. Los locales de *segunda clase* complementan un uso, no obstante, no definen el carácter particular del edificio. Pueden ser denominados como; cocina, cuarto de baño, locales sanitarios, lavadero privado, cuarto de planchar, cuarto de costura, guardarropa o vestuario colectivo, office, Kichenette.

C. Locales de tercera clase: Son aquellos definidos para comercio y/o trabajo. Son de uso eventual, para un mismo grupo de usuarios, o uso continuo, pero con alta rotación de usuarios. Los locales de *tercera clase* definen las características principales, particulares o especializadas de un establecimiento, su infraestructura o su localización. Pueden ser denominados como local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en Club y/o Asociación, gimnasio y demás locales usados para la práctica de deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo, y similares y Salón de Usos Múltiples (SUM).

D. Locales de cuarta clase: Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades. Pueden ser denominados como paso, corredor, vestíbulo, sala de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, vestidor anexo o dormitorio, tocador, guardarropa colectivo, despensa, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie, anexo o dependiente del local, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo a su interior desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X y similares, sala de grabación audiovisuales.

E. Locales de quinta clase: Son aquellos que sirven como auxiliares para servicios generales del edificio. Son locales sin permanencia de usuarios, excepto para períodos muy breves de tiempo. En general son de apoyo a una actividad. Pueden ser denominados como: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, cajas de escaleras colectivas. Estos locales tendrán medios de salida entre pasos y corredores generales o públicos, y no directos sobre la vía pública.

### 3.4.2 Forma de medir locales:

- Los locales de forma irregular son aceptados, en lo referente al área y el lado mínimo, cuando en su interior se verifique el trazado de un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido para dicho local: (ver imagen 3-11)

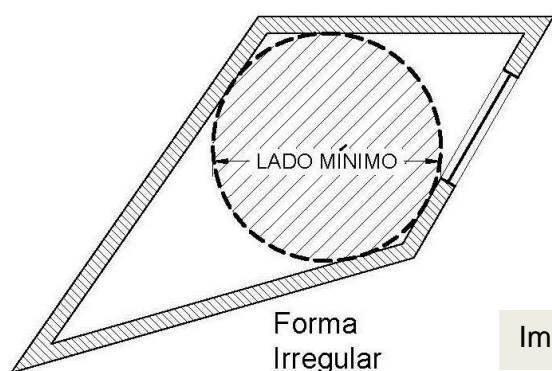


Imagen 3-11

- En locales conformados como cuadriláteros de forma regular y que además posean apéndices, el lado mínimo requerido se debe verificar dentro del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación.

Para calcular la superficie mínima se debe tener en cuenta la superficie del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación regular más la sección del apéndice cuya profundidad máxima sea igual a la mitad de la abertura de comunicación con el local propiamente dicho:

La superficie y lados mínimos se miden con exclusión de los espacios para guardado empotrados. (ver imagen 3-12)

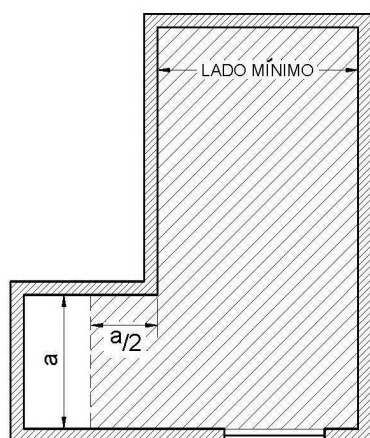


Imagen 3-12

- **Tolerancia:** En términos generales, las tolerancias se definen según el tipo de obra, de acuerdo a la categoría que se declaren para las mismas y en función de condiciones físicas y constructivas, las que no deben afectar las condiciones de seguridad ni ambientales para sus ocupantes. Esta tolerancia se aplica para errores de obra, y no para la etapa de otorgamiento de permiso.

Se puede tolerar una diferencia máxima del 3% de los valores numéricos de los anchos y/o superficies y alturas mínimas de los locales determinados en los artículos anteriores.

Los lados mínimos pueden verse alterados siempre que se dé cumplimiento a la superficie reglamentaria, y se cumpla con las dimensiones mínimas en aperturas de puertas reglamentarias, anchos de pasos entre artefactos sanitarios, y entre estos y divisorios. No se admite ningún tipo de tolerancia en los anchos de puertas y medios de salida.

### 3.4.3 Altura mínima de Locales y distancia mínima entre solados

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. Esta varía de acuerdo a su clase y uso.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

CLASE DEL LOCAL	Altura libre mínima del local	Distancia mínima entre solados	EXIGIBLES EN LOCALES
	h	d	
Primera	2,60 m.	2,80 m.	Todos
Segunda	2,40 m.	2,60 m.	Cocina – Guardarropa o vestuario colectivo Cuarto de costura o de planchar
	2,10 m.	2,30 m.	Cuarto de baño – Retrete – Orinal – Lavadero
Tercera	3,00 m.	3,20 m.	Todos
Cuarta	2,10 m.	2,30 m.	Hasta 16 m <sup>2</sup>
	2,40 m.	2,60 m.	Más de 16 m <sup>2</sup> hasta 30 m <sup>2</sup>
Quinta	2,60 m.	2,80 m.	Más de 30 m <sup>2</sup> hasta 50 m <sup>2</sup>
	3,00 m.	3,20 m.	Más de 50 m <sup>2</sup>

- En los locales de Primera Clase, la altura libre mínima podrá reducirse a 2,40 m. si contaren con ventilación cruzada.
- En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación tendrán altura libre no inferior a 3 m. en piso bajo y 2,70 m. en pisos altos.
- En caso de existir vigas aparentes, dejarán una altura libre no menor que 2,60 m.

#### 3.4.3.1 Altura de semisótano equiparado a piso bajo

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano puede equipararse a piso bajo, siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus  $\frac{2}{3}$  partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores. (ver imagen 3-13)

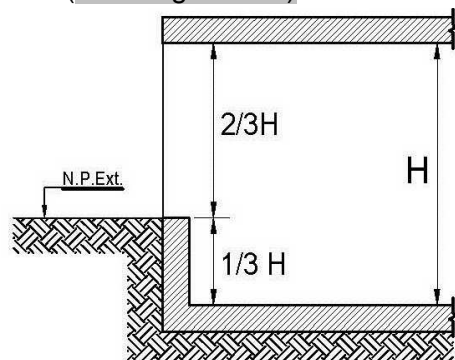


Imagen 3-13

### 3.4.3.2 Altura de locales con entrepiso o piso intermedio

Todo local puede tener entrepisos o pisos intermedios de altura menor que la establecida en 3.4.3 “Alturas mínimas de locales y distancia mínima entre solados” siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A. Altura mínima: el entrepiso puede tener una altura mínima de 2,20 m., medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entrepiso, medida en la misma forma, no será menor a la adoptada por la parte superior.

En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2 m. en su altura menor.

B. Dimensiones máximas de la planta de entrepiso:

- Ventilación por el borde exclusivamente: (ver imagen 3-14)

Para una altura de entrepiso menor o igual que 2,40 m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.

Para una altura mayor que 2,40 m. y menor que la establecida en 3.4.3 “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados”, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de dos (2) veces la altura del entrepiso.

- Ventilación suplementaria o patio de cualquier categoría: (ver imagen 3-14)

Para una altura de entrepiso menor o igual que 2,40 m., la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.

Para una altura mayor que 2,40 m. y menor que la establecida en 3.4.3 “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados”, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de 4 (cuatro) veces la altura del entrepiso.

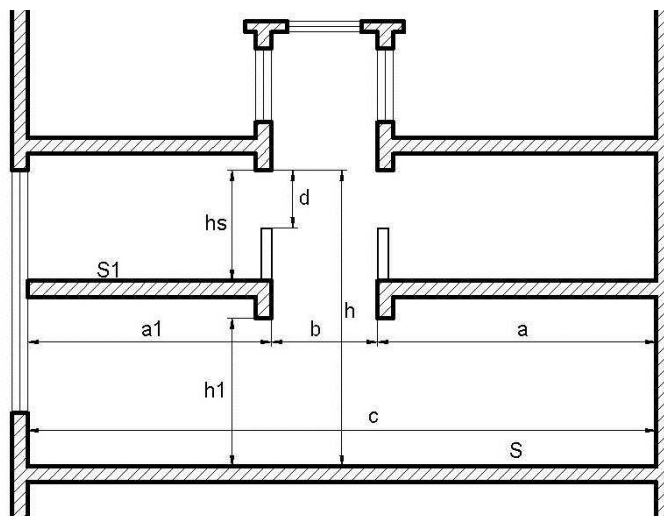


Imagen 3-14

Para  $h_s \leq 2,40m$

$a_1 \leq 3h_s$

Para  $h_s > 2,40m$   
y  $h_s < 3,00m$   
 $a_1 \leq 4h_s$

Para  $h_s \leq 2,40m$

$a_1 \leq 1,5h_s$

Para  $h_s > 2,40m$   
y  $h_s < 3,00m$   
 $a = 2h_s$

- No se podrá cubrir la totalidad del local con la planta del entrepiso, ya que en dicho caso dejaría de considerarse como tal, para ser tomado como un local cuya iluminación, ventilación y altura mínima, dependerá de su destino.

C. Luz libre entre bordes: el espacio libre de entrepisos, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entrepiso.

D. Volumen mínimo: el volumen efectivo del local principal tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulte de considerar el local principal con una altura teórica de 3 m. y los entrepisos con una altura teórica de 2,30 m.

### 3.4.4 Áreas y lados mínimos de los locales

#### 3.4.4.1 Locales de primera y tercera clase

Los valores mínimos son los siguientes:

LOCAL DE:	Lado mínimo m.	Área mínima m <sup>2</sup>			
		S/Nº de dormitorio			
Primera Clase		1	2	3	4
En vivienda permanente					
Estar	3,00	11	11	14	16
Estar comedor	3,00	15	15	18	20
Comedor	2,80	11	11	12	13
Dormitorio 1	2,60	8,5	8,5	8,5	8,5
Dormitorio 2	2,60		8,5	8,5	8,5
Dormitorio 3	2,40			8	8
Dormitorio 4	2,00				7
En vivienda colectiva de tipo transitorio (hoteles, residenciales, casas de pensión) las habitaciones individuales tendrán:	2,60		9		
En edificios de escritorios u oficinas:					
Locales individuales	3,00		12		
Unidades de uso con dos o más locales, cada uno:	2,60		9		
En edificios de sanidad (hospital, sanatorios, clínica, maternidad) las salas individuales de internación tendrán:	2,60		7,50		
Tercera Clase	3,00		16		
Monoambientes: dormitorio+estar+comedor+cocina)	3,00	23	Sin incluir Baño		
Salón de Usos Múltiples SUM	8,00	64			

- En caso de vivienda permanente, a partir del 4º Dormitorio, los demás tendrán las mismas dimensiones que éste.
- Cuando se proyecte Dormitorio de Servicio, éste tendrá también las mismas dimensiones del 4º Dormitorio, pero deberá contar con un baño de servicio contiguo.

#### 3.4.4.2 Locales de segunda clase

- Cocina: una cocina deberá tener un área mínima de 3 m<sup>2</sup> y lado no menor a 1,40 m.
- Las cocinas especiales adaptadas de las viviendas para Personas con Discapacidad (PcD), deberán tener un lado mínimo de 2,00 m y un área mínima de 4,00 m<sup>2</sup>
- Kitchenette: deberá poseer un área máxima de 3,5 m<sup>2</sup>
- Lavadero – Secadero: tendrá un área mínima de 3 m<sup>2</sup> y lado no menor a 1,20 m.
- Baños y retretes: tendrán áreas y lados mínimos de acuerdo a los artefactos que contengan.

En retretes, la puerta abrirá hacia fuera.

La distancia mínima entre artefactos y el muro lateral más próximo no podrá ser inferior a 0,15m.

En espacio de paso no podrá ser inferior a 0,60 m.

- Edificios con acceso al público de propiedad pública o privada, deberá contar con local sanitario especial adaptado (para locales de comercio y/o trabajo esta prescripción será exigible cuando la superficie destinada a la venta exceda los 100m<sup>2</sup>).

• Baños: Servicio Mínimo de Salubridad para Personas con Discapacidad (PcD), deberán garantizarse las condiciones técnicas establecidas en la Ley N° 22.431 o la que en su futuro la reemplace.

LOCAL	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidet	Área m <sup>2</sup>	Lado M
	c/bañera	s/bañera					
Baño	•		•	•	•	3,20	1,20
		•	•	•	•	2,20	1,20
	•		•	•		2,80	1,20
		•	•	•		1,40	1,20
		•	•			0,96	0,80
		•				0,96	0,80
				•		0,96	0,80
			•	•	•	2,00	1,20
			•	•		1,28	0,80
Retrete						0,96	0,80

### 3.4.5 Iluminación y ventilación natural de locales

El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a no menos de 2 m. del solado del local.

Los vanos podrán situarse a nivel del cielorraso; para este caso, se aumentará el área de iluminación en un 50% y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75 m.

Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m. del techo o del solado del patio.

Los vanos para “iluminación” de locales estarán cerrados por puertas vidriadas, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio, o cualquier otro sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. Para el cómputo se considerará toda la superficie vidriada.

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

Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en “Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas”

#### 3.4.5.1 Iluminación y ventilación de locales de 1º Clase

Todos los locales de 1º clase recibirán el aire y luz del espacio urbano.

No permitirán la ventilación por diferencia de niveles en los locales de 1º clase.

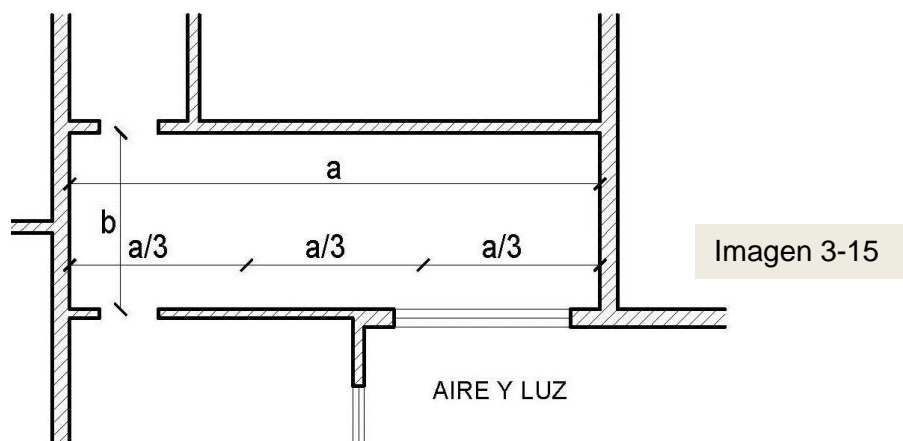
Iluminación: el área mínima de los vanos será:

<p><b><math>i = 0,10 A</math></b></p> <p><math>i</math> = área mínima del total de los vanos de iluminación  <math>A</math> = área libre de la planta local</p>
---

Cuando el largo “a” de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho “b” y además el vano se ubique en el lado menor o próximo a éste y dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplicará la fórmula:

$$i = 0,20 A$$

(ver imagen 3-15)



Cuando la planta del local no sea rectangular, se aplicará por homología el mismo criterio.

Ventilación: el área mínima "K" de los vanos de ventilación será:

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

#### 3.4.5.2 Iluminación y ventilación de locales de 2º Clase y escaleras principales

Un local de 2º clase y una escalera principal podrá recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé a patio.

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de 2º clase y de una escalera principal se proyectará con las mismas exigencias que para los locales de 1º clase, con las limitaciones que siguen:

##### A. Cocinas, kitchenette y lavaderos:

$$\begin{aligned} \text{Iluminación "i"} &= 0,50 \text{ m}^2 \\ \text{Ventilación "K"} &= 0,60 i \end{aligned}$$

Las cocinas cumplirán además con lo establecido en "Ventilación de cocinas por conductos"

B. Baños, retretes y orinales: un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz del día por patio. La ventilación será:

$$\begin{aligned} \text{Ventilación de baño: K} &= 0,40 \text{ m}^2 \\ \text{Ventilación de retretes u orinales: K} &= 0,25 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

i. Un baño, retrete u orinal ubicado en planta baja, sótanos o semisótanos, no podrá ventilar a la vía pública, sino mediante patio.

ii. Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, estarán separados entre sí por divisiones de una altura de 2,20 m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2 m<sup>2</sup>. La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>. Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al

vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de éste vano, ni menor que 0,04 m<sup>2</sup>.

Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto, y en éste último caso cumplirá con lo dispuesto en “ventilación de baños y retretes por conductos” y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire; no se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a los exigidos que dé a patio y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5 m. del vano.

Cuando en un compartimiento se agrupan hasta tres (3) orinales, su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en “ventilación de baños, retretes y orinales por conducto”.

Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,87 m<sup>2</sup> por cada artefacto y una separación de 0,60 m. entre ellos.

- iii. Los baños, retretes u orinales podrán ventilar mediante vanos ubicados en la parte superior del local, siempre que comuniquen con el exterior y su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre el alfeizar del vano y el punto más alto del parapeto. (ver imagen 3-16)

En caso de existir baños o retretes múltiples, el vano común se dimensionará como indica en el apartado anterior.

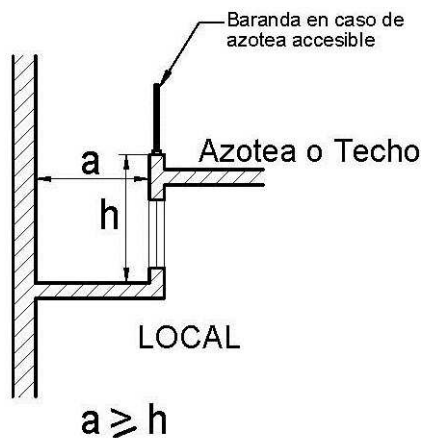


Imagen 3-16

- iv. Cuando los baños, retretes y orinales se ventilen desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y el área de ventilación no menor que 0,20 m<sup>2</sup>, por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

En caso de agrupar estos locales en compartimientos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local suplementario.

C. Escaleras principales: en edificios de más de dos (2) pisos altos, el área de la iluminación lateral de cada piso será, como mínimo 1/10 de la planta de la caja. De ésta área, por lo menos 1/3 será de abrir para la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.

#### 3.4.5.3 Iluminación y ventilación de locales de 3º Clase

Un local de 3º clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano. Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, serán en lo posible uniformemente distribuidas.

- Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = 0,10 A$$

$i$  = área mínima del total de los vanos de iluminación  
 $A$  = área libre de la planta del local



La iluminación cenital será permitida por claraboya o vidrios de piso únicamente cuando den al exterior.

En el caso de claraboya, el área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea, el área neta de la abertura de la claraboya puede ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar de 2,5 i.

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2 m. del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de ese local, que se computan totalmente,

Ventilación: la ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

- El área mínima de los vanos de ventilación será:

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

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad de hasta 10 m. complementarán la ventilación mediante conductos, según lo establecido en “Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo” ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor de 10 m. deberán tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal teniendo en cuenta las siguientes limitaciones:

Sobre patio auxiliar se admitirá una ventilación complementaria, no mayor que el 30% de la requerida.

Sobre extensiones apendiculares no mayor que el 15%.

#### 3.4.5.4 Iluminación y ventilación de locales de 4º Clase y escaleras secundarias

Un local de 4º clase no requiere en general, recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar. La ventilación de locales de 4º clase que no se mencionen expresamente en este artículo, se hará como se establece en “Ventilación natural por conducto”. Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso.

A. Pasajes y corredores generales o públicos: los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre si no más de 15 m.; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III del ítem “Iluminación y ventilación de locales de 2º Clase y escaleras principales”.

B. Espacio para cocinar: un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar, por conducto” aunque tenga vano de ventilación al exterior.

La luz y ventilación del local al cual está unido o comunicado directamente, responderá a lo prescripto para los locales de primera clase.

C. Escaleras secundarias: las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten solo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la Dirección.

#### 3.4.5.5 Iluminación y ventilación de locales de 5º Clase

Un local de 5º clase habitable, con altura mayor que 3 m., solo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

Para los demás locales de 5º clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno.

Cuando un local de 5º clase sea habitable, tendrá vanos como si fuera de 1º clase. Los demás locales cumplirán las exigencias de este Reglamento por homología, según el uso o destino de ellos.

### 3.4.5.6 Iluminación y ventilación de locales ubicados en sótanos y semisótanos

Todo local que se proyecte en sótano o semisótano, deberá cumplir con las exigencias mínimas de iluminación y ventilación de acuerdo a su uso o destino.

En el caso de que éstos locales iluminen a la vía pública, el alfeizar del vano distará no menos de 1 m. del nivel de la acera, tendrá rejas fijas y solo servirán para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente. En el caso de que éstos vanos den a patios, servirán para iluminación y ventilación, debiendo adecuarse los mismos de manera que eviten posibles accidentes.

### 3.4.5.7 Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación a través de partes cubiertas como ser: galerías, porches, balcón, alero y otra saliente, superficies semicubiertas, siempre que satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

El valor de "S" máximo del salidizo se establece en: (ver imagen 3-17)

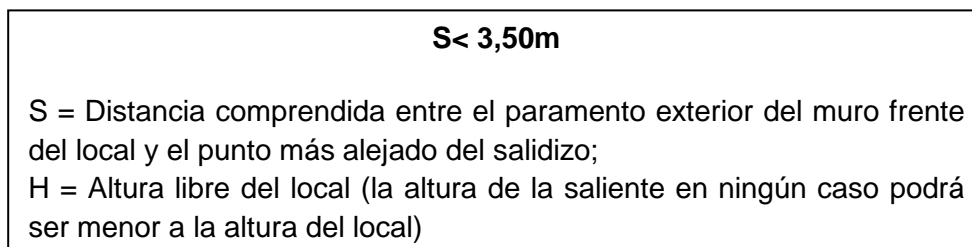


Imagen 3-17

A. Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 S. (ver imagen 3-18)

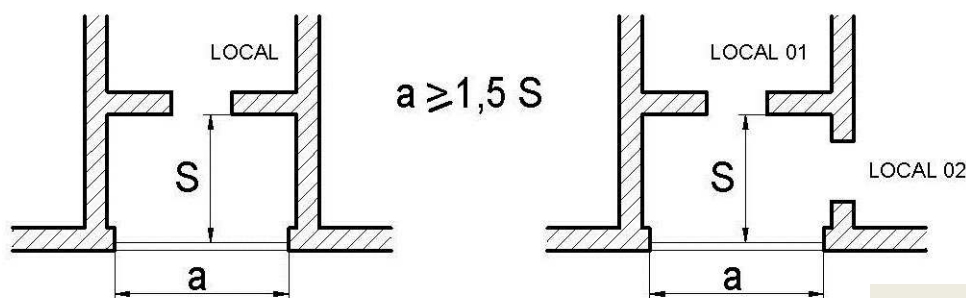


Imagen 3-18

B. Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda su extensión, una abertura de alto "h" no inferior a 1,20 m. y de un área no menos que la requerida para la iluminación del local (ver imagen 3-19)

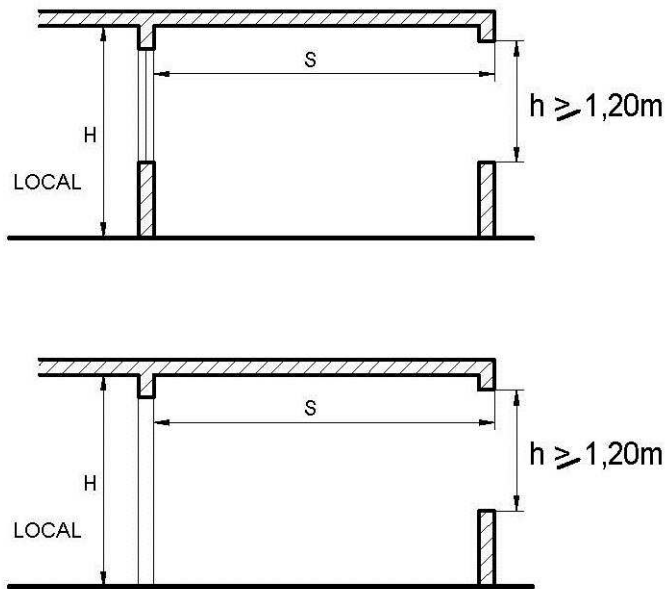


Imagen 3-19

C. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de la parte cubierta o salidizo cerrado mediante vidriera a condición que:

- La altura "h" de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 m.
- El área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado (ver imagen 3-20)

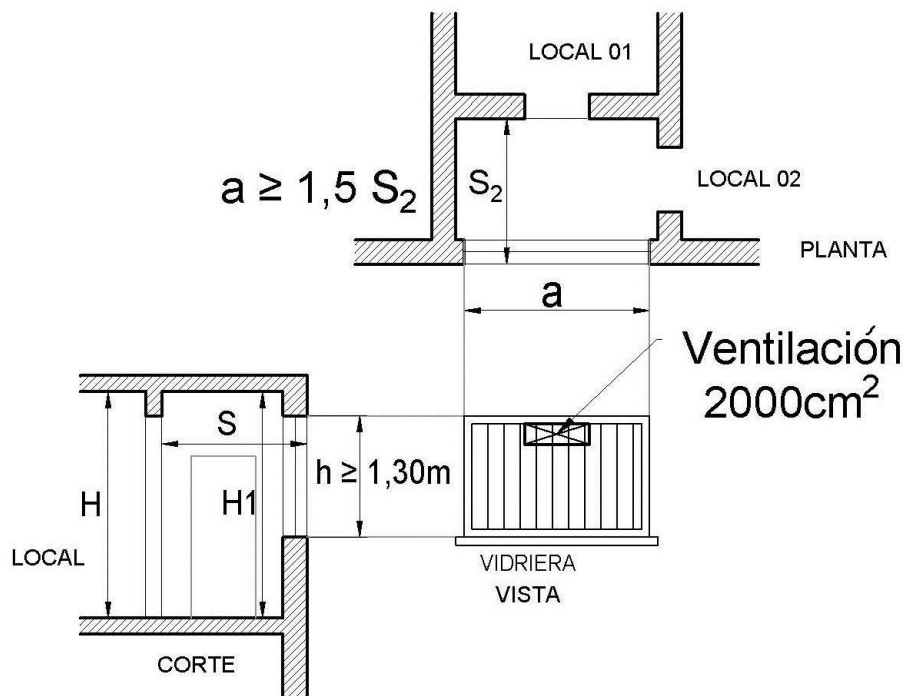


Imagen 3-20

### 3.4.5.8 Ventilación natural por conducto

A. Ventilación de baños, retretes y orinales por conductos: la ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por sendos conductos que llenarán las siguientes características:

- El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $300\text{ cm}^2$  y la sección máxima de  $2000\text{ cm}^2$ .

En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuida de manera tal que la ventilación resulte uniforme.

- El conducto será vertical y que, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los  $45^\circ$  con respecto a la vertical. Se realizará con tubería prefabricada de caras internas lisas.

- La boca del conducto en el local será regulable y no inferior a la del mismo.
- El tramo que conecta la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,5 m. siempre que tenga dispositivos mecánicos especiales que aseguren una efectiva ventilación.
- La abertura de comunicación del local con el conducto será provista de una rejilla que tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto, ubicándose en el tercio superior de la altura local.

B. Ventilación de espacio para cocinar, por conducto: un espacio para cocinar, en caso de ser necesario, debe contar sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto que servirá a un solo local y cumplirá con lo especificado en los puntos 1, 2, 3 y 4 del inciso anterior, salvo el punto siguiente 5.

La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.

C. Caso de conducto con remate en la azotea o techo: el conducto en azoteas inaccesibles o techos rematará a una altura no menor que 0,50 m. y distará de cualquier paramento no menos de 1,80 m. y 2,40 m. como mínimo del vano de cualquier local habitable o cocina.

En azoteas accesibles, la altura del remate del conducto será 1,80 m. como mínimo, medida desde el nivel del solado y estará a la misma distancia de paramentos y vanos que en el caso de azoteas inaccesibles.

Sobre la parte superior, el conducto llevará un sombrerete provisto de un mecanismo de tiraje automático para facilitar la evacuación de gases y olores, como así también para evitar la entrada del agua de lluvia. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

D. Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano: el conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1,50 m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tuberías serán iguales a las especificadas en el inciso a. El remate, en este caso puede quedar al ras del paramento.

Queda terminantemente prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en “Ventilación natural por conductos”.

La Dirección puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficiencia lo prescripto en los incisos precedente.

E. Ventilación de sótanos y depósitos por conductos: los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 150 cm<sup>2</sup> y lado no inferior a 10 cm. Estos conductos pueden rematar en un patio o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano, por su uso o destino requiere ventilación variable o una ventilación especial, puede colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación, sólidos y fácilmente manejables.

F. Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo, por conducto: el conducto de la ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo, tendrá las siguientes características:

- Los conductos serán verticales, o con una inclinación máxima de 15° respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas;
- Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3;
- La sección del conducto principal “colector” será de 400 cm<sup>2</sup>. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos, a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso, esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.

Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm<sup>2</sup>.

- Cada local que se ventila, contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso.

El tubo correspondiente al último piso, debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea;

- La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 50 cm. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe, empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm<sup>2</sup>.

- Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos que 150 cm<sup>2</sup> ubicada en el tercio inferior de la altura del local

- El conducto principal rematará a cuatro vientos, 50 cm. sobre azotea o terraza y a 2,40 m. de todo vano del local habitable. En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico que permita que con una simple brisa se produzca la aspiración y tendrán forma perfilada para evitar el retroceso en caso de viento.

#### 3.4.5.9 Iluminación y ventilación artificial de locales

##### A. Iluminación artificial de salidas generales o públicas

Un local de circulación general o pública, corredores o pasillos, etc., estará provisto de iluminación artificial a electricidad con no menos de dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada y que garanticen un nivel de iluminación de acuerdo al uso del local. Las bocas de luz se dispondrán, de modo que alternativamente reciban energía de uno y otro circuito.

##### B. Iluminación artificial de escalera y medios de circulación

Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres (3) pisos superiores.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación deben funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

##### C. Iluminación en edificios de sanidad

Los edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios, etc.) deberán contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos (2) fuentes distintas, de manera de asegurar la iluminación en los locales más importantes y medios de salidas, y además, en éste último caso, su señalización.

La instalación de grupos electrógenos será obligatoria en todos los casos.

##### D. Luces de emergencia

Se estará a lo prescripto a la Ley N°19.587 Decreto 351/79 o la que en el futuro la reemplace.

##### E. Ventilación complementaria por medios mecánicos o aire acondicionado

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

En edificios no residenciales, la Dirección podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre iluminación y ventilación naturales. En tal caso, se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, pudiendo reducirse, a un 50% la superficie del vano de ventilación natural exigida.

El proyecto deberá merecer a aprobación de la Dirección; ésta se acordará bajo la responsabilidad del usuario de mantener siempre en perfecto funcionamiento la instalación y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados, por mal funcionamiento de la instalación, pudiendo verificarse ellos por inspecciones periódicas.

F. Ventilación de la caja de ascensor

Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensores, que quede encerrado entre muros y puertas llenas, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Dirección.

Deberá además cumplir con lo prescrito en “Cuarto de maquinaria de ascensores”.

G. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas tendrán además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de diez (10) volúmenes por hora mediante dos (2) equipos, de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica.

Esta instalación será innecesaria cuando los servicios de salubridad tengan aire acondicionado.

H. En los locales de trabajo, la ventilación mecánica no releva de emplear aparatos o sistemas exigidos por las disposiciones respectivas a la ley 19587/72 y su decreto reglamentario 351/79.

3.4.5.10 Condiciones de habitabilidad – Transmitancia térmica

A los efectos de la determinación de las condiciones de habitabilidad para los edificios, deberá considerarse la zonificación de Regiones Bioclimáticas definidos por la Norma IRAM N° 11603.

Se deberá cumplir con las “Recomendaciones Generales” de las secciones 5 a 8, IRAM N° 11603 y “Recomendaciones Complementarias” IRAM N° 11604, IRAM N° 11605 e IRAM N° 11625.

La transmitancia térmica “K” de cerramientos opacos verticales y superiores exteriores (muros y techos) deberá ser igual o menor que el máximo permitido según la Norma IRAM N° 11605 (valores K mínimo).

Para proceder al cálculo de los valores K se utilizarán el método y los valores de la Norma IRAM N° 11601. Se aceptarán los resultados de ensayos según las Normas IRAM N° 11559 Y N° 11564 para valores de coeficientes de conductibilidad térmica de materiales y ensayos según la Norma IRMA N° 11564 para valores de K (Transmitancia térmica de elementos de construcción) respectivamente.

**3.4.6 Patios**

3.4.6.1 Forma de medir los patios

Las medidas de los patios se tomarán a los ejes de muros divisorios y el filo exterior de las paredes colindantes de patios. Se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m<sup>2</sup> se podrá incorporar una plataforma permeable al paso del aire con la finalidad de servir a la ubicación de equipos técnicos, las cuales no deberán tener un ancho mayor a 0,60m, y podrán separarse de los paramentos verticales hasta 0,20 m.

Las plataformas que ofrezcan peligro de caída de más de 2 metros estarán protegidas en todo su contorno por barandas. (ver imagen 3-21)

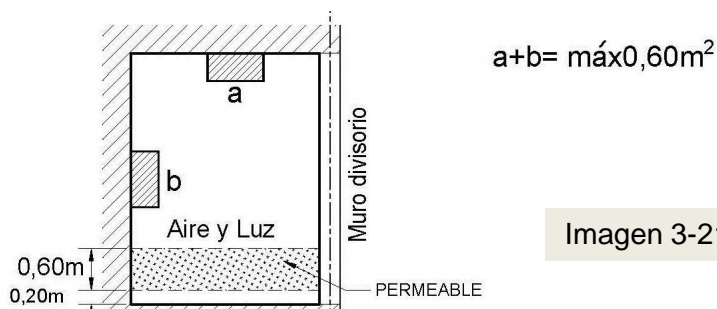


Imagen 3-21

Las alturas para determinar las medidas de los patios deberán ser tomadas desde el nivel 0.00. Cuando en un patio se proyecte una escalera, ésta, o la superficie de la misma, no podrá incorporarse como superficie del patio en cuestión.

#### Patios no rectangulares

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

Las porciones de patios comprendidas entre muros que forman ángulos menores de  $30^\circ$  no serán utilizados como superficies de patios hasta partir de un tercer lado virtual de 2 m. normal a la bisectriz (ver imagen 3-22A) y (3-22B).

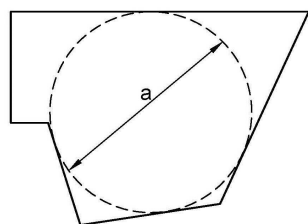
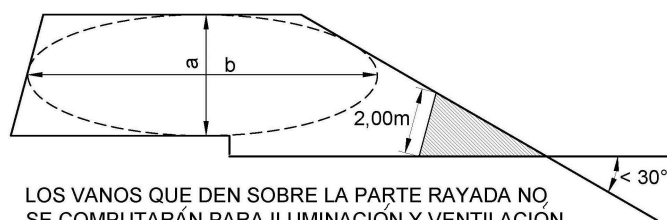


Imagen 3-22A

PATIOS NO RECTANGULARES



LOS VANOS QUE DEN SOBRE LA PARTE RAYADA NO SE COMPUTARÁN PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1° Y 2° CLASE

Imagen 3-22B

#### 3.4.6.2 Dimensiones de patios

##### 3.4.6.2.1 Patios Principales:

- En edificios de viviendas colectivas y otros locales de primeras categorías establecido en el presente, con o sin medios mecánicos, cuya altura límite no supere las cuatro (4) plantas, se permitirán patios de borde cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 3 m contados desde el eje medianero y su largo sea dos veces ese ancho, los lados contiguos a un ángulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional, o ser limitantes con la circulación y / o palier. Dicho patio, en tanto tenga las dimensiones mínimas, no podrá contener escaleras, balcones o pasarelas.
- En edificios de viviendas colectivas y otros locales de primera categoría establecidos en el presente, con medios mecánicos, cuya altura límite supere las cuatro (4) plantas, se permitirán patios de bordes cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 4 m. contados desde el eje medianero y su largo sea dos veces ese ancho, los lados contiguos a un ángulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional o ser limitantes con la circulación y/o palier. Dicho patio, en tanto tenga las dimensiones mínimas no podrá contener escaleras, balcones y/o pasarelas.
- Cuando el patio en un mismo nivel sirva solo a una unidad de uso podrá tener una superficie no inferior a  $9 \text{ m}^2$  con un lado mínimo no inferior a 2,50 m, esta dimensión es válida para casos de edificios de planta baja y una planta alta.

##### 3.4.6.2.2 Patios complementarios:

- Por tratarse de patios que no son necesarios a efectos de cumplimentar los parámetros de iluminación y ventilación o sirvan a locales de segunda categoría o más, sus dimensiones quedan a criterios de los requerimientos de cada proyecto.

Como criterio general los patios tendrán una superficie no inferior a los 9 m<sup>2</sup>, fijándose el lado mínimo en 2,50 m.

### 3.4.6.3 Prohibiciones relativas a patios

No podrá ser dividida una parcela cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas por este Reglamento o en las disposiciones vigentes en el momento de la edificación. Tampoco se podrán cubrir patios en edificios existentes, construidos o a construir de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

### 3.4.6.4 Colocación de toldos en patios de vivienda

- Sólo se permitirán los toldos plegables rebatibles totalmente, realizados en tela o cualquier material flexible y los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles. Por lo tanto, prohíbanse los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran toda la superficie del patio, disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan a él.
- Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral, 2,20 m. como mínimo.
- Cuando se coloquen toldos de estructuras fijas con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más bajo (en relación con el lado de menor altura del toldo) sea igual a 2 m., la distancia del eje divisorio del muro debe ser  $a = \frac{1}{3} d$  (ver imagen 3-23).

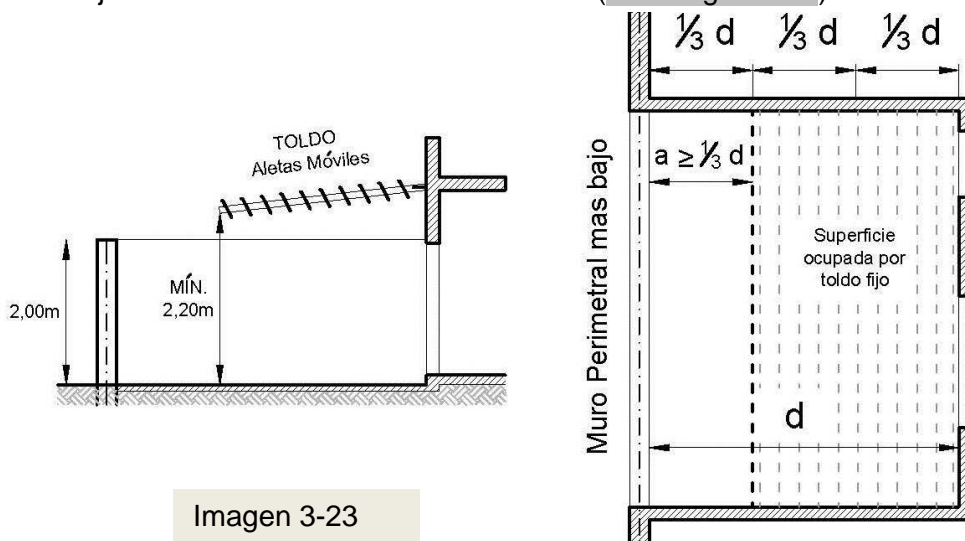


Imagen 3-23

- En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo superen los 2 m. la distancia se incrementará, siendo  $a \geq \frac{1}{2} d$  (ver imagen 3-24).

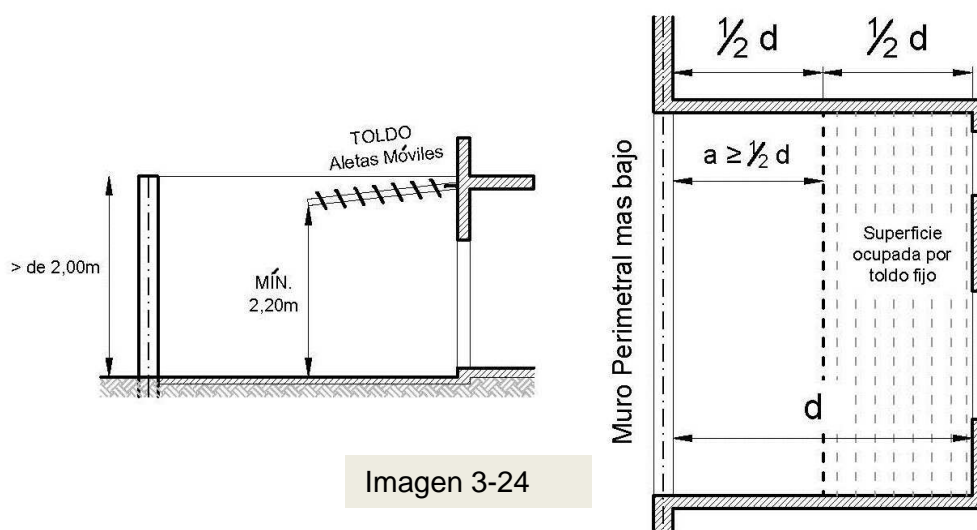


Imagen 3-24

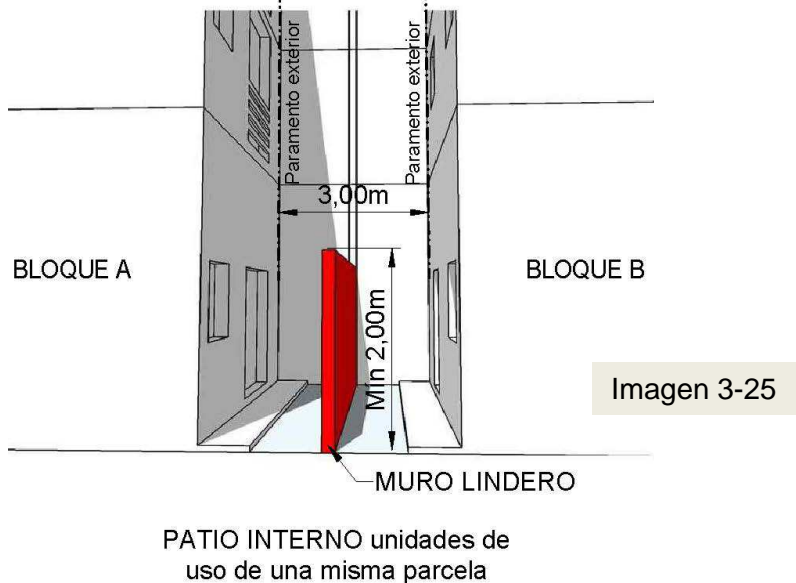


- En las viviendas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, previa autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, el propietario/contribuyente deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes. Además, deberán cumplir con lo mencionado en los artículos anteriores.

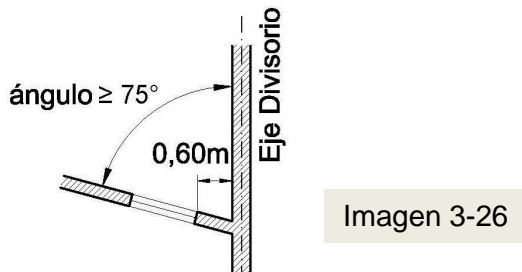
3.4.6.5 Vistas a predios linderos usos independientes en un mismo predio.

a) Vistas a predios linderos

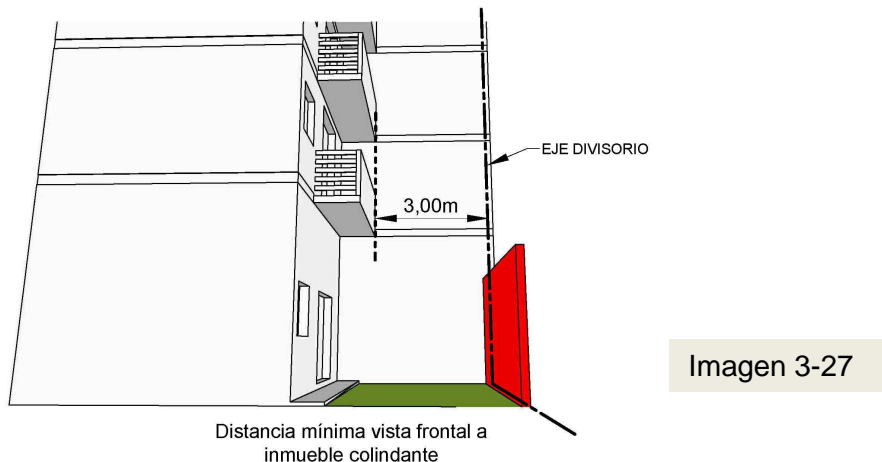
No se permitirán vistas a predios linderos ni entre unidades de uso independiente en un mismo predio desde aberturas situadas a menor distancia que 3 m. del eje divisorio, aunque estos sean de un mismo dueño (ver imagen 3-25).



Esta exigencia, distancia de 3m, no rige para aberturas colocadas ortogonalmente u oblicuas, formando un ángulo no menor de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0,60 m. (ver imagen 3-26)



La distancia de 3 m. se tomará desde el filo de la pared si no hay voladizo, o desde el filo del mismo si éste fuera accesible. En el otro caso, la distancia de 0,60 m. se tomará desde el filo interior del paramento que separa las (2) propiedades (ver imagen 3-27).(ver imagen 3-28)



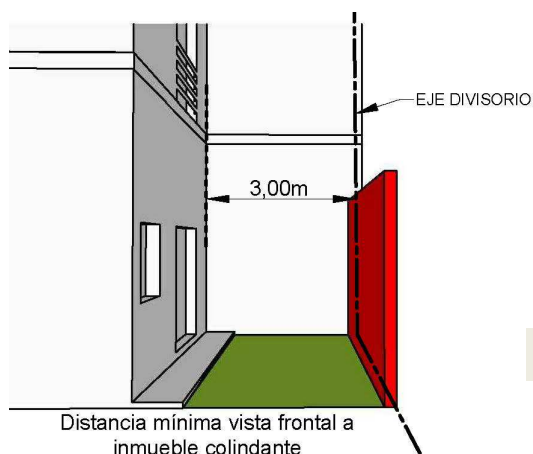


Imagen 3-28

b) Intercepción de vistas

En caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menos distancia de 3 m. del eje divisorio con la excepción establecida en el punto anterior, se deberá impedir la vista al predio lindante o unidades de uso independiente, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido, de una altura no inferior a 2 m. medidos desde el solado (ver imagen 3-29).

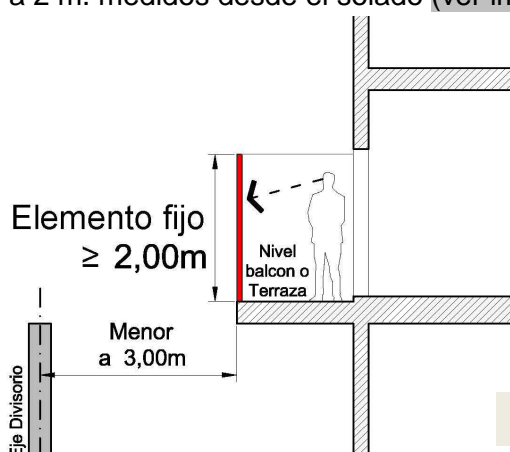


Imagen 3-29

### 3.5. MEDIOS DE SALIDA

#### 3.5.1. Generalidades de los medios de salida

- a) Todo edificio o unidad independiente, tendrá medios de salidas que podrán consistir en pasajes, pasillos o pasos, escaleras, escaleras mecánicas, rampas ascensores o puertas. Las salidas estarán en lo posible alejadas una de otra y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
- b) La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de espacios comunes y no entorpecidos por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado.
- c) Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruida o reducida en su ancho mínimo.
- d) La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él.
- e) Cuando un medio de salida coincida con el de entrada y/o salida de vehículos, se deberán acumular los anchos exigidos para cada caso, debiendo ser diferenciado por una baranda o niveles distintos de solados.
- f) En los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medios exigidos de salida, siempre que no se trate de "Galerías Comerciales", están prohibidas las aberturas a

algún negocio, comercio, oficina o espacio similar, más adentro de los 2 m. de la línea de fachada, no obstante, superando esta distancia podrán instalarse vitrinas siempre que no disminuyan el ancho exigido.

g) En todos los medios de salidas y de escapes se colocarán señales de dirección de descarga, para servir de guía a dicha salida.

h) Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes o comprenda diversas ocupaciones y siempre que no exista incompatibilidad, a juicio de la Dirección, podrá admitirse un medio único de egreso. En caso contrario se exigirán medios de egreso independientes. No se considerará incompatible el uso de viviendas con el de oficinas o escritorios.

i) Las habitaciones para mayordomo, porteros, serenos o cuidadores tendrán comunicación directa con un medio de salida.

### 3.5.2 Ancho, posición y número de los medios exigidos de salida

3.5.2.1 El ancho total mínimo, la posición y el número de salidas y corredores, se determinará en función del “Factor de Ocupación” del edificio y de una constante que incluye el tiempo máximo de evacuación y el coeficiente de salida.

El ancho total mínimo se expresará en “Unidades de Ancho de Salidas” (U.A.S.) que tendrá para las dos primeras 0,55 m. y para las siguientes 0,45 m., en edificios nuevos, pero para los ya existentes y donde resulte imposible las ampliaciones se permitirán anchos conforme al cuadro siguiente:

UNIDADES DE ANCHO DE SALIDA U.A.S.	ANCHOS MINIMOS PERMITIDOS	
	Edificios nuevos	Edificios existentes
2 unidades	1,10 m.	0,96 m.
3 unidades	1,55 m.	1,45 m.
4 unidades	2,00 m.	1,85 m.
5 unidades	2,45 m.	2,30 m.
6 unidades	2,90 m.	2,80 m.

El ancho mínimo exigido de un medio de salida es de 2 U.A.S., en todos los casos el ancho se medirá entre zócalos, en caso de existir pasamanos se medirá entre la parte más saliente de éste y el muro, en función de la menor medida.

El número “n” de Unidades de Ancho de Salidas, se calculará con la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N}{100}$$

“N” es el número total de personas a ser evacuadas, calculadas en base al “Factor de Ocupación”:

$$N = \frac{\text{m}^2 \text{ de superficie piso}}{X}$$

Las fracciones iguales o superiores a 0,5 se redondearán a la unidad siguiente por exceso.

3.5.2.2. A los efectos del cálculo del factor de ocupación, se establecen los siguientes valores para “X”, que significa cantidad de m<sup>2</sup> por persona.

USO	"X"
	m <sup>2</sup> / persona
a) Lugares donde se concentran personas de pie para observar espectáculos. Estadios cubiertos y al aire libre, graderías y tribunas	0,25
b) Lugares de espectáculos públicos donde se concentran más de 5000 personas para presenciar sentadas. Sea al aire libre como cubierto	0,50
c) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, sala de bailar	1
d) Edificios educacionales, templos	2
e) Lugares de trabajos, locales, patios terrazas destinadas a comercio, mercados, ferias, exposiciones y restaurantes	3
f) Salones de billares, cancha de bolos y bochas, gimnasios, pista de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
g) Edificios de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados	8
h) Viviendas privadas y colectivas	12
i) Sala de juego	2
j) Edificios industriales; el número de ocupantes será declarado por el propietario/contribuyente, en su defecto será	16
k) Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores	8
l) Grandes tiendas, supermercados, planta baja y primer subsuelo	3
m) Hoteles, planta baja y restaurante	3
n) Hoteles, pisos superiores	20
ñ) Depósitos	30

En subsuelo, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta del cuadro anterior.

### 3.5.2.3. Cantidad de medios de salidas

La cantidad de medios de salida y/o escaleras independientes, se determinará de acuerdo a las siguientes reglas:

- Quando por cálculo corresponda no más de tres unidades de ancho de salida, bastará con un único medio de salida.
- Quando por cálculo corresponda cuatro o más unidades de ancho de salida, el número de medios de salida se determinará por expresión:

$$\text{Nº de medios de salida y/o escalera} = \frac{n}{4} + 1$$

Las fracciones iguales o mayores de 0,5 se redondearán a la unidad siguiente.

- Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en piso bajo, con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor a 300 personas y algún punto del local diste a más de 40 m. de la salida, medida a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos (2) medios de salidas.

Para el segundo medio de salida, puede usarse la salida general o pública que sirve a los pisos altos, siempre que esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

- Los locales interiores en pisos bajos, que tengan una ocupación mayor de 200 personas, contarán por lo menos con dos puertas lo más alejadas posible una de otra que conduzcan a un lugar seguro.

La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o a la abertura sobre un medio de salida que conduzca a la vía pública, será de 40 m. medidos a través de la línea de libre trayectoria.

e) Las distancias máximas a recorrer para alcanzar un medio de salida desde cualquier punto del local, podrá aumentarse en hasta un 50% de las distancias antes mencionadas cuando se cuente con rociadores automáticos.

f) En pisos altos, sótanos y semisótanos, se ajustarán a lo siguiente:

- Todo edificio con superficie mayor a 2500 m<sup>2</sup>, excluyendo la planta baja, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios por lo menos dos (2) medios de salidas. Todos los edificios que se usen para comercio o industria, cuya superficie de piso exceda los 600 m<sup>2</sup>, excluyéndose la planta baja, tendrá dos (2) medios de salida ajustados a las disposiciones de este Reglamento, conformando en ambos casos “caja de escalera”. Podrá ser una de ella auxiliar – exterior – conectada con un medio de salida general o público.

- Todo punto de un piso, no situado en planta baja distará no más de 40 m. de la “caja de escalera” medidos a través de la línea de libre trayectoria y sin atravesar un eventual frente de fuego.

En sótanos, las distancias antes mencionadas se reducirán a la mitad.

- Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios exigidos de salida; en todos los casos las puertas de emergencias abrirán en el sentido de circulación.

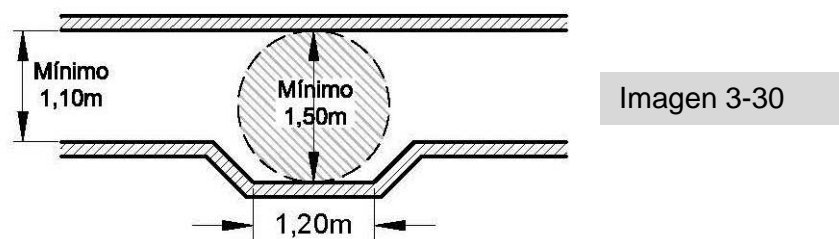
#### 3.5.2.4. Pasillos para una sola unidad de vivienda

Todo pasillo deberá contar con una puerta de cierre en su desembocadura. Su ancho mínimo será de 0,90 m. libre de paramentos y no requerirá ser calculado, de acuerdo al caudal de personas a evacuar.

#### 3.5.2.5 Ancho de Corredores de Pisos (ver imagen 3-30)

Para anchos de corredores menores que 1,50 m deben disponerse zonas de ensanchamiento de 1,50 m x 1,50 m como mínimo, destinadas al cambio de dirección de la circulación o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas, en los extremos y cada 20 m en el caso de largas circulaciones.

Para viviendas colectivas en lo referido a ancho de circulaciones horizontales se admite un valor mínimo de 1,10 m.-



#### 3.5.2.6 Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de salida para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad de Aplicación aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando el cumplimiento de la normativa no resulte practicable.

### 3.5.3. Puertas

#### 3.5.3.1. Puertas de salida

##### 3.5.3.1.1 Ancho de las puertas de salida

El ancho mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un medio de salida exigida, será de 1,10 m para las primeras cincuenta (50) personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas (Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos).

#### 3.5.3.1.2 Características de las puertas de salida

Las puertas se abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos y otros medios generales de salida. No se permitirá que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma sin proyectar la hoja sobre dichos elementos.

La altura mínima libre de paso será de 2 m.

Las puertas ubicadas sobre la Línea Municipal y las de nivel de planta baja, no podrán rebatirse hacia el exterior.

Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de doble contacto y cierre automático. Su resistencia al fuego será del mismo rango que la del sector más comprometido, con un mínimo de F.30.

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

#### 3.5.3.1.3 Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salidas exigidos

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el decreto 351/79, o el que en el futuro lo reemplace, podrá usarse el vidrio como elemento principal, tanto en puertas como en paneles, pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumplirá lo siguiente:

- a) Puertas: estarán debidamente identificadas como tales, por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas que se ubicarán entre los 0,90 m. y 1,50 m. de altura o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido.
- b) Paneles Fijos: en correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros con plantas, muretes, barandas o cualquier otro elemento que cumple con dicho fin, sin que reduzca el ancho de salida o afecten (entorpezcan) la libre circulación de las personas.

#### 3.5.3.1.4 Ancho de salida y puertas en lugares de espectáculos públicos

En un lugar de espectáculo público, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio de salida exigido para un edificio con ocupación diversa, sin interponer un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro (4) veces el cuadrado del ancho de salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida no será inferior a 1,55 m. (3 U.A.S.)

El ancho total de la puerta de salida exigida no será menor a 0,01 m. por cada espectador hasta 500. Para un número comprendido entre 500 y 2500, el ancho de salida se calculará con la siguiente fórmula:

$$A = \frac{5500 - N}{5500} \times N$$

“N” indica el número total de espectadores y “A” indica la medida del ancho de salida, expresado en centímetros.

Para un número superior a 2500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida, expresada en centímetros, se calculará por:

$$A = 0,6 N$$

### 3.5.3.2 Puertas giratorias

#### 3.5.3.2.1 Generalidades

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijados, de modo de permitir el paso libremente. Si las puertas no tienen hojas plegables, deberán ser complementadas con puertas no giratorias.

Cuando esté sobre un medio exigido de salida, será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de quince vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dicha puerta.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas, podrán ocupar solamente el cincuenta por ciento (50%) del ancho de paso exigido de salida.

El cincuenta por ciento restantes, se destinará a puertas de vaivén del ancho mínimo exigido. En el cómputo del ancho mínimo exigido, solo se considerará el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias solo podrán tener cristales de no menos de 6 mm. de espesor.

#### 3.5.3.2.2 Uso prohibido de puertas giratorias

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales de asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, salas de bailes o locales dentro de un edificio donde puedan congregarse más de doscientas (200) personas para propósito de trabajo o distracción.

#### 3.5.3.2.3 Puerta giratoria existente

Una puerta giratoria podrá ser reemplazada por puertas vaivén, del mismo ancho exigido, o bien, suplementada por una o más puertas de este último tipo, cuyo ancho no será inferior a 1,10 m. de ancho (2 U.A.S.), situada adyacente a la giratoria.

### 3.5.3.3 Puertas que no constituyan un medio de escape (Ley N° 22.431)

a) Accionamiento mecánico: Las puertas de accionamiento mecánico - piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, deben reunir las condiciones de seguridad y regularse a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s;

b) Accionamiento manual: El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no debe superarlos 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores;

- Luz útil de paso (lu): (ver imagen 3-31)

La luz útil de paso mínima (lu) debe ser de 0,80 m, medida con la hoja de la puerta abierta entre el plano adyacente de la hoja a la abertura de paso y el canto más saliente del marco en su lado opuesto; la misma es de aplicación a las zonas propias de vivienda, con excepción de las restricciones para puertas ubicadas en relación a medios de salida, de acuerdo a lo establecido en "Puertas de salida".

Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor o igual a la luz útil de paso requerida, admitidos en este Reglamento.

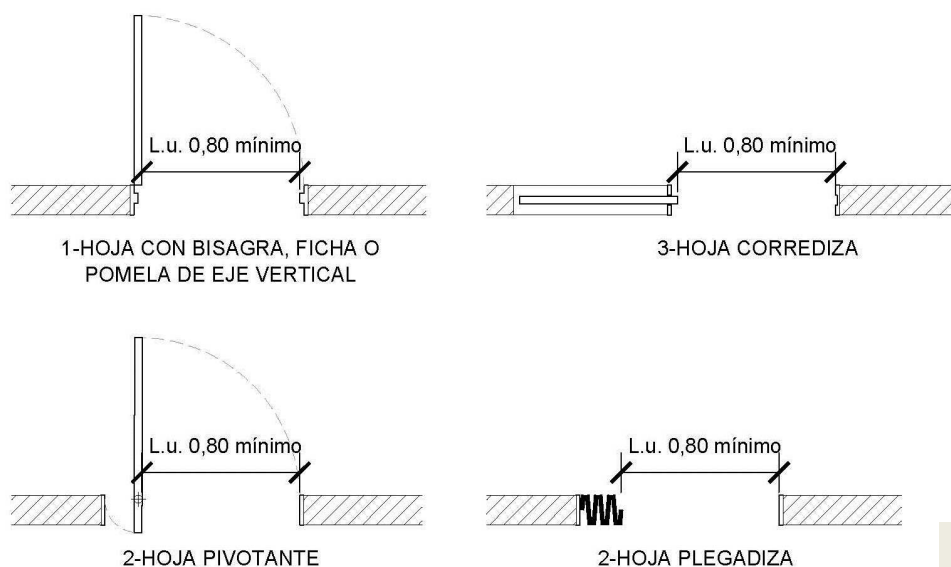


Imagen 3-31

L.u. = LUZ UTIL DE PASO

- **Herrajes:**

Los herrajes indicados son obligatorios en los servicios de salubridad para Personas con Discapacidad (PcD), y en los casos que se detallan a continuación:

1. **Herrajes de retención:** Las puertas de dos o más hojas deben llevar pasadores que se puedan accionar desde una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del solado. Los cerrojos deben permitir la apertura desde el exterior en servicios de salubridad para PcD;
2. **Herrajes suplementarios:** Los herrajes suplementarios deben colocarse en las puertas de los servicios de salubridad para PcD integrados a los locales convencionales o independientes, oficinas y locales con asistencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas.

Deben colocarse agarraderas horizontales a una altura de 0,85 m del nivel del solado, verticales u oblicuas (con su punto medio a una altura de 0,90 m del nivel del solado), en la cara exterior de la hoja hacia donde abre la puerta, y a la vez, agarraderas verticales en ambas caras de las hojas y los marcos, en puertas corredizas y plegadizas;

- **Umbrales:**

Por razones constructivas se admite la colocación de umbrales con una altura máxima de 0,02 m, en puertas de entrada principal o secundaria. A los efectos de evitar barreras físicas, los mismos deben tener una inclinación gradual a fin de absorber la diferencia de nivel;

- **Superficies de aproximación:**

El presente Reglamento define como "superficies de aproximación" a las superficies libres, ubicadas a un mismo nivel y a ambos lados de la apertura, que se deben prever para puertas interiores y exteriores en edificios.

1. Aproximación frontal: (ver imagen 3-32)

a: Área de maniobra hacia donde barre la hoja;

- Ancho = l.u. + 0,60 m;

- Largo = l.u. + 1,00 m;

b: Área de maniobra hacia donde no barre la hoja;

- Ancho = l.u. + 0,30 m;

- Largo = 1,50 m;



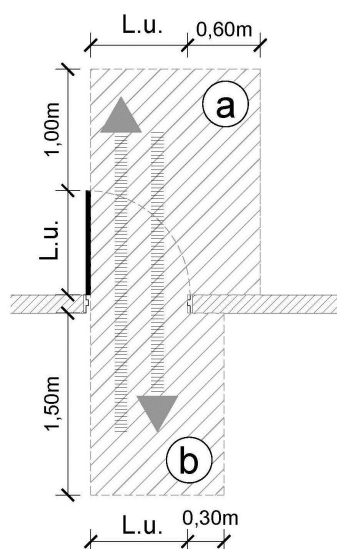


Imagen 3-32

## 2. Aproximación lateral:

- Encuentra primero el herraje de accionamiento (picaporte) (ver imagen 3-33)

a: Área de maniobra hacia donde no barre la hoja;

- Ancho =  $L.u. + 0,70 m$ ;

- Largo =  $1,10 m$ ;

b: Área de maniobra hacia donde barre la hoja;

- Ancho =  $L.u. + 1,20 m$ ;

- Largo =  $1,10 m$ ;

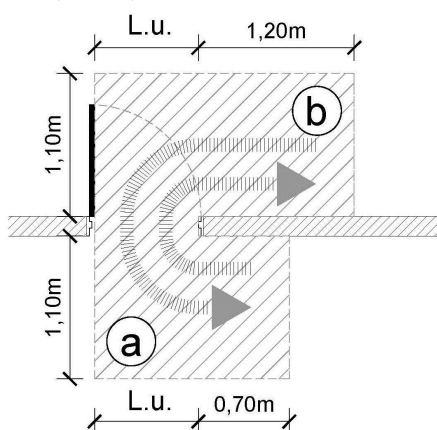


Imagen 3-33

- Encuentra primero el herraje de movimiento (bisagra) (Ver imagen 3-34)

a: Área de maniobra hacia donde no barre la hoja;

- Ancho =  $0,70 + L.u. + 0,30 m$ ;

- Largo =  $1,10 m$ ;

b: Área de maniobras hacia donde barre la hoja;

- Ancho =  $1,20 m + L.u. + 0,80 m$ ;

- Largo =  $1,50 m$ ;

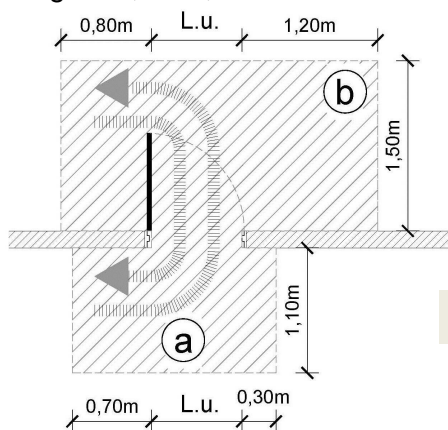


Imagen 3-34

- 3. Puertas corredizas o plegadizas (Ver imagen 3-35)

Área de maniobra a ambos lados;

- Ancho =  $0,20 + x + l.u. + 0,20$ ;

- Largo = 1,20 m;

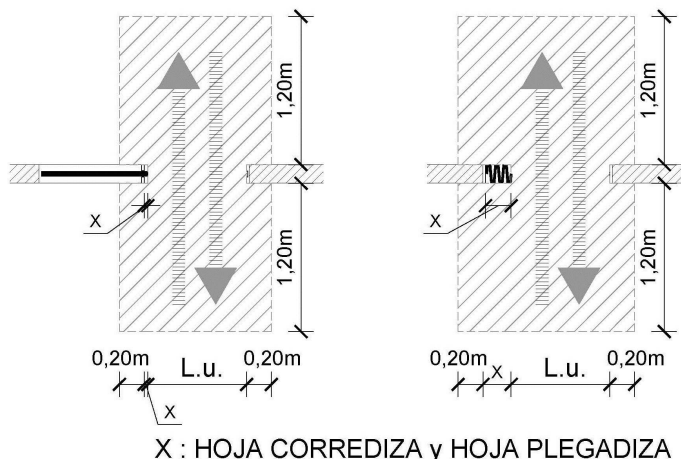
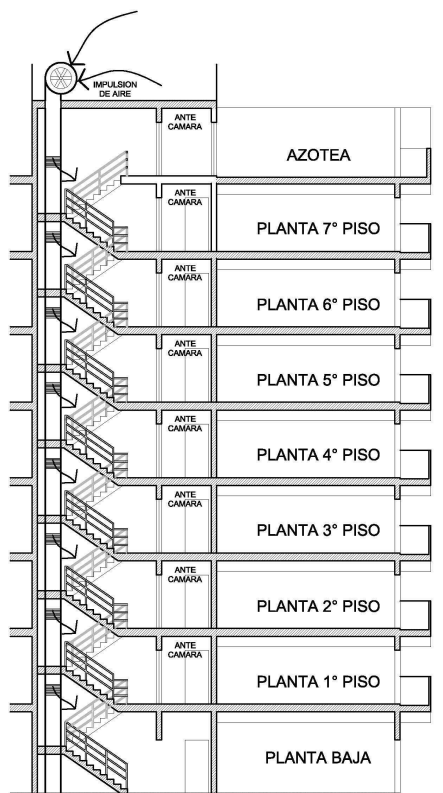


Imagen 3-35

### 3.5.4 Escaleras.

#### 3.5.4.1. Caja de escalera

- Serán construidas en material incombustible y contenidas entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente.
- Los acabados o revestimientos interiores serán incombustibles y resistentes al fuego.
- Su acceso tendrá lugar a través de puertas dobles de accesos, con una resistencia al fuego de igual al rango que el muro de la caja. La puerta abrirá hacia adentro sin invadir el ancho de paso.
- Sus puertas se mantendrán permanentemente cerradas, contando con cierre automático.
- Deberá estar claramente señalizada e iluminada permanentemente.
- Cuando tenga una de sus caras sobre la fachada de la edificación, la iluminación podrá ser natural, utilizando materiales transparentes y resistentes al fuego.
- Las cajas de escaleras que sirvan a más de seis niveles, deberán ser presurizadas convenientemente, con capacidad suficiente para garantizar la estanqueidad del humo. Las tomas de aire se ubicarán de forma tal que durante el incendio, el aire proyectado no contamine con humo los medios de salida. Los edificios donde sea posible lograr una ventilación cruzada adecuada, podrán no exigirse presurización.
- En los edificios, las cajas de escaleras tendrán acceso a través de una antecámara con puertas resistentes al fuego y de cierre automático, en todos los niveles. Se exceptuarán de ésta obligación los edificios destinados a bancos y oficinas cuando su altura no exceda los 20 metros, y para edificios de viviendas cuando no excedan los 12 metros. Las puertas abrirán hacia adentro sin invadir el ancho de paso.



Ejemplo Imagen 3-36

- i) Deberán estar libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella el acceso de ningún tipo de servicio.

#### 3.5.4.2 Escaleras principales

Las escaleras deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios comunes de paso que alcancen a cada unidad locativa y a cada piso. En cada piso, la escalera deberá ser accesible desde cada vestíbulo general o público y su número está en relación con su capacidad de evacuación.

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por las mismas. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no será disminuido.

La planta de la escalera se calculará sobre la base de una persona por cada  $0,25 \text{ m}^2$ , neto de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, solo en un ancho igual al de la escalera.

Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que ochenta (80) y hasta ciento sesenta (160), el excedente sobre ochenta se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona cada  $0,25 \text{ m}^2$ .

Las escaleras principales tendrán las siguientes características:

- a) Tramos: tendrán no más de 21 alzadas corridas o descansos. Los tramos de una escalera que no sean rectas tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón inferior igual o mayor que  $0,25 \text{ m}$ . Cuando este radio sea mayor que  $1 \text{ m}$ ., se considerará la escalera como el tramo recto.

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

- b) Línea de huellas y compensación de escalones: las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de esta igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar de  $0,60 \text{ m}$ .

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

$$2a + p = 0,60 \text{ á } 0,63$$

a: alzada, no excederá de 0,18 m.  
p: pedada, no será menor de 0,26 m., sin considerar la proyección horizontal de la saliente del escalón superior.

Los descansos tendrán el mismo ancho que el de la escalera, cuando por alguna circunstancia la autoridad de aplicación aceptará escalera circular o compensada, el ancho mínimo de los escalones será de 0,18 m. y el máximo de 0,38 m.

Los pasamanos laterales o centrales, cuya proyección no exceda de 0,20 m. no se tendrán en cuenta para la medición del ancho de salida.

c) Ancho libre: el ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos; si el pasamanos sobresaliera de la proyección del zócalo, se lo tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos mínimos son:

1. Escaleras principales en edificios en general: dado que las escaleras principales funcionarán como vías de escape en caso de emergencia, será necesario que el ancho mínimo de las mismas no sea inferior a 2 (dos) unidades de ancho de salida; pudiendo aumentarse estas dimensiones de acuerdo al cálculo que resulte de aplicar la fórmula establecida para la determinación de los anchos de salida, en función del Factor de Ocupación.

Ninguna escalera podrá, en forma continua, seguir hacia niveles inferiores al del nivel principal de salida.

2. Locales de comercio: 0,70 m. cuando la escalera sirva de comunicación entre un local de comercio en piso bajo y un anexo en primer piso, entresuelo o sótano, siempre que el anexo tenga una superficie de hasta 50 m<sup>2</sup>; 0,90 m., cuando el área sea mayor que 50 y menor que 100 m<sup>2</sup>.

3. Viviendas colectivas: 0,80 m. cuando se trata de una escalera interna que sirva a no más de 2 pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1 m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

4. Viviendas privadas: en los casos de viviendas privadas, las medidas mínimas de escaleras estarán en función del proyecto, sugiriéndose 1 m. de ancho cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda, y 0,80 m. cuando comunique pisos de la misma.

d) Altura de paso: la altura de paso será por lo menos de 2,40 m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de este.

e) Pasamanos: las escaleras tendrán barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. La altura de la baranda o pasamano, medida desde el peldaño o solado de los descansos, será no menor de 0,85 m., para que la mano pueda asir el pasamanos.

Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m., habrá pasamanos a ambos lados de la misma; además, cuando supere los 2,80 m., se colocarán pasamanos intermedios y estarán sólidamente soportados.

#### 3.5.4.3 Escaleras auxiliares exteriores

Cuando se utilice como medio auxiliar de salida para casos de emergencias, escaleras exteriores, éstas deberán reunir las siguientes características:

a) Serán construidas de material incombustible.

- b) Se desarrollarán en la parte exterior del edificio y deberán dar directamente a los espacios públicos abiertos o espacios seguros.
- c) Los cerramientos perimetrales, deberán ofrecer el máximo de seguridad al público a fin de evitar caídas.
- d) Los accesos y trayectorias no deberán coincidir con la ventana de los pisos.

#### 3.5.4.4 Escaleras secundarias, verticales de gato y marineras

Aunque no constituyan medios de salida exigidos y en consecuencia no serán considerados en los circuitos de egreso de los edificios, se establecen aquí las condiciones que deberán cumplir:

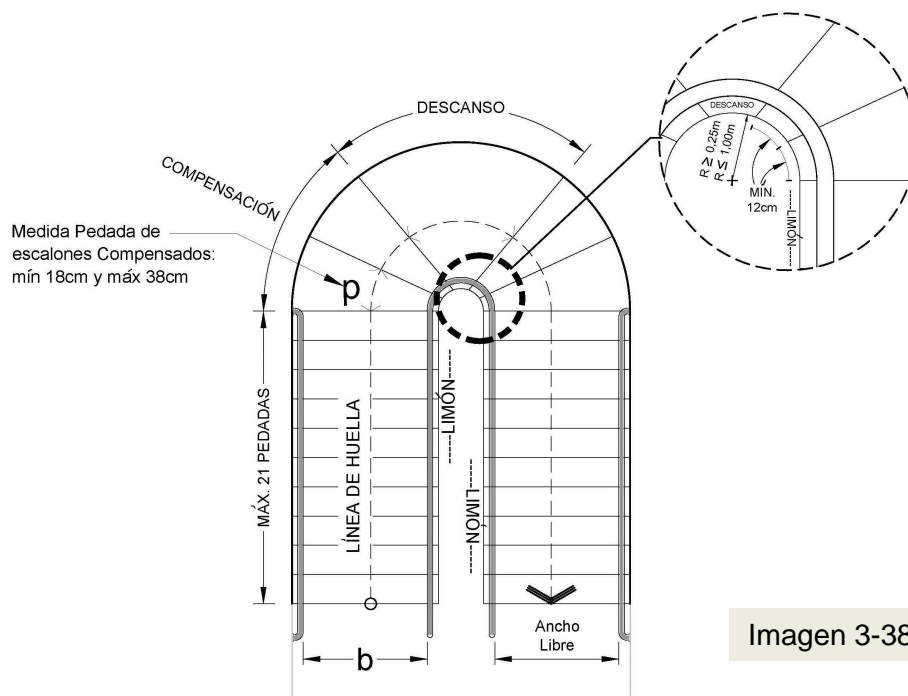
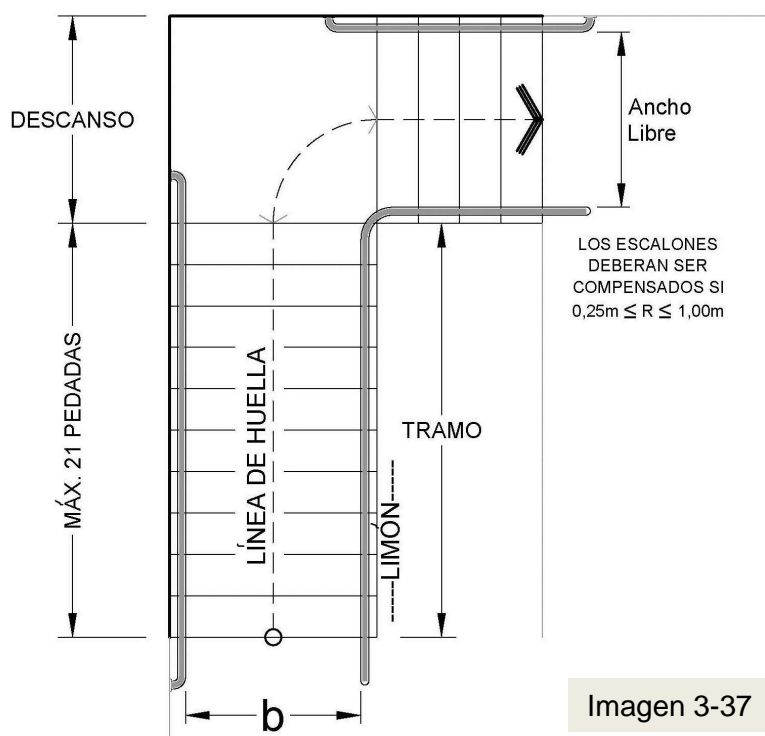
##### 3.5.4.4.1 Escaleras secundarias

- a) Casos de aplicación: podrán tener comunicación interna por una escalera secundaria los siguientes locales:
  - Espacios para cocinar, salas de cirugías, salas de rayos X, salas de grabación de discos o control de grabación, laboratorios fotográficos, laboratorios físico- químicos y todo otro local que la Dirección así lo considere.
  - Locales no habitables, como depósitos que no sean comerciales ni industriales, cuartos de máquinas, guardarropas, guardacoches para un solo coche, sótanos o semisótanos.
  - Locales con una superficie no mayor de 20 m<sup>2</sup>.
  - Locales destinados a medidores, maquinarias de ascensores, calderas y otros servicios generales.
  - Azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a una vivienda, lavaderos o servicios generales del edificio.
- b) Tramos y escalones: los tramos no tendrán más de 21 pedadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m. y la pedada no será menos de 0,23 m. medida sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- c) Ancho libre: el ancho libre de una escalera secundaria será no menor de 0,70 m. Cuando tenga forma helicoidal, no regirán las limitaciones del inciso b.
- d) Altura de paso: la altura de paso será por lo menos de 2 m., medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

##### 3.5.4.4.2 Escaleras verticales de gato y marinera

- a) Casos de aplicación: podrán tener acceso exclusivo por escalera vertical, de gato o marinera, los siguientes lugares:
  - Azoteas intransitables;
  - Tachos;
  - Tanques.
- b) Características:
  - Una escalera vertical se compondrá de barrotes metálicos macizos o huecos de largo útil no menor que 0,45 m.; su distancia al paramento será no menor que 0,15 m. y separados entre sí de 0,30 a 0,38 m.La luz libre con una pared vertical situada frente a la escalera, no será menor que 0,75 m. y en caso de haber paredes laterales, la separación al eje de la escalera no será inferior a 0,40 m.

- Una escalera de gato inclinada entre 90° y 75° además de lo establecido en el ítem 1, tendrá una luz libre respecto a un paramento paralelo a la escalera, comprendida entre 0,80 m. y 1,10 m.
- Una escalera marinera tendrá una inclinación comprendida entre 51° y 75°; las alzadas medirán entre 0,25 m. y 0,32 m., y las pedadas entre 0,08 m. y 0,19 m.; la luz libre respecto a un paramento o cielorraso paralelo a la escalera, tendrá entre 1,10 m. y 1,60 m.; el pasamanos tendrá una altura entre 0,87 m. y 0,94 m. medidos sobre el peldaño.
- Las medidas de longitud mencionadas en los ítems 2 y 3 corresponden a las indicaciones extremas. Para las intermedias, se adoptarán los valores que resulten por interpolación.
- Deberán poseer apoyo continuo de espalda a partir de los 2,25 m. de altura del solado.



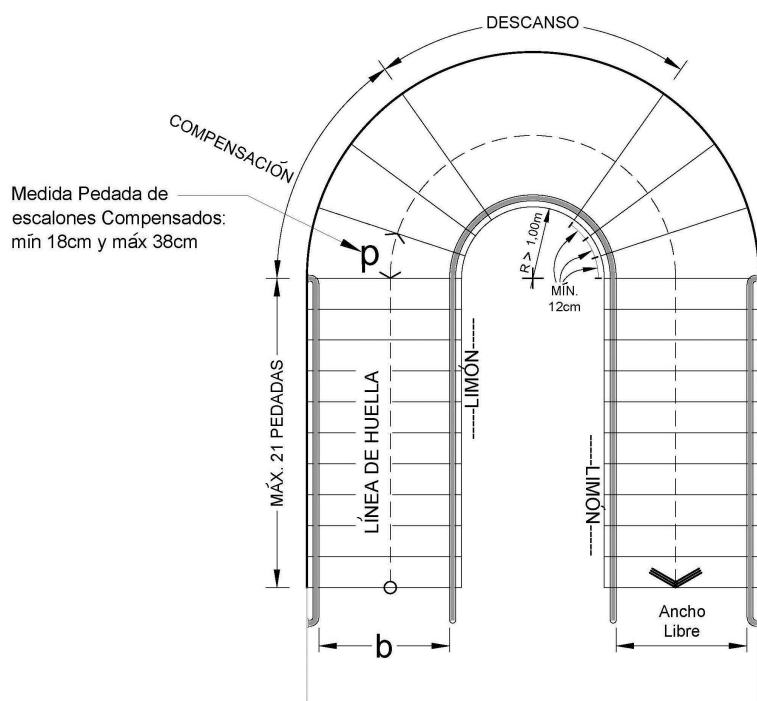


Imagen 3-39

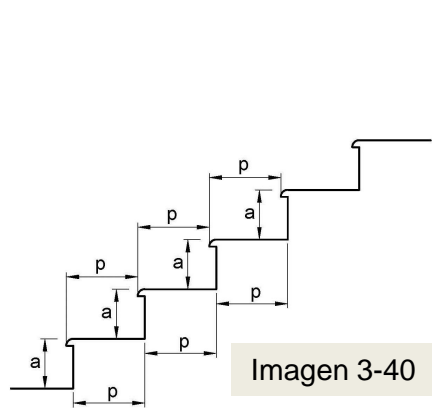


Imagen 3-40

ALZADA, NO SERA MAYOR a 18cm  
PEDADA, NO SERA MENOR a 26cm

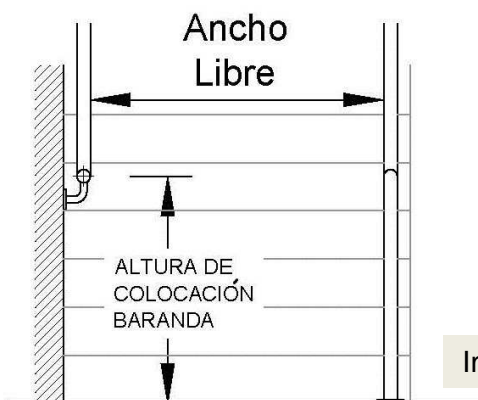


Imagen 3-41

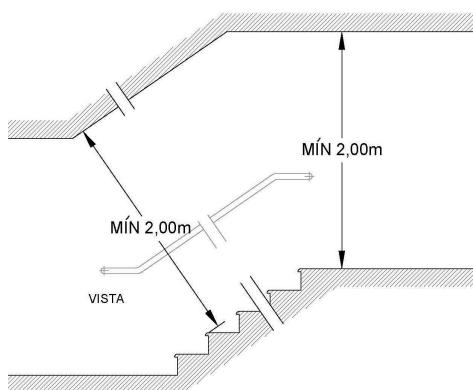


Imagen 3-42

### 3.5.5 Rampas (Ley N° 24.314)

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. Tendrán fácil acceso desde un vestíbulo general o público. La superficie de rodamiento deberá ser plana y no podrá presentar en su trayectoria cambios de dirección en pendiente.

#### 3.5.5.1 Pendiente de rampas interiores

h: altura a salvar

l: longitud de rampa

Relación h/l	Porcentaje	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:5	20,00%	< 0,075	sin descanso
1:8	12,50%	≥ 0,075 < 0,200	sin descanso
1:10	10,00%	≥ 0,200 < 0,300	sin descanso
1:12	8,33%	≥ 0,300 < 0,500	sin descanso
1:12,5	8,00%	≥ 0,500 < 0,750	con descanso
1:16	6,25%	≥ 0,750 < 1,000	con descanso
1:16,5	6,00%	≥ 1,000 < 1,400	con descanso
1:20	5,00%	≥ 1,400	con descanso

### 3.5.5.2 Pendientes rampas exteriores

h: altura a salvar

l: longitud de rampa

Relación h/l	Porcentaje	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:8	12,50%	< 0,075	sin descanso
1:10	10,00%	≥ 0,075 < 0,200	sin descanso
1:12	8,33%	≥ 0,200 < 0,300	sin descanso
1:12,5	8,00%	≥ 0,300 < 0,500	sin descanso
1:16	6,25%	≥ 0,500 < 0,750	con descanso
1:16,6	6,00%	≥ 0,750 < 1,000	con descanso
1:20	5,00%	≥ 1,000 < 1,400	con descanso
1:25	4,00%	≥ 1,400	con descanso

### 3.5.5.3 Prescripciones en rampas:

El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos y tendrá un ancho mínimo de 1,10 m y máximo de 1,30 m; para anchos mayores se deberán colocar pasamanos intermedios, separados entre sí a una distancia mínima de 1,10 m y máxima de 1,30 m, en caso que se presente doble circulación simultánea.

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6 m, sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa. (ver imagen 3-43)

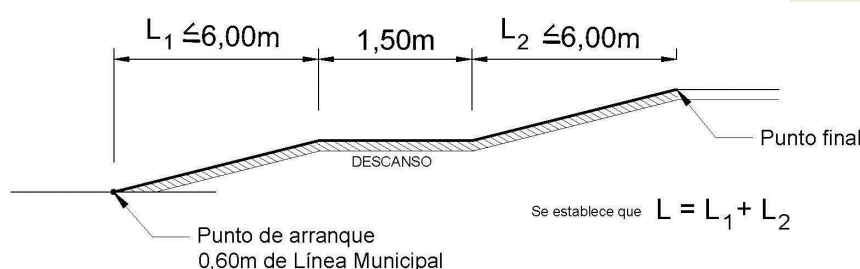
#### CÁLCULO DE RAMPAS

$$\frac{h}{L} = \text{Relación}$$

$$L = \frac{h}{\text{Relación}}$$


$$\text{Relación} = \frac{\%}{100}$$

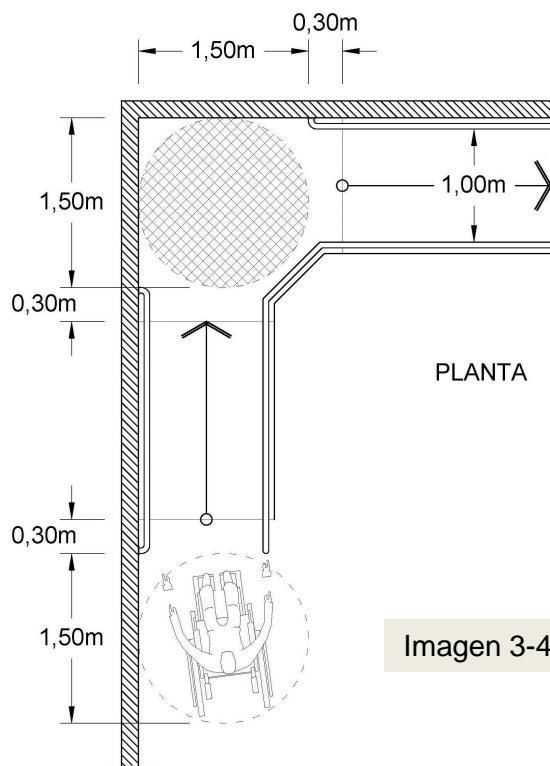
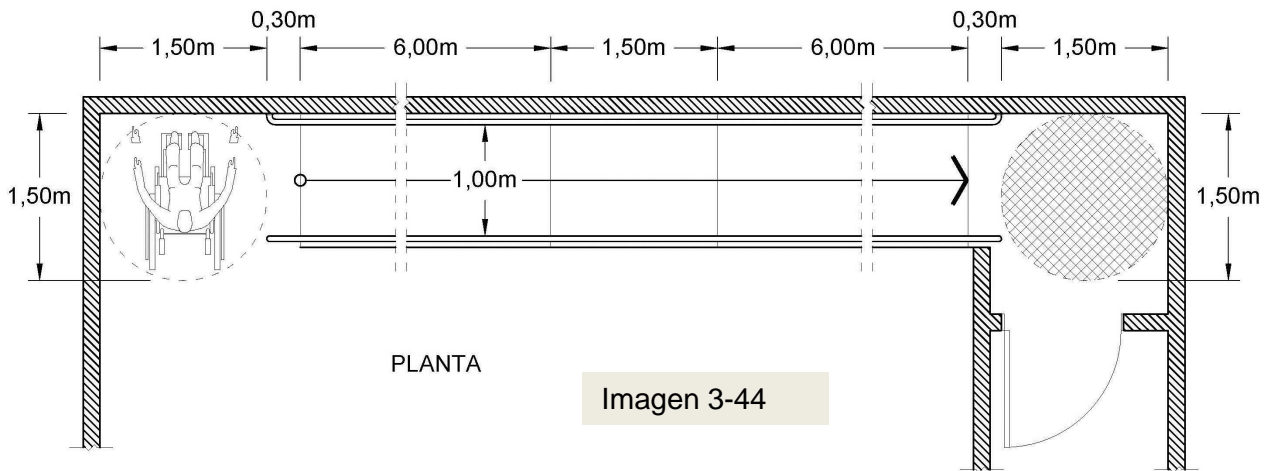
Imagen 3-43



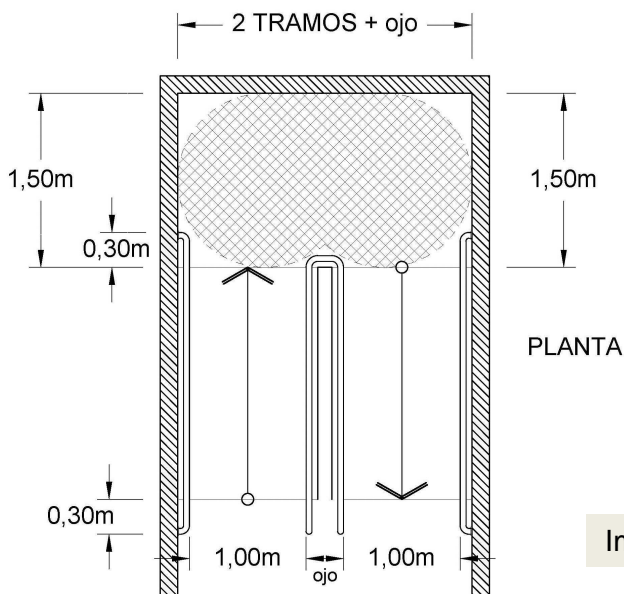
Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° este cambio se debe realizar sobre una superficie plana y horizontal, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas: (ver imagen 3-44)

• Cuando el giro es a 90°, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro; (ver imagen 3-45)





- Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el ancho de la rampa, más la separación entre ambas rampas. (ver imagen 3-46)



Llevarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados y descansos.

La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2 % y superior al 1 %, para evitar la acumulación de agua.

Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0,60 m por el ancho de la rampa.

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

#### 3.5.5.4 Pasamanos en rampas (ver imagen 3-47)

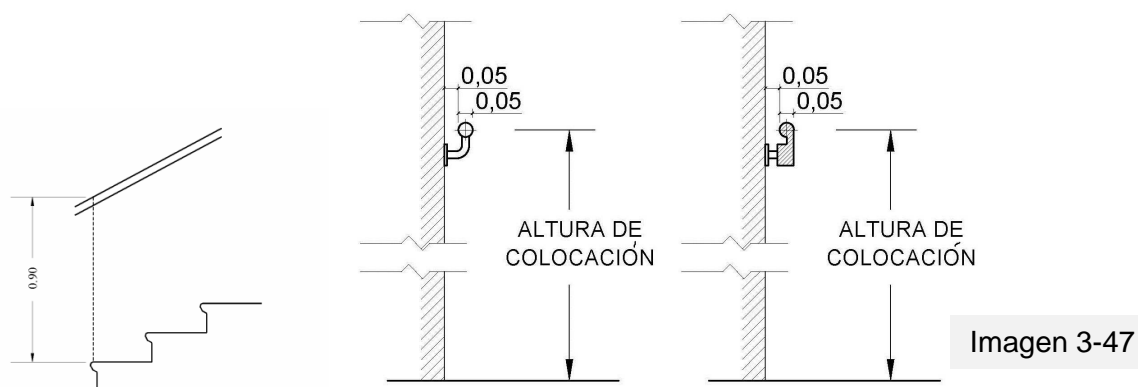
Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme.

La altura de colocación del pasamano superior será de  $0,90\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$  y la del inferior será de  $0,75\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$ , medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.

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

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m.

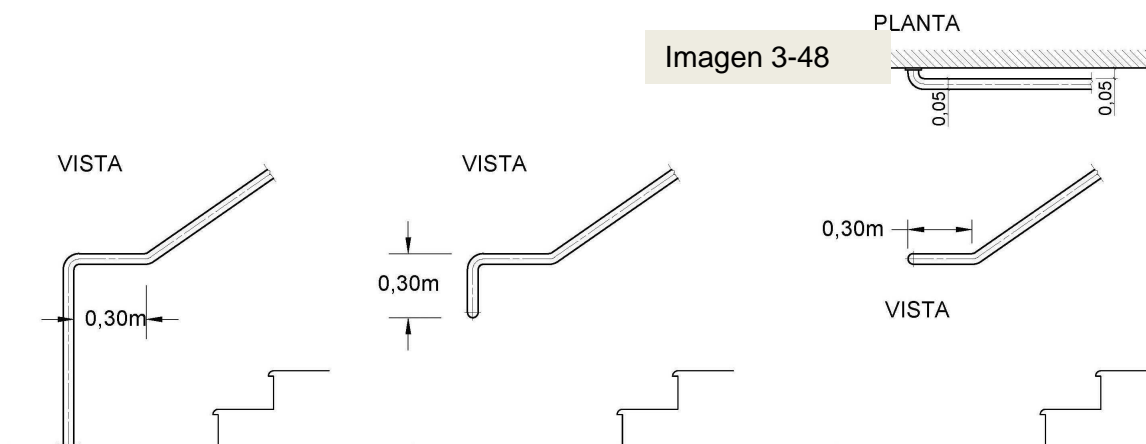
Las secciones de diseño anatómico observarán las mismas medidas. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,04 m y se fijarán por la parte inferior.



Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m, a las alturas de colocación indicadas anteriormente, al comenzar y finalizar la rampa.

No se exigirá continuar los pasamanos, salvo las prolongaciones anteriormente indicadas en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro.

Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos horizontales de los pasamanos superiores con el pasamano inferior. Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones. (ver imagen 3-48)



### 3.5.5.5 Escalones en pasajes y puertas

Los escalones que se proyectan en las entradas de los edificios, pasajes y puertas entre pasajes, deben tener una alzada no mayor que 0,175 m., ni menor que 0,12 m.

### 3.5.6 Accesos

En ningún caso se permitirán rampas o escaleras (aún de medio nivel) que terminen o comiencen sobre la Línea Municipal, en forma perpendicular a la misma.

Al comenzar de cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0,60 m medidos desde la línea municipal por el ancho de la rampa.

En edificios con alta densidad de ocupación, ya sean públicos o privados, que determinen un significativo volumen de movimiento de personas, deberá preverse un retiro de sus accesos generando un ámbito o espacio libre de transición y moderador de impacto entre lo privado y lo público.

En todos los casos se deberá garantizar el directo, cómodo y seguro acceso de niños, ancianos y personas con discapacidad a los edificios de cualquier naturaleza, desde la vereda.

En casos especiales, donde el acceso está transferido a plantas elevadas sobre el nivel de la vereda, se deberá proponer un palier especial de ingreso desde la misma, con las debidas protecciones e iguales condiciones que las circulaciones verticales del edificio, nunca con elevadores abiertos y a la intemperie.

#### 3.5.6.1 Salida para vehículos

Como criterio general se permitirán dos (2) accesos vehiculares por parcela. En casos de parcelas que tengan 30 metros o más sobre la Línea Municipal, se podrán autorizar otros accesos vehiculares que se consideren técnicamente factibles por la autoridad de aplicación.

Indefectiblemente la dársena de espera para ingreso o salida de vehículos se deberá construir dentro del predio, con una profundidad mínima de 5 metros, cumpliendo con señalización visual y sonora para prevención del peatón. En caso de que el portón de acceso a la dársena se sitúe sobre la línea municipal, este deberá permitir la visualización del vehículo desde la vereda.

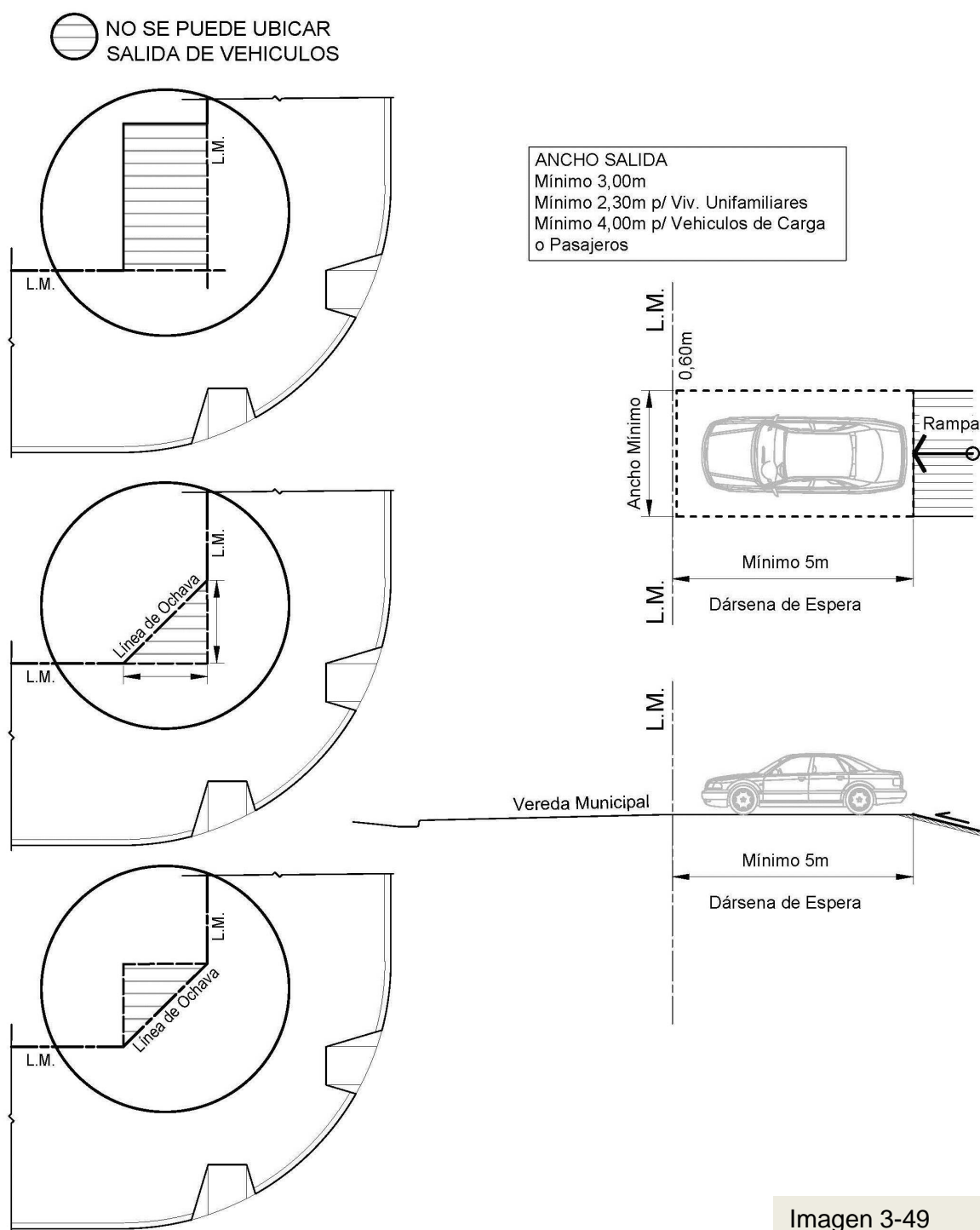
En ningún caso podrá permitirse la espera del vehículo sobre la vereda.

Cuando la salida de vehículos deba hacerse desde un desnivel inferior a la línea de vereda, deberá existir entre las líneas de edificación y la rampa, un descanso a nivel de vereda de no menos de 5 m. de largo. El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de 3 m en edificios.

En viviendas unifamiliares, dicho ancho mínimo podrá reducirse a 2,30 m.

En un predio donde maniobren vehículos de mayor porte (por ejemplo, playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas), el ancho mínimo de la salida es de 5 m.

No puede ubicarse una salida para vehículos en la Línea Municipal de ochava; la salida estará alejada no menos de 3 m del encuentro de las líneas municipales de ochava de las calles concurrentes. (ver imagen 3-49)



### 3.5.7 **Medios Mecánicos**

#### 3.5.7.1 **Circulaciones verticales mecánicas de uso público**

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Ascensores
- b) Escaleras mecánicas
- c) Medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o para adaptar PcD.

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:  
NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación. -

NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación. -

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.

NORMA IRAM 3666: Ascensores. condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.

AEA 90364-7-791-T1 (Tomo 1 Ascensores de pasajeros. Edición 2.018)

AEA 90364-7-791-T2 (Escaleras Mecánicas rampas y andenes móviles, elevador vehicular, gira coches, rampas móviles vehicular, silla y plataformas salva escaleras y montacargas. Edición 2020)

### a) Ascensores

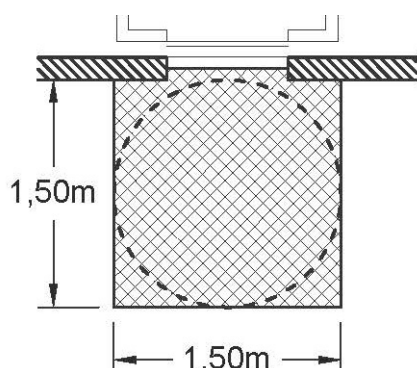
Todo edificio de Planta Baja y más de (3) tres pisos, deberá llevar obligatoriamente un ascensor, los que no se computarán como medios de salida exigidos.

Para edificio de planta baja y más de (6) seis pisos, deberá llevar al menos dos (2) ascensores. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados con las características contra incendio.

La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metros ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a personas con discapacidad.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en 1,50m. (ver imagen 3-50)

No se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas.



(Imagen 3-50)

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

#### • Dotación

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

Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes del piso de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies de piso y factor de ocupación.

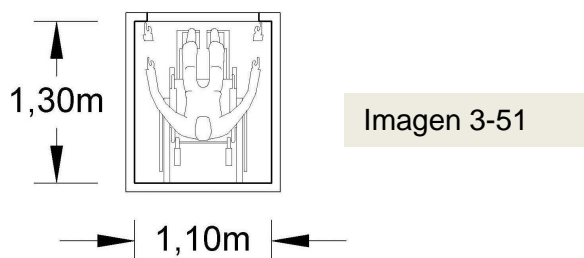
Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho ( 8 ) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.-

Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece las exigencias mínimas establecidas en el presente punto.

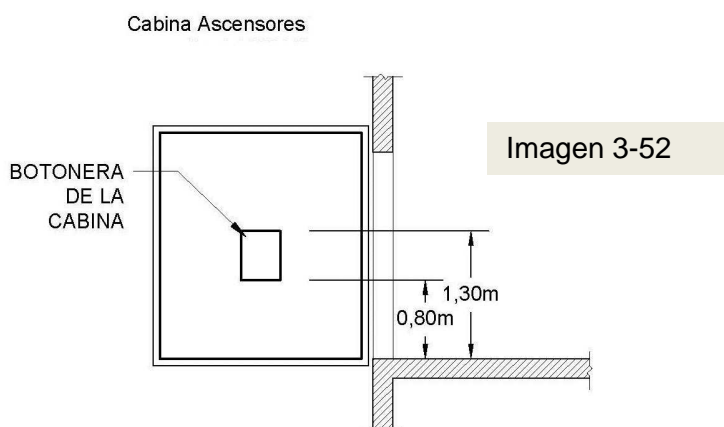
- **Dimensiones y especificaciones**

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones. (ver imagen 3-51)

Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0,05 m) de las paredes en los lados libres de puertas.



La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de cero ochenta centímetros (0,80 m) y un metro treinta centímetros (1,30 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos. (ver imagen 3-52)



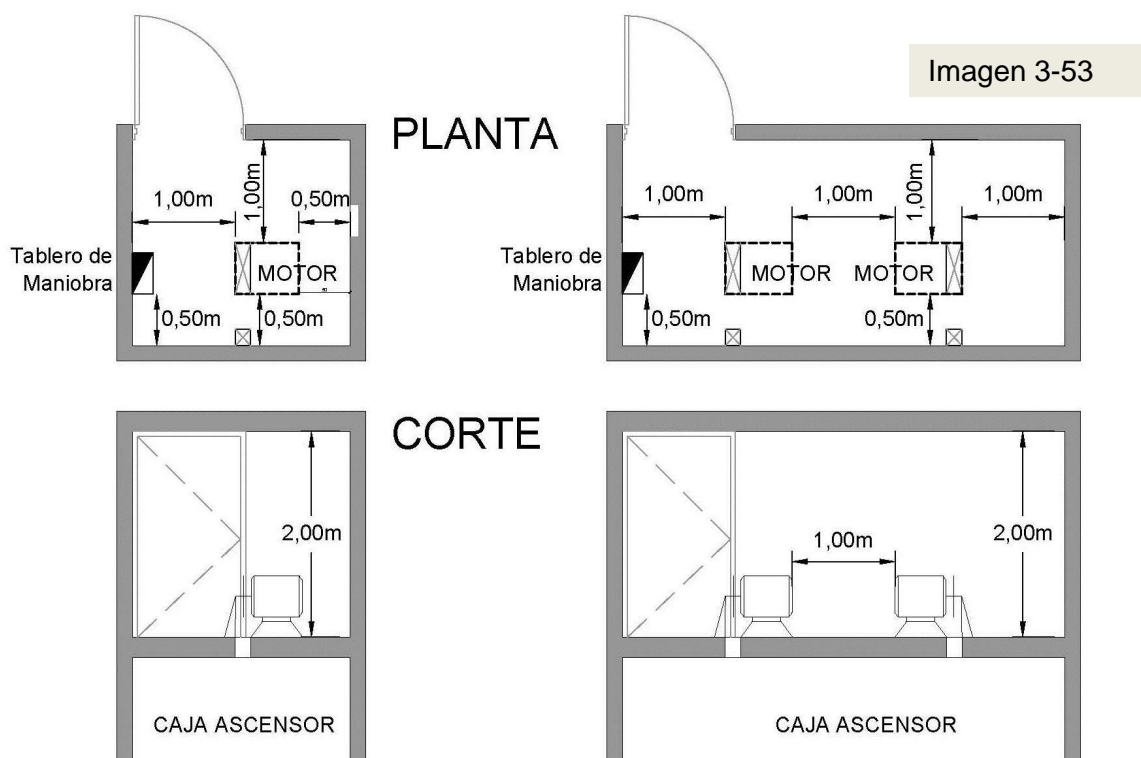
- **Sala de Máquinas (ver imagen 3-53)**

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse que la misma no transmita vibraciones o ruidos. -

La altura mínima, libre y de paso, será de dos metros (2,00 m) y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) y un metro (1,00 m) que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener un metro (1,00 m) de paso mínimo al frente, cincuenta centímetros (0,50 m) a un costado.

El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura de paso libre y abrirá hacia fuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/o otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

Todos los elementos contenidos en la sala de máquinas deberán contar con la correcta insonorización de cada uno de ellos.



#### b) Escaleras mecánicas

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

- Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas, establecidos en el punto 3.5.4.2 “Escaleras Principales”;
- Tenga ancho no inferior a 1,10 m. medido sobre el peldaño y cumplir con una alzada de 0,17 m;
- Los materiales con que estén construidas sean incombustibles, excepto: las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión; el pasamano, que puede ser material flexible, incluso el caucho; el enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 mm. de espesor, adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible;
- El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre, dispuesto de tal manera, que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera;
- Su funcionamiento deberá ser interrumpido al detectarse el incendio.

#### c) Medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o para adaptar. (ver imagen 3-54)

En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Se prioriza la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical.

Deben tener puertas de acceso en los niveles que accede para impedir el ingreso al hueco cuando la plataforma no se encuentra en ese nivel. Estas puertas deben estar provistas de un dispositivo eléctrico de seguridad de control de cierre que impida el funcionamiento de la plataforma con la puerta abierta o no enclavada.

Las características técnicas se rigen de acuerdo a los requisitos enunciados en ascensores del presente capítulo.

Plataforma elevadora vertical:

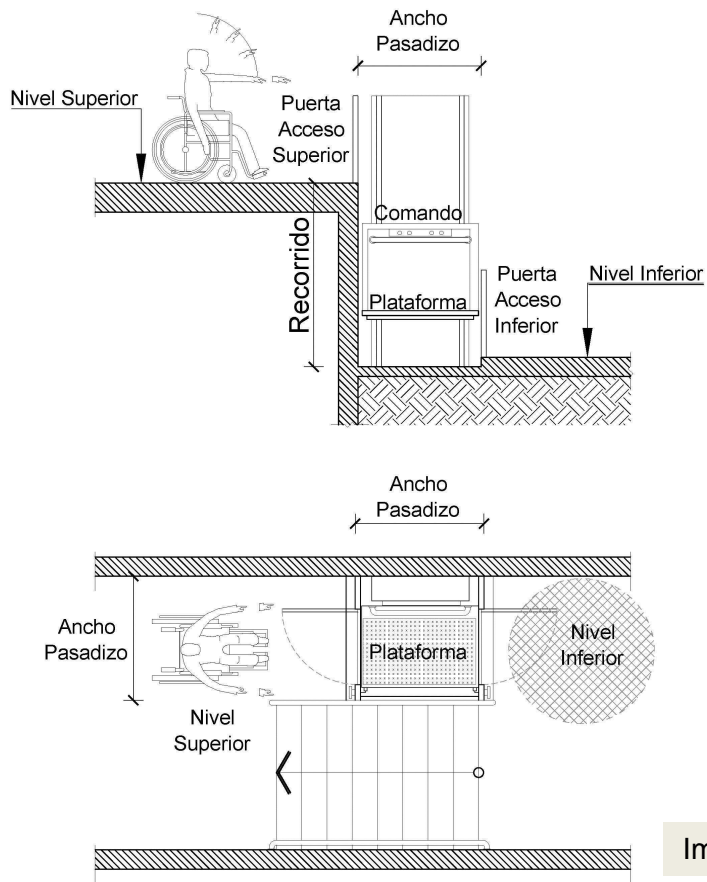


Imagen 3-54

Plataforma elevadora oblicua: **( ver imagen 3-55)**

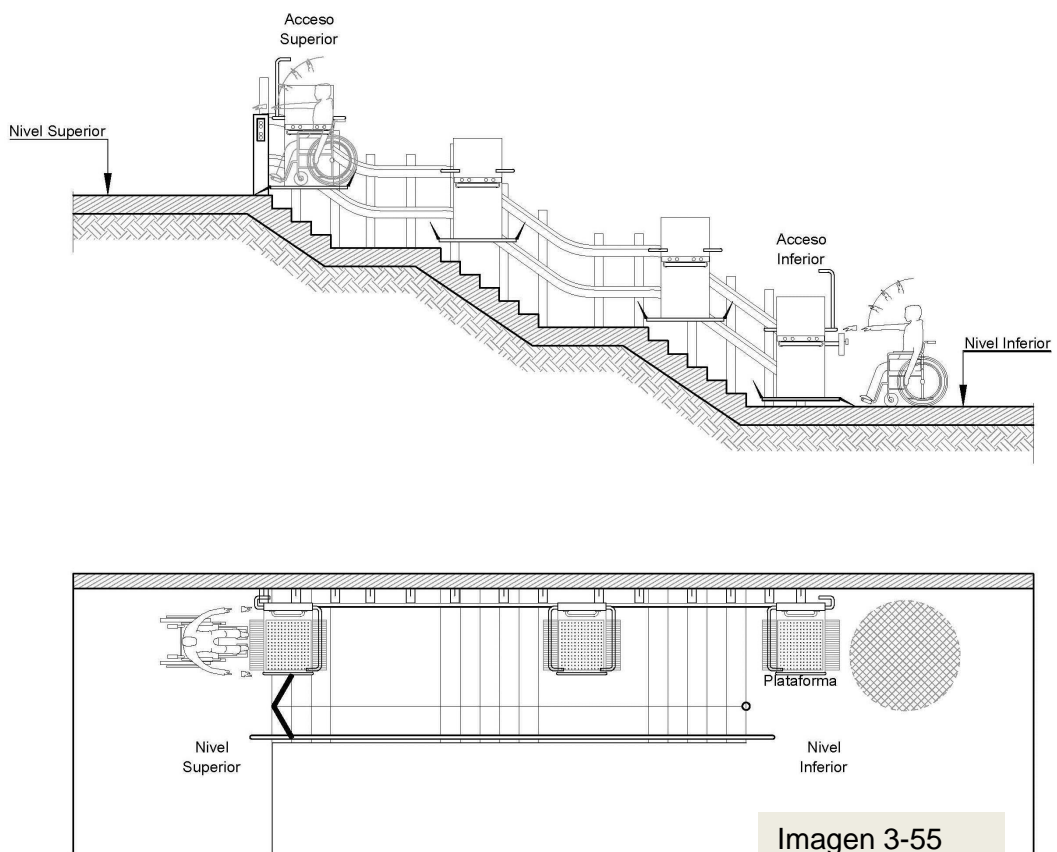


Imagen 3-55

Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admiten en las zonas propias de viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional o viviendas individuales; **( ver imagen 3-56)**



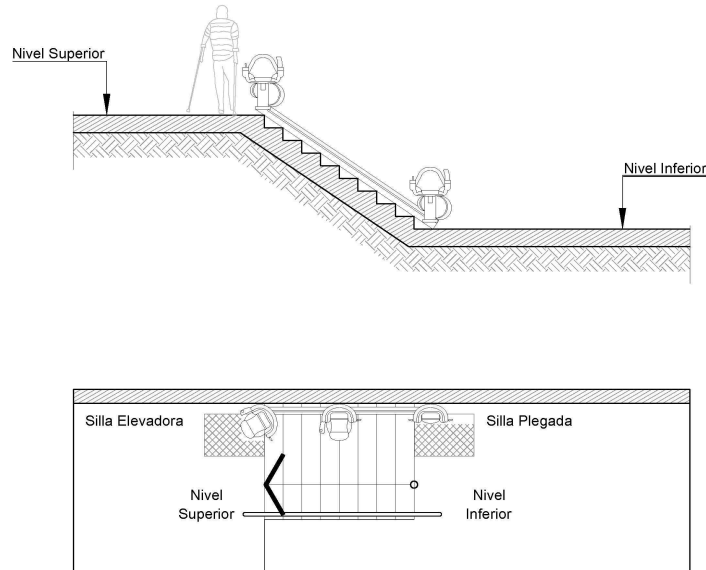


Imagen 3-56

Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado.

No deben invadir los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

### 3.5.7.2 Guarda Mecanizada: de vehículos en celdas o cocheras

Lo consignado bajo este título es aplicable, en particular, a las máquinas para guardar vehículos en celdas o cocheras, sin perjuicio de cumplimentar las previsiones generales de seguridad estipuladas para ascensores y montacargas.

Además, de satisfacer lo siguiente:

a) Defensa respecto del foso de la torre: En correspondencia con el borde del foso donde se desplaza la torre, en la zona de recepción de vehículos, se colocará una (1) defensa de malla metálica u otra estructura equivalente de alto no menor a 2 m. para el eventual resguardo de personas. En el lugar donde se introduce o se saca el vehículo de la plataforma del coche de la torre, como extensión de la defensa del foso, habrá una puerta de igual altura que aquella, con traba electromecánica, que impide el funcionamiento de todo el mecanismo si no está cerrada.

b) Límite final y paragolpe para la torre: En cada extremo del recorrido horizontal de la torre habrá un interruptor de seguridad, que abre el circuito de maniobra cuando eventualmente se rebasan las paradas extremas. También en cada extremo se colocará un paragolpe que evite el choque directo de la torre contra paredes. El paragolpe estará separado de la pared si se trata de muro divisorio entre predios o privativo junto a predios linderos.

c) Resguardo en el coche: Cuando en la plataforma del coche viaja el operador, habrá para resguardo de éste una defensa de malla metálica de 2 m mínimo de altura, limitando el recinto de trabajo. Este recinto tendrá puerta de acceso abrible hacia su interior, provista de un contacto que impida, si no está cerrada, la marcha de todo el sistema. Este recinto tendrá techo. En los costados de la plataforma que da al vacío del foso, habrá igualmente una defensa de malla metálica de 2 m de alto mínimo. En ambos lados del travesaño superior del bastidor del coche y en toda su longitud habrá una pasarela de inspección de no menos de 0,40 m de ancho.

d) En el lugar de la torre donde se emplaza la máquina que mueve el coche, habrá un solado de chapa rallada o estampada con los agujeros indispensables para el pasaje de cables, conductores u otros implementos necesarios para el funcionamiento. Todo el perímetro de este solado tendrá una defensa de por lo menos 1,20 m. de alto constituida por malla metálica o por dos barras paralelas distantes entre sí 0,60 m. El acceso al solado tendrá un ancho no mayor que un (1) metro y alejado más que 0,50 m del filo del costado de la torre que da al vacío del

foso. En el lugar de la maquinaria habrá una llave de accionamiento manual que abra el circuito de fuerza motriz.

### 3.5.7.3 Rampa móvil para vehículos:

Lo aquí establecido es aplicable al aparato mecánico, movable, utilizado a modo de puente o planchada levadizo para dar paso a vehículos de un nivel a otro. Pueden ser contrapesadas.

a) La estructura soporte será metálica calculada para resistir su peso propio más una carga accidental mínima de  $250 \text{ kg/ m}^2$ . si por la rampa transitan automóviles. En caso de otro tipo de vehículos, se analizará su incidencia y se aplicará la carga resultante siempre que no sea inferior a los  $250 \text{ kg/ m}^2$ .

b) El solado de la rampa, en el lugar donde circulan las ruedas de los vehículos puede ser de:

- Chapa de hierro estampada o rayada, no lisa.
- Flejes o planchuelas de hierro colocados de canto a modo de reja.
- Listones transversales de madera del tipo considerado dura o semidura. La parte central por toda la longitud de la rampa y en un ancho de  $1/3$  del ancho total debe ser de reja de hierro que permita la visión a su través. Ejemplo: material desplegado tipo industrial. La separación máxima de las barras que forman las rejillas mencionadas en este inciso será de 30 mm. entre rejillas.

c) La articulación de la rampa móvil se colocará en el piso más alto respecto del acceso común con el piso más bajo.

d) Los costados del recinto donde se emplazan las rampas (fijas y móviles) puede ser de muro o de malla metálica en toda la altura de ese recinto. Si se usa malla, los huecos o espacios del tejido serán de lado no mayor de 50 mm.

e) Tanto en el acceso común (entrada - salida) como en los pisos más alto y más bajo y en estos próximos a la rampa (móvil o fija) pueden haber puertas o portones cada uno con una amplia abertura que permita la visión a su través hacia la rampa correspondiente.

El funcionamiento de la rampa móvil podrá ser manual o automatizado tanto individualmente como en armonía con portones de accesos. La velocidad de ascenso o descenso del extremo libre de la rampa, no excederá los 10 m. por minuto. La maniobra de la rampa se realizará con tableros de maniobras ubicado de manera cómoda para el mantenimiento. Desde el sitio donde se emplaza cada uno de los comandos debe verse la reja central de la rampa. El movimiento de ascenso y descenso de la rampa puede realizarse:

- 1) Por cables de acero amarrados a cada lado del extremo libre.
- 2) Por acción de un sistema hidráulico.
- 3) Por combinación de engranajes.

En los casos 1) 2) y 3), en el plano de la rampa móvil no debe sufrir alabeos.

### Requisitos de seguridad en la rampa para vehículos.

a) Habrá un dispositivo que detenga la marcha si, sobre cualquiera de las superficies de las rampas se halle un objeto de más de 1,60 m., que llegue a tocar el cielorraso o la parte baja de la parte móvil. En reemplazo de lo anterior puede emplearse otro sistema de seguridad previa aprobación.

b) En correspondencia con el extremo libre, abajo y arriba habrá sendos dispositivos resguardados de contactos casuales que detengan la marcha de la rampa móvil al final de la carrera.

c) El mecanismo contará con freno capaz de sostener la carga de trabajo sobre la rampa móvil, en cualquier posición.

d) El sistema de rampa móvil debe contar con accionamiento manual para casos de emergencia.

e) La caja de las rampas, tanto arriba como abajo de la parte levadiza tendrá alumbrado artificial que puede:

- Encenderse y apagarse automáticamente.
- Estar apagado en horas en que las rampas se hallen iluminadas, a la luz del día.

El cuarto de máquina o el lugar donde se emplaza la maquinaria y el tablero de control de la maniobra, será razonablemente programado para atender la conservación. El acceso será fácil y cómodo

En caso de tener cuarto de máquinas deberá cumplir las especificaciones que rigen para ascensores y montacargas.

#### Repuestos y accesorios:

a. Todos los repuestos que se utilicen, deberán cumplir con las Normas IRAM o Internacionales. Los repuestos y accesorios de origen y/o con tecnología extranjera, deberán satisfacer las Normas Internacionales a las que están sujetos en su país de origen, en todos los aspectos en que aquellas superen en rigurosidad a las Normas IRAM.

b. Las instalaciones de origen nacional o de tecnología extranjera, reparadas con los elementos y repuestos que cumplan con el punto a) anterior, deberán armonizar en conjunto de modo de cumplir con los puntos de la normativa que resulten más rigurosas entre los detallados en la presente y/o las Normas IRAM y/o las internacionales a que estén sujetos en su país de origen.

### **3.6. ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS**

#### **3.6.1. Generalidades y obligaciones**

Todo nuevo edificio que se construya, amplíe o modifique a uno existente y que sea destinado parcial o totalmente a viviendas, oficinas, hoteles, bancos, templos, establecimientos asistenciales y edificios públicos, será obligatorio destinar una superficie, libre o cubierta, equivalente al 10% de la superficie total con destino exclusivo a estacionamiento, entendiéndose que la superficie se contará libre de circulaciones.

Se adicionará una superficie destinada al estacionamiento de motos y bicicletas no menor al 5% de la superficie destinada a automóviles, para edificios de altura esta superficie no deberá ser inferior a 12 m<sup>2</sup>.

Siempre existirá 1(un) módulo de tolerancia, y para los casos de templos y establecimientos asistenciales, serán 2(dos) módulos según el cálculo.

Quedarán eximidas del cumplimiento de esta exigencia las parcelas que presenten las siguientes condiciones, siempre y cuando requieran hasta 3 módulos como máximo y les resulte imposible la ubicación de los módulos:

- a) Parcelas con frente mayor a 15m, y profundidad menor a 15 m.
- b) Parcelas con frentes menores a 9,00m.
- c) Parcelas que posean una geometría irregular que no le permita el desarrollo del cumplimiento de lo normado anchos exigidos de acceso vehicular y peatonal.

En los incisos a) b) c) deberá proponerse la implantación de una especie arbórea en la vereda.

#### **3.6.2. Usos**

No se permitirá la utilización de los espacios reservados a estacionamiento y cocheras para otros usos.

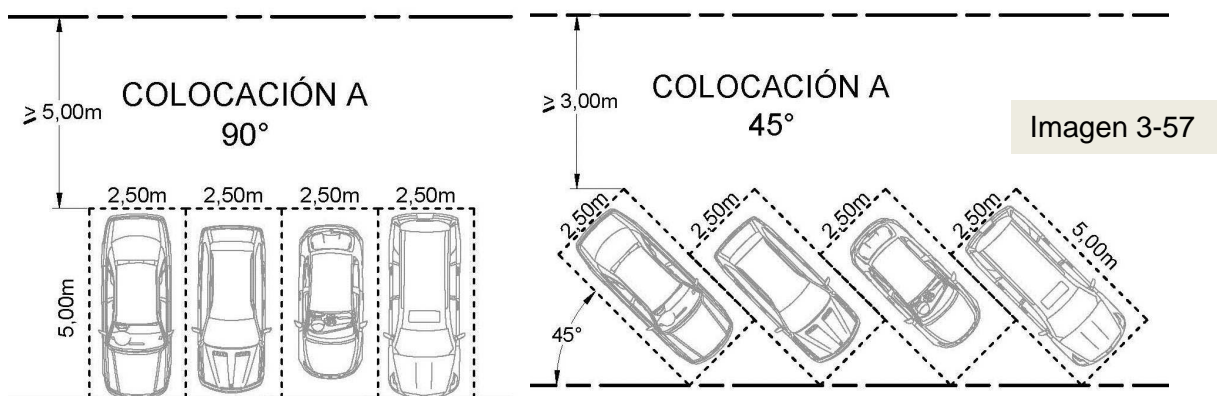
#### **3.6.3. Módulos de estacionamientos**

La superficie útil por vehículo será de 2,50 m. por 5 m. y la distribución de los mismos se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de

acuerdo con la forma de colocación de los vehículos y de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia delante.

Los anchos mínimos serán de 5 m. para la colocación de los vehículos a 90° hasta 3 m. mínimo para la colocación a 45° o ubicación paralela.

En todos los casos, se calculará un espacio mínimo de 50 cm. entre vehículos **(ver imagen 3-57)**



En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto, se agregará un detalle en Escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique los módulos destinados a cada vehículo, las circulaciones, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

#### **3.6.4. Módulos de estacionamiento especial (ver imagen 3-58)**

En estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamientos especiales" según lo siguiente:

- Los módulos de estacionamiento especial para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50 m.
- En caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6 m; en el sector central y con un ancho de 1m, se señalará en el solado el corredor común de acceso.
- El módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencional sea menor de (20) veinte; a partir de (20) veinte módulos de estacionamiento se dispondrá un módulo de estacionamiento especial cada (50) cincuenta módulos convencionales o fracción;
- Cuando los módulos de estacionamiento no se dispongan en piso bajo, será obligatorio la instalación de un ascensor, que llegará hasta el nivel donde se proyecten módulos de estacionamiento especiales;
- La línea natural de libre trayectoria entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los 30 m.

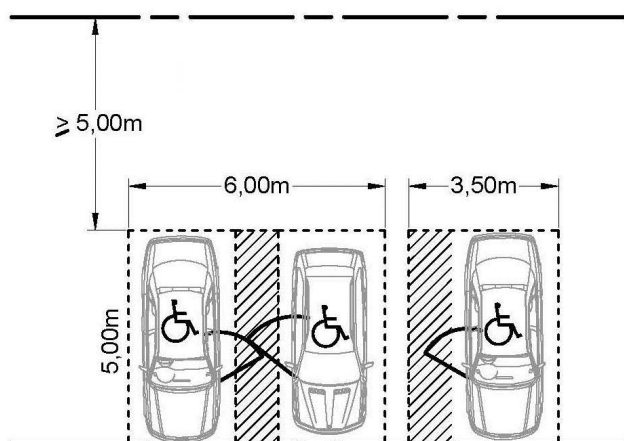


Imagen 3-58

### 3.6.5 Característica constructiva

#### 3.6.5.1 Altura mínima (ver imagen 3-59)

La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja, deberá ser de 2,10 m. y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50 m. del suelo. Únicamente se permitirán alturas menores y como mínimo de 2,20 m. en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano, sin zona en que puedan concentrarse gases.

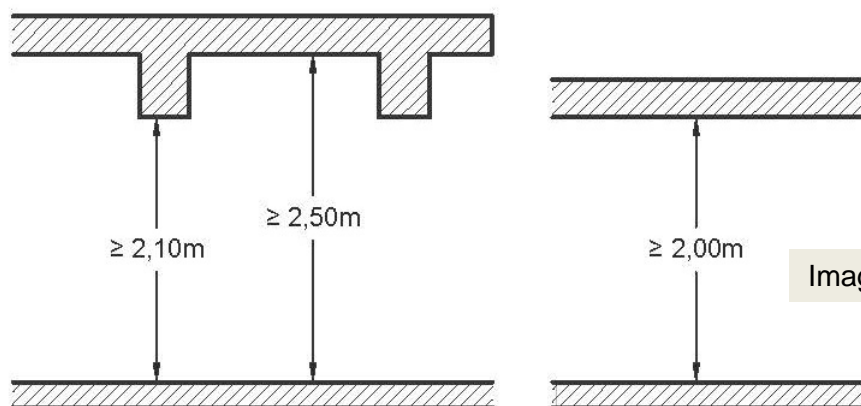


Imagen 3-59

#### 3.6.5.2 Iluminación

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

La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 V. Los interruptores, conexiones, tomas corrientes, fusibles, se deben colocar a no menos de 1,50 m. del solado.

#### 3.6.5.3 Ventilación

Los garages deberán estar convenientemente ventilados. La ventilación deberá estar proyectada de manera que no puedan acumularse vapores y gases nocivos y sin afectar con sus emanaciones a los locales adyacentes.

Tampoco podrá hacerse a patio, al cual ventilan locales afectados a otros usos.

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

$$1h \times Q \text{ (m}^3\text{/h)} > \text{Volumen interior de cochera (m}^3\text{)}$$

En caso de ventilación forzada, la salida de aire viciado se hará a mayor altura que los edificios colindantes, y en todo caso, de forma que no cause molestias a los vecinos.

#### 3.6.5.4 Señales y alarma

Se estará a lo especificado en la Capítulo 5 – Capítulo correspondiente a “Playas de estacionamiento y garages”.

#### 3.6.6 Servidumbre

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del apartado 3.6 “Estacionamientos en Edificios”, podrá establecerse servidumbre real con otro predio, el que deberá reunir las siguientes condiciones:

- Su superficie no será inferior a la requerida en el apartado 3.6.1.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana, a una distancia no mayor que 200 m. medidos sobre la vía pública, en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
- Su ubicación debe responder a la zonificación establecida en el Código de Planeamiento Urbano y Ambiental.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en el se acumulen las superficies correspondientes a cada uno de los casos.

#### 3.6.7 Excepciones

Quedan exceptuadas del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo:

- Las ampliaciones de uso residenciales que no configuren unidad funcional.
- Las ampliaciones de uso no residenciales, que no superen el 20% de la superficie existente.

### 3.7. **PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS**

#### 3.7.1. Generalidades y objetivos

La prevención contra incendio comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamientos que se debe observar tanto para los ambientes como para los edificios, aun para trabajo fuera de estos y en la medida que la tarea lo requiera.

Los objetivos que con la misma se persiguen son:

- Evitar la iniciación de incendio;
- Evitar la propagación de los incendios y los efectos de los gases tóxicos;
- Asegurar una detección temprana del fuego;
- Asegurar la evacuación de las personas;
- Facilitar el acceso y las tareas de rescate y extinción de los bomberos;
- Proveer las instalaciones de extinción acorde;
- Tener en cuenta los criterios de diseños que vayan más allá de este Reglamento y ajustado al uso normal y a las necesidades propias de cada riesgo.

Cuando se utilice un edificio para uso diverso, se aplicará a cada parte y uso, las protecciones que correspondan y cuando el edificio o parte de él cambie de uso, se cumplirá con los requisitos para el nuevo uso.

### 3.7.1.1 Condicionantes de la ejecución:

- Instalaciones de los Sistemas de Seguridad contra Incendios en edificios existentes. Para cualquier tipo de permiso de obra de modificación de edificios existentes que requieran adecuación de los sistemas de prevención de incendio, la Autoridad de Aplicación podrá reglamentar diferentes niveles de ajuste mediante un sistema de categorías, determinando las exigencias mínimas a cumplir, de manera de garantizar el mayor grado de seguridad.

#### Garantizando:

- Anchos mínimos
- Puertas de salida
- Cajas de escalera
- Equipamiento en general
- En la ejecución de estructuras portantes y muros en general, se emplearán materiales incombustibles, cuya resistencia al fuego se determinará de acuerdo a las tablas que se presentan más adelante.

Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego, deberá ser soportado por otro de resistencia igual o mayor.

- La resistencia al fuego de un elemento estructural, incluye la resistencia del revestimiento que lo protege y la del sistema constructivo del que forma parte.

Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio, deberá ser objeto de una pericia técnica, a fin de comprobar la permanencia de sus condiciones de resistencia y estabilidad, antes de proceder a la rehabilitación de la misma.

- Los materiales con que se construyan los establecimientos, serán resistentes al fuego y deberán soportar sin derrumbarse, la combustión de los elementos que contengan, de manera de permitir la evacuación de las personas.

Para determinar los materiales a utilizar, deberá considerarse el destino que se dará los edificios y los riesgos que se establecen en los apartados siguientes, teniendo en cuenta también la carga de fuego.

- En los establecimientos no deberán usarse equipos de calefacción y otras fuentes de calor en ambientes inflamables, explosivos o pulvulentos combustibles, los que tendrán además, sus instalaciones blindadas a efectos de evitar las posibilidades de llamas o chispas.

- Los tramos de chimeneas o conductos de gases calientes, deberán ser los más cortos posibles y estarán separados por una diferencia no menor de un (1) metro a todo material combustible.

- Las cañerías de vapor, agua caliente y similar, deberán instalarse lo más alejadas posible de cualquier material combustible, y en lugares visibles tendrán carteles que adviertan el peligro de un eventual contacto.

- Los equipos que consumen combustibles líquidos y gaseosos, tendrán dispositivos automáticos que aseguren la interrupción del suministro de fluido cuando se produzca alguna anomalía.

- Las instalaciones eléctricas estarán protegidas contra incendios, las cuales poseerán envolturas especiales seleccionadas específicamente de acuerdo con cada riesgo, según la Ley N° 19.587 y sus decretos reglamentarios.

- Los sectores de incendio, excepto en garage o en casos debidamente justificados a juicio de la autoridad, podrán abarcar como máximo una planta del edificio y cumplimentarán lo siguiente:

- a) Control de propagación vertical: diseñado de todas las conexiones verticales tales como conductos, escaleras, cajas de ascensores y otras, en forma tal que impidan el paso del fuego, gases o humos de un piso a otro mediante el uso de cerramientos o dispositivos adecuados. Esta disposición será aplicable también en el diseño de fachadas, en el sentido de que se evite conexiones verticales entre los pisos.
- b) Control de propagación horizontal: dividiendo el sector de incendio, de acuerdo al riesgo y a la magnitud del área, en secciones en la que cada parte deberá estar aislada de las restantes mediante muros cortafuegos, cuyas aberturas de paso se cerrarán con puertas dobles de seguridad contra incendio y cierre automático.
- c) Los sectores de incendio: se separarán entre sí por pisos, techos y paredes resistentes al fuego y en los muros exteriores de edificios provistos de ventanas, deberá garantizarse la eficacia del control de propagación vertical.
- d) Todos los sectores de incendios: deberán comunicarse en forma directa con un medio de escape, quedando prohibida la evacuación de un sector de incendio a través de otro sector de incendio.

### 3.7.2. Resistencia al fuego de los elementos constitutivos de los edificios

Para determinar las condiciones a aplicar, deberá considerarse el riesgo que implican las distintas actividades predominantes de los edificios, sectores o ambientes de los mismos.

A tales fines, se establecen los siguientes riesgos dados en la Tabla a.1.

#### 3.7.2.1 Tabla a.1

#### **Clasificación de los materiales según su combustión**

Actividades Predominantes	Clasificación de los materiales según su combustión						
	R.1	R.2	R.3	R.4	R.5	R.6	R.7
Residencial – Adm.	N.P.	N.P.	R.3	R.4	–	–	–
Comercial – Depósito – Industria	R.1	R.2	R.3	R.4	R.5	R.6	R.7
Espectáculos – Cultura	N.P.	N.P.	R.3	R.4	–	–	–

N.P. = No permitido

R. = Riesgo

La resistencia al fuego de los elementos estructurales y constructivos, se determinarán en función del riesgo antes definido y de la carga de fuego, de acuerdo a las siguientes tablas: b.1 y b.2

#### 3.7.2.2 Tabla b.1

#### **Resistencia al fuego (elementos estructurales y constructivos) en locales ventilados naturalmente**

CARGA DE FUEGO	R I E S G O				
	1	2	3	4	5
Hasta 15 Kg/m <sup>2</sup>	–	F.60	F.30	F.30	–
Desde 16 hasta 30 Kg/m <sup>2</sup>	–	F.90	F.60	F.30	F.30
Desde 31 hasta 60 Kg/m <sup>2</sup>	–	F.120	F.90	F.60	F.30
Desde 61 hasta 100 Kg/m <sup>2</sup>	–	F.180	F.120	F.90	F.60
Más de 100 Kg/m <sup>2</sup>	–	F.180	F.180	F.120	F.90



3.7.2.3 Tabla b.2

**Resistencia al fuego (elementos estructurales y constructivos) en locales ventilados mecánicamente.**

CARGA DE FUEGO	R I E S G O				
	1	2	3	4	5
Hasta 15 Kg/m <sup>2</sup>	–	–	F.60	F.60	F.30
Desde 16 hasta 30 Kg/m <sup>2</sup>	–	–	F.90	F.60	F.60
Desde 31 hasta 60 Kg/m <sup>2</sup>	–	–	F.120	F.90	F.60
Desde 61 hasta 100 Kg/m <sup>2</sup>	–	–	F.180	F.120	F.90
Más de 100 Kg/m <sup>2</sup>	–	–	–	F.180	F.120

Como alternativa de criterio para clasificar los materiales o productos como “muy combustibles” o “poco combustibles”, puede tenerse en cuenta la velocidad de combustión de los mismos, que se define como la pérdida de peso por unidad de tiempo.

La clasificación estará dada por la siguiente relación:

$$m = \frac{\text{Velocidad de combustión del combustible real}}{\text{Velocidad de combustión del combustible standard}}$$

si  $m > 1$  muy combustible

si  $m < 1$  combustible

Dichos valores están dados por el siguiente cuadro.

3.7.2.4 Tabla c.1

**Valores del coeficiente “m”**

MATERIALES	ESTADO I- Sup. Elevada Densidad reducida	ESTADO II- Sup. Media Densidad media	ESTADO III- Sup. Reducida Densidad elevada
Madera	1.4	1.0	0.5
Papel	1.7	1.2	0.6
Algodón	1.2	0.8	0.5
Lana	0.8	0.6	0.4
Plásticos	1.3	1.0	0.7
Goma	1.3	1.0	0.7

Los estados de subdivisión contemplan grados decrecientes de velocidad de combustión y son los siguientes:

- ESTADO I: superficie elevada y densidad reducida, propio de materiales en estado suelto, reducido a pequeños trozos, etc.
- ESTADO II: superficies medias y densidad media, correspondiente a materiales apilados en intersticios que permiten el aflujo de aire. La madera en este estado, constituye el combustible Estándar.
- ESTADO III: superficie reducida y elevada densidad, característico de materiales compactos, prensado, etc.

Se exceptúan del criterio de considerar la velocidad de combustión relativa para determinar la inclusión de un material combustible en Riesgo 3 ó 4 (muy combustible o poco combustible respectivamente) al algodón y otros, que en cualquier estado de subdivisión se consideran como muy combustibles.

### 3.7.2.5 Determinación de la Carga de Fuego

En el cálculo de la Carga de Fuego, se incluirán todos los elementos combustibles presentes en el sector considerado, aún en los incorporados al edificio mismo (pisos, cielorrasos, revestimientos, puertas).

Los combustibles líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, recipientes o depósitos, se pondrán uniformemente repartidos sobre la superficie del sector de incendio.

Si la repartición del material combustible dentro del local está realizada permanentemente de una manera desigual, se tomará como base la carga de fuego más elevada de una superficie parcial de 200 m<sup>2</sup>.

Para la obtención de la Carga de Fuego, se utilizarán las siguientes fórmulas:

$$Q_i = \sum P_i \times K_i; q_f = \frac{\sum Q_i}{K_m \times S}$$

Q<sub>i</sub> = cantidad de calor total (Cal);  
P<sub>i</sub> = peso de cada elemento combustible (Kg.);  
S = superficie del sector de incendio (m<sup>2</sup>);  
K<sub>i</sub> = poder calorífico de cada elemento (Cal/Kg.);  
K<sub>m</sub> = poder calorífico de la madera (4400 Cal/Kg.);  
q<sub>f</sub> = Carga de Fuego (Kg/m<sup>2</sup>).

Las clases de resistencias al fuego se designan con la letra F seguida de un número que indica el tiempo en minutos durante el cual, en el ensayo de incendio, el material o elemento constructivo conserva sus cualidades funcionales.

### 3.7.2.6 Tabla F.1

#### Resistencia al fuego normalizado

RESISTENCIA AL FUEGO		
Clase	Duración ensayo en minutos	Denominación
F.30	30	Retardador
F.60	60	Resistente al fuego
F.90	90	
F.120	120	
F.180	180	Altamente resistentes al fuego

### 3.7.2.7 Tabla F.2

#### Espesor en centímetros de elementos constructivos en función de su resistencia al fuego.

DESCRIPCIÓN DE MUROS	F.30 cm	F.60 cm	F.90 cm	F.120 cm	F.180 cm
• De ladrillos cerámicos macizos más del 75%. No portante	8	10	12	18	24
• Idem anterior. Portante	10	20	20	20	30
• De ladrillo cerámico hueco. No portante	12	15	24	24	24
• Idem anterior. Portante	20	20	30	30	30
• De hormigón armado (armadura superior de 0,2% en cada dirección). No portante	6	8	10	11	14
• De ladrillos huecos de hormigón. No portante	-	15	-	20	-

3.7.2.8 Tabla F.3a

**Revestimientos mínimos para estructuras portantes**

Los espesores a que se hace referencia es la distancia de la cara externa al acero que trabaja como estructura de sostén.

REVESTIMIENTOS MÍNIMOS PARA COLUMNAS					
Tipo de revestimiento	Espesores mínimos en cm. Para alcanzar la resistencia al fuego en minutos				Dosificación
	F.30	F.60	F.90	F.180	
Mortero de cemento sobre malla metálica	2	3,25	4,50	-	1:3 a 1:4
Mortero de cal y yeso sobre malla metálica	2	3,25	4,50	-	1:0 a 2:3
Mortero de yeso y arena	1,5	3	4,25	-	1:1 a 1:3
Mortero de yeso y vermiculita sobre malla metálica	1,7	2,5	3,25	5,27	1:4
Mortero de cemento y vermiculita sobre malla metálica	1,25	2,25	3	4,75	1:4
Mortero de amianto sobre malla metálica	0,50	1,75	2,75	6,25	-
Placas de vermiculita	1,75	2,50	3,25	5,75	1:4
Placa de hormigón ligero	-	-	3	6	-
Placa de fibra de amianto	-	1,75	3	6	-
Ladrillos macizos	-	-	10	10,50	-
Ladrillos huecos	6,5	8,50	11	13	-

3.7.2.9 Tabla F.3.b

**Revestimientos mínimos para vigas**

Los ensayos de los revestimientos se harán a llama calibrada a 900° sobre la cara expuesta. Las muestras para ensayos serán como mínimo dos maquetas de 30 x 30 cm y se acompañarán por una memoria descriptiva indicando componentes, dosificación y uso.

REVESTIMIENTOS MÍNIMOS PARA VIGAS					
Tipo de revestimiento	Espesores mínimo para lograr				Dosificación
	F.30	F.60	F.90	F.180	
Mortero de cemento sobre malla metálica	2	3	4	-	
Mortero de cal y yeso sobre malla metálica	2	3	4	-	
Mortero de yeso y arena sobre malla metálica	1,5	2	3	5	
Mortero de yeso y vermiculita sobre malla metálica	1,5	2	3	5	
Mortero de amianto sobre malla metálica	0,50	1,5	2,5	6	
Placas de hormigón y vermiculita	1,50	2,50	3	5	
Placa de amianto	1,50	1,60	-	-	
Placa de yeso	0,75	3	5	-	
Placa de hormigón ligero	-	2	2,5	-	

3.7.2.10 Anchos mínimos de puertas resistentes al fuego

Para la indicación de los espesores de las hojas de puertas resistentes al fuego, se ajustarán a lo determinado en la Norma IRAM N° 3570, y las que complementes.

### 3.7.3. Matafuegos

Será obligatoria la instalación de matafuegos en los locales y/o edificios, en cantidad y tipo, conforme surja de la aplicación de los preceptos del punto 3.7.6 “Condiciones de extinción”.

#### Clase de fuegos

Las clases de fuego se designarán con las letras A – B – C – D y K, y son las siguientes:

**Clase “A”:** fuegos que se desarrollarán sobre combustibles sólidos como ser madera, papel, plásticos y otros.

**Clase “B”:** fuegos sobre líquidos inflamables como ser grasas, pinturas, ceras, gases y otros.

**Clase “C”:** fuegos sobre materiales, instalaciones o equipos sometidos a la acción de la corriente eléctrica.

**Clase “D”:** fuegos sobre metales combustibles como ser magnesio, titanio, potasio, sodio y otros.

**Clase “K”:** fuegos sobre aceites vegetales o grasas animales producidos por freidoras, planchas dentro de la cocina.

#### 3.7.3.1 Distribución de matafuegos

Con respecto a la distribución de los matafuegos, se aplicará lo establecido en el punto de “Condiciones Generales de Extinción”.

#### 3.7.3.2 Potencial extintor

Es la capacidad relativa del extintor, que estará representado por un número, que indicará la dimensión del fuego normalizado que el aparato es capaz de extinguir con éxito, en condiciones de laboratorio.

Para fuego Clase “A”, el potencial extintor se calculará tomando como base la siguiente tabla:

CARGA DE FUEGO	RIESGOS		
	3	4	5
Hasta 15 Kg/m <sup>2</sup>	1 A	1 A	1 A
De 16 a 30 Kg/m <sup>2</sup>	2 A	1 A	1 A
De 31 a 60 Kg/m <sup>2</sup>	3 A	2 A	1 A
De 61 a 100 Kg/m <sup>2</sup>	6 A	4 A	3 A
Más de 100 Kg/m <sup>2</sup>	A determinarse en cada caso		

Para fuegos de Clase “B”, el potencial extintor se calculará tomándose como base el siguiente cuadro:

CARGA DE FUEGO	RIESGOS	
	3	4
Hasta 15 Kg/m <sup>2</sup>	6 B	4 B
De 16 a 30 Kg/m <sup>2</sup>	8 B	6 B
De 31 a 60 Kg/m <sup>2</sup>	10 B	8 B
De 61 a 100 Kg/m <sup>2</sup>	20 B	10 B
Más de 100 Kg/m <sup>2</sup>	A determinarse en cada caso	

A los fines de la determinación de los valores que corresponde a las Unidades 1 A y 1 B, se debe tomar las condiciones de ensayo utilizado en la Norma N° 711 U.L. (Under Writers Laboratories Inc.) "Clasificación y Prueba de Extinguidores Portátiles", o a la que a tal efecto dicte el I.R.A.M

Siempre que se encuentren equipos eléctricos energizados, se instalarán extinguidores de Clase "C", dado que el fuego será en sí mismo Clase "A" o "B", serán de un potencial acorde a la magnitud de los fuegos A o B que pueden originar en los equipos eléctricos y sus adyacencias.

Queda prohibido por su elevada toxicidad, el uso de agentes extintores como: Tetracloruro de Carbono, Bromuro de Metilo o similares. No obstante formulaciones o técnicas de aplicación de otros compuestos halogenados que sean aceptados por la Autoridad Competente.

Toda persona y/o comercio que efectúen carga, recarga, reparación o preparación de sustancias extintoras, deberán ajustarse a las normas que para tal fin por separado se dicten.

### 3.7.3.3 Selección de matafuegos

CLASIFICACIÓN DE FUEGOS			A		B				C	D	
			Superficie	Arraigo	Sólido licuado	Liq. no miscib.	Liq. miscib.	Gaseos			
AGENTES FÍSICOS	EXTINT. AGUA	CHORRO PLENO		•	•						
		NIEBLA		•	•	•					
	ESPUMAS	BAJA EXPANSIÓN	QUÍMICA		•		•	•			
			PROTEÍNICA		•		•	•			
			FLUOROPROT		•		•	•			
			A F F P		•		•	•			
			P/ALCOHOL		•		•	•	•		
	ALTA EXPANSIÓN		•		•	•	•		•		
	CO2				•	•	•		•		
	AGENTES QUÍMICOS	EXTINT. POLVO QUÍMICO	B C	SÓDICO				•	•	•	•
POTÁSICO						•	•	•	•	•	
MONNEX						•	•	•	•	•	
A B C		•		•	•	•	•	•	•		
HALONS		1301		•		•	•	•	•	•	
		1211		•		•	•	•	•	•	
POLVOS ESPECIALES									•		

### 3.7.4. Condiciones de situación

Las condiciones de situación constituyen requerimientos específicos de emplazamientos y acceso a los edificios conforme a las características de riesgo de los mismos.

#### 3.7.4.1. Condiciones Generales de Situación

En todos los edificios o conjunto de edificios, se deberán disponer de accesos para el emplazamiento y/o circulación de los vehículos para control de emergencias.

En los edificios que posean solamente una circulación vertical, podrán proyectarse plataformas pavimentadas a nivel de vereda, que permitan el emplazamiento de móviles con equipos para salvamento en altura.

#### 3.7.4.2. Condiciones específicas de situación

Las condiciones específicas de situación serán caracterizadas con la letra "S" seguida de un número de orden.

Estas condiciones son las siguientes:

Condición S 1:

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que se fije para cada caso en los “Requerimientos particulares” en este Reglamento.

Condición S 2:

Cualquiera sea la ubicación del edificio en el predio, éste deberá cercarse (salvo las aberturas exteriores de comunicación), con un muro de 3 m. de altura mínima y de 0,30 m. de espesor de albañilería de ladrillo macizo o de 0,08 m. de hormigón.

**3.7.5. Condiciones de construcción**

**3.7.5.1 Condiciones Generales de Construcción**

A- En la ejecución de estructuras de sostén, se utilizarán preferentemente materiales incombustibles, y alternativamente de combustión lenta (con o sin tratamiento ignífugo), siempre y cuando asegure las condiciones de estabilidad estructural.

B- Conforme al riesgo existente, el hierro estructural podrá revestirse a la carga de fuego del sector comprometido.

C- El hierro de armaduras de cubiertas puede no revestirse siempre que se provea la libre dilatación de la misma en los apoyos.

D- En “Estructuras Portantes”, la resistencia al fuego requerida para los elementos estructurales se determinará de acuerdo a la tabla F. 3A y F. 3B de este Reglamento y lo que particular y complementariamente, a su juicio determine la Dirección en cada caso cuando así lo estime necesario.

E- Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego, deberá ser soportado por otro elemento de resistencia al fuego igual o mayor que la ofrecida por el primero.

F- La resistencia al fuego de un elemento estructural, incluye la resistencia del revestimiento o sistema constructivo que lo protege o involucra y del cual la misma forma parte.

En la determinación cuantitativa y cualitativa de la resistencia al fuego en situaciones no consideradas por este Reglamento, deberá indicarse la norma, manual o Reglamento empleado y/o laboratorio que realizó el ensayo.

G- Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio, deberá ser objeto de una pericia técnica por un profesional debidamente capacitado, a los efectos de comprobar la persistencia de las condiciones de resistencia y estabilidad de la misma, antes de proceder a su habilitación.

Las conclusiones de dicha pericia deberán ser aceptadas por la Dirección.

H- Cuando se proceda a cambiar el uso de un edificio diseñado para un determinado riesgo, el mismo podrá modificar su uso por otro de igual o menor riesgo; caso contrario deberá protegerse el edificio de acuerdo al nuevo riesgo con la aprobación de la Dirección. La adecuación del edificio al nuevo riesgo, será previa al ejercicio de la nueva actividad y a la habilitación definitiva.

I- Todo elemento constructivo que constituye el límite físico de un sector de incendio, deberá tener una resistencia al fuego, conforme lo indicado en el respectivo cuadro de

“Resistencia al Fuego” (b.1 y b.2) que corresponda a la naturaleza de la ventilación del local, natural o mecánica, salvo indicaciones contrarias.

J- Las puertas que separen sectores de incendio de un edificio, deberán ofrecer resistencia al fuego de igual rango que el exigido para los muros del sector donde se encuentra, con un mínimo de F.30, con cierre automático y doble contacto.

El mismo criterio de resistencia al fuego se aplicará para las ventanas, mediante características constructivas y/o protecciones adecuadas.

K- En todos los riesgos, excepto en explosivos o inflamables, las puertas de los ambientes destinados a salas de máquinas deberán ofrecer resistencia al fuego mínima F.60 y se abrirán hacia el exterior, con cierre automático y doble contacto.

L- En los sótanos y/o subsuelo con superficie de piso igual o mayor que 65 m<sup>2</sup>, deberán tener en sus techos aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 cm. de diámetro, fácilmente identificable en el piso inmediatamente superior, cerrado con baldosas, vidrios de piso o chapas metálicas sobre marcos o bastidor, que en caso de incendio puedan retirarse con facilidad, y pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una cada 65 m<sup>2</sup> o fracción.

Cuando existan dos o más sótanos y/o subsuelos superpuestos, cada uno deberá cumplir con el requerimiento prescripto.

M- En subsuelos y/o sótanos – en todos los riesgos – cuando el edificio que lo contenga tenga pisos altos, el acceso a las escaleras y/o ascensores no será directamente, sino a través de una antecámara con puertas resistentes al fuego, doble contacto y cierre automático.

N- Las cajas de escaleras de un edificio de más de un piso de alto, quedarán separadas de los medios internos de circulación por puertas como las citadas en el punto anterior, que abrirán hacia adentro de la caja sin disminuir el ancho de paso.

O- Los accesos a los subsuelos y/o sótanos se realizarán de modo que formen caja de escaleras independientes, sin continuidad con la caja de escalera de los pisos altos. Las descargas de los medios exigidos de salidas de los niveles inferiores, desembocarán en planta baja, en un medio de salida.

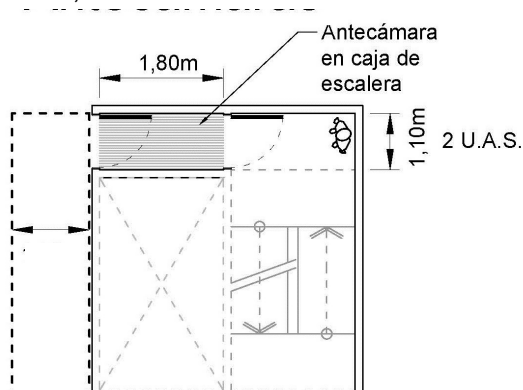
Cuando las vías de escapes de pisos superiores e inferiores converjan en el piso bajo, la capacidad de las vías no será inferior a la suma de las mismas.

#### P- Antecámara

Las puertas de ingreso a la antecámara desde el nivel al que sirven y las puertas de ingreso a la caja de escalera desde la antecámara se dispondrán de tal forma que los bordes más próximos entre los marcos de estas dos puertas mantengan una distancia igual o mayor a 1,80m.

Debe disponerse de ventilación mecánica a través de conductos independientes de entrada y salida de aire dispuesto exclusivamente para esta función.

Las cajas de escaleras y/o ascensores, se presurizarán de tal forma que en cada nivel la presión no sea inferior a 1,5 atmósferas y permita abrir la puerta con la aplicación de una fuerza de 22,5 Newton.



Ejemplo Antecámara  
(Imagen 3-60)

Q- Cuando sean exigidas para servir a una o más plantas, dos o más escaleras, cualesquiera sean las características que ellas tengan, se ubicarán de tal forma que por su opuesta posición permitan en cualquier punto de la planta que sirvan, que ante un frente de fuego, sin atravesarlo se pueda lograr por una de ellas la evacuación a través de la línea natural de libre trayectoria.

R- A. <sup>2 UAS</sup> distancia inferior a 5 m. de la Línea Municipal en el nivel de acceso del edificio, existirán dispositivos que permitan cortar el suministro de gas, electricidad u otro fluido inflamab combustible que abastezca el inmueble.

Se asegurarán mediante líneas y/o equipos especiales, el funcionamiento del sistema hidroneumático contra incendio, equipo de presurización, de las bombas elevadoras de agua, ascensores contra incendio, iluminación y señalización de los medios de salidas y de cualquier otro sistema que se encuentre directamente relacionados con la evacuación o servicio de extinción, cuando el edificio quede sin suministro de energía eléctrica por cualquier motivo.

S- En los edificios enunciados en el punto L – que excedan los 20 m. de altura o 1500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta acumulada, incluyendo la planta baja, los pisos de las vías de escapes serán iluminadas en todos los puntos incluyendo ángulos e intersecciones de corredores y pasillos, escaleras rellanos y puertas de salidas, con no menos de 10 lux, medidos a nivel de piso. Dicha iluminación deberá mantener la intensidad especificada durante una hora y media y entrar en operación en forma automática en caso de falla de la iluminación normal.

Las vías de escapes se señalarán mediante signos, que tendrán la forma, dimensión, color y diseño que lo hagan claramente visible; toda señal deberá tener la palabra “SALIDA” u otra requerida, en carácter indeleble y visible, de no menos de 15 cm. de alto y un trazo no inferior a 2 cm. de ancho e iluminado convenientemente. La señal de salida deberá ubicarse en todo sitio donde la dirección del recorrido no sea reconocida de inmediato.

T- Cuando excedan de 1500 m<sup>2</sup> de superficie de piso acumulada incluyendo planta baja, ó 20 m. de altura, contará con por lo menos un ascensor contra incendio, y un sistema de detección automática y alarma de incendio.

#### 3.7.5.2. Condiciones Específicas de Construcción

Las Condiciones Específicas de Construcción se caracterizarán con la letra “C”, seguida de un número de orden:

**Condición C 1:** las cajas de ascensores y montacargas estarán limitadas por puertas resistentes al fuego, del mismo rango de los muros que los contengan, y serán de doble contacto con cierre automático.

**Condición C 2:** las ventanas y las puertas de acceso a los distintos locales a los que se acceda desde un medio interno de circulación de ancho no menor a 6 U.A.S., podrán no cumplir con los requisitos particulares de resistencia al fuego.

**Condición C 3:** los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 2000 m<sup>2</sup>. Si la superficie es mayor de 1000 m<sup>2</sup>, deberán efectuarse subdivisiones con muros cortafuegos de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antes dicha.

En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos, hasta una superficie máxima de 2000 m<sup>2</sup> de superficie de piso.

**Condición C 4:** los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor de 1500 m<sup>2</sup>. En caso contrario se colocará muros cortafuego.

En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrán instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 3000 m<sup>2</sup>.



**Condición C 5:** la cabina de proyección será construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponde a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminosos de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro hacia fuera, a un medio de salida.

La entrada de la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de las cabinas no serán inferiores a 2,50 m. por lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

**Condición C 6:** los locales donde utilicen películas inflamables serán construidos en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislados de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados, podrá construirse un piso alto.

Tendrán dos puertas que abrirán hacia el exterior, alejadas entre sí para facilitar una rápida evacuación, las puertas serán de igual resistencia al fuego que el ambiente y darán a un pasillo antecámara o patio que comunique directamente con el medio de escape. Solo podrán funcionar con una puerta de estas características, en las siguientes secciones:

Depósitos: cuyas estanterías estén alejadas no menos de un (1) metro del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m. y que el punto más alejado del local diste no más de 3 m. del mencionado eje.

Talleres de revelación: cuando solo se utilicen equipos blindados.

**Condición C 7:** en los depósitos de materiales en estado líquido, con capacidad superior a los 3000 litros se deberán adoptar medidas que aseguren la estanquidad del lugar que los contiene.

**Condición C 8:** solamente puede existir un piso alto destinado para oficinas o trabajo como dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad de uso, siempre que posea salida independiente.

**Condición C 9:** se colocará un grupo electrógeno de arranque automático, con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital importancia y funcionamiento.

**Condición C 10:** los muros que separen las diferentes secciones, poseerán una resistencia F.120 mínima. Las demás condiciones de construcción se fijarán en la Sección 5: "De las Prescripciones Específicas para Cada Uso" – "Teatros y cine-teatros".

**Condición C 11:** los medios de escapes del edificio, sus cambios de direcciones (corredores, escaleras y rampas) serán iluminados en todos los puntos con una intensidad no menor a 10 lux, medido a nivel de piso, esta intensidad se mantendrá no menos de un hora y media, y entrará en servicio en forma automática en caso de falta de la iluminación normal.

En auditorios, teatros, salas de conciertos, cines, esta iluminación se podrá reducir a 3 lux.

Las vías de escapes se señalarán mediante signos de dimensión, color y diseño que los hagan claramente visibles, toda señal deberá tener la palabra "SALIDA" u otra requerida y estará convenientemente ilustrada.

### **3.7.6. Condiciones de extinción**

#### **3.7.6.1. Condiciones Generales de Extinción**

A- Cuando se instale en un edificio sistemas fijos de agua a presión para uso exclusivo de incendio, o cualquier otro sistema de extinción fijo, deberá ajustarse a lo establecido en este Reglamento.

B- Independientemente de lo establecido en las "Condiciones específicas de extinción", todo edificio deberá poseer en cada piso matafuegos en lugares accesibles y prácticos que se

indicarán en el proyecto, distribuido a razón de uno cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie de piso.

Los matafuegos serán manuales y portátiles apropiados para cada riesgo, su capacidad y cantidad acorde con la carga de fuego existente.

Se fijarán mediante grapas situadas a una altura entre 1,20 a 1,50 m., sobre el solado.

C- Salvo para los riesgos 5, 6, y 7, desde el segundo subsuelo inclusive, hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos de modo que cubran toda la superficie del respectivo piso.

D- Toda pileta de natación, o estanque de agua, excepto el de incendio, no menor de 50 m<sup>3</sup>, deberá equiparse con una cañería de 63,5 mm. de diámetro, que permitirá tomar su caudal desde el frente del inmueble, mediante una llave doble de incendio de igual diámetro.

E- Todo edificio en construcción que tenga más de 20 m. de altura medidos desde el nivel oficial del predio o más de 1500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, poseerán una cañería provisoria de 63,5 mm. de diámetro, de hierro galvanizado, que remate en una boca de impulsión situada en la Línea Municipal.

Además, tendrá como mínimo una llave de incendio de 45 mm. en cada planta.

F- Las Instalaciones Fijas contra Incendios (sistemas de hidrantes y boca de incendio), mínimamente deberá cumplir con los requisitos para edificios en general y construcciones comerciales e industriales.

#### 3.7.6.2 Condiciones Específicas de Extinción:

Las condiciones específicas de extinción serán caracterizadas con la letra "E" seguida de un número de orden.

Estas condiciones son las siguientes:

**Condición E 1:** habrá un servicio de agua a presión para uso exclusivo de incendio, de acuerdo al riesgo predominante. Para riesgos considerados leves (carga de fuego no mayor a 35 Kg/m<sup>2</sup>), la instalación se proyectará para servir a gabinetes o establecimientos fijos de Clase I.

Para riesgos moderados y/o altos (cargas de fuego superior a 35 Kg/m<sup>2</sup>) se instalarán gabinetes de incendios Clase II.

Cuando a su juicio, la Dirección estime conveniente, se instalará o diseñará la instalación para servir a gabinetes Clase III, o cuando la carga de fuego lo justifique y podrá exigir la instalación de otro sistema de extinción como complemento o sustitución de los antes mencionados (ver: Definiciones "Gabinetes de Incendio")

El número de bocas de incendios de cada piso será el que resulte de disponer las mismas de manera tal que las distancias entre bocas contiguas no excedan de 30 m., de forma que ningún punto del edificio quede sin cubrir a una distancia radial de 25 m.

La red de agua existente en la ciudad no se considerará a los fines del servicio de agua a presión para uso exclusivo de incendio.

Para la provisión de agua a los servicios de incendios se considerarán las siguientes fuentes:

- Tanque elevado y su tanque de bombeo;
- Sistemas hidroneumáticos y tanque;
- Equipos de bombeos y sus cisternas, o
- Cualquier otra fuente que a juicio de la autoridad de aplicación sea capaz de proveer caudal, presión suficiente y sea confiable.

Las mismas, entre otras condiciones, deberán reunir los siguientes:

RIESGO A CUBRIR	GABINETES	Presiones en Kg/cm <sup>2</sup>		Caudal mínimo e/Boquilla	Tiempo de Suministro
		Mínima	Máxima		
Leves	Clase I	1	8	6,5 lit/seg	30 min.
Moderados	Clase II	3½	8	32 lit/seg	50 min.
Altos	Clase III	3½	8	32 lit/seg	60 min.

En todos los casos, el extremo de esta cañería alcanzará a la Línea Municipal, terminando en una válvula exclusiva para boca de impulsión, de 63,5 mm. con un anillo giratorio con rosca hembra, inclinada a 45° hacia arriba, si se la coloca en la acera, que permitirá conectar las mangueras del servicio de bomberos. En la parte culminante del montante, se colocará una válvula de retención que impedirá que el agua impulsada por los bomberos acceda al tanque.

Para casos no previstos en este Reglamento o para situaciones alternativas que se presenten, la Dirección podrá exigir o aconsejar la más conveniente.

En todos los casos, se deberá presentar los planos de instalación y el cálculo hidráulico del sistema.

**Condición E 2:** se colocará sobre el escenario cubriendo toda la superficie, un sistema de lluvia cuyo accionamiento será automático y manual. Para este último caso, se utilizará una palanca de apertura rápida. La reserva de agua se incrementará para atender el caudal del sistema de lluvia por el tiempo requerido, conforme al riesgo cubierto.

**Condición E 3:** cada sector de incendio o conjunto de sectores de incendio comunicados entre sí con superficie de piso mayor que 600 m<sup>2</sup>, deberá cumplir la condición E 1; la superficie citada se reducirá a 300 m<sup>2</sup> en subsuelos.

**Condición E 4:** cada sector de incendio con superficie de piso mayor que 1000 m<sup>2</sup>, deberá cumplir la condición E 1; en subsuelos, la superficie se reducirá a 500 m<sup>2</sup>.

**Condición E 5:** en los estadios abiertos o cerrados con más de 10000 localidades, se colocará un servicio de agua a presión, satisfaciendo la condición E 1, conforme a las indicaciones que a juicio de la Dirección estime que corresponda, dada las características especiales del edificio.

**Condición E 6:** cumplirá con la condición E 1 y se completará con un sistema de detección y extinción automática.

**Condición E 7:** cumplirá con la condición E 1 si el local tiene más de 500 m<sup>2</sup> de superficie de piso en planta baja o más de 150 m<sup>2</sup> si está en piso alto o sótano.

**Condición E 8:** si el uso tiene más de 1500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, cumplirá con la condición E 1; en subsuelos, la superficie se reduce a 800 m<sup>2</sup>.

**Condición E 9:** los depósitos e industrias de riesgos 2, 3 y 4 que se desarrollen al aire libre, cumplirán la condición E 1 cuando posean más de 600 – 1000 y 1500 m<sup>2</sup> de superficie del predio sobre las cuales funcionan, respectivamente.

**Condición E 10:** un garage o parte de él, que se desarrolla bajo nivel, contará a partir del segundo subsuelo inclusive, con un sistema de rociadores automáticos.

**Condición E 11:** cuando el edificio conste de pisos bajos o más de dos (2) pisos altos y además tenga una superficie de piso que sumadas excedan de 900 m<sup>2</sup>, contará con avisadores automáticos y/o detectores de incendios.

**Condición E 12:** cuando el edificio conste de pisos bajos o más de dos (2) pisos altos y además tenga una superficie de piso que acumulada exceda de 900 m<sup>2</sup>, contará con rociadores automáticos.

**Condición E 13:** en los locales que requieran esta condición con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, la estiba distará un metro del eje divisorio; cuando la superficie exceda de 250 m<sup>2</sup>, habrá caminos de ronda a lo largo de todos los muros; entre estibas, ninguna ocupará más de 200 m<sup>2</sup> del solado y su altura máxima permitirá una separación respecto del artefacto lumínico ubicado en la perpendicular de la estiba, no inferior a 0,25 m.

3.7.6.3. Cuando un mismo uso, constituyendo un sector de incendio, ocupa subsuelos y pisos superiores, a los efectos de la aplicación de las condiciones E 3; E4; E 7 ó E 8 según corresponda, se adicionará a la superficie cubierta ocupada por ese en otra planta o viceversa.

### **3.7.7. Requisitos Particulares para Depósitos de Inflamables**

#### **3.7.7.1. Generalidades**

A- En los locales comerciales donde se expenden materiales inflamables, estos deberán ser almacenados en depósitos que cumplan con lo especificado en esta reglamentación.

B- En cada depósito no se permitirá almacenar cantidades superiores a los 10000 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes.

C- Queda prohibida la construcción de depósitos inflamables en subsuelos de edificios y tampoco se admitirá que sobre dicho depósito se realicen otras construcciones.

D- Los depósitos de gas licuado de petróleo en garrafas y/o cilindros, son tratados en forma particular en esta reglamentación.

E- Los depósitos de inflamables con capacidad hasta 500 litros de primera categoría o sus equivalentes, cumplirán lo siguiente:

- Poseerán pisos impermeables y estanterías antichispa e incombustibles, formando cubetas capaces de contener un volumen superior al 110% del inflamable depositado, cuando éste no sea miscible en agua, y si fuera miscible en agua, dicha capacidad deberá ser mayor al 120%.
- Si la iluminación del local fuera artificial, la instalación será antiexplosiva.
- La ventilación será natural mediante ventanas con tejido arrestallamas o conductos.
- Estarán equipados con matafuegos de clase y cantidad apropiada.

F- Los depósitos de inflamables con capacidad para más de 500 litros y hasta 1000 litros de primera categoría y equivalente, además de lo especificado precedentemente, deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos por una distancia no menor de tres (3) metros, valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.

G- Los depósitos de inflamables con capacidad para más de 1000 litros y hasta 10000 litros de primera categoría o sus equivalentes, además de lo expresado en el punto B-, cumplimentarán lo siguiente:

- Poseerán dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego. Las

puertas abrirán hacia el exterior y tendrán cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llaves.

- Además de lo determinado en el punto F-, el piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos al medio de escape, para que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado y mediante un sifón ciego de 0,102 m. de diámetro, y se lo conduzca a un estanque subterráneo, cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la del depósito. Como alternativa, podrá instalarse un interceptor de productos de capacidad adecuada.
- La distancia mínima a otro ambiente, vía pública o lindero, estará en relación con la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo tres (3) metros para una capacidad adicional de 1000 l. o fracción adicional de aumento de capacidad. La distancia de separación resultante se duplicará entre depósitos de inflamables y en todos los casos, esta separación estará libre de materiales combustibles.
- La instalación de extinción deberá ser adecuada al riesgo.
- La equivalencia entre distintos tipos de líquidos inflamables es la siguiente: un litro de inflamable de primera categoría no miscible en agua, es igual a dos litros de igual categoría miscible en agua y a su vez, cada una de estas cantidades, equivale a tres litros de inflamables de segunda categoría.

H- En todos los lugares en que se depositen, acumulen, manipulen o industrialicen explosivos o materiales combustibles o inflamables, queda terminantemente prohibido fumar, encender o llevar fósforos, encendedores de cigarrillos y otros artefactos que produzcan llamas. El personal que trabaja o circule por estos lugares, tendrá la obligación de utilizar calzados de suela y taco de goma sin clavar.

La distancia mínima entre la parte superior de las estibas y el techo, será de un metro como mínimo.

### **3.7.8. Requisitos particulares para depósitos de gas licuado de petróleo, en garrafas y/o cilindros**

Todo proyecto de instalación para gas envasado o por red, debe cumplimentar con las disposiciones establecidas por el Ente Regulador, Resolución 2747/2002, NAG 200 y sus modificatorias las cuales serán verificadas por las empresas prestadoras del servicio.

#### **3.7.8.1. Requisitos**

- Estarán ubicados en planta baja y no deberán tener comunicación directa, ni indirecta con escaleras, corredores, locales en subsuelo, etc.
- La estructura, paredes y techo serán de material incombustible. El piso será de cualquier material, menos de chapa de hierro.
- La instalación eléctrica para iluminación interior será del tipo seguro contra explosión. Los interruptores eléctricos, tomas y demás accesorios, deben estar a una altura mínima de 1,50 m. del nivel del piso.
- Cuando los locales sean de construcción metálica, deberán ponerse a tierra.
- Los locales auxiliares que se construyan dentro del depósito, serán de material incombustible y el ingreso será en posición contraria al almacenamiento.
- Los espesores de muros serán de 0,30 m. como mínimo, de mampostería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 m. de espesor neto.
- Las garrafas y cilindros deben depositarse únicamente en posición vertical.
- Deben poseer dos accesos opuestos entre sí, abriendo las puertas hacia el exterior, las aberturas serán cubiertas con puertas metálicas.

- Contarán como mínimo de tres matafuegos de polvo seco o anhídrido carbónico, ubicados convenientemente a razón de 500 g. por cada metro cuadrado de superficie del depósito.
- Las garrafas y cilindros dispondrán de válvula, tapón, precinto y pintura, aprobados por Gas del Estado.

#### 3.7.8.2. Prohibiciones

- Efectuar fuego dentro de los depósitos.
- Existencia de anafes, estufas, calentadores, faroles y otro artefacto a llama abierta.
- Efectuar reparaciones de automotores, dentro de las zonas de fuego abierto.
- Fumar.
- El almacenamiento de otros materiales y realizar otras actividades ajenas a la del depósito.

#### 3.7.8.3. Categorías

##### 3.7.8.3.1. *Hasta 1500 Kg. de gas licuado:*

- Almacenamiento máximo: 1500 Kg. no pudiéndose exceder en ningún caso de 150 garrafas vacías (en uso) y de 50 cilindros vacíos (en uso).
- Estos depósitos, de acuerdo a las características de la zona del Código de Planeamiento Urbano, podrán ubicarse en E 4 y E 5.
- Las aberturas estarán como mínimo a tres metros de medianeras con alambrados, otros ambientes, fuego abierto, usinas, calderas propias, viviendas y talleres.
- En caso que los depósitos estén ubicados entre medianeras, el espesor mínimo de éstos será de 0,45 m.
- Está prohibido efectuar transvases de garrafas a envases menores o mayores o cilindros a garrafas, como tampoco efectuar reparaciones de garrafas y cilindros.

##### 3.7.8.3.2. *Más de 1500 Kg. hasta 3000 Kg. de gas licuado de petróleo:*

- Almacenamiento máximo: 3000 Kg. no pudiéndose exceder de 300 garrafas vacías (en uso) y 100 cilindros vacíos (en uso), en ningún caso.
- Estos depósitos, de acuerdo las características de la zona del Código de Planeamiento Urbano, podrán ubicarse en E 5.
- La distancia mínima a oficinas propias o locales propios con instalación eléctrica a prueba de explosión, será de tres metros.
- La distancia mínima a la línea de edificación, vía pública, medianera, mampostería de tres metros de altura, será de cinco (5) metros.
- Estos depósitos podrán disponer de hasta tres (3) lados cerrados. Cada lado cerrado poseerá en la parte superior e inferior, una ventilación equivalente al 50% del largo del lado y de una altura de 0,50 m. aproximadamente.
- Podrán ser cerrados con alambre tejido, pared de mampostería u otro elemento que asegure la independencia con respecto a sus vecinos, con altura mínima de 1,80 m.
- Deben disponer de un sereno residente, que cumpla tal función.
- Se efectuará el almacenamiento en lotes de hasta tres (3) camadas de altura, dejando pasillos de circulación de 0,60 m. de ancho. Cada lote no agrupará más de 100 garrafas ó 50 cilindros.
- Los depósitos y los lugares destinados a estacionamientos de vehículos cargados con garrafas, no podrán ser cruzados por cables aéreos.

##### 3.7.8.3.3. *Más de 3000 Kg. de gas licuado de petróleo:*

- Almacenamiento de más de 3000 Kg. para este tipo de depósitos, la ciudad de Resistencia no presenta una zona con características adecuadas, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano, ya que los mismos deben instalarse en zonas industriales exclusivas.

### 3.7.9. Tramitación

#### 3.7.9.1. Documentos necesarios para las instalaciones contra incendios

A los documentos requeridos para tramitar permisos de construcción, se agregarán cuando sea necesario (Plantas y Cortes), donde el profesional competente indicará con colores convencionales el servicio contra incendio que corresponde conforme lo establece el presente Reglamento.

#### 3.7.9.2. Modificaciones o alteraciones de las instalaciones contra incendios

En caso de modificar o alterar en las obras en ejecución, el proyecto registrado en oportunidad de la obtención del Permiso de las mismas, se presentarán nuevos planos con la modalidad prevista en el ítem anterior, sin perjuicio de la aplicación de las penas y/o de la intimación a su regularización, si no se ajustara a las prescripciones establecidas en el presente Reglamento.

#### 3.7.9.3. De la relación entre el Municipio y la División de Bomberos de la Policía del Chaco

La Autoridad de Aplicación cuando corresponda, remitirá en formato digital el Plan de Evacuación y Plano de prevención de la obra, a la División de Bomberos a los efectos de su conocimiento y registro, pudiendo cuando estime necesario solicitar su asesoramiento. -

#### 3.7.9.4. Conformidad de instalaciones contra incendio

Al solicitarse la Certificación final de Obras o el Final de Oficio, la Autoridad de Aplicación efectuará la inspección de las instalaciones y verificará su correcto estado y funcionamiento, acorde a los Planos de servicio contra incendio y Plan de evacuación solicitados, emitiendo informe respectivo. -

### DEL CUADRO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

Usos señalados en el cuadro de protección contra incendios	Comprende:
Viviendas Residencias Colectivas	Casa de familia – Casa de departamento
Bancos	Cooperativa de crédito – Entidades financieras – Créditos de consumo
Hotel	Hotel de cualquiera de sus nominaciones – Casa de Pensión
Actividades Administrativas	Edificios del estado – Seguridad – Oficinas privadas – Casas de escritorio
Sanidad y Salubridad	Policlínicos – Sanatorios preventivos – Asilos – Refugios – Maternidad y Clínicas – casa de baño
Educación	Instituto de enseñanza – Escuela – Colegio – Conservatorio – Guardería
Espectáculos y Diversiones (otros rubros)	Casa de baile – Feria – Microcine – Club – Asociación de deportes
Actividades Culturales	Bibliotecas – Archivos – Museos – Auditorios – Exposiciones – Estudio radiofónico – Salas de Reunión

**CUADRO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS – CONDICIONES ESPECÍFICAS**

U S O S	C O N D I C I O N E S																								
	RIESGO	SITUACION		CONSTRUCCIÓN											EXTINCION										
		S1	S2	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9		
VIVIENDAS – RESIDENCIAS COLECTIVAS	3																								
COMERCIOS	BANCO – HOTEL	3		•	•																				
	ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA	3		•	•																				
		2		•	•																				
	LOCALES COMERCIALES	3		•	•		•																		
		4		•	•			•																	
	GALERÍAS COMERCIALES	3		•	•		•																		
SANIDAD Y SALUBRIDAD	4		•	•																					
INDUSTRIA		2		•	•																				
		3		•	•		•																		
		4		•	•			•																	
DEPOSITOS		2	•	•																					
		3		•	•		•																		
		4		•	•			•																	
EDUCACIÓN	4			•																					
ESPECTACULO Y DIVERSION	Cine Teatro	3			•																				
	Televisión	3		•	•		•																		
	Estadios	4		•	•																				
	Otros rubros	4		•	•																				
ACTIVIDADES RELIGIOSAS	4			•																					
ACTIVIDADES CULTURALES	4			•																					
AUTOMOTORES	Est. de Servicio - Garage	3		•	•																				
	Industria – Taller mecánico	3		•	•		•																		
	Comercio -Depósitos	4		•	•			•																	
AIRE LIBRE (EXCLUIDO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO)	Guarda mecanizada	3		•	•																				
	Deposito e Industria	2		•																					
		3		•																					
	4		•																						
DEPOSITO DE GARRAFAS	Satisfará lo indicado en requisitos particulares en Depósito Gas Licuado																								

X° = No cumple la condición C 8 cuando no tiene expendio de combustibles

### 3.8 Factores de Impermeabilización del suelo

#### 3.8.1 Definición

Se definen como factores de impermeabilización:

FIS (Factor de Impermeabilización del Suelo). Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

FIT (Factor de Impermeabilización Total): Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente total. Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno.

Deberá adjuntarse cálculo de FIS Y FIT para todos los terrenos que estén dentro del el ejido de la ciudad de Resistencia, dato que formará parte de la carátula del plano N°1.

#### 3.8.2 Cálculo de FIS y FIT y valores admitidos

Para el cálculo de la superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.

Valores admitidos:

a) Sin evaluación hidrológica, para los siguientes casos:

1. Cuando se cumplan simultáneamente:  
FIS < 0,70 y FIT < 4 FIS.



2. Se admitirán propuestas de edificación sin evaluación hidrológica, en los casos en que los incrementos de FIS y FIT propuestos no superen el diez por ciento (10%) respecto de los FIS y FIT ANTECEDENTES.

b) Con evaluación hidrológica: para todos los casos que no se encuadren en lo establecido en a) 1. ó a) 2.

Superados los valores fijados en él a) 1. ó 2., toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado, que demuestre el “impacto hidrológico cero” en los sistemas de desagües pluviales de la ciudad.

### **3.8.3 Impacto hidrológico cero**

Se considerará “impacto hidrológico cero” cuando el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT propuestos no supere el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes.

Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas.

Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela.

Para el estudio hidrológico se deberá tener en cuenta:

- Las curvas I-D-F – (Intensidad – Duración – Frecuencia), elaboradas para la ciudad de Resistencia por el departamento de Hidráulica de la Facultad de Ingeniería.
- La determinación de la tormenta de diseño, se hará aplicando el método de los bloques alternos, para un evento con diez (10) años de tiempo de retorno.
- El tiempo de concentración “tc” se calculará mediante la fórmula del SCS Lag., o cualquier otra que se demuestre apta para representar ese parámetro del drenaje en cuencas urbanas.
- Cuando se aplique el Método Racional, se considerará una duración del evento igual a 1.5 tc.
- La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización. -

## **CAPITULO 4**

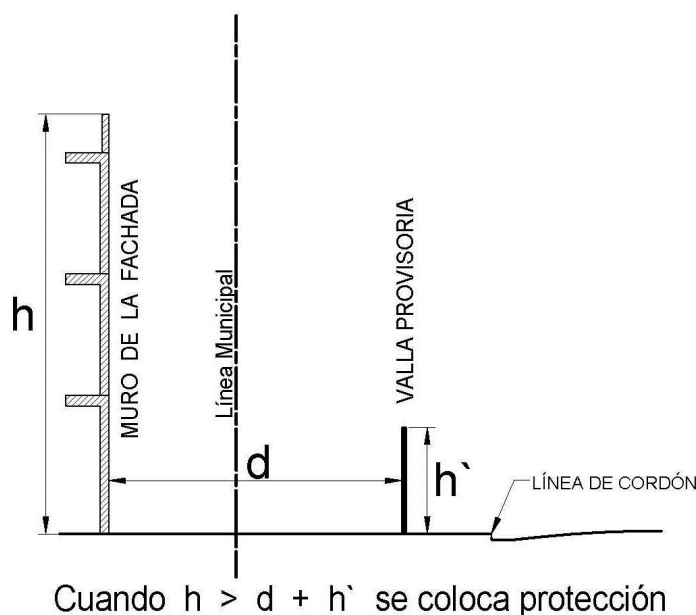
### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO**

#### 4.1 VALLAS PROVISORIAS, CARTELES DE OBRAS, ESTACIONAMIENTO AL FRENTE DE LAS OBRAS, OCUPACIÓN CON MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA.

##### 4.1.1 Vallas provisionales al frente de las obras

##### 4.1.1.1 Obligación de colocar valla provisional al frente de las obras (ver imagen 4-1)

Antes de iniciar cualquier trabajo, que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública, deberá colocarse con carácter obligatorio una valla provisional en la vereda a todo lo largo del frente.



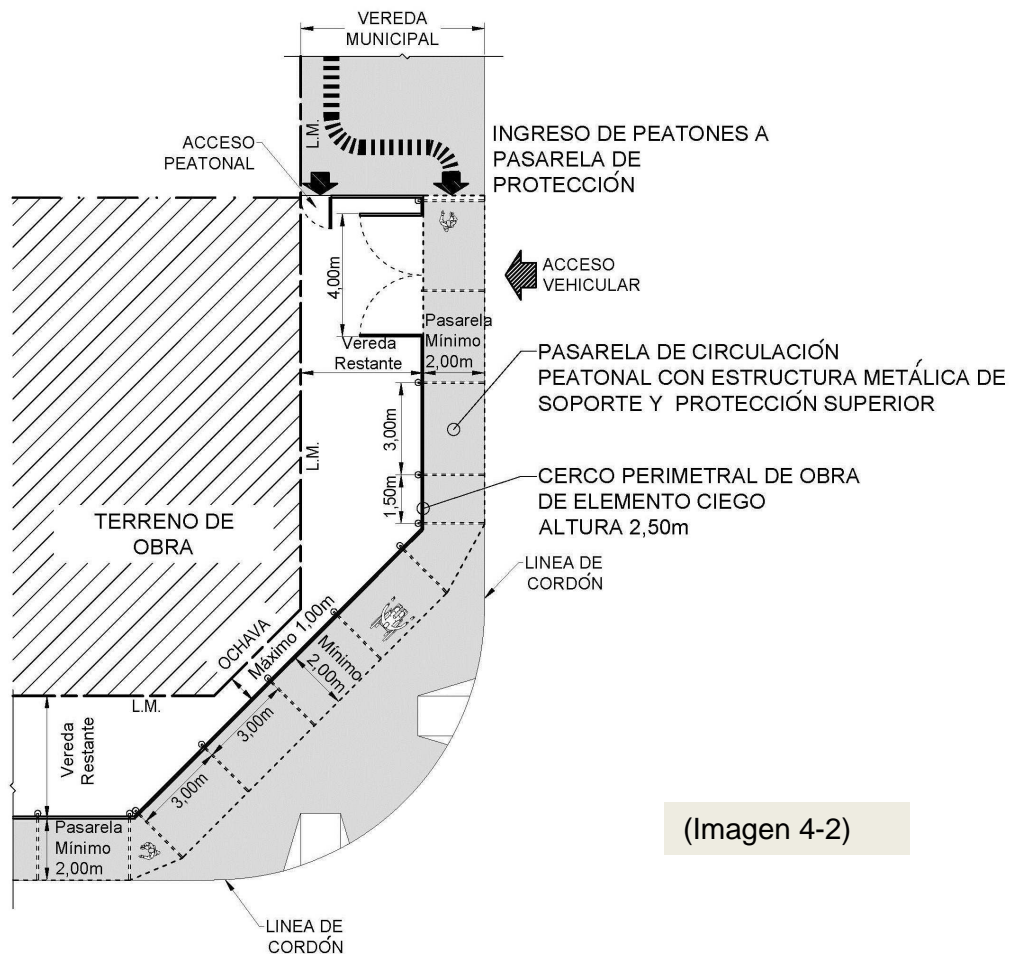
(Imagen 4-1)

##### 4.1.1.2 Construcción de la valla provisional al frente de la obra

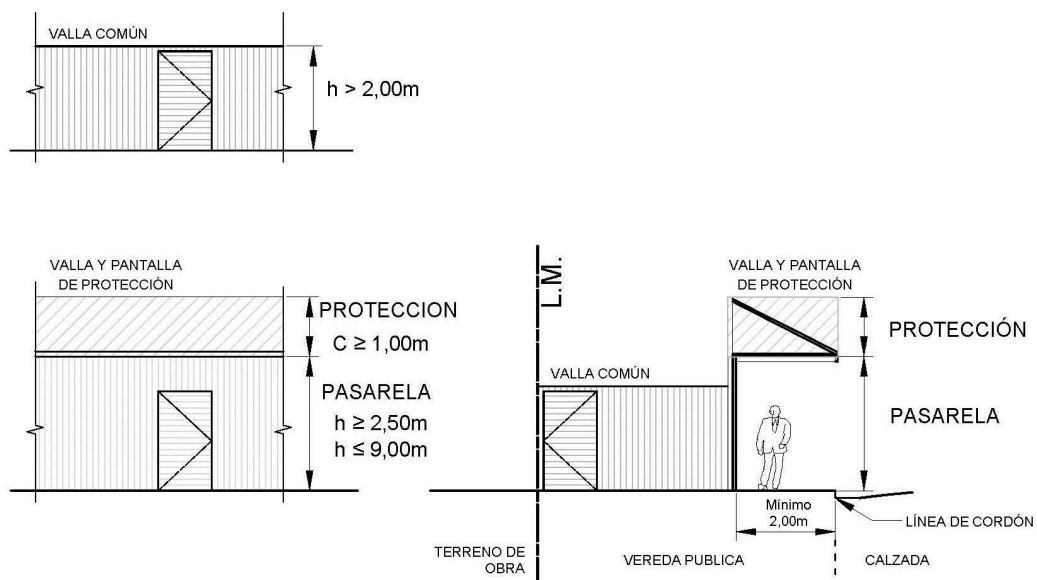
La valla se construirá con madera, chapa o material apto para tal fin en buen estado de conservación durante la ejecución de la obra, de manera tal que no cause molestias ni peligro a los transeúntes y/o al tránsito vehicular e impida el escurrimiento de materiales al exterior. En la valla podrá colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera.

##### 4.1.1.3 Dimensión y ubicación de la valla provisional al frente de las obras (ver imagen 4-2 y 4-3)

- La valla provisional tendrá una altura de 2 metros como mínimo; cuando exista protección horizontal, que sobresalga de la valla, la altura de ésta será mayor o igual a 2,50 metros.
- La separación de la valla respecto de la Línea Municipal estará relacionada a la dimensión del ancho de la vereda, debiendo garantizar 2 metros libres de circulación peatonal.
- cuando la valla se sitúe en esquina la ocupación máxima desde la línea municipal podrá ser de 1 metro.
- El solado de la pasarela ubicada fuera de la valla, debe ser uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 2 cm. Tampoco estará invadido el volumen libre de riesgos con elementos salientes provisionales o permanentes. La superficie del solado de la pasarela debe tener continuidad con el solado de la vereda sin desniveles, resaltes ni oquedades; y/o peligro al tránsito peatonal.



(Imagen 4-2)



(Imagen 4-3)

#### 4.1.1.4 Uso del espacio cercado por la valla provisoria

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la Dirección, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir hacia afuera.

Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito peatonal y/o vehicular ni deberá ofrecer obstáculos y/o peligro a los mismos, ni a vecinos y/o bienes lindantes.

En el espacio cercado por la valla, queda prohibido emplazar toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse en el interior del predio.

#### 4.1.1.5 Plazos y condiciones de la ocupación del espacio cercado

Se fija un plazo de ciento ochenta (180) días en forma gratuita para la ocupación del espacio cercado. Vencido ese plazo y cuando por el tipo de obra fuera imprescindible mayores plazos, podrá renovarse por términos de noventa (90) días, previo pago de la tasa correspondiente, la que estará fijada en la Ordenanza General Tributaria.

#### 4.1.1.6 Retiro de la valla provisoria del frente de las obras

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Dirección, o si la obra estuviera paralizada por el término de tres (3) meses, las vallas provisorias serán trasladadas a la Línea Municipal.

Cuando el ancho total de la vereda sea liberado, se ejecutará el solado definitivo reglamentario.

En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por la Administración y a costa del propietario/contribuyente, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades vigentes.

#### 4.1.2 Cartel de Obra (ver imagen 4-4)

Es obligatorio colocar frente a las obras en construcción un cartel de obra, el mismo deberá estar visible desde la vía pública.

Es cartel deberá contar con los siguientes datos:

- a) Número de expediente de obra.
  - b) Número de Permiso de Obra.
  - c) Dirección de la obra.
  - d) Construcción: (por administración, por empresa constructora)
  - e) Nombre del o los propietarios/s.
  - f) Nombre y apellido, matrícula de los profesionales que intervienen, especificando claramente función y responsabilidad específica que cada uno tiene en la obra.
  - g) Exponer el código digital otorgado en los planos aprobados por la Municipalidad de Resistencia con todos los datos antes expuestos.
  - h) *Aseguradora de Riesgos del Trabajo* (el nombre de la ART contratada).
  - i) El número de IERIC (*Instituto de Estadística y Registro la Industria de la Construcción*);
- Quedarán excluidas de los puntos h) i), aquellas construcciones destinadas a vivienda familiar individual y única.

Las dimensiones de los carteles serán como mínimo de 60x 90 cm.



(Imagen 4-4)

#### 4.1.2.1 Cartel al frente de una obra, con leyenda que se presten a confusión

En todo cartel, queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales, o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación de función alguna o que arroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula ni leyendas que, a juicio de la Dirección, se presten a confusión.

#### 4.1.3 Estacionamiento de vehículos al frente de las obras

##### 4.1.3.1 Autorización

Se fija un plazo de ciento ochenta (180) días en forma gratuita para la ocupación de la calzada, contados a partir de la iniciación de los trabajos, vencido dicho plazo y cuando por el tipo de obra fuera imprescindible un término mayor, podrá renovarse por tiempos de noventa (90) días, previo pago de la tasa correspondiente, la que estará fijada en la Ordenanza General Tributaria.

No obstante, lo cual, los caballetes deberán ser retirados, cuando el estado de la obra lo haga innecesario a juicio de la Dirección.

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

##### 4.1.3.2 Uso del espacio autorizado (ver imagen 4-5)

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

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

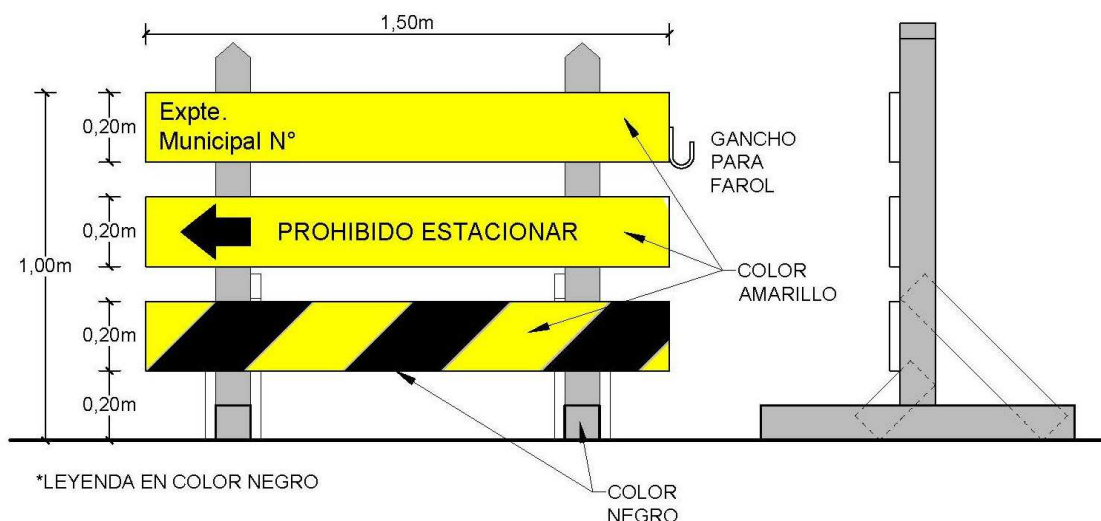
##### 4.1.3.3 Ubicación y dimensiones del espacio autorizado

Cuando el espacio deba ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8 m. y en caso de tratarse de la acera opuesta, el espacio que quedará libre será de 12 m.

En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado.

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

Cuando se necesiten colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por postes indicadores para los medios de transporte de pasajeros, se gestionará el retiro de esos elementos ante la Dirección correspondiente.



(Imagen 4-5)

#### **4.1.4 Prohibición de descarga y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra**

Queda prohibido la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio fuera del lugar cercado por las vallas provisorias) con materiales, máquinas, escombros u otras cosas de una obra.

Tanto la introducción como el retiro de los mismos, deberá hacerse respectivamente, desde el camión al interior de la obra y viceversa, sin ser depositados ni aún por breves lapsos en los lugares vedados de la vía pública mencionados en este artículo, haciéndose acreedores los responsables de las infracciones que por dichos motivos se cometan, constructores, propietarios/contribuyente solidariamente, a la aplicación de las penalidades vigentes.

Se exceptúan de esta prohibición, aquellos casos en que se empleen para la carga y descarga de materiales, cajas metálicas de los denominados contenedores, cuya permanencia en la calzada no será mayor de 24 horas, a partir de su ubicación sobre las mismas.

Los contenedores se pintarán con pintura fluorescente o reflectante y ostentarán una plaqueta de no menos de 0,40 m. de ancho por 0,30 m. de alto con el nombre y dirección de la firma responsable de los mismos.

Cuando se compruebe que se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con tierra, escombros, materiales o maquinarias, se intimará a su inmediato retiro.

En caso de incumplimiento y sin perjuicio de la aplicación de las penalidades vigentes, se dispondrá el retiro de los escombros, materiales o maquinarias, los que serán depositados en el Corralón Municipal, establecido al efecto. Si en el transcurso de treinta (30) días corridos, estos elementos no son retirados por el propietario/contribuyente, previo pago de la multa correspondiente, pasarán a integrar el patrimonio municipal.

## 4.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS

### 4.2.1 Protección de las personas en el obrador

#### 4.2.1.1 Defensas en vacíos y aberturas en obra

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

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

#### 4.2.1.2 Precauciones para circulación en obras

En toda obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros; cuando la luz del día no resulte suficiente, se las proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

#### 4.2.1.3 Defensas contra instalaciones provisionales que funcionan en obra

En toda obra se colocarán defensas para personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales.

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales.

Los conductores reunirán las condiciones mínimas de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación.

En caso de emplearse artefactos portátiles, se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma resistente a la humedad y a la fricción) no presente partes vivas sin la aislación correspondiente. Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas.

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

#### 4.2.1.4 Precauciones para trabajos sobre techo de una obra

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

### 4.2.2 Protección a la vía pública y a parcelas linderas a la obra

#### 4.2.2.1 A la vía pública: (ver imagen 4-6)

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda de la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria y la altura de esta última.

1. Protección permanente: su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2 m. medida desde la fachada.

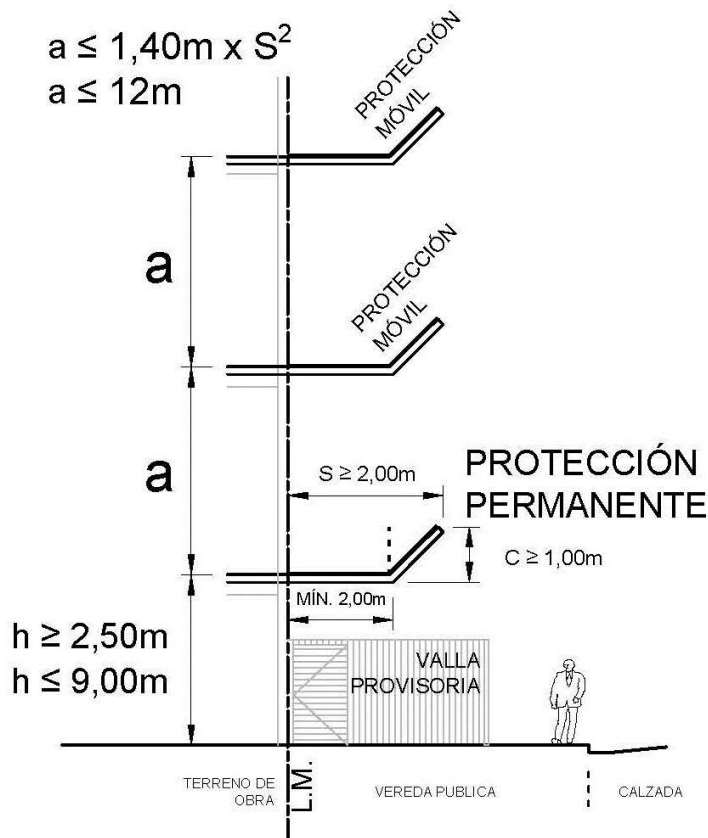
Se colocará entre los 2,50 m. y los 9 m. de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio.

Esta protección permanente será ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos para la valla, la que será elevada hasta alcanzar la citada protección de forma tal que el conjunto valla-defensa permanente, constituya así un sólo elemento.



Cuando la protección es horizontal, se colocará en su borde un parapeto vertical o inclinado de una altura mínima de 1 m.

No podrá tener puntales de apoyo en la vereda por fuera de la valla.



(Imagen 4-6)

2. Protección móvil: por encima de la protección permanente, se colocarán una o más protecciones móviles.

La separación (a) entre las sucesivas protecciones móviles y la primera de ellas respecto de la protección permanente, dependerá de la saliente "S" de la protección que se encuentra inmediatamente debajo, debiéndose cumplir la condición:

$a \leq 1,40 S^2$  siendo  $a \leq 12 m$ .

Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente.

Las protecciones permanecerán colocadas mientras duren los trabajos que se ejecuten en la zona que se protege y podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas.

Si por alguna causa, la obra se paralizara por más de dos (2) meses, las protecciones mencionadas en (1) y (2) serán retiradas.

En caso de ser necesaria la pantalla móvil, se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de doce (12) metros ejecutados o en ejecución.

#### 4.2.2.2 A predios linderos:

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas, en el inciso a).

La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la parcela lindera.

Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

En caso de exceder el 20% deberá presentar un acuerdo de voluntad entre vecinos, certificado por autoridad competente.

#### **4.2.3 Caída de materiales en parcela lindera a una obra**

Cuando una lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata.

Las patios y claraboyas de fincas linderas contarán con los resguardos adecuados.

#### **4.2.4 Arrojo de escombros**

Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de tres (3) metros y que produzcan polvos o molestias a la vecindad, no obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

Será obligatorio por el tipo de trabajo, la colocación de protecciones verticales de materiales aptos para tal fin por ejemplo: media sombra, polietileno etc.

#### **4.2.5 Servicio de salubridad**

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable y de fácil limpieza y contará con ventilación eficiente.

Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo, evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas y/o a las personas que deban circular por la zona de obras o próximas a ellas.

Además, habrá un lugar de fácil acceso que oficiará de lavabo, sea con piletas individuales o corridas, en cantidades y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra y contará con desagües adecuados y condiciones de higiene permanente.

##### **4.2.5.1 Vestuario en las obras**

En una obra debe preverse un local para usarlo como vestuario y guardarropas colectivos para el personal que trabaja en la misma y provista de iluminación, ya sea natural o artificial.

#### **4.2.6 Fiscalización realizada por la Dirección respecto a las medidas de seguridad en obras**

La Dirección podrá fiscalizar el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que oportunidad deben llevarse a cabo, quedando así facultada para exigir cualquier previsión en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

### **4.3 ANDAMIOS**

#### **4.3.1 Calidad y resistencia de andamios**

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

Las partes de madera tendrá fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes de andamios metálicos no deben estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 como mínimo.

#### **4.3.2 Tipos de andamios**

Para obras de albañilerías, se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se pueden utilizar también andamios suspendidos autorizados por esta Reglamentación.

#### **4.3.3 Andamios sobre vía pública**

Los andamios sobre la vía pública se colocarán dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

Si se afectarán soportes de alumbrado u otro servicio público, debe darse aviso con una anticipación no menor de 15 días para que las entidades intervengan como mejor corresponde.

La fecha de aviso se asegurará de modo fehaciente.

Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros, una vez retirados los mismos andamios.

El andamio será quitado a las 24 horas después de concluidas las obras, o a los 15 días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otra circunstancia de fuerza mayor (Sentencia Judicial).

Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de dos (2) meses, se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además, la Dirección puede exigir, dentro de un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que considere conveniente para que los elementos que en ella se empleen (andamios, puntales, escaleras) reúnan condiciones de seguridad y de estética cuando sean visibles a la vía pública.

#### **4.3.4 Acceso a andamios**

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio, o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

Los andamios y los accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en casos necesarios, a juicio de la Dirección.

#### **4.3.5 Torres para grúas, quinches y montacargas**

Las torres para grúas, quinches y montacargas usados para elevar materiales en obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

Los elementos más importantes de la torre se unirán con pernos, quedando prohibido unir con clavos o ataduras de alambre.

Se colocará una escalera resistente y bien asegurada en todo el largo o altura de la torre.

En cada nivel destinado a la carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.

Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Dirección, para que se permita el tránsito de peatones y vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.

#### **4.3.6 Andamios en obras paralizadas**

Cuando una obra estuviera paralizada más de tres (3) meses y antes de reanudarse los trabajos, debe solicitarse la autorización correspondiente para el uso del andamio.

#### **4.3.7 Andamios y plataformas de trabajo**

##### **4.3.7.1 Andamios fijos**

a) Generalidades: todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y cruces de San Andrés, además estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes.

Toda armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo, será sólido y tendrá buen asiento.

Ladrillos sueltos, chimeneas pequeñas, conductos de ventilación, no deben usarse para apoyar andamios o utilizarse como tales.

b) Andamios fijos sobre montantes: los pies, zancos o puentes y soportes, deben ser verticales o, si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.

Cuando los andamios se unen en un ángulo de una construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio. Los costeros o carreras y los travesaños, se colocarán prácticamente horizontales.

Cuando se trate de andamios no sujetos al edificio, una tercera parte por lo menos de los pies que soportan las plataformas de trabajo situadas a más de 3,50 m. sobre el solado, deben quedar firmes hasta que el andamio sea definitivamente quitado. Los costeros y los travesaños estarán sólidamente ligados a los montantes.

c) Andamios fijos en voladizo: un andamio que carezca de base apoyada en el suelo, será equilibrado y asegurado al interior de la obra.

Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarrados o empotrados en partes resistentes de la obra.

d) Andamios fijos de escalera y caballete: los andamios que tengan escalera o caballete como montante, solo se utilizarán para trabajos como:

- Reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.

Las partes de montantes se empotrarán en el suelo no menos de 0,50 m. o bien apoyarán en el solado de modo que los montantes descansan sobre vigas o tablas que eviten el deslizamiento; este último caso, el andamio será indeformable.

Estos tipos de andamios no deben tener más altura sobre el solado que 4,50 m. y no soportarán más de dos plataformas de trabajo.

En casos especiales, con una adecuada justificación de parte del profesional responsable y cumpliendo las medidas de seguridad exigidas, la autoridad de aplicación podrá autorizar la modificación de la altura de los andamios hasta 20 m.

##### **4.3.7.2 Andamios suspendidos**

a) Andamios pesados suspendidos: un andamio pesado en suspensión responderá a lo siguiente:

1. Las vigas de soporte deben estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
2. No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillos, depósitos de líquidos u otros medios análogos de contrapeso como medio de fijación de las vigas de soporte; estas serán amarradas firmemente a la estructura.
3. El dispositivo superior que sirva para amarrar los cables a las vigas de soporte, será colocado directamente encima de los tambores de enrollamiento de los cables, a fin de que éstos estén verticales.
4. El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado, de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo.
5. El movimiento vertical se producirá mediante tambores de arrollamiento de cables accionados a manubrios.  
Los tambores tendrán retenes de seguridad.  
La longitud de los cables será tal que en el extremo de la carrera de la plataforma, queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor.
6. La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a 0,10 m. del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares. Si el largo excede de 4,50 m., estará soportada por 3 series de cables de acero por lo menos.  
El largo máximo de la plataforma de trabajo será de 8 m. y se mantendrá horizontal.

b) Andamios livianos suspendidos: un andamio liviano en suspensión responderá a lo siguiente:

1. Las vigas de soporte estarán colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
2. Las vigas de soporte estarán sólidamente apoyadas y cuando deban instalarse sobre solados terminados, el lastre o contrapeso estará vinculado rígidamente a la viga misma y nunca deben emplearse depósitos de líquidos o material a granel.
3. El dispositivo que sirva para amarrar las cuerdas a las vigas de soporte, será colocado directamente encima del que sostiene la plataforma de trabajo a fin de que las cuerdas queden verticales.  
El armazón en que apoya la plataforma, estará sólidamente asegurado a ella, munido de agujeros para el paso y anclaje de las cuerdas.
4. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8 m. y se mantendrá horizontal. Si el largo excede los 4,50 m., estará suspendida por no menos de 3 series de cuerdas.  
Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma 0,30 m. del muro, para impedir que choquen las rodillas contra él, en caso de oscilación.

c) Otros andamios: si se debiera utilizar como andamio suspendido, una canasta o cajón de carga, o un dispositivo similar, tendrán por lo menos 0,75 m. de profundidad y se rodeará el fondo y los lados, con barras de hierro.

La viga soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

Este tipo de andamio será autorizado por la Dirección, en casos de excepción.

#### 4.3.7.3 Andamios corrientes de madera

Los montantes se enterrarán 0,50 m. como mínimo y apoyarán sobre zapata de 0,10 m. x 0,30 m. x 0,75 m.

El empalme se hará a tope con una empatilladura o platabanda de listones de 1 m. de largo, clavada y atada con fleje o alambre; el empalme puede ser por sobreposición, apoyando el más alto sobre tacos abulonados y con ataduras de flejes, alambre o abrazadoras especiales.

Las carreras y travesaños se unirán a los montantes por medio de flejes, alambre, tacos abulonados o clavados entre sí, constituyendo una unión sólida.

Los travesaños se fijarán a la construcción por cuñas o cepos.

Los elementos o piezas de andamio tendrán las siguientes medidas:

- MONTANTES: 0,075 m. de mínima escuadría, ubicados a no más de 3 m. de distancia entre sí.
- CARRERAS: 0,075 m. de escuadría mínima uniendo los montantes cada 2,50 m. de altura por lo menos.
- TRAVESAÑOS: 0,10 m. x 0,10 m. ó 0,075 m. x 0,15 m. de sección mínima, que unan las carreras con montantes y muro o con otra fila de montantes.
- TABLONES: 0,05 m., puntas reforzadas con flejes.
- DIAGONALES (cruces de San Andrés): 0,025 m. x 0,075 m. de sección.

#### 4.3.7.4 Andamios tubulares

Los elementos de los andamios tubulares serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre sí mediante grapas adecuadas al sistema. Los montantes apoyarán en el solado, sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

#### 4.3.7.5 Escaleras de andamios

Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo rebasará 1 m. de altura del sitio que alcanza. Sus apoyos serán firmes y no deslizables.

No deben utilizarse escaleras con escalones defectuosos, la distancia entre estos, no será mayor que 0,35 m. y no menor que 0,25 m. Los escalones estarán sólidamente ajustados a largueros de suficiente rigidez.

Cuando se deben construir escaleras ex – profeso para ascender a los distintos lugares de trabajo, deben ser cruzadas y en cada piso o cambio de dirección, se construirá un descanso. Estas escaleras tendrán pasamanos o defensas en todo su desarrollo.

#### 4.3.7.6 Plataformas de trabajo

Una plataforma de trabajo, reunirá las siguientes condiciones:

- Tendrá los siguientes anchos mínimos: 0,30 m. si no se utiliza para depósito de materiales y no esté a más de 4 m. de alto; 0,60 m. si se lo utiliza para depósito de materiales o esté a más de 4 m. de alto; 0,90 m. si se usa para sostener otra plataforma más elevada.

Cuando se trabaje con piedra, la plataforma tendrá un ancho de 1,20 m. y si soportara otra más elevada, 1,50 m.

- Una plataforma que forme parte de un andamio fijo, debe encontrarse por lo menos 1 m. por debajo de la extremidad superior de los montantes. La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo, no debe sobrepasar al apoyo, más allá de una medida que exceda 4 veces el espesor de la tabla. La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí no menos de 0,50 m. Las tablas o maderas que forman la plataforma, deben tener 3 apoyos como mínimo; a menos que la distancia entre dos consecutivos o el espesor de la tabla excluya todo peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez.
- Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.
- Las plataformas situadas a más de 4 m. del suelo contarán, del lado opuesto de la pared, con un parapeto o baranda situado a 1 m. sobre la plataforma y zócalo de 0,20 m. de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida colarse materiales y útiles de trabajo. Tanto la baranda como el zócalo, se fijarán del lado interior de los montantes.

- Las plataformas de andamios suspendidos, contarán con barandas y zócalos, del lado de la pared; el parapeto puede alcanzar hasta 0,65 m. de alto sobre la plataforma y el zócalo sobre el mismo lado, puede no colocarse cuando se deba trabajar sentado.
- El espacio entre muro y plataforma será el menos posible.

#### **4.4 DEMOLICIONES**

##### **4.4.1 Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler**

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

1. Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
2. Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
3. Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato.

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

##### **4.4.2 Medidas de protección en demoliciones**

###### **4.4.2.1 Dispositivo de seguridad**

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

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta en 4.4.1 “Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler”.

###### **4.4.2.2 Limpieza de la vía pública**

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

###### **4.4.2.3 Peligro para el tránsito**

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

###### **4.4.2.4 Medidas adicionales de protección**

La Dirección puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande.

###### **4.4.2.5 Protección del predio contiguo**

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará, en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de muro.

Las mamparas serán de madera machihembrada y forrados al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección, a juicio de la Dirección.

En los patios se colocará un vallado de 2,50 m. de altura mínima.

#### 4.4.2.6 Obras de defensa en demoliciones

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

#### 4.4.2.7 Estructuras deficientes en caso de demolición

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

#### 4.4.2.8 Retiro de materiales y limpieza en demoliciones

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

### 4.4.3 Procedimiento de la demolición

#### 4.4.3.1 Puntales de seguridad en demoliciones

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, estos distarán por lo menos de 0,80 m. del borde exterior del cordón de la vereda.

#### 4.4.3.2 Lienzos contra el polvo de las demoliciones

Toda parte de edificio que deba ser demolido será previamente cubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La Dirección puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta excepción no alcanza a los frentes sobre vía pública.

#### 4.4.3.3 Vidriera en las demoliciones

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

#### 4.4.3.4 Derribo de paredes, estructuras y chimeneas

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas.

La demolición se hará por partes y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o, por eventuales trepidaciones.

#### 4.4.3.5 Caída y acumulación de escombros

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los tres (3) metros, salvo cuando se utilicen conductos de descarga.



En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

#### 4.4.3.6 Riego obligatorio en demoliciones

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

#### 4.4.3.7 Molienda de ladrillos en demoliciones

En el mismo lugar de las demoliciones, queda prohibido instalar molienda de ladrillos y fabricar polvo con materiales provenientes de derribo.

#### 4.4.3.8 Zanjas y sótanos en demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos". El relleno puede hacerse con escombros limpios incombustibles, libres de basuras o sustancias orgánicas, debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30 m. de espesor.

El suelo de zanja, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial, no puede permanecer en esta situación más que 180 días corridos. En caso contrario, se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según párrafo precedente. La dirección puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique.

En todos los casos, el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos, con apercibimiento de ejecutarlo por administración y a costa de aquel.

#### 4.4.3.9 Conservación de muros divisorios en demoliciones

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

Los paramentos de muros divisorios que queden expuestos a la intemperie, como consecuencia de las demoliciones, en caso de no iniciarse de inmediato la nueva edificación; deberán tratarse totalmente con mezclas hidrófugas.

#### 4.4.3.10 Continuidad de los trabajos en demolición

Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo Permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene pública demoliciones paralizadas.

#### 4.4.3.11 Limpieza del terreno

Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno. Dentro de los diez (10) días hábiles subsiguientes a la demolición y si no hubieran comenzado en ese lapso de las obras de construcción; deberá iniciarse la ejecución de la cerca y vereda reglamentaria, y su plazo de terminación no excederá de 30 días hábiles.

### 4.5 TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

#### 4.5.1 Predios con suelo bajo nivel oficial

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública, deberá ser terraplenado en capas, hasta una altura tal que teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras, no se formen estancamientos de agua y no se produzca escurrimientos a los predios vecinos. Si el

terraplenamiento se efectuara en contacto con una edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidráulica correspondiente.

El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.

#### **4.5.2 Excavaciones**

##### **4.5.2.1 Desmontes**

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

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

##### **4.5.2.2 Excavación que afecte a un predio lindero o a la vía pública**

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

##### **4.5.2.3 Excavación que afecte a estructuras adyacentes**

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación, es imprescindible la intervención de un profesional matriculado, como responsable de la ejecución

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

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados.

##### **4.5.2.4 Excavación que pueda causar daños o peligros**

Cuando se realice una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni impliquen peligro a personas, a los predios linderos o a la vía pública.

##### **4.5.2.5 Protección contra accidentes**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Dirección, en los lados no adyacentes a la vía pública.

En las excavaciones deberá contarse con medios convenientes de salida.

#### **4.5.3 Depósito de tierra**

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales o maquinaria en la vía pública, deberá cumplimentarse lo establecido en 4.1.4 "Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra, arrojado de escombros".

#### **4.6 FUNDACIONES**

##### **4.6.1 Distribución de las cargas en fundaciones**

La carga que actúa sobre la fundación debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin superar las tensiones admisibles. Además, se adoptarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asentamientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.

#### 4.6.2 Preservación de bases contra corrientes de agua freática

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

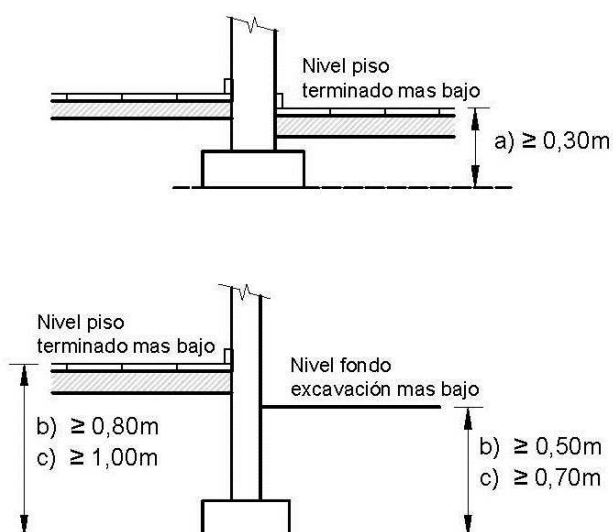
#### 4.6.3 Elección del tipo de fundación

El tipo de fundación deberá ser la adecuada de acuerdo al tipo de suelo y nivel de la napa freática, conforme a las pautas de la Mecánica del Suelo.

#### 4.6.4 Profundidad y perfil de fundaciones

##### 4.6.4.1 Las profundidades mínimas son:

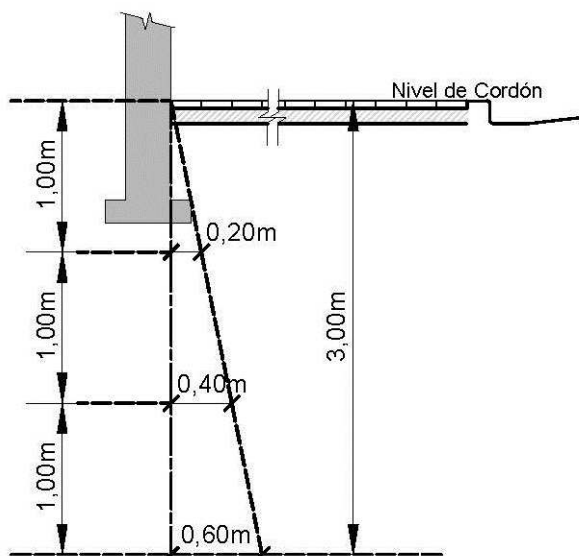
- a) Muro interior que no sea de carga: 0,30 m. medidos desde el piso próximo más bajo. Tabique de espesor no mayor que 0,10 m., puede apoyarse directamente sobre contrapiso.
- b) Muro interior de carga: muro de fachada interior y bases interiores de estructuras, 0,80 m. medidos desde el nivel de piso próximo más bajo y no menos de 0,50 m. debajo del plano inferior del contrapiso próximo más bajo.
- c) Muros y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios: 1 m. medido desde el plano superior del piso más próximo, y no menos de 0,70 m. medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo (ver imagen 4-7).
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la Línea Municipal: 1 m. medido desde el nivel del cordón.
- e) Muro de cerca: 0,60 m. medidos desde el suelo próximo más bajo.
- f) Muro de sótano: 0,30 m. medidos desde el fondo de la excavación.
- g) Todos los muros: En construcciones con fundaciones de plateas, se podrán apoyar directamente en las plateas diseñadas para dichas cargas en forma directa.



(Imagen 4-7)

#### Perfil para fundaciones sobre la Línea Municipal

Las zarpas y zapatas pueden avanzar 0,20 m. por metro de profundidad fuera de la Línea Municipal, hasta 3 m. contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida, podrá avanzar lo que el proyecto requiera (ver imagen 4-8).



(Imagen 4-8)

#### **4.6.5 Situaciones relativas a los cimientos**

##### **4.6.5.1 Cimientos próximos a sótanos o excavaciones**

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

Toda propuesta de fundación cercana o lindera con sótanos o bajo nivel deberá estar realizada y supervisada por un profesional capacitado, independientemente de las indicaciones del presente artículo.

Toda fundación a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que se utilicen estructuras capaces de resistir el empuje.

#### **4.6.6 Bases de distintos materiales**

##### **4.6.6.1 Bases de hormigón simple**

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base es de 0,20 m. como mínimo después del apisonado.

En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán las líneas de un talud inclinado no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

Los mismos deberán cumplir con lo dispuesto en Capítulos 2 y 22 del CIRSOC 201 (2005) y sus comentarios (o normativa vigente al momento de presentar el cálculo).

##### **4.6.6.2 Bases de albañilería**

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que 0,20 m. será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos comunes y tres hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

##### **4.6.6.3 Pilares de cimientos**

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

#### **4.6.7 Pilotaie**

##### **4.6.7.1 Generalidades sobre pilotaie**

Los pilotes hincados deberán cumplir con las prescripciones de CIRSOC 201 (2005), Capítulos 2 y 16 y sus Comentarios (o normativa vigente a la presentación del cálculo).

La hinca de pilotes se efectuará de modo de asegurar su verticalidad y la posición fijada en los planos.

Se admitirá como máximo un desplazamiento horizontal de 10 cm. y una desviación vertical de 2%.

En caso de producirse un desplazamiento o una desviación mayor, el proyecto de la fundación será recalculado y modificado para soportar las fuerzas excéntricas y horizontales resultantes, debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario.

Los pilotes rotos serán desechados.

Se deberán vincular los extremos superiores de los pilotes mediante un macizo de hormigón armado denominado cabezal, que sirva de elemento de transferencia entre la columna y pilotes.

En ningún caso podrá disponerse un pilote único por cabezal y éstos últimos deberán vincularse entre sí mediante estructuras de arriostramientos según dos direcciones ortogonales capaces de absorber un esfuerzo de por lo menos 1/10 de la carga axial de la columna o pie de pórtico, salvo que por el cálculo se justifique un valor menor.

Para la aprobación de toda fundación con pilotes (hincados o excavados) se deberá presentar la metodología de trabajo, la que deberá prever todos los requerimientos del presente Reglamento en cuanto a la utilización del espacio público, y todas las normas vigentes.

#### **4.7 ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN**

##### **4.7.1 Normas para el cálculo de estructuras**

Son de aplicación directa las Normativas CIRSOC (Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles) y CIRSOC – INPRES vigentes al momento de presentar el cálculo.

Los Reglamentos específicos que se deberán cumplir en los cálculos serán los vigentes a la fecha de presentación:

1. Reglamento CIRSOC 101 cargas permanentes y sobrecargas mínimas de diseño para edificios y otras estructuras.
2. La acción del viento, según el Reglamento CIRSOC 102 “Acción del viento sobre las construcciones”.
3. Las estructuras de hormigón armado y pretensado se regirán con Reglamento CIRSOC 201 y sus comentarios.
4. Las estructuras convencionales de acero se regirán con los Reglamentos CIRSOC 301.
5. Las estructuras tubulares de acero se harán de conformidad a lo establecido en CIRSOC 302.
6. Las estructuras de acero se regirán conforme a CIRSOC 303.
7. Las uniones soldadas se deberán regir por el CIRSOC 304.
8. Las uniones abulonadas según CIRSOC 305.
9. Las antenas de acero se realizarán conforme a CIRSOC 306.
10. Las estructuras livianas para edificios con barras de acero de sección circular, se regirán con el CIRSOC 308
11. Las estructuras de madera serán regidas por las normas CIRSOC 601.

#### **4.7.2 Pintura del acero estructural**

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el Hormigón Armado, y que no esté revestida de albañilería u hormigón, debe llevar protección con pintura antióxido.

#### **4.7.3 Vidrio estructural y de piso**

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

Los vidrios serán perfilados cuando se incluyan dentro de soportes de Hormigón Armado.

En caso de que los vidrios apoyen en estructura metálica, esta será ejecutada con perfiles especiales al efecto.

Las juntas entre paños, o paño y solado o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

#### **4.7.4 Uso de estructuras existentes**

Una estructura existente, construida según las disposiciones vigentes en el momento de su materialización, puede ser usada en obra nueva previa verificación de la misma por profesional competente.

Para lo cual deberá presentarse una verificación estructural cuando la autoridad de aplicación la requiera.

#### **4.7.5 Verificación de las características y calidad de los materiales y elementos empleados para construir las estructuras de hormigón**

Es de aplicación el reglamento CIRSOC 201, Capítulos 1, 2, 3, 4 y 5.

### **4.8 MUROS**

#### **4.8.1 Ejecución de los muros**

La construcción de los muros se regirá por lo establecido en CIRSOC 501, en cuanto a generalidades, definiciones, cargas, componentes, calidad y propiedades de los materiales, detalles de armado y diseño de la mampostería.

#### **4.8.2 Preservación de los muros de albañilería contra la humedad**

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

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

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra, y el desnivel entre solados o entre terrenos y solado contiguo exceda de 1 m., se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal. Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20 m. los bordes de esos canteros o jardineras. Además, cuando existan plantas próximas hasta 0,50 m. del paramento, dicho aislamiento se extenderá: a cada lado del eje de la planta 1 m.; hacia abajo 0,20 m. más profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 m. por

sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal, las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 m. debajo del nivel de la tierra.

#### **4.8.3 Encadenado de muros**

A un muro cuyo cimiento lo constituyen emparillados, pilotines, etc., y no apoye directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento.

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

#### **4.8.4 Recalce de muros**

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

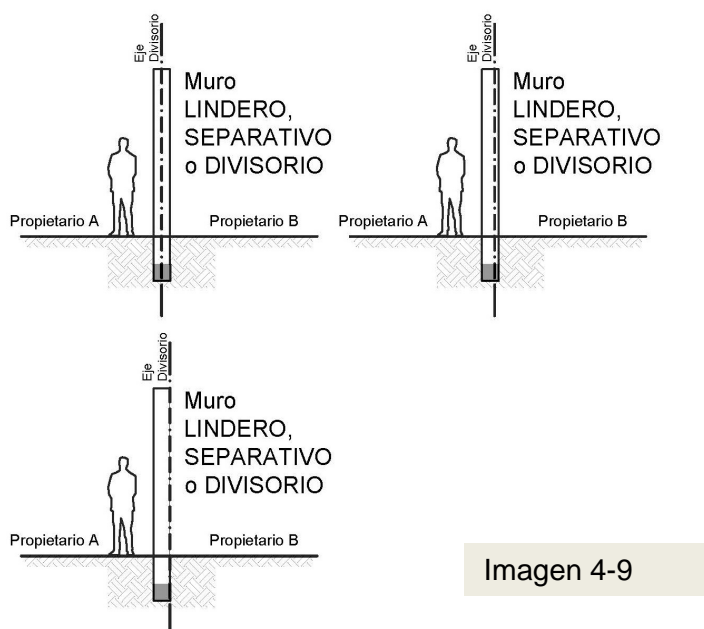
#### **4.8.5 Muros de materiales con nuevas tecnologías**

Un muro podrá construirse con materiales de nuevas Tecnologías, siempre que sean sistemas aprobados con CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA, expedido por el organismo nacional competente, y que ofrezcan una resistencia mecánica y una aislación térmica y acústica, equivalente a las establecidas en CIRSOC 501.

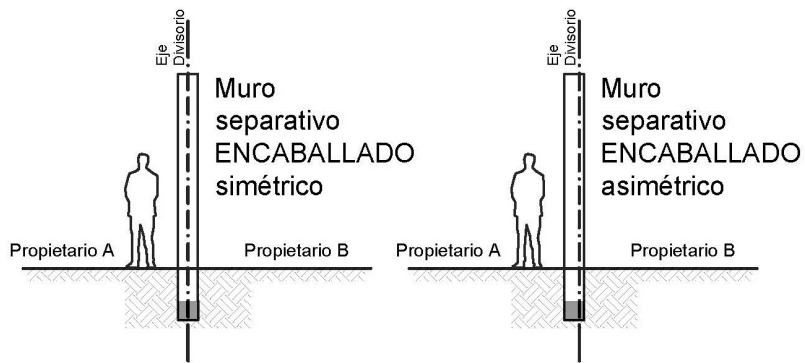
#### **4.8.6 Muros y cercas divisorias entre predios**

Denominaciones: muro, cerco o foso. El muro, cerco o foso se denomina según el Código Civil y Comercial (CC y C) Ley N° 26.994:

a) **LINDERO**, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;( ver imagen 4-9)



b) **ENCABALLADO**: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;( ver imagen 4-10)



(Imagen 4-10)

c) **CONTIGUO**: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo; (ver imagen 4-11)

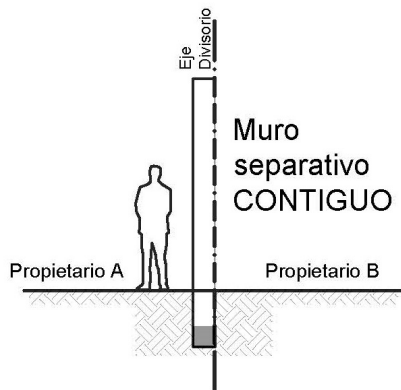


Imagen 4-11

d) **MEDIANERO**: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes; (ver imagen 4-12)

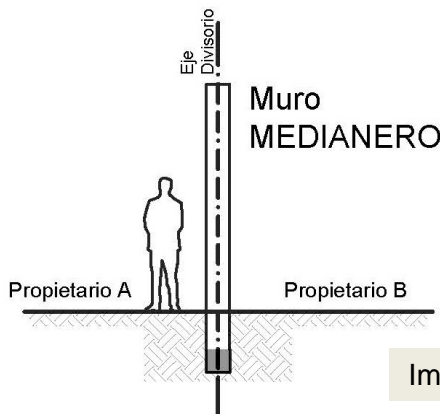


Imagen 4-12

e) **PRIVATIVO O EXCLUSIVO**: al lindero que pertenece a uno sólo de los colindantes; (ver imagen 4-13)



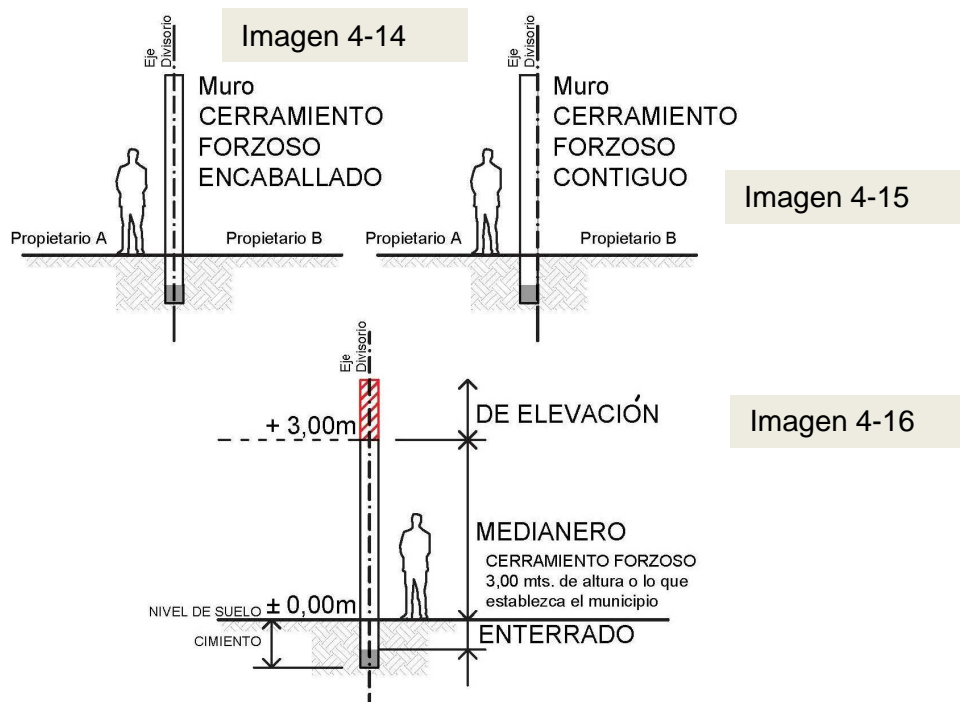
Imagen 4-13

e) **DE CERRAMIENTO**: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo; (ver imagen 4-14 y 4-15)

f) **DE ELEVACIÓN**: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento; (ver imagen 4-16)



h) ENTERRADO: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie ( ver imagen 4-16)



#### **4.8.7 Espesores y rebajes en muros medianeros**

Los muros linderos podrán ejecutarse encaballados, siempre que no existan construcciones aledañas sobre el eje, deberán poseer un espesor mínimo de 0,30 m, y ser simétrico (0,15 m de cada lado del eje divisorio).-

Podrá autorizarse o disminuirse dicho espesor a 0,20 m. cuando se traten de proyectos de conjuntos habitacionales, debiendo ofrecer, en ese caso, una resistencia mecánica y un aislamiento térmico y acústica equivalente a un muro de 0,30 m.

Cuando se proyecte un edificio para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, los muros que separen las distintas unidades funcionales tendrán un espesor mínimo de 0,20 m.

En muros medianeros el condómino puede adosar construcciones, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, siempre que no resulte peligroso ni perjudicial para la solidez del muro. Las estructuras podrán avanzar con cortes hasta el eje del muro.

#### **4.8.8 Muros divisorios de albañilería u hormigón**

Cuando un muro divisorio entre predios se construya en albañilería u hormigón, podrá ser de cualquier espesor, siempre que:

- tenga no más de 3 m. de altura medido desde la cota del predio;
- tenga a distancia no mayor de 3 m., pilares o pilastras que con el muro forma secciones de 0,30 m. x 0,30 m. o bien otras estructuras de resistencia equivalentes.

#### **4.8.9 Cálculo de los muros**

##### **4.8.9.1 Carga útil los muros divisorios**

Será de aplicación lo establecido en CIRSOC 501.

#### 4.8.9.2 Espesores mínimos de muros

Todos los espesores considerados en el presente apartado son para ladrillos macizos comunes, dichos espesores podrán disminuirse siempre y cuando utilice un material que posea una resistencia, aislación térmica y acústica equivalente al espesor y al material especificado.

#### 4.8.9.3 Espesores mínimos de muros no cargados

##### 4.8.9.3.1 Muros perimetrales

Se entiende por muros perimetrales, aquellos que dan a los patios interiores, “centro de manzanas”, pasillos en condominio o propiedad exclusiva, los muros de fachada.

Todos estos muros tendrán un espesor mínimo de 0,20 m. con la adecuada aislación hidráulica.

##### 4.8.9.3.2 Espesores mínimos de muros interiores no cargados

Los espesores mínimos para muros interiores no cargados, podrán ser los indicados en la siguiente tabla.

<b>ALTURA</b>	<b>ESPESOR CON REVOQUE</b>
Hasta 2,50 m.	0,06 m.
De 2,51 m. a 3,50 m.	0,08 m.
De 3,51 m. a 4,50 m.	0,10 m.
De 4,51 m. a 5,50 m.	0,12 m.
De 5,51 m. a 6,50 m.	0,15 m.

En los casos en que la longitud del tabique exceda en 1,5 veces su altura, se adoptará el espesor inmediato mayor indicado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varillas de hierro en que la “altura – espesor” no será modificado.

#### 4.8.9.4 Espesores mínimos de muros de sostén

##### 4.8.9.4.1 Muros de medio ladrillo macizo

Un muro de un espesor de 0,15 m. podrá servir de sostén siempre que su altura medida desde el nivel del piso, no sea superior a los 2,60 m., soporte solo un entrepiso o un techo, y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas:

- a) Cuando la longitud del muro de 0,15 m. de espesor exceda los 5 m., se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 m. x 0,30 m. cada 5 m.
- b) En todos los muros de carga de 0,15 m. de espesor se utilizará una mezcla reforzada de cemento.

#### 4.8.10 Uso de muros existentes

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento, en lo referente a su fundación y aislación hidrófuga.

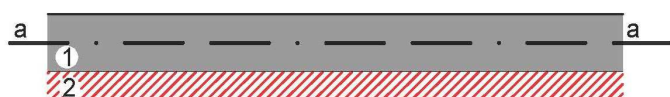
#### 4.8.11 Muros privativos adosados a muros divisorios contiguos existentes (ver imagen 4-17)

- a) El muro privativo contiguo a predio lindero solamente puede ser utilizado por el propietario/contribuyente del predio en el cual está emplazado.
- b) Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m. de espesor, de ladrillos macizos o con otros materiales y espesores.

- b.1 Tener una resistencia al impacto de cara de 60 Kg como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1 m. en el medio de sus luces reales
- b.2 Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 Kg/cm<sup>2</sup> referido a la sección transversal total del muro.
- b.3 Tener una conductibilidad térmica no mayor que  $K = 1,95$ .
- b.4 Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.
- b.5 Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillo macizo comunes de 0,15 m. de espesor revocado en los paramentos.
- b.6 Tener una protección hidrófuga adecuada.

c) Cualquier instalación que produzca calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío, a través del muro privativo contiguo a predio lindero.

d) A un muro privativo a predio lindero queda prohibido aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños como, por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tuberías que conecten una bomba de fluido.



REFERENCIAS  
1. Muro DIVISORIO existente  
2. Muro Privativo adosado a construir  
a. Línea Separativa de predios

(Imagen 4-17)



REFERENCIAS  
1. Muro CONTIGUO existente  
2. Muro Privativo adosado a construir  
a. Línea Separativa de predios

#### **4.8.12 Separación mínima de muros exteriores no divisorios ni contiguos**

Cuando un muro exterior, por su ubicación, no reviste el carácter de divisorio o contiguo, la separación mínima medida desde su paramento externo hasta la línea separativa de predios, en ningún caso será menor de 1 m.

### **4.9 REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS**

#### **4.9.1 Revoques de muros**

##### **4.9.1.1 Obligación de revocar**

Es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

##### **4.9.1.2 Revoque exterior**

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie.

Puede suprimirse el revoque exterior, siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el material y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

#### 4.9.1.3 Revoques interiores

Los muros serán revocados interiormente, y en caso de no ser revocados, se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que se aseguren buenas condiciones de higiene.

#### 4.9.2 Revestimientos

##### 4.9.2.1 Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas, etc.

Cuando se reviste el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante anclaje con metales inoxidables. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

##### 4.9.2.2 Metal desplegado en el revestimiento

El metal desplegado que se use debe ser de malla, tal que soporte la mezcla que se le aplique. La colocación del metal desplegado debe ser realizada conforme a reglas de arte y asegurar su más perfecta estabilidad,

##### 4.9.2.3 Revestimientos combustibles

Los revestimientos de madera u otros materiales combustibles solo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Dirección.

##### 4.9.2.4 Revestimientos con vidrio

La colocación de revestimientos con piezas o placas de vidrio asegurará una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes.

Las dimensiones máximas de las piezas de vidrio que se usen para revestir serán:

- 0,75 m<sup>2</sup> si se colocan a menor altura que 2,50 m. medida sobre el solado.
- 0,50 m<sup>2</sup> si se colocan arriba de 2,50 m., en todo caso el lado máximo de la pieza será 1,50 m.

Queda prohibido emplear como revestimientos:

- Piezas, placas de vidrio o mezclas a base de granza de vidrio en la parte inferior de los muros sobre la vía pública hasta una altura de 2,50 m., medida desde el nivel del solado de la acera.
- Piezas o placas de vidrio en toda superficie fuera de plomo de inclinación no menor que 90° respecto de la horizontal.

Estas medidas pueden ser modificadas a solicitud del interesado y previa aprobación de la Dirección.

##### 4.9.2.5 Revestimientos impermeables en locales de salubridad

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador, se ejecutará con solado impermeable de mosaico, mármol, baldosas plásticas o cerámicas, alisado de cemento, y los paramentos tendrán los revestimientos igualmente impermeables con una altura de 1,80 m. desde el solado y serán realizados con materiales vítreos y/o laminados o acabados plásticos con durezas suficientes y/o alisado de cemento, y/o de lámina metálica inoxidable, romas o pulidas con las siguientes características:

- a) En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporta la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando 1,20 m. dichos artefactos, el revestimiento tendrá

una altura de 2,10 m. desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,30 m. hasta rebasar 0,10 m. encima de la cupla de la flor.

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

c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,60 m. sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.

d) En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0,30 m. de ancho hasta rebasar en 0,10 m. encima de la cupla de la canilla.

### **4.9.3 Contrapisos y solados**

#### **4.9.3.1 Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno**

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

#### **4.9.3.2 Limpieza del terreno debajo de los contrapisos**

Antes de ejecutar el contrapiso, se limpiará el suelo quitando toda tierra negra o bien cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios, además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores.

Los pozos negros que se hallen, se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de la empresa prestataria del servicio correspondiente.

#### **4.9.3.3 Espesor del contrapiso**

El contrapiso exigido en “Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno” se realizará en hormigón con un espesor mínimo de 0,08 m. después de apisonado.

#### **4.9.3.4 Excepción a la ejecución de contrapisos y solados**

La Dirección puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra.

No obstante, el contrapiso y el solado deben construirse cuando por cambio de destino del local, no quede justificada la excepción.

## **4.10 TECHOS**

### **4.10.1 Cercado de techos transitables**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1 m., computada desde el solado.

Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro.

A los efectos de las vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en “Intercepción de Vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio”.

En caso de utilizarse las azoteas como tendedores, se cuidará que no se vea desde la vía pública dentro de los 100 m.

#### 4.10.2 Desagüe de techos, azoteas y terrazas

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Siempre que se asegure la estanqueidad y se eviten los efectos de la humedad, se podrán adosar las canaletas a los muros divisorios o contiguos utilizando babetas articuladas (ver imagen 4-18).

Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de empresa prestataria del servicio correspondiente.

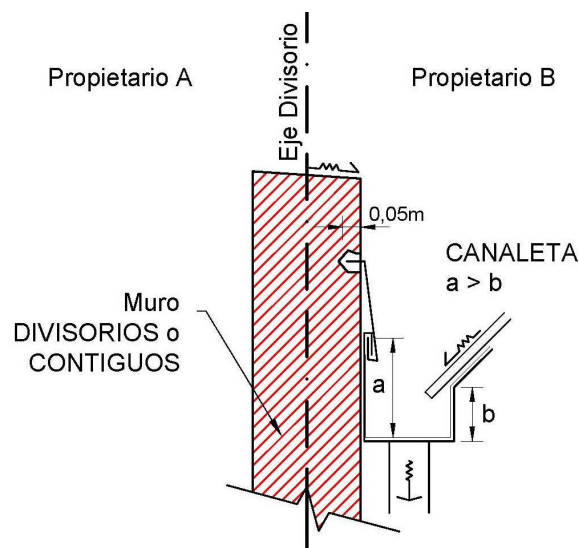


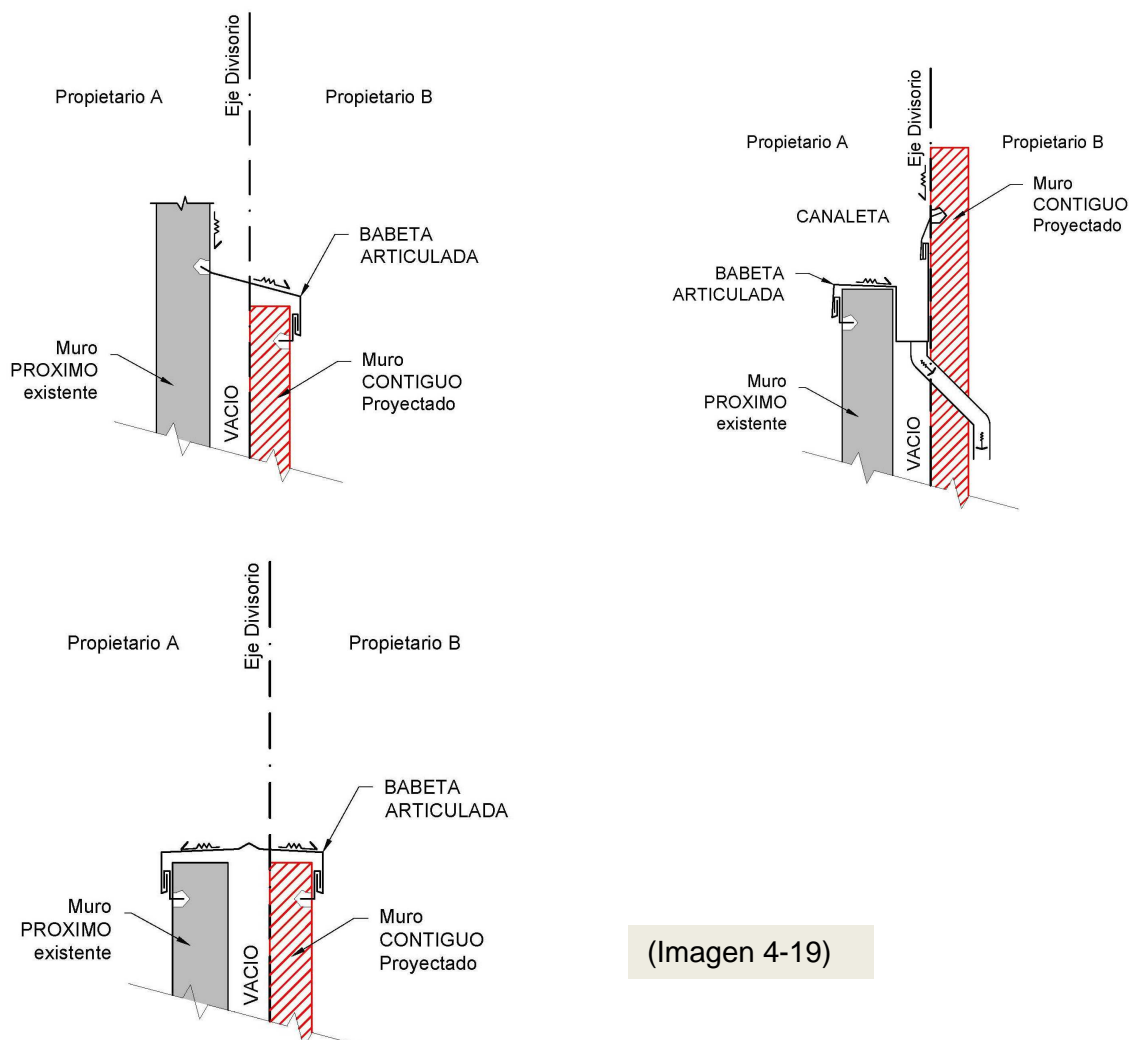
Imagen 4-18

En el caso de edificios en altura los sistemas de canalización del agua de lluvia que escurre a través de los paramentos laterales del edificio deberán ser recolectados mediante canaletas que garanticen el escurrimiento hacia el interior del predio.

Con el fin de evitar humedad en las cavidades que se generen fruto de la separación entre la ejecución de muros contiguos, y los linderos de predios aledaños se aconseja la ejecución de soluciones tecnológicas que aseguren la estanqueidad y se eviten los efectos de la humedad entre los inmuebles, mediante canaletas adosadas a los muros contiguos y linderos utilizando babetas articuladas. Para estas soluciones será imprescindible el Acuerdo de voluntad entre las partes intervinientes certificada por autoridad competente. (ver imagen 4-19)

El escurrimiento de las aguas que se generen deberá ser canalizado y nunca vertido sobre el predio vecino.

La solución deberá constar en el expediente quedando su ejecución condicionada por el acuerdo solicitado.



(Imagen 4-19)

#### 4.10.3 Material de la cubierta de los techos

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescibles, y mal conductor térmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica, equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20 m., siempre que se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutarán con material impermeable e incombustible.

#### 4.10.4 Techos vidriados

- a) Claraboyas y linternas: una claraboya o una linterna, se construirá con muros y bastidores de metal y hormigón armado anclado firmemente. Los vidrios serán armados y uno de los lados del panel tendrá 0,45 m. como máximo.
- b) Bóvedas y cúpulas: una bóveda o una cúpula se ejecutará con estructura metálica y vidrios armados o con estructuras de hormigón armado y vidrios perfilados, incluidos dentro de los soportes.
- c) Techos transitables: un techo o azotea se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.7.3 "Vidrio estructural y de piso".

#### **4.10.5 Remate de conductos**

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo o perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

### **4.11 EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **4.11.1 Instalaciones de salubridad**

##### **4.11.1.1 Tanques de bombeo y reserva de agua**

a) Generalidades: un tanque de bombeo o reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección, por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.

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

c) Tanques de reserva de agua: un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60 m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén, distará no menos que 0,60 m. del techo.

d) Tanques de agua destinada para beber: un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón o cualquier otro material que conforme las exigencias de la empresa prestataria del servicio.

Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no debe disgregarse con el agua, no alterará su calidad y no le comunicará sabores ni olores.

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

##### **4.11.1.2 Desagües**

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

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

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

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la Línea Municipal, tendrán desagües a rejilla de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m. del eje divisorio entre predios linderos salvo que se usen conductos aceptados por la empresa prestataria del servicio.

Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente, etc.) instalado en la fachada principal no podrá producir, en su funcionamiento, derrame alguno, por lo que en la misma solo



se permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o lo elimine.

No podrá canalizarse las aguas de desagües pluviales a la red cloacal externa.

#### 4.11.1.3 Pozos de captación de agua

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

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias, debe alcanzar por lo menos a la primera napa semi-surgente y se ajustará a las disposiciones de la empresa prestataria del servicio. El agua se extraerá con bomba.

Solo puede haber pozo de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando la Empresa prestataria del servicio lo permita.

#### 4.11.1.4 Fosas sépticas

Una fosa séptica tendrá una capacidad interior mínima de 750 l. y de 250 l. por persona hasta 10 ocupantes, y de 150 l. por persona cuando exceda de 50 ocupantes.

En casos de cámaras sépticas hechas en el lugar, la altura del líquido dentro de la fosa oscilará entre 1 m. y 3 m., dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la tapa un espacio de 0,20 m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera por medios de caños de ventilación. El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos en una profundidad no menor de 0,40 m., ni mayor de 0,80 m.; iguales características tendrá el caño de salida y además se colocará un conducto de ventilación comunicado con la salida de aire anteriormente determinado.

La tapa cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de 0,60 m. x 0,60 m. con ajuste hermético.

#### 4.11.1.5 Pozos negros

Un pozo negro distará no menos de 1,50 m. de la Línea divisoria entre predios y de la Línea Municipal. Además, distará no menos que 10 m. de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

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

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m. del paramento.

El pozo tendrá una ventilación por conducto de 0,10 m. de diámetro interior como mínimo.

Solo puede haber pozo negro en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

#### 4.11.1.6 Disposiciones de la empresa prestataria del servicio de agua y cloaca como complemento de este Reglamento

En todos los aspectos que no se encuentren regulados en éste Reglamento, deberán remitirse a las normativas vigentes de la empresa prestataria del servicio de agua y cloaca.

#### **4.11.2 Instalaciones eléctricas:**

Para el proyecto, ejecución, mantenimiento o adecuación de instalaciones eléctricas de inmuebles se deben cumplir las prescripciones de la reglamentación para la ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina, AEA 90364.

Las instalaciones eléctricas deben proyectarse teniendo en cuenta la protección y seguridad de las personas, la empresa distribuidora del servicio público de red local será la encargada de la verificación del correcto funcionamiento de las mismas para el uso previsto.

#### **Reglamentación aplicable a instalaciones eléctricas.**

AEA 90364 -0...6 Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles (REIEI). Partes 0 a 6.-

AEA 90364-7-701 REIEI – Sección 701: Cuartos de baños. -

AEA 90364-7-710 REIEI – Sección 710: Locales para uso Médicos y Salas Externas a los Mismos. -

AEA 90364-7-718 REIEI – Sección 718: Lugares y Locales de Pública Concurrencia. -

AEA 90364-7-771 REIEI – Sección 771: Viviendas, oficinas y Locales (Unitarios).-

AEA 90364-7-780 REIEI – Sección 780: Instalaciones eléctricas de automatización de edificios.

AEA 92305 -1 Protección contra las descargas eléctricas atmosféricas- Principios generales.

AEA 92305 -2 Protección contra las descargas eléctricas atmosféricas- Evaluación del riesgo.

AEA 92305 -3 Protección contra las descargas eléctricas atmosféricas- Daño a estructuras y riesgo para la vida.

AEA 92305 -4 Protección contra las descargas eléctricas atmosféricas- Redes de potencias y comunicaciones dentro de las estructuras.

AEA 90079 10-1 PARTE 10-1: Clasificación de áreas – Atmósferas gaseosas explosivas.

#### **4.11.3 Instalaciones térmicas y de inflamables**

##### **4.11.3.1 Aislación de chimeneas, conductos calientes y hogares**

Una chimenea o un conducto caliente deben poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de 0,30 m.

#### **4.11.4 Ejecución de los sistemas de instalación**

Queda librado al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

#### **4.11.5 Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos**

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

#### **4.11.6 Residuos de Obra**

Los residuos que se generen en la obra deben ser clasificados y separados de acuerdo a sus características a los efectos de disminuir el impacto sobre el medio ambiente y reducir la cantidad de residuos destinados a recolección final.

Debe promoverse la reutilización y el reciclado de aquellos residuos que por sus características puedan ser aprovechados durante la ejecución de la obra.

El tratamiento de los residuos sólidos debe respetar las tres etapas:

- a. Almacenamiento en el lugar donde se produce el residuo y donde se realizará la separación y acopio diferenciado de aquellos residuos potencialmente reciclables o reutilizables, residuos orgánicos o húmedos, residuos peligrosos;
- b. Recolección y transporte diferenciado por tipo de residuo;
- c. Eliminación y disposición final; En caso de materiales o sustancias consideradas peligrosas para la salud o el medio ambiente, deben estimarse las medidas de seguridad necesarias para evitar los riesgos durante su almacenamiento y manipulación de acuerdo a la normativa vigente.

#### **4.11.7 Natatorios**

Los natatorios (piscinas, piletas de natación) podrán ser destinados a:

- a. Uso particular en casas individuales
- b. Uso público en edificios colectivos, clubes y sedes sociales.

##### **4.11.7.1 Natatorios para uso particular**

Deberán ajustarse a las siguientes normas generales:

- a. Los paramentos internos deberán distanciarse por lo menos 1,50 m. de los ejes divisorios entre predios.
- b. Estarán contruidos con materiales adecuados (mampostería u hormigón armado) y revestidos en sus paredes y pisos con materiales impermeables, que permitan una fácil y permanente limpieza.
- c. Tendrán una vereda perimetral de material no resbaladizo, de 0,60 m. de ancho mínimo.
- d. El agua deberá ser circulante, renovada en períodos breves, tratada con elementos químicos idóneos y/o recirculada con equipos y filtros especiales.
- e. Deberán tener niveles o dispositivos que aseguren la fácil evacuación del agua. En todos los casos, la provisión de agua como su salida, deberá contar con la aprobación de S.A.M.E.E.P.

##### **4.11.7.2 Natatorios para uso público**

Deberán ajustarse a las siguientes normas generales:

- a. En ningún caso éstos natatorios podrán ser contruidos a distancia menor de 3 m. de los ejes divisorios entre predios o de líneas municipales de edificación.
- b. Deberán cumplirse o seguirse, por similitud, las prescripciones reglamentadas por la Federación Argentina de Natación.

##### **4.11.7.3 Desagües de natatorios**

Para todos los casos, se deberá construir un sistema perimetral que asegure el desagüe de las aguas que por superficie pudieran escurrir, a fin de evitar que estas pasen a predios linderos.

#### **4.12 INSTALACIONES Y OBRAS QUE AFECTEN A PREDIOS LINDEROS O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE.**

##### **4.12.1 Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos**

Queda prohibido instalar, aplicado a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser máquinas, artefactos, guía de ascensores o montacargas, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, etc.
- b. Cancha para juegos de pelotas, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

##### **4.12.2 Instalaciones que transmitan calor o frío**

Una chimenea, horno, hogar, fogón, fragua o cualquier otra instalación de calor o frío, se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de altas o bajas temperaturas a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

Cuando por razones de proyecto deba instalarse una chimenea, un fogón o un hogar contra una pared divisoria, se exigirá la construcción de un contramuro de ladrillo o piedra de 0,16 m. de espesor. Si lo que se quiere hacer es un horno o una fragua contra una pared divisoria, se dejará una distancia entre el muro y la fuente de calor de 0,16 m.

La Dirección, cuando lo crea conveniente, puede obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío, o a aumentar la distancia prevista en el proyecto.

##### **4.12.3 Instalaciones que produzcan humedad**

No se podrá adosar a muros divisorios entre predios o separativos entre unidades de uso independiente, aunque sean de un mismo dueño:

- a. Canteros, jardineras o plantaciones, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro. Además, deberá satisfacer lo referente a "Prevención de los muros de albañilería contra la humedad".
- b. Canaletas de desagües de los techos a fin de evitar que se transmita la humedad, debiendo cumplimentar lo establecido en el punto 4.10.2 "Desagüe de techos, azoteas y terrazas".  
En ningún caso podrán caer las aguas de lluvia en terreno vecino.

- c. Pozos, cloacas, letrinas o acueductos que causen humedad; establos, depósitos de sal o materias corrosivas, artefactos que se muevan por vapor u otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios o nocivas a los vecinos.

##### **4.12.4 Instalaciones que produzcan malos olores**

Aun separados de las paredes divisorias, no se podrá tener en una vivienda, depósitos de aguas estancadas que puedan ocasionar exhalaciones infectantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos que no resulten de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas, ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas

#### **4.12.5 Distancia de los árboles a los muros**

Los árboles, en un determinado predio, deberán retirarse 3 m. por lo menos, de todo muro divisorio, perteneciente o no al mismo dueño, y los arbustos a una distancia mínima de 1,5 m.

Si las ramas se extendieran sobre predios linderos, el propietario/contribuyente de la finca vecina podrá pedir que sean cortadas y si las raíces invadieran el suelo vecino, el dueño del suelo podrá cortarlas por sí mismo, aun cuando en ambos casos el árbol estuviese a la distancia exigida

#### **4.12.6 Apertura de pozos**

Cuando por cualquier motivo se abran pozos contra una pared divisoria, será obligatoria la ejecución de un contramuro de 0,30 m. de espesor.

#### **4.13 Conservación y mantenimiento**

Los propietarios/contribuyentes de toda edificación, los copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y condominio, así como los usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o beneficiarios de fideicomisos, están obligados a conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad.

La obligación de conservación y mantenimiento es extensiva a todo edificio librado al uso. Una vez finalizada la obra, los profesionales intervinientes deben garantizar el perfecto estado de uso, así como el funcionamiento y calidad en todas las prestaciones a los fines de alcanzar su optimización y garantizar la salubridad, seguridad, durabilidad y sustentabilidad, obteniendo el correspondiente final de obra.

## Capítulo 5

# USOS ESPECÍFICOS

## 5.1 EDIFICIOS RESIDENCIALES.

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

- Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.
- Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

### 5.1.1 Viviendas transitorias

#### A) Clasificación y categorización

Los edificios para alojamientos de personas, se clasifican con relación a su:

1. Clase:
  - a. Hotel
  - b. Motel
  - c. Hostería
  - d. Cabaña
  - e. Residencial
2. Categoría:
  - a. Hoteles de 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas;
  - b. Moteles de 1, 2 y 3 estrellas;
  - c. Hosterías de 1, 2 y 3 estrellas;
  - d. Cabañas de 1, 2 y 3 estrellas;
  - e. Residenciales "A" y "B"

#### B) Definiciones

- Hotel: aquellos establecimientos con capacidad mínima de 20 plazas en 10 habitaciones, que prestan a personas, mediante contratos de hospedaje, el servicio de alojamiento, desayuno, bar, recepción y/o portería, personal de servicio, sin perjuicio de los demás servicios que para cada categoría correspondan.
- Motel: aquellos establecimientos que se encuentran ubicados sobre rutas o caminos o en sus adyacencias, a una distancia no mayor de un kilómetro de estos, que presten a personas, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio, en las unidades habitacionales con su correspondiente cochera contigua o próxima a la habitación, sin perjuicio de los demás servicios que para cada categoría correspondan.
- Hostería: aquellos establecimientos con capacidad mínima de 8 plazas en 4 habitaciones y máxima de 36 plazas, en los cuales se presten, a personas, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comida, desayuno, recepción y personal de servicio, sin perjuicio de los demás servicios que para cada categoría correspondan, debiendo reunir características de diseño arquitectónico adecuado al medio natural.
- Cabaña: aquellas unidades independientes que aisladamente o formando conjunto con otras se encontraren situadas en lugares de atracción turística y con características arquitectónicas adecuadas al medio natural, que presten a personas, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento sin perjuicio de los demás servicios que para cada categoría correspondan.
- Residencial: aquellos establecimientos que presten a personas, el servicio de alojamiento y que no lleguen a reunir todas las condiciones para ser considerados en la categoría mínima hotelera, contando por lo menos con 10 plazas en 4 habitaciones y un 40% de baños.

- Habitación simple: es el ambiente de un alojamiento destinado al hospedaje de una persona, ocupado por una cama.
- Habitación doble: es el ambiente de un alojamiento destinado al hospedaje de dos personas, ocupado por una cama de dos plazas o dos camas gemelas.
- Habitación triple: es el ambiente de un alojamiento destinado al hospedaje de tres personas, ocupado por tres camas individuales o una cama de dos plazas y una cama individual.
- Habitación cuádruple: es el ambiente de un alojamiento destinado al hospedaje de cuatro personas, ocupado por cuatro camas individuales o una cama de dos plazas y dos camas individuales.
- Departamento: alojamiento compuesto por dos habitaciones con uno o dos baños y pequeño hall, con una salida al pasillo general y cuyos ambientes conforman una sola unidad.
- Suite: alojamiento compuesto de uno o dos dormitorios con igual cantidad de baños y otro ambiente amoblado como sala de estar o ambiente de recepción.
- Baño privado: ambiente sanitario que conforma una sola unidad con la habitación.
- Baño común: es el ambiente sanitario que sirve a más de una habitación.
- Baño de uso público: ambiente sanitario diferenciado por sexo, que debe estar directamente comunicado con lugares de uso público del establecimiento: recepción, bar, comedor, etc.
- Baño para personal de servicio: ambiente sanitario diferenciado por sexo, de uso exclusivo del personal de servicio del establecimiento.

**C) Requisitos mínimos para alojamientos categorizados por estrellas**

- a) Ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo, que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios.
- b) Contar con entradas de pasajeros independientes de las de servicio.
- c) Cuando existan salones para reuniones sociales o convenciones, éstos estarán precedidos de un vestíbulo de recepción con guardarropas e instalaciones sanitarias independientes para cada sexo.
- d) Cuando existan locales en los que se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar aislados acústicamente, salvo en los casos en que aquella sea de tipo ambiental o de fondo.
- e) El suministro de agua será como mínimo de 200 l. por persona y por día.
- f) Contar con recintos destinados a vestuarios y servicios sanitarios para el personal, diferenciados por sexo.
- g) Contar con sala de estar ubicada en relación directa con la recepción o local para portería.
- h) Los baños estarán equipados, como mínimo, con los siguientes elementos: 1. Lavabo; 2. Bidet; 3. Ducha (estos tres elementos serán independientes y contarán con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables); 4. Inodoro; 5. Botiquín o repisa con espejo, iluminados; 6. Toallero y 7. Tomacorrientes.



- i) Todas las habitaciones deberán tener baño privado.
- j) Cuando requiera ascensor, tendrá como mínimo uno por cada 100 plazas o fracción, descontados las correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotándolos además de maniobra selectiva – colectiva. El ascensor tendrá, como mínimo, capacidad para cuatro personas.

Específicos para Hoteles según su categoría

Ver cuadro 5.A

Específicos para Moteles según su categoría

Ver cuadro 5.B

Específicos para Hosterías según su categoría

Ver cuadro 5.C

Específicos para Cabañas según su categoría

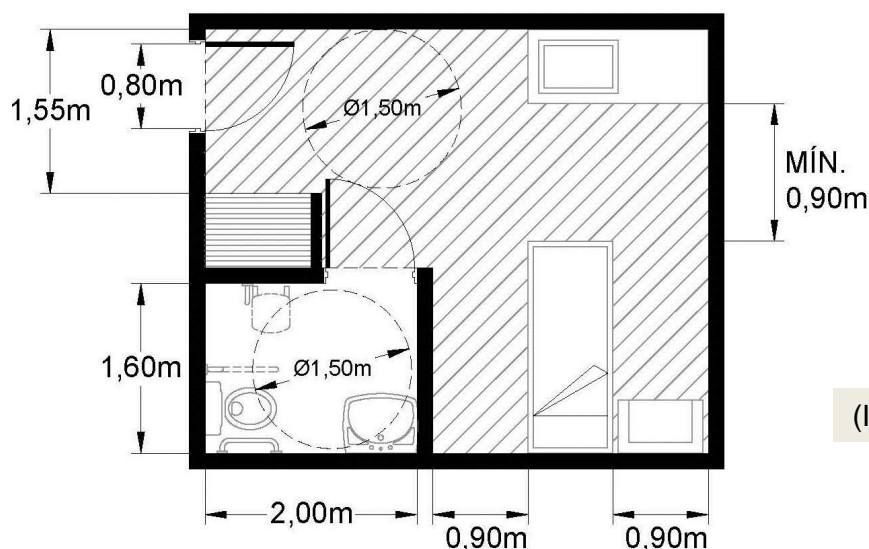
Ver cuadro 5.D

Habitaciones especiales (ver imagen 5-1)

Se exigirá un mínimo de habitaciones especiales, acondicionadas para personas con movilidad reducida, cuyas dimensiones y características se ejemplifican en ley 24314, el anexo 33 y baño privado especial que dispondrá de un inodoro, lavabo y zona de duchado como mínimo, siendo optativa la instalación de bañera u otros artefactos, siempre que se conserven las superficies de aproximación.

Cantidad de habitaciones especiales para personas con movilidad reducida

Nº de habitaciones convencionales	Nº de habitaciones especiales
< 15 habitaciones	No es exigible
16 a 100 habitaciones	1 habitación con baño privado
101 a 150 habitaciones	2 habitaciones con baño privado
151 a 200 habitaciones	3 habitaciones con baño privado
> 200 habitaciones	1 habitación con baño privado cada 50 habitaciones



(Imagen 5 -1)

**Cuadro 5.A – HOTELES**

<b>REQUISITOS</b>	<b>1 Estrella</b>	<b>2 Estrellas</b>	<b>3 Estrellas</b>	<b>4 Estrellas</b>	<b>5 Estrellas</b>
Capacidad mínima	20 plazas 10 habitac.	40 plazas 20 habitac.	60 plazas 30 habitac.	100 plazas 50 habitac.	200 plazas 100 habitac.
Dimensiones mínimas habitación:					
Habitación simple-----	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Habitación doble-----	10,50 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Habitación triple-----	13,50 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	--
Lado mínimo-----	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Máxima cantidad de habitaciones triples	30%	20%	15%	10%	--
Dimensiones mínimas baños privados, <u>habitaciones simples y dobles</u> :					
Superficie-----	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>
Lado mínimo-----	1,20 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
<u>Habitaciones triples</u> :					
Superficie-----	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	
Lado mínimo-----	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	
Dimensiones mínimas de locales destinados a Recepción y Portería	15m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 20 plazas	20m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 50 plazas	30m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 60 plazas	40m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 80 plazas	50m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 120 plazas
Superficie mínima Sala de Estar	25m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 20 plazas	30m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 40 plazas	40m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 60 plazas	50m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 80 plazas	60m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> p/plaza a partir 100 plazas
Ascensor obligatorio a partir de:	2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Ascensor de servicio independiente	No	No	Si	Si	Si
Espacio para estacionamiento mínimo cochera	20% habitac.	25% habitac.	30% habitac.	450% habitac.	60% habitac.
Refrigeración	Todos los ambientes	Todos los ambientes	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños
Calefacción	Todos los ambientes	Todos los ambientes	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños
Salón comedor – desayunador Superficie mínima	---	20m <sup>2</sup> +1m <sup>2</sup> c/3 plazas a partir 40 plazas	30m <sup>2</sup> +1m <sup>2</sup> c/3 plazas a partir 60 plazas	50m <sup>2</sup> +1m <sup>2</sup> c/3 plazas a partir 100 plazas	100m <sup>2</sup> +1m <sup>2</sup> c/3 plazas a partir 200 plazas
Salón de usos múltiples Superficie mínima	---	---	0,50m <sup>2</sup> /plaza	0,50m <sup>2</sup> /plaza	0,50m <sup>2</sup> /plaza
Salón de convenciones Superficie mínima	---	---	---	---	1,50m <sup>2</sup> /plaza
Office por planta	No obligatorio	No obligatorio	Si	Si	Si
Lavaderos	No obligatorio	No obligatorio	No obligatorio	Si	Si
Suites. Cantidad mínima	No	No	No	5%	7% habitac.

	obligatorio	obligatorio	obligatorio	habitac.	
<b>Cuadro 5.B- MOTELES</b>					
REQUISITOS	1 Estrella	2 Estrellas	3 Estrellas		
Capacidad mínima	20 plazas 10 habitac.	30 plazas 15 habitac.	40 plazas 20 habitac.		
Dimensiones mínimas de las habitaciones:					
Habitación simple-----	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		
Habitación doble-----	10,50 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>		
Habitación triple-----	13,50 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>		
Habitación cuádruple-----	16,50 m <sup>2</sup>	---	---		
Lado mínimo-----	2,50 m	2,50 m	2,50 m		
Máxima cantidad de habitaciones triples cuádruples	30%	Triples solamente 30%	Triples solamente 30%		
Dimensiones mínimas baños privados, <u>habitaciones simples y dobles:</u>					
Superficie-----	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>		
Lado mínimo-----	1,20 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>		
<u>Habitaciones triples y cuádruples:</u>					
Superficie-----	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>		
Lado mínimo-----	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>		
Superficies mínimas de locales destinados a Recepción y Portería	15 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>		
Superficie mínima Sala de Estar, Desayunador y Bar	25m <sup>2</sup> +0,25m <sup>2</sup> p/plaza a partir 40 plazas	30m <sup>2</sup> +0,25m <sup>2</sup> p/plaza a partir 50 plazas	40m <sup>2</sup> +0,25m <sup>2</sup> p/plaza a partir 60 plazas		
Cocheras individuales	1 por habitación	1 por habitación y el 50% de as mismas serán cubiertas	1 por habitación y el 50% de las mismas serán cubiertas		
Refrigeración	Todos los ambientes	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños		
Calefacción	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños		
Office por planta	No obligatorio	No obligatorio	Si		

**Cuadro 5.C – HOSTERIAS**

REQUISITOS	1 Estrella	2 Estrellas	3 Estrellas
Mínima-----	8 plazas en 4 habitaciones	8 plazas en 4 habitaciones	8 plazas en 4 habitaciones
CAPACIDAD			
Máxima-----	36 plazas	36 plazas	36 plazas
Baño privado	50% habitac.	80% habitac.	100% habitac.
Dimensiones mínimas de las habitaciones:			
Habitación simple-----	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Habitación doble-----	10,50 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>

Habitación triple-----	13,50 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Habitación cuádruple-----	16,50 m <sup>2</sup>	---	---
Lado mínimo-----	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Máxima cantidad de habitaciones triples y cuádruples	20%	Triples solamente 20%	Triples solamente 20%
<u>Dimensiones mínimas baños privados, habitaciones simples y dobles:</u>			
Superficie-----	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Lado mínimo-----	1,20 m	1,20 m	1,20 m
<u>Habitaciones triples y cuádruples:</u>			
Superficie-----	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Lado mínimo-----	1,50 m	1,50 m	1,50 m
Superficies mínimas de locales destinados a Recepción y Portería	15 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Superficie mínima Sala de Estar	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Servicios sanitarios compartidos 1 baño cada-----	6 plazas	6 plazas	---
<u>Dimensiones mínimas servicios sanitarios compartidos:</u>			
Superficie-----	3,20 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	---
Lado mínimo-----	1,50 m	1,50 m	---
Refrigeración	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños	Todos los ambientes incluidos baños
Calefacción	Todos los ambientes	Todos los ambientes	Todos los ambientes incluidos baños
Superficie mínima	1m <sup>2</sup> por plaza Esta propor. será de 0,5m <sup>2</sup> cuando no se preste servicio de comida	1,20m <sup>2</sup> por plaza Esta propor. será de 0,5m <sup>2</sup> cuando no se preste servicio de comida	1,40m <sup>2</sup> por plaza Esta propor. será de 0,5m <sup>2</sup> cuando no se preste servicio de comida
Espacio para estacionamiento	---	---	50% de las hab. 50% cubiertas

Cuadro 5.D - **CABAÑAS**

<b>REQUISITOS</b>	<b>1 Estrella</b>	<b>2 Estrellas</b>	<b>3 Estrellas</b>
Capacidad mínima	12 plazas	24 plazas	32 plazas
<u>Dimensiones mínimas de locales:</u>			
<u>Habitaciones:</u>			
Habitación simple-----	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Habitación doble-----	10,50 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Habitación triple-----	13,50 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Lado mínimo-----	2,50 m	2,50 m	2,50 m
<u>Baños:</u> Superficie-----	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Lado mínimo-----	1,20 m	1,20 m	1,50 m
<u>Cocina-comedor-estar:</u> superficie-----	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	

<u>Cocina-comedor:</u> superficie-----	---	---	12 m <sup>2</sup>
<u>Estar:</u> superficie-----	---	---	9 m <sup>2</sup>
Espacio para estacionamiento	Uno para cada unidad. Puede ser común a todas las unidades	Individual, en lugar inmediato a la unidad. Puede ser descubierto	Individual, en lugar inmediato a la unidad. Puede ser descubierto
Local de recepción y administración: Superficie mínima-----	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Local de estar o recepción y bar: Superficie mínima-----	---	---	30m <sup>2</sup> +0,2m <sup>2</sup> a partir 32 plazas
Espacio privado al aire libre con parrilla e iluminación conveniente	No obligatorio	Si	Si, además semicubierto
Espacio parquizado no incluyendo el lugar destinado a estacionamiento: Superficie mínima-----	No obligatorio	Una vez la superficie real de la unidad	1,5 veces la superficie real de la unidad
Climatización con artefactos individuales o centrales, frío – calor en:	Todas las habitac., excepto cocina y baños	Todas las habitaciones	Todas las habitaciones
<p><b>CUALQUIERA SEA LA CATEGORÍA, DEBERÁ CONTAR ADEMÁS CON:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cercado del predio;</li> <li>▪ Senderos peatonales, de cemento o similar, de vinculación entre las unidades y las áreas comunes, como así los de circulación vehicular, perfectamente definidos, señalizados y de tránsito permanente;</li> <li>▪ Servicio permanente de agua potable y energía eléctrica;</li> <li>▪ Equipo extinguidor de incendios.</li> </ul>			

**D) Requisitos mínimos para establecimientos clasificados como Residencial Residencial “A”**

- Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo que sea completamente independiente del resto, en cuanto a sus funciones y servicios principales.
- El 40% de las habitaciones deberá contar con baño privado.
- Los baños privados estarán equipados con: a) Lavabo; b) Bidet; c) Ducha –debiendo esta última contar con agua caliente permanente–; d) Inodoro; e) Botiquín o repisa con espejo; f) Toallero y g) Tomacorriente.
- Los baños generales estarán equipados con: a) Lavabo; b) Ducha –este artefacto debe contar con agua caliente en forma permanente–; c) Inodoro; d) Espejo; e) Toallero y f) Tomacorriente.
- Poseer local destinado a recepción y estar.
- Ascensor: es obligatorio cuando el edificio posea más de tres plantas.
- El 60% de las habitaciones deberán estar climatizadas con artefactos individuales, para frío y calor.

**Residencial “B”**

- Las habitaciones que no posean baños privados, brindarán el servicio de baños comunes, en proporción de un baño por cada (5) habitaciones.
- Los baños privados estarán equipados con: a) Lavabo; b) Bidet; c) Ducha –debiendo esta última contar con agua caliente en forma permanente–; d) Inodoro; e) Botiquín o repisa con espejo; f) Toallero y g) Tomacorriente.
- Poseer local de recepción.
- Ascensor: es obligatorio cuando el edificio posea más de tres plantas.
- El 20% de las habitaciones deberán contar con baño privado.
- El 30% de las habitaciones deberán estar climatizadas con artefactos individuales, para frío y calor.

### **5.1.2 Viviendas Pre-moldeadas y Prefabricadas de sistemas no tradicionales**

#### **A) Generalidades sobre viviendas Pre-moldeadas y Prefabricadas**

Se considerará como “Vivienda Pre-moldeada o Prefabricada” a toda unidad de vivienda individual, ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica o en obra, que unidos armónicamente constituyen un edificio que reúna las condiciones de: seguridad, higiene y confort, para la vida del hombre.

#### **B) Requisitos que deben reunir las Viviendas Pre-moldeadas**

Para denominarse “Vivienda Pre-moldeada” deberá reunir los siguientes requisitos:

##### a) Estructura

Podrá ser independiente, de muros portantes o mixtos. La cimentación estará dimensionada, de acuerdo con el cálculo correspondiente.

##### b) Techos y cerramientos exteriores

Deberá cumplir con la Normativa de Seguridad en las Estructuras (CIRSOC) vigente.

Podrá ser independiente, de muros portantes o mixtos. La cimentación estará dimensionada, de acuerdo con el cálculo correspondiente.

##### c) Iluminación y ventilación

Deberán cumplir con lo dispuesto por el artículo 3.4.3.2 de la Sección 3 de este Reglamento.

##### d) Servicios complementarios

Las viviendas constarán de instalación sanitaria reglamentaria, conectada a red cloacal o pozo absorbente.

Se permitirá el empleo de tabiques sanitarios prefabricados.

La instalación eléctrica deberá ajustarse a la reglamentación vigente.

#### **C) Requisitos particulares sobre viviendas prefabricadas de madera**

a) Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de material incombustible.

b) Deberán distar no menos de 1,15 m. de los ejes medianeros.

c) Cuando en un mismo lote, se construyan dos o más unidades aisladas, de este tipo de viviendas, deberá dejarse entre ellas una separación de 2,50 m. como mínimo.

d) Cuando estén contiguas, se exigirá un muro divisorio de mampostería de 0,30 m. de espesor, debiendo el mojinete sobrepasar 0,50 m. del nivel de los techos.

- e) Los hogares y chimeneas de las cocinas, estarán perfectamente aislados de la madera, mediante materiales incombustibles.
- f) Los pisos de las cocinas, garages, baños y retretes, serán impermeables, al igual que los paramentos, hasta una altura de 1,80 m., que tendrán un revestimiento impermeable, construido con ladrillos en panderete, estucados; chapas de fibro cemento o similar.
- g) Tanto la estructura como la panelería, deberán contar con tratamiento ignífugo.

#### **D) Aprobación del sistema**

A los efectos de la aprobación del sistema, la Empresa presentará, refrendado por profesional habilitado, un Legajo Técnico compuesto por:

- a) Planos Generales: Plantas, Vistas, Cortes, Fachadas, en escala 1:50.
- b) Planos de Detalles: con dimensiones de los elementos y partes que componen el sistema, forma de unión y todo otro detalle que permita su mejor comprensión.
- c) Planos de Estructuras: cálculo estático de fundaciones, estructura y techo, planos y detalles constructivos.
- d) Materiales: memoria descriptiva sobre sus características y ensayos de laboratorio sobre: resistencia estática, aislación hidráulica, acústica y térmica.
- e) Sistema de armado y montaje: memoria descriptiva sobre el sistema de armado y montaje y transporte de los elementos constructivos del sistema.

Adjuntará además, Certificado de Aptitud Técnica, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación.

#### **E) Permiso de edificación para viviendas prefabricadas y pre-moldeadas**

Antes de iniciar la construcción de viviendas prefabricadas o pre-moldeadas, se deberá obtener el permiso de edificación, tal como lo establece el artículo 2.1.1 de la Sección 2 de este Reglamento y demás artículos complementarios. En los planos deberá dejarse constancia del nombre del sistema y número de expediente de aprobación.

Asimismo, será obligatorio la intervención de profesional habilitado, en calidad de Director Técnico.

#### **F) Utilización de medianera existente, en viviendas de tipo pre-moldeadas**

Las viviendas a construirse, en materiales denominados semitradicionales, que cuenten con la correspondiente autorización municipal, pueden arrimarse a las medianeras existentes, acogiéndose a lo previsto por el Código Civil y Comercial, debiendo, las empresas responsables de la ejecución de las mismas, asegurar perfectamente la estanqueidad de la junta entre el muro divisorio a utilizarse y los paneles que conforman la pared de las construcciones antedichas, como asimismo de los techos, sellando su terminación de manera que prevenga cualquier tipo de filtración y posteriores consecuencias.

### **5.2 EDIFICIOS COMERCIALES.**

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, canchas de fútbol 5 y similares, etc.

Podrían ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en este reglamento, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que

surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad que demande.

### **5.2.1 Garages y playas de estacionamiento**

#### **A) Garages**

Son aquellos locales, edificios o parte de estos, destinados al estacionamiento transitorio de vehículos.

##### **1- Prescripciones constructivas**

Los edificios destinados total o parcialmente a garages, deberán proyectarse de forma tal que la distribución y situación de la estructura no transmita vibraciones a los edificios contiguos. Todos los elementos que constituyen la estructura deberán ser resistentes al fuego (F.120); si la estructura es metálica, debe protegerse con materiales adecuados del ataque del fuego. Solo pueden dejarse elementos a descubierto en la cubierta de techos.

a. Muros: los muros serán resistentes al fuego (F.120). No tendrán ningún hueco a los patios de las casas vecinas ni comunicaciones con dichos inmuebles.

Los muros y techos de separación con las viviendas, deberá ser impermeables a los vapores de gasolina y gases de escape, debiendo cumplir con las condiciones de muros cortafuegos.

b. Altura, ventilación e iluminación: las alturas mínimas, ventilaciones e iluminaciones deberán proyectarse de acuerdo con las normas dispuestas en el apartado 3.6 “De los estacionamientos en edificios”, inciso 3.6.5.

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

d. Pisos: el piso del “lugar de estacionamiento” y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.

Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores y las pendientes se harán hacia los desagües que se proyectarán en número suficiente para un buen funcionamiento.

e. Defensas en muros: se colocarán defensas empotradas en el solado y emplazados de tal modo que eviten el choque de los vehículos contra los muros divisorios y separativos con otras unidades locativas independientes del mismo edificio.

##### **2- Servicios mínimos de salubridad**

Un garage de superficie mayor de 75 m<sup>2</sup> contará con servicios mínimos de salubridad para las personas que trabajen en él.

Cuando el total de empleados y obreros excedan de 5 (cinco) y el garage tenga más de 500 m<sup>2</sup>, por cada 2000 m<sup>2</sup> de superficie de “lugar de estacionamiento” habrá como mínimo un inodoro y un lavabo para cada sexo, destinado al público.

Queda eximido de contar con servicio de salubridad el garage que dependa de una unidad de vivienda.

##### **3- Situación de los medios de salida en un garage de piso**

Todo punto de un piso de un garage accesible por personas distará no más de 40 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria; esta distancia se incrementará hasta 65 m. cuando el área esté protegida con rociadores automáticos.



a. Rampas: cuando la diferencia de nivel entre la “cota del predio” y el lugar de estacionamiento es mayor de 1 m. y se accede por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 5 m. de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5%. La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal. (ver imagen 5-2)

A los “lugares de estacionamiento” se puede acceder mediante rampa fija.

El ancho mínimo será 3 m. convenientemente ampliado en las curvas, para seguridad de giro de los vehículos debiendo cumplirse en estos casos un radio de giro mínimo a eje de circulación de 5m. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m. sobreelevado 0,10 m. de la correspondiente calzada (ver imagen 5-3).

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

Conformación de Rampa

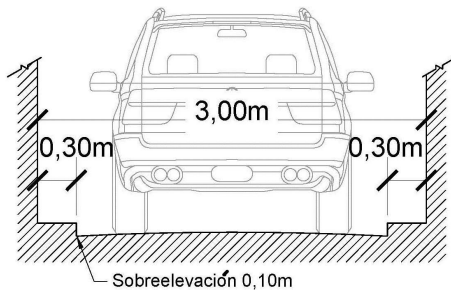


Imagen 5-2

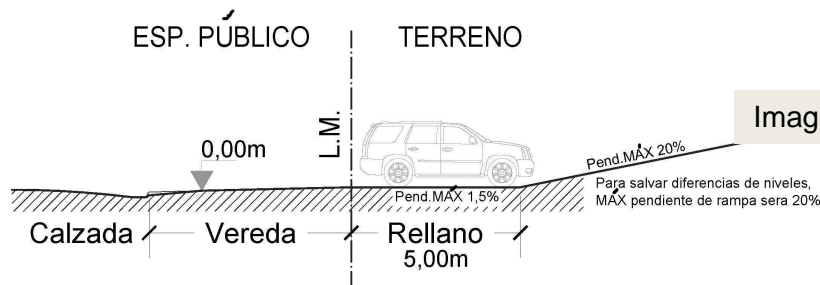


Imagen 5-3

b. Escalera: cuando corresponda tendrá 2 unidades de ancho como mínimo. Esta escalera no debe tener comunicación con la caja de escalera principal.

c. Medios de salida complementarios: un garage de pisos con “superficie de piso” mayor que 500 m<sup>2</sup> debe tener un medio complementario de salida, ubicado en zona opuesta a la principal.

Cuando la “escalera de escape” sea emplazada en el fondo y sea abierta y metálica, no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tiene 0,60 m. de ancho como mínimo y la “caja de escalera” tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa (ver imagen 5-4).

Medio de Salida Complementario

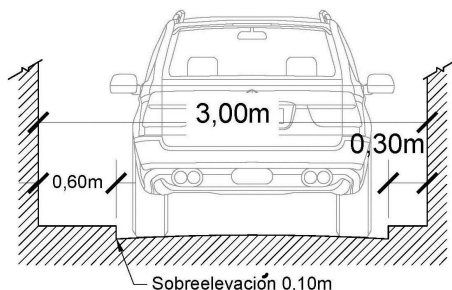


Imagen 5-4

#### 4- Instalaciones anexas a un garage

Siempre que la zonificación establecida en el Código de Planeamiento Urbano lo permita, un garage podrá tener como anexo instalaciones para lavado y engrase, carga de acumuladores, surtidores para carburantes, taller de reparaciones, limitados al servicio de los vehículos que se guarden en dicho garage.

a. Lavado y engrase: el lugar para el lavado y/o engrase de automotores deben tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso y no deberán afectar con su humedad a las edificaciones vecinas.

El escurrimiento de las aguas residuales de un garage se hará a través de separadores de gasolina y aceite.

Tanto el lugar de lavado como el de engrase, deben estar alejados no menos de 3 m. de la Línea Municipal, de tal manera de evitar molestias a la vía pública.

b. Carga de acumuladores: la instalación de carga de acumuladores se dispondrá en locales aislados del garage mediante muro y ventilación adecuada.

c. Surtidores para carburantes: solo podrán ubicarse a más de 3 m. de la Línea Municipal y fuera del recinto destinado a la guarda de vehículos. Además, cumplirán con los requisitos exigidos en las reglamentaciones vigentes.

d. Talleres de reparaciones: los talleres de reparaciones serán para mecánica ligera, sin instalaciones fijas. Se aislarán del garage mediante muros de albañilería de 0,30 m. de ladrillos macizos, debiendo tener salida a la vía pública. Quedan prohibidas las instalaciones de soldaduras, tapicería, pintura, forja y chapistería.

#### 5- Previsiones complementarias contra incendios

Un garage debe satisfacer lo establecido en el Capítulo 3.7 “Previsiones contra incendios”, y además, contará con un equipo móvil de polvo químico de 50 Kg.

#### 6- Señales y alarmas

En el acceso y en lugar perfectamente visible, deberá colocarse un cartel que indique “CUIDADO CON LOS VEHÍCULOS”. Además será obligatoria la colocación de dispositivos luminosos y sonoros que indiquen la salida de vehículos hacia la vía pública.

#### 7- Garages de guarda mecanizada

Cuando en un garage la guarda se hace en plataforma mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones exigidas para “Garages”, lo siguiente:

a. La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del predio privativo contiguo a predios linderos.

b. En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una “escalera de escape” como medio de salida complementario del tipo mencionado en el inciso 5.2.1, 2- “Situación de los medios de salida en un garage de pisos”.

c. La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.

d. Deberá cumplirse con lo establecido en el inciso 5.2.1, 5- “Previsiones complementarias contra incendios en garages” y además se colocará un matafuego en el mecanismo transportador y junto a la “escalera de escape” de cada plataforma.

### **B) Playas de estacionamientos**

Se entiende como Playa de Estacionamiento todos aquellos espacios abiertos o semicubiertos dedicados a la guarda transitoria de vehículos automotores contra el pago de un determinado importe de dinero.

#### Prescripciones constructivas

Las Playas de Estacionamientos, para su instalación y funcionamiento, deberán reunir las siguientes condiciones:

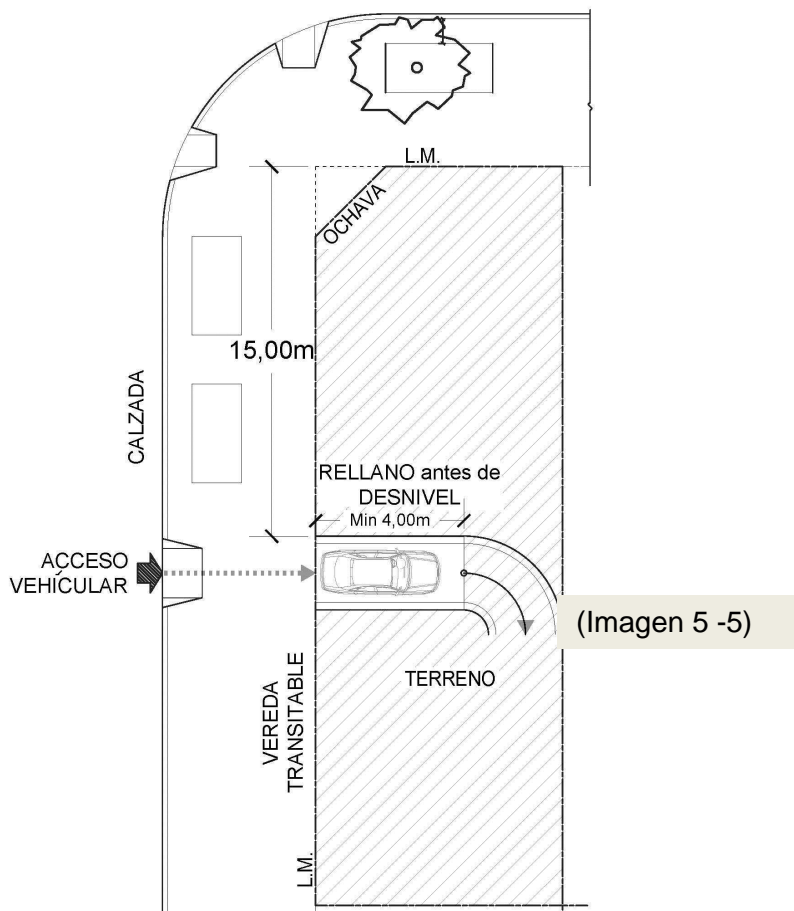
- a. Contar con cerco y acera reglamentaria. El cerco tendrá una altura mínima de 1,50 m.
- b. El piso de la playa deberá ser perfectamente compactado y tratado para que su superficie permita el normal acceso y movimiento de los automotores.
- c. Contra los muros divisorios, deberán colocarse guardacoches de madera o goma a la altura de los paragolpes de los vehículos, o contar con un cordón de 15 cm. de altura, distante 1 m. de los mismos, pudiéndose construir acera o parquizar los mismos.
- d. Las paredes laterales estarán pintadas de color blanco o a la cal hasta una altura de 2,70 m.
- e. El cerco del frente de la playa deberá ser pintado a rayas verticales, de los colores: negro y amarillo, de 50 cm. cada una.
- f. Deberán contar con un local destinado a la oficina de control y atención al público.
- g. Deberá contar con un servicio mínimo de salubridad consistente en un inodoro y un lavabo.
- h. Contar con iluminación adecuada según la superficie del terreno.

#### 8- Accesos

El acceso tendrá como ancho mínimo 3 m. y su eje no podrá estar ubicado a menos de 15 m. del punto de intersección de las Líneas Municipales en la esquina. (ver imagen 5-5)

Estos accesos deberán contar con el cartel que indique “CUIDADO CON LOS VEHÍCULOS” y tener señalización luminosa indicadora de egreso de vehículos.

Tanto el ingreso o el egreso de un vehículo, debe hacerse en marcha adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento debe quedar permanentemente expedito, prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos. Los módulos deberán tener como mínimo 2,50 m. de ancho y 5 m. de largo, y estarán directamente conectados con el camino de acceso.



#### Previsiones complementarias

Deberán cumplirse con lo establecido en el inciso 5.2.1, 5- “Previsiones complementarias contra incendios en garages”.

### 5.2.2 Estaciones de servicio

#### A. Instalación de surtidores

Con el objeto de obviar inconvenientes, proporcionar seguridad y disminuir los riesgos, tendrá que existir una separación física entre el tránsito de peatones y el de vehículos, por lo que cada boca de expendio deberá estar situada como mínimo a 3 m. de la Línea Municipal y dentro del predio.

#### B. Medios de entrada y salida

En todas las estaciones de servicios exigirá que se proceda a realizar la apertura del cordón solamente en concordancia con las entradas y las salidas. Tanto las estaciones ubicadas en el medio de la cuadra o las emplazadas en esquinas, deberán tener entradas y salidas perfectamente visibles de un ancho de 4 m. para aquellos que tengan tránsito liviano y de 6 m. para los de uso exclusivo de tránsito pesado o mixto, prohibiéndose se proyecten estas en las ochavas. No se podrá utilizar un mismo acceso como entrada y salida simultáneamente. Las entradas y salidas deberán estar ubicadas en función de la dirección de las respectivas manos que puedan tener la o las calles.

#### C. Ancho mínimo entre dos líneas de surtidores

Se fija un ancho mínimo de 6 m. entre dos líneas de boca de expendio. En caso de existir una sola línea, que por su posición sirva simultáneamente a dos hileras de vehículos, el ancho mínimo de cada entrada, medida desde el cordón de la isleta será de 3 m.

#### D. Muretes de protección

Será obligatoria la construcción de muretes de protección u otros elementos arquitectónicos, con análoga finalidad, de un ancho mínimo de 30 cm. y a una altura que no podrá sobrepasar los 80 cm., que se levantarán a lo largo de la Línea Municipal, salvo en los accesos.

#### E. Rejilla de desagüe

Será obligatorio la construcción, sobre la Línea Municipal de edificación, de una rejilla perimetral de desagüe de 15 cm. x 15 cm. de ancho y profundidad como mínimo, como así también alrededor de las fosas de engrase y lavado.

#### F. Superficie mínima exigible para la habilitación de una estación de servicio

Con el objeto de impedir el estacionamiento de vehículos en la vía pública y a fin de facilitar el libre movimiento circulatorio, toda estación que cuente con servicios mínimos de lavado y engrase, no podrá tener una superficie menor de 500 m<sup>2</sup> para aquellos cuyo uso exclusivo sea tránsito liviano y de 1000 m<sup>2</sup> para los de tránsito pesado o mixto, dejándose aclarado que en todos los casos, sin excepción, el o los frentes de cualquier estación de servicio no podrá ser inferior a los 15 m de ancho.

#### G. Playas de maniobras y estacionamientos

Toda estación de servicio, con prescindencia del tipo de tránsito que admita, que cuente con servicios propios de lavado y engrase, deberá tener obligatoriamente una playa de maniobra y otra de estacionamiento, la primera será destinada exclusivamente para el libre movimiento de los vehículos que salgan de los locales de engrase y lavado, y la segunda como espacio "preventivo" destinado para vehículos que esperan o hayan sido atendidos en los distintos servicios que presta atención.

La superficie de estacionamiento, cualquiera sea el uso permitido, no podrá en ningún caso ser menor al 10% de la superficie total del terreno.

#### H. Playa de maniobras

La superficie mínima de la playa de maniobras, estará en función del número de fosas de engrase y lavado proyectadas, estableciéndose la siguiente relación: en las estaciones de servicios, en que exista uso exclusivo de tránsito liviano, por cada fosa se deberá dejar como

mínimo 25 m<sup>2</sup> y en aquella que predomine parcial o totalmente el tránsito de vehículos de carga, 40 m<sup>2</sup>.

I. Prohibición del estacionamiento en la vía pública

Queda prohibido el estacionamiento de cualquier clase de vehículos en la calzada y/o vereda correspondiente en la estación de servicio, aun cuando fuere en carácter transitorio.

J. Servicio de agua y aire

Las cañerías de agua y aire no podrán estar situadas a menos de 3 m. de la Línea Municipal; asimismo, se prohíbe cruzar las aceras con mangueras y/o cañerías para su uso.

K. Ubicación de las bocas de carga y de los tanques

Las bocas de cargas utilizadas para el abastecimiento de combustibles a las estaciones de servicios, deberán estar emplazadas de tal modo que los camiones tanques, al efectuar sus tareas, no obstruyan las entradas o salidas de los vehículos.

Los tanques de combustibles no podrán ser ubicados en banquetas o veredas, los mismos se instalarán dentro del predio, debiendo ser colocados a una profundidad tal que asegure una tapada mínima de 1 m.

L. Lavadero y engrase

Las estaciones de servicios con lavado y engrase de vehículos, deberán prever sus instalaciones en un todo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes de S.A.M.E.E.P. y Obras Sanitarias de la Nación, debiendo dotarse a la misma, las respectivas cámaras interceptoras de nafta y decantadores de barro.

M. Servicios mínimos de salubridad

Toda estación tendrá locales de servicios de salubridad separados por cada sexo, para el personal que cumple funciones de trabajo y para el público en general, en forma independiente. Para el personal, los baños estarán dotados como mínimo de: un retrete para cada diez (10) personas. Se reservará un espacio para vestuario del personal de trabajo. Deberá preverse de servicios sanitarios especiales para el público.

N. Croquis de circulación

Con los planos de construcción, se acompañará esquemas circulatorios en sus diferentes direcciones, con las respectivas entradas y salidas. En las estaciones de servicios, deberá demarcarse en forma visible o imborrable, la entrada y salida de los vehículos en Escala 1:100.

O. Medidas de prevención contra incendios

Regirán las disposiciones dispuestas en el apartado 3.7 "Previsiones contra incendios", además de un matafuego en cada isleta de descarga.

P. Observaciones de índole funcional

La zona de maniobra, estacionamiento, lugar de lavado y engrase, constituye funcionalmente una unidad separada del expendio de nafta, servicios de agua y toma de aire, circunstancias que habrá de tenerse en cuenta para la confección correcta del proyecto.

Q. Respecto a las estaciones de servicios existentes

Las estaciones de servicios existentes que realicen modificaciones y/o ampliaciones, deberán cumplir con lo establecido en los incisos 5.2.2, B- "Medios de entradas y salidas"; 5.2.2, D- "Muretes de protección"; 5.2.2, 5- "Rejillas de desagüe"; 5.2.2, 9- "Prohibición del estacionamiento en la vía pública" y 5.2.2, O - "Medidas de prevención contra incendios".

Asimismo, deberán marcar, en forma clara y precisa, en muros y pisos, flechas indicadoras de la dirección en que se opera la circulación.

R. Instalaciones Eléctricas:

Para las instalaciones de estaciones de servicio se deberán aplicar las siguientes Reglamentaciones: (AEA 90364) en su parte 7, secciones 701 y 771 para las áreas no

clasificadas; Reglamentación sobre atmósferas explosivas (AEA 90079-10-1) para la clasificación de las áreas con atmósferas explosivas, Reglamentación sobre atmósferas explosivas (AEA 90079-14) para el proyecto, selección y montaje de las instalaciones eléctricas en las áreas clasificadas y Reglamentación para la protección contra descargas eléctricas atmosféricas en estaciones de carga de combustibles líquidos y gaseosos (AEA 90790).

### **5.2.3 Lavaderos**

#### **A. Prescripciones constructivas**

a) Los lavaderos para su funcionamiento, deberán contar con vereda reglamentaria y cerco con una altura mínima de 2 m.

Se exigirá se proceda a realizar la apertura del cordón, solamente en concordancia con el acceso, el cual tendrá como mínimo un ancho de 3 m.

El piso deberá ser firme, perfectamente compactado, para que permita el movimiento de vehículos.

b) El cerco del frente deberá estar pintado en dos colores: negro y amarillo.

c) Las paredes del lavadero propiamente dicho, si da a un predio vecino, deberán contar con un revestimiento impermeable, a efecto de no afectar con su humedad las edificaciones vecinas.

d) Deberán contar con una playa de estacionamiento destinada a los vehículos que esperan o hayan sido atendidos.

#### **B. Instalaciones específicas**

Las instalaciones deberán preverse en un todo de acuerdo a las normas vigentes de S.A.M.E.E.P. y Obras Sanitarias de la Nación.

Deberán contar con interceptores de nafta y decantadores de barro.

Además, deberá contar con una rejilla de desagüe de 15 cm. x 15 cm. de ancho y profundidad alrededor de las fosas y sobre la Línea Municipal. El desagüe en zonas provista de cloacas, se hará hacia las mismas; en las zonas que no cuentan con ello, hacia los desagües pluviales.

#### **C. Prohibición del estacionamiento en la vía pública**

Queda prohibido el estacionamiento de cualquier clase de vehículos en la calzada y/o vereda reglamentaria, aun cuando fuere con carácter transitorio.

#### **D. Servicios mínimos de salubridad**

Todo lavadero tendrá locales de servicios de salubridad destinado al personal, debiendo contar como mínimo, con un retrete y se reservará un espacio para vestuario del personal.

Deberá contar con un botiquín de primeros auxilios.

#### **E. Servicios de mantenimiento y engrase**

Los lavaderos, que además de su función, cuenten con servicios de engrase y/o mantenimiento de vehículos, deberán estarse a lo prescripto en el Capítulo 5.2.1 "Garages", incisos 5.2.1, A, 4- "Instalaciones anexas a un garage", y al Capítulo 5.2.2 "Estaciones de servicios".

#### **F. Prevenciones complementarias**

Deberá cumplirse con lo establecido en el inciso 5.2.1, A, 5- "Prevenciones complementarias contra incendios en garages".

### **5.2.4 Canchas de fútbol 5 y Similares**

**A) Prescripciones constructivas**

Debe preverse la instalación de sistemas de insonorización y antivibraciones que impidan la trascendencia de molestias a predios y edificaciones cercanas.

Contar con el cerramiento del predio mediante elementos de considerable altura (6 m.) a fin de minimizar las molestias en el entorno, de manera tal de evitar la salida de la pelota fuera del área destinada a la práctica del deporte. -

Tener las instalaciones en buenas condiciones de seguridad para el desarrollo normal de la actividad. -

Contar con medios de ingresos y egresos, estos últimos de forma tal que aseguren un rápido desplazamiento de los asistentes al predio hacia la vía pública, en caso de emergencia.

Contar con servicios sanitarios para ambos sexos en buenas condiciones

**B) Servicios complementarios a la actividad:**

Parrillas, Cantina, cafetería o quiosco con despacho de alimentos envasados e infusiones:

Puede estar vinculado a un espacio de circulación, sin tener que conformar recinto independiente. No se considera una actividad comercial abierta al público general. En caso de preparación de infusiones debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y como mínimo una mesada o espacio para secado de vajilla.

Las paredes y pisos serán lavables. Debe existir un friso impermeable por encima de la mesada hasta una altura mínima de 1,50 m medida desde el piso.

En el caso de parrillas Debe preverse de la aislación adecuada para no transmitir calor a paredes divisorias. -

Las instalaciones y mobiliario deben garantizar las condiciones básicas de accesibilidad.

Lado mínimo: 1,50 m;

Superficie mínima: 3 m<sup>2</sup>;

Será considerada según lo prescripto en locales de segunda o complementaria.

El tiraje de la chimenea de la parrilla deber estar como mínimo a 2,4 metros sobre el nivel de la última abertura proyectada.

**Vestuarios:**

Las dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación de los vestuarios se regirán por las siguientes pautas de Capacidad Máxima (ambos sexos):

- No se requiere vestuarios cuando la cantidad de personas a servir sea inferior a 40.
- Más de 40 personas:
  - Superficie Mínima: 12 m<sup>2</sup>;
  - Lado Mínimo: 3 m;
  - Iluminación y ventilación: Locales de tercera clase;
- En este último caso, a medida que aumente la cantidad de usuarios, se debe incrementar 0,50 m<sup>2</sup> de superficie, cada 20 personas.

Deberá preverse de baños por cada sexo, y además uno de ellos estará dispuesto como baño para personas con discapacidad PcD, estos podrán ser independientes o formar parte del complejo en general, garantizándose siempre el cómodo y fácil acceso a todas las personas.

**5.2.5 Galerías comerciales****A) Concepto de galería comercial**

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

**B) Dimensiones de locales y quioscos en galerías comerciales**

a) Locales con acceso directo desde la vía pública

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, se dimensionarán según lo establecido en este Reglamento para los locales de Tercera Clase.

b) Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado: 2,50 m.;
- Superficie: 10 m<sup>2</sup>;
- Altura: de acuerdo con el artículo 3.4.3. "Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados" del presente Reglamento.

c) Quioscos dentro del vestíbulo o nave

El quiosco es una estructura inaccesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio.

En este último caso, las medidas mínimas son:

- Altura libre: 2,10 m.;
- Lado menor medido exteriormente: 2 m.

**C) Entrepisos en galerías comerciales**

Los locales pueden tener entrepisos, siempre que cumplan lo siguiente:

a) La superficie del entrepiso no excederá del 30% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras.

- La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como abajo del entrepiso, cumplimentará lo establecido en el punto 3.4.3. "Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados" del presente Reglamento.

**D) Medios de salida en galería comerciales**

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

a) Caso de circulación con una sola salida a la vía pública

1. Circulación entre muros ciegos:

- El ancho "a" se calcula en función del "Factor de Ocupación"  $X = 3$ , aplicada a la superficie de piso de los locales de negocio más el de la circulación misma ( $X = 3 \text{ m}^2$  por persona) artículo 3.5.2. Sección 3, de este Reglamento.

- Si dentro de la galería hay algún uso, cuyo factor de ocupación es menor que 3, se cumplirá en su ámbito el que corresponda a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones públicas, aplicándose para éste último caso, lo dispuesto en "Medios de salida en lugares de espectáculos", artículo 3.5.2 Sección 3, de éste Reglamento.

- El ancho "a" del medio de salida se calcula según el número de personas que resulte de los apartados anteriores, de la siguiente manera:

- 1 m. para las primeras 30 personas;
- 1,10 m. para cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50.



Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda a los usos, considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

2. Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un solo lado, su ancho será “b” igual o mayor que 1,5 “a”.

Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas a ambos lados, su ancho será “b” igual o mayor que 1,8 “a”.

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

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

1. Con salida a la misma vía pública: en un 20%.
2. Con salida a diferentes vías públicas: en un 30%.

c) Medios de salida con quioscos

Pueden emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos en los medios de salida siempre que:

1. Tengan, en el sentido de la circulación, una medida no mayor de 1,5 veces el ancho total de la salida.
2. Disten entre sí, no menos de 3 m. en el sentido longitudinal de la salida.
3. Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tengan una medida no menor que el 70% del ancho calculado de acuerdo con lo establecido en los incisos a) y b), según el caso, con un mínimo de 2,1 m.

d) Ancho mínimo libre de salida

1. En ningún caso la suma de los anchos de los distintos medios de salida será menor al que corresponda al mayor de los usos servidos por la salida común de la galería.
2. Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos a), b) ó c), ninguna circulación tendrá un ancho inferior a 3 m., salvo lo especificado en el punto 3 del inciso c).
3. No se permitirá la colocación de puertas del tipo permanente que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público.

**E) Escaleras o rampas**

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

1. El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50 m.; para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.
2. La escalera contará con un pasamanos por lo menos, podrá no conformar “Caja de Escalera” y cumplirá con lo establecido en la Capítulo 3 de este Reglamento.
3. La rampa deberá cumplir las pendientes reglamentadas en el punto 3.5.5 “Rampas” de este Reglamento.

**F) Uso mixto de galería comercial con viviendas y/u hotel**

Podrán darse, siempre que esté permitido en el distrito donde se ubique la galería comercial.

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán tener además, comunicación complementaria con el vestíbulo, circulación o nave de la galería.

**G) Protección contra incendio**

En las galerías comerciales se exigirá el cumplimiento de lo establecido en 3.7 "Previsiones contra incendios".

**H) Servicios de salubridad**

a) Para personas que trabajan en la galería: la cantidad de artefactos se calculará en función del "Factor de Ocupación"  $X = 8$ , aplicando a la superficie de locales y quioscos que no tienen servicios propios e independientes, y para una relación del 60% de mujeres y 40% de hombres.

De acuerdo con la cantidad de personas, se aplica la siguiente tabla:

PERSONAS	RETRETES	ORINALES	LAVABOS
Cuando no excede de 5	m 1	--	1
	h 1	1	1
De 6 a 20	m 2	--	2
	h 2	2	2
Por cada 20 ó fracción menor de 20	m 1	--	0,25
	h 1	1	0,25

b) Los locales ubicados sobre la vía pública y que no tengan acceso directo a la galería comercial, tendrán que tener un servicio propio independiente para empleados, calculados de acuerdo con lo reglamentado en el inciso a).

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

d) Sanitarios para las personas que concurren a la galería: se exigirá tanto para hombres como para mujeres, 2 retretes hasta 250 personas, y por cada 100 personas más o fracción de 100, 1 retrete.

Además:

1 lavabo, por cada dos retretes.

1 orinal, por cada retrete.

Los servicios para público se encontrarán en el mismo nivel de la galería, o en lugar de fácil acceso.

e) Deberá preverse de baños por cada sexo, y además contar con baño para personas con discapacidad PcD, estos deberán garantizar siempre el cómodo y fácil acceso a todas las personas

**5.3 EDIFICIOS ESPECIALES**

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que, por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad. Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

- Edificios Educativos.

- Edificios para la Sanidad.
- Estadios Deportivos
- Edificios para espectáculos, diversiones públicas y culto

Estos edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y /o complementarias que contemplen otras no contenidas en este reglamento, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad que demande.

### 5.3.1 Estadios deportivos

#### **A) Definición – Generalidades**

- Se denominará “Estadio Deportivo”, a los lugares públicos, dotados de tribunas destinados a los espectáculos y prácticas deportivas, sean estos cerrados, cubiertos o descubiertos.
- En los estadios deportivos no podrá realizarse, sin permiso especial, otra clase de espectáculos o actos que aquellos compatibles, a juicio de la Dirección, con la naturaleza del permiso de uso acordado, o en trámite.
- Una vez otorgado el permiso de uso a un estadio, solamente podrán efectuarse modificaciones, ampliaciones y/o sustituciones en cualquiera de sus dependencias, previo permiso que conceda la Dirección con la conformidad de los organismos competentes en la materia de que se trate. De efectuarse modificaciones, ampliaciones y/o sustituciones sin el debido permiso previo, la Municipalidad procederá sin más trámite y de manera inmediata, a la clausura del sector, dependencias y/o lugares correspondientes.
- Las instalaciones libradas al público deberán ser mantenidas permanentemente en perfecto estado de conservación, uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética, no siendo óbice para ello el Permiso de Uso que se hubiera concedido.
- A efectos de responder por el mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior y para extender todas aquellas certificaciones que le requiera la Dirección, del estado, condiciones, etc. del estadio, y sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a las autoridades de la entidad propietaria del estadio, cada institución deberá designar un profesional del arte de la construcción, debidamente habilitado, inscripto en el Registro establecido en el punto 2.2.3 del presente reglamento.
- Todo estadio está obligado a construir y conservar los cercos y veredas, respondiendo a lo establecido en el capítulo 3.2 del presente Reglamento.
- No se permitirán vistas ni accesos a predios linderos.
- La zona destinada al espectáculo, estará separada de los demás sectores por medio de elementos que impidan su libre acceso, pero al mismo tiempo permitan la visibilidad.
- Toda circulación bajo tribunas deberá ser techada. Entre el campo de juego y las dependencias internas destinadas a las personas que intervengan en el espectáculo, se habilitará una comunicación directa o independiente.
- Los anuncios de publicidad, sin perjuicio de lo determinado en el presente Reglamento (3.3.4.2), deberán estar montados sobre estructuras resistentes capaces de absorber los esfuerzos a que puedan ser sometidos.

Asimismo, deberá impedir el acceso del público a cualquiera de sus partes, no debiendo dificultar, en ningún caso, la libre circulación de los espectadores a través de las gradas.

**B) Capacidad**

La capacidad se determinará por el número de localidades comprendidas dentro del recinto, especificando la cantidad por sectores, con asiento o de pie y según las siguientes condiciones:

a) Capacidad de graderías sin asientos: la capacidad de las graderías sin asiento, se determinará a razón de 0,50 m. lineales por persona en cada grada.

b) Capacidad en graderías con asientos: la capacidad en las graderías con asiento estará dada por el número de éstos, asignándose a cada uno un mínimo de 0,50 m.; ancho que no podrá disminuirse el 2% (dos por ciento) del total de asientos serán considerados especiales y tendrán un ancho no inferior a 0,80 m y su resistencia estructural será la adecuada. Los asientos deberán estar fijados a la estructura. El número de localidades por fila no excederá de 80 (ochenta) y cada una de ellas no estará más alejada de 20 (veinte) metros de un medio de egreso.

c) Capacidad en palcos: la capacidad de las localidades denominadas palcos, estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menos de 0.50 m<sup>2</sup> por asiento, debiendo disponer el 2% (dos por ciento) de asientos denominados especiales cuyo ancho entre ejes de brazo no será inferior a 0,80 m y la profundidad mínima del asiento será de 0,70m, asegurando la resistencia adecuada al efecto

Cuando la capacidad de un sector, establecida de la manera descripta anteriormente, exceda de los valores que toleran los medios de salida respectivos, deberá estarse a lo que estos últimos consientan. En tal caso, se computarán las personas que egresarán por los medios de salida, sin distinción de la ubicación y función con que asistan al espectáculo.

**C) Sectorización de tribunas**

Las tribunas deberán ser divididas con elementos de suficiente solidez, de 3 m. de altura, en sectores, con salidas independientes hacia las aberturas o pasos generales. Cada paso general deberá tener salida independiente directa al exterior de las tribunas.

La capacidad de cada sector no podrá ser superior a 7500 (siete mil quinientas) localidades.

No podrá existir comunicación entre los sectores, a excepción de aquellas circulaciones necesarias para ser utilizadas en caso de emergencia.

**D) Medios de salida**

Los medios de salida se calcularán atendiendo a las siguientes proporciones:

1 m. cada 1.000 localidades o fracción menor hasta 20.000

0,50 m. cada 1.000 localidades, de 20.000 a 50.000

0,25 m. cada 1.000 localidades, que excedan de 50.000

En ningún caso la suma de las salidas generales será inferior a 5 m.

Ninguna puerta será menos de 1,50 m. de ancho.

En ningún caso la puerta de egreso tendrá un ancho menor que el pasillo o corredor al que sirva; el ancho de dicho pasillo o corredor al que sirva; el ancho de dicho pasillo o corredores no debe ser disminuido. El sentido de apertura será de adentro hacia fuera, sin sobrepasar la Línea Municipal, y su vano será libre de todo obstáculo que entorpezca la libre circulación. La altura mínima del vano será de 2,20 m.

**E) Usos compatibles de los medios de egreso**

En un estadio no podrá haber otros usos que utilicen los medios generales de salida del mismo, que no sean compatibles, a juicio de la Dirección, con las actividades deportivas y culturales que desarrollen las instituciones.

**F) Señalamiento**

Toda salida exigida deberá ser debidamente señalizada. Asimismo, tendrá leyendas que adviertan las localidades que sirvan.

Sobre las puertas de circulación interiores y/o exteriores, habrá carteles que indiquen: ubicación y características de las localidades a que dan acceso, ingreso, egreso, dependencias, etc.

#### **G) Bretes y barandas en las puertas**

Si se emplean barandas y/o bretes para controlar los accesos, los mismos deberán ser desmontables.

Dichos artefactos deberán retirarse de las salidas, 45 minutos antes de finalizar el espectáculo programado, salvo que la autoridad municipal disponga que sean quitados con anterioridad.

En cualquier caso, deberán guardarse en locales y sin acceso público, de manera inmediata a su retiro.

No se permitirá la instalación de molinetes en ninguna de sus clases.

#### **H) Distribución de salidas generales**

La distribución de salidas generales de las tribunas, será de tal manera que aquellas aseguren una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio, sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre sí.

Cada sección o sector contará con salidas independientes que se sirvan y conduzcan a los medios generales de egreso, con el mínimo de trayectoria.

#### **I) Pasillos y escaleras**

Los pasillos y escaleras deben permitir ser franqueados con comodidad y seguridad por el público; en su trazado se evitarán los cambios bruscos de dirección, los paramentos laterales respectivos deberán acompañar el radio de curvatura de la libre trayectoria.

Las escaleras serán de tramos rectos y responderán a lo establecido en escaleras principales (apartado 3.5.4 del presente Reglamento).

El ancho de pasillos y escaleras no será menor de 1,55 m. y se determinará en función de la ubicación de las salidas y de la capacidad del sector a que sirvan.

#### **J) Estructura de las tribunas**

A partir de la puesta en vigencia del presente Reglamento, no se autorizará la ejecución ni la ampliación de tribunas con estructura de madera. Las que se encuentren emplazadas a esa fecha, serán objeto de inspección cada seis (6) meses, con el objeto de determinar el estado de conservación de dichas estructuras, adecuación de sus condiciones acorde a los esfuerzos que deben soportar, exigiéndose las modificaciones y/o reparaciones de las partes comprometidas o en su defecto el desmantelamiento cuando fuera irrecuperable, a fin de mantener los márgenes mínimos de seguridad que correspondan, a juicio de la Dirección.

Las estructuras metálicas o de hormigón armado serán dimensionadas y ejecutadas según las prescripciones establecidas en el capítulo 4.7 del presente Reglamento.

A los efectos del cálculo, se considerará una sobrecarga o carga accidental de  $5 \text{ kN/m}^2$ , valor que será incrementado como mínimo en un 50% (coeficiente de impacto 1,5). En las superestructuras y no será necesario considerar en las fundaciones (Art. 4.6.2 CIRSOC101)

#### **K) Graderías**

Las graderías responderán a las siguientes dimensiones límites:

a) Sin asiento: la grada tendrá un alto máximo de 0,35 m. y una profundidad entre 0,40 m. de mínimo y 0,70 m. de máximo.

b) Con asiento: la profundidad mínima de la grada será de 0,70 m. debiendo quedar libre un paso de 0,35 m.

La altura de estas gradas será salvada por una escalera de tramos rectos, respondiendo a lo establecido en el apartado 3.5.4.2 "Escaleras Principales"

#### **L) Gradería de madera**

La madera utilizada para graderías será de la denominada “dura”. El espesor de cada tablón será el que resulte del cálculo de resistencia, debiendo tener un mínimo de 0,05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyar en la estructura. La separación entre tablonces consecutivos, no podrá ser mayor de 0,01 m. y en caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 0,05 m.

En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura, deberá existir una conexión mínima de dos bulones o pernos roscados.

**M) Graderías sobre terreno natural en desmonte o terraplén**

En casos de graderías sobre terreno natural, deberán efectuarse las obras o trabajos de albañilería que fueran necesarios para impedir desmoronamientos.

**N) Barandas de protección y hacia vacíos**

Cuando existan más de veinte (20) gradas superpuestas, deberá existir una baranda sin aristas vivas, de suficiente solidez, fijada a la estructura de la tribuna y que obligatoriamente quiebre la corriente de evacuación. Queda prohibido el empleo de madera y elementos combustibles para la construcción de estas barandas.

Su largo máximo será de cinco (5) metros y estarán separadas entre ellas por una distancia no menor de 2,50 m.; su altura mínima será de 1,10 m.

Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes, sin aberturas, suficientemente consolidada con el resto de la estructura, de una altura mínima de 2 m.

En las partes de graderías sin asiento, coincidentes con vacíos, habrá un parapeto resistente de 1,40 m. de altura, como mínimo.

Esta altura se computará perpendicularmente desde el punto medio de la pedada de cada grada.

En las graderías con asiento, los parapetos interiores tendrán una altura mínima de 1 m. y los restantes de 1,40 m.

**Ñ) Iluminación de los estadios**

Es obligatoria la iluminación eléctrica en todo local o lugar destinado a la circulación, paso, ingreso, egreso y permanencia de personas que no cuente con una intensidad luminosa natural mínima de 50 lux. La iluminación mínima será de 60 lux en lugares cubiertos, medidos a 1 m. de altura del suelo y de 40 lux medidos en iguales condiciones, en lugares abiertos.

Deberá contar con una fuente de energía eléctrica propia, independientemente de la red pública como alternativa en casos de corte, provista de dispositivos que permitan su intervención automática y a fin de asegurar, en cualquier situación, la iluminación requerida en el párrafo anterior.

**O) Ventilación de los estadios**

En los estadios cerrados, se preverá la ventilación natural o forzada, acorde a sus dimensiones, características constructivas y capacidad.

**P) Servicios sanitarios y de seguridad**

Respecto de estos locales, deberá impedirse la visibilidad de su interior desde cualquier punto del estadio. La iluminación, ventilación y dimensiones mínimas de estos locales, responderá a las prescripciones establecidas en el Capítulo 3.4 de este reglamento.

**Q) Servicios sanitarios para el público**

Cada sector del estadio contará con servicios sanitarios para público, que se dispondrán en locales separados por sexo.

La proporción mínima de los artefactos será la siguiente:

- Para hombres:

Orinales: 3 por cada 1.000 espectadores hasta 10.000 localidades, aumentando su cantidad en 2 por cada 1.000, cuando exceda esa cantidad.

Retretes: 1/3 del número de orinales.

Lavabos: 1/6 del número de orinales.

- Para mujeres:

Retretes: 1/3 del número de retretes para hombres.

Lavabos: 1 cada 3 retretes y 1 (uno) como mínimo.

Entre las entradas a los servicios de distintos sexos, habrá una distancia de 5 m. como mínimo y en cada una de ellas habrá un símbolo o leyenda que las distinga claramente.

**R) Servicios sanitarios para jugadores, árbitros y jueces**

Por lo menos existirá un local para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

- a) Para jugadores: 3 orinales, 3 retretes, 3 lavabos y 8 duchas.
- b) Para árbitros y jueces: 1 retrete, 1 lavabo y una ducha.

Los lavabos y las duchas estarán provistos de agua fría y caliente.

**S) Servicios sanitarios para el personal de servicio**

Para el personal de servicio, habrá servicios sanitarios que responderán a las siguientes proporciones mínimas:

- Hasta 5 personas: 1 retrete y 1 lavabo;
- De 5 a 10 personas: 1 retrete por sexo y 1 lavabo.
- De 10 a 20 personas: 1 retrete por sexo, 2 lavabos y 1 orinal.

Se aumentará 1 (un) retrete por sexo cada 50 personas.

**T) Sala de primeros auxilios**

Habrá un local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios. Dicho local será independiente de otros y tendrá fácil acceso; sus dimensiones mínimas y requisitos de iluminación y ventilación, responderán a locales de tercera clase. Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 m. medidos sobre el solado.

El solado será impermeable y contará con pileta de patio abierta, conectada a desagües cloacales.

**U) Servicio contra incendios**

Responderá a lo normado en el Capítulo 3.7 "De las prevenciones contra incendios".

**V) Estacionamientos.**

Estacionamiento remitirse al 3.6 del presente reglamento.

**5.3.2 Edificios para espectáculos, diversiones públicas y culto****A) Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos**

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consignen la capacidad y la distribución de las localidades.

Dichos planos merecerán la aprobación de la Dirección.

**B) Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos**

Como vestíbulo de entrada, se considerará al espacio comprendido entre la Línea Municipal y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

En un lugar de espectáculos y diversiones públicas, los vestíbulos deberán tener un área que se calculará en función del número de espectadores de cada uno de los sectores a que sirven y a razón de seis (6) personas por cada metro cuadrado.

**C) El factor de Ocupación de la Sala:**

El factor de ocupación se regirá según lo dispuesto en punto 3.5.2.2 del capítulo 3.

**D) Altura de las salas:**

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyo valor mínimo será 4 m<sup>3</sup> por persona. La altura promedio de la sala debe ser superior 3 m.

**E) Asientos**

Se admiten tres tipos de asientos: fijos, móviles formando cuerpos de varias unidades y las de unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad, el tipo y forma de asiento será uniforme.

a) Asientos fijos: cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales, separados entre sí, mediante brazos. El ancho de éstos no será inferior a 0,50 m., la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 m., el asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento, tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento, mayor que 0.01 m. Cada asiento será designado como número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda, a partir del eje horizontal de simetría de la planta.

b) Asientos móviles: cuando los asientos sean del tipo móvil, se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo, conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

c) Asientos sueltos: cuando los asientos sean del tipo de unidad suelta, solo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada uno no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

En caso de ser sillones (con brazos), las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos.

La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno cada 0.50 m<sup>2</sup> de área, con un máximo de 10 (diez) asientos.

d) Asientos Especiales: El ancho entre ejes de brazo no será inferior a 0,80m y la profundidad mínima del asiento será 0,70 m.

La cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas debe ser un 2 % de la capacidad total de la sala, los cuales se destinará para la ubicación de PcD, en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles. La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 4 espacios

La reserva citada responderá a las siguientes prescripciones:

- **Espacio para silla de ruedas:**

Serán retiradas las últimas butacas ubicadas en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,25 m. En la referida plaza se ubicará el usuario con su silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.



- **Reserva de espacios:**

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

- **Reserva en la última fila:**

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

Los espacios previstos para PcD pueden ser ocupados por butacas móviles que podrán ser removidas para cumplir la reserva citada.

#### **F) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas**

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

a) Caso de fila con un pasillo lateral: el claro libre no podrá ser menor que 0,45 m., y el número de asientos por fila no excederá de 8 (ocho).

b) Caso de fila entre pasillos: cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el inciso a).

c) Filas curvas: una fila curva no podrá abarcar, entre dos pasillos, un arco con ángulo central mayor que 90°.

d) Numeración de las filas: cada fila será designada con un número correlativo a partir del uno, el que corresponderá a la más cercana al proscenio. En caso de existir asientos llamados de "orquestas", sus filas llevarán numeración independiente.

#### **G) Ancho de corredores y pasillos entre grupos de asientos en lugares de espectáculos públicos**

Todo corredor o pasillo entre grupos de asientos, conducirá directamente a la salida exigida a través de la Línea Natural de libre trayectoria y será ensanchada progresivamente en dirección a esa salida. Un corredor o pasillo tendrá en cada lado de su eje un ancho calculado a razón de 0,01 m. por cada espectador situado en la zona a la que sirve dicho pasillo; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1 m.; en el caso de haber espectadores de los dos lados será de 1,20 m.

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

#### **H) Anchos de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos**

Responderán a lo normado en 3.5.2 del presente Reglamento.

#### **I) Condiciones específicas de construcción para teatros y cines-teatros**

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio, deberán cumplir con la condición de corta fuego por lo que deberán ser construidos con materiales y espesores adecuados a ese efecto.

Las aberturas de estos muros serán cubiertas con puertas o cortinas corta fuego. Las diferentes secciones se refieren a: salas y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos; el foyer y el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas para administración; los depósitos para decoración, ropería, taller de escenografía y guardamuebles. Los depósitos de decorado, ropas y arreglos no podrán emplazarla en la parte baja del escenario.

#### **J) Insonorización:**

Se debe evitar la transmisión de ruidos y sonidos a las construcciones cercanas. Para ello se deberá presentar para su aprobación un proyecto con materiales y tecnologías adecuadas a tal fin, cuya eficiencia deberá antes de su habilitación ser verificada y certificada por autoridad competente.

**K) Prevenciones contra incendios**

Responderá a lo normado en el Capítulo 3.7 del presente Reglamento.

**L) Aire acondicionado en lugares de espectáculos y diversiones públicas**

En lugares para espectáculos y diversiones públicas, será obligatorio contar con un sistema de aire acondicionado central que garantice en cualquier época del año, y en condiciones climatológicas ambientales reinantes, una temperatura entre 18°C y 24°C y una humedad entre 40% y 55%.

**M) Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios para espectáculos y diversiones públicas**

En todo edificio o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios mínimos establecidos en la presente, separados por sexo y proporcional al número de personas, de acuerdo a las siguientes prescripciones:

a) Para determinar los servicios para el público, se considerará al mismo integrado por 50% de hombres y 50% de mujeres.

b) Los locales para servicio de salubridad, serán independientes de los locales de permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos, cuyas puertas impidan la visión al interior de los locales. Dichos compartimientos o pasos, no requerirán ventilación, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados a instalarse en ellos.

c) Para cine y teatros, los servicios exigidos son:

Los servicios sanitarios especiales para el público se distribuirán en distintos niveles y a distancias menores o iguales a 30,00 m de las localidades o espacios reservados para personas en sillas de ruedas.

PERSONAS			Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
PUBLICO	HOMBRES	Por cada 300 ó fracción > a 100	-	-	1	-
		Por cada 200 ó fracción > a 100	1	-	-	-
		Por cada 100 ó fracción > a 50	-	1	-	-
	MUJERES	Por cada 200 ó fracción > a 100	2	-	1	-
EMPLEADOS	HOMBRES	Por cada 30 ó fracción	1	1	1	1
	MUJERES	Por cada 30 ó fracción	1	-	1	1
ARTISTAS	HOMBRES	Por cada 25 ó fracción	1	1	1	2
	MUJERES	Por cada 25 ó fracción	2	-	1	2

d) Para los locales de baile, los servicios exigidos son:

1. Para el público masculino: un retrete, un orinal y un lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de diez.

Para el público femenino: un retrete y un lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10. Después de los 150 usuarios, estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20.

Para establecer la cantidad de público, se deducirá la capacidad total que le corresponde, según su coeficiente de ocupación, el número de personal afectado al mismo (artistas, músicos, servicios varios, etc.) según declaración del recurrente y el saldo resultante se considerará: 50% como hombres y el 50% como mujeres.

2. Para el personal masculino: un retrete, un orinal, un lavabo y una ducha por cada 30 usuarios.

Para el personal femenino: un retrete, un lavabo y una ducha por cada 30 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 5.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas, podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público y en tal caso, no se practicará la deducción señalada en el ítem 1.

### **5.3.3 Panteones y Cinerarios.**

#### **A) Construcción:**

a) Las puertas, ventanas y bocas de aire de nichos en panteones, estarán ubicadas en forma tal que no perjudiquen a obras ni lotes linderos; no podrán abrir hacia afuera.

b) Estará terminantemente prohibida la colocación de bancos, asientos fijos u otros elementos frente a panteones.

c) La construcción de panteones se realizará en todos los casos dentro de los límites demarcados para el terreno y en todos los casos, la construcción de muros deberá efectuarse dentro de los límites del terreno, quedando prohibido el apoyo de paredes en construcciones vecinas, no existiendo por lo tanto medianeras.

d) El espesor de los muros de elevación en panteones familiares, etc., será en todos los casos de 0,15 m. como mínimo, si se ejecutan en mampostería común.

e) En las obras en que se proyecten subsuelos o sótanos, será obligatoria la ejecución de panderete de aislación hasta 0,10 m. del nivel de vereda asignado, aplicándose sobre toda su superficie la capa aisladora vertical. En la mampostería de sótanos o subsuelos, será obligatorio extremar recursos para lograr una perfecta aislación hidrófuga.

Será obligatoria la ventilación de los sótanos, como así también las capillas y los catres nichos, cuyo remate superior se hará mediante la colocación de tres (3) sombreretes de ventilación, coincidentes con los respectivos conductos.

f) Tratándose de panteones de reducida superficie cubierta, el desagüe pluvial de los techos podrá hacerse a libre escurrimiento o mediante caños de 2" de diámetro, con sus correspondientes rejillas superior y boquete de remate inferior.

g) Cuando los catres nichos tengan vista al exterior, no se permitirá el empleo de tapas transparentes para los mismos. En el caso que los frentes de los catres nichos queden en el

interior del panteón y carezcan de tapas opacas, la puerta o puertas del panteón no podrán llevar vidrios transparentes.

h) Las medidas netas mínimas del interior de los nichos serán de: 0,80 m. de ancho; 0,55 m. de alto y 2,25 m. de largo.

i) Será obligatoria la colocación de rejillas de aspiración en la parte inferior del panteón, existan o no sótanos.

j) Los anchos de veredas serán establecidos por la Dirección de Cementerios, así como también las pendientes de las mismas, de acuerdo con cada caso y según los anchos de pasajes y calles.

### **B) Salientes**

Se establecen como medida para aleros, las de 0,25 m. de salientes y 0,20 m. de altura, pudiéndose desarrollar un moldurado inscripto en éste gálibo.

En ningún caso las jardineras, cruces, floreros, placas, etc., podrán sobresalir de la línea de edificación (zócalos) más de 0,04 m. a la altura de 0,80 m. del nivel de vereda asignado, disminuyendo esta saliente en forma progresiva hasta llegar al nivel superior del zócalo, donde esta saliente será nula. En caso de no ejecutarse zócalos, se considerará para éste, la altura de 0,20 m. sobre el nivel de vereda asignado. La saliente máxima de la nariz de los escalones y umbrales con respecto a la línea de edificación, será de 0,02 m. como tolerancia máxima, tomándose como línea de contrahuella, la línea del zócalo o de edificación si no lo hubiere.

Cuando el ancho de la calle lo permita, se aceptará una saliente de 0,08 m. en la parte superior de la puerta y a una altura de no menos de 2,20 m. del nivel de vereda.

### **C) Panteones especiales**

Para los panteones de tipo familiar con subsuelos de más de 2 m. de profundidad, así como para panteones de tipo colectivo con subsuelos de igual característica o mayor profundidad y/o con varios pisos en subsuelo y con dos o más plantas de elevación, además de la planta baja, se preverá obligatoriamente la instalación de ascensores y/o montacargas de acuerdo con las siguientes características generales:

a) Ascensores accionados por electricidad, con capacidad para el transporte de féretros y de pasajeros.

b) Montacargas de tipo común o de plataforma abierta para el transporte de féretros exclusivamente, accionados por electricidad.

c) Montacargas tipo plataforma abierta con medidas mínimas de 0,90 m. de ancho y 2,20 m. de largo, para transporte de féretros exclusivamente, accionados por medios mecánicos manuales.

d)

e) Podrá preverse para la circulación de concurrentes, además o en lugar de escaleras y ascensores para pasajeros, la construcción de rampas de acceso.

Cualquier otra disposición no contemplada en el presente Reglamento y que se refiere a soluciones interpretativas y/o de carácter técnico, será resuelto por la Dirección.

### **D) Cinerarios (Ley 2675-P)**

Denominase cinerarios a los sitios, monumentos o espacios especialmente contruidos para la disposición final de restos de cenizas inorgánicas producidas de cadáveres que hayan sido cremados por las vías legalmente aceptadas y con la documentación fehaciente.

Denominase columbarios a los nichos especiales para la disposición final en urnas o ánforas, de restos cremados por las vías legalmente aceptadas y con la documentación fehaciente.

Cada municipio podrá construir cinerarios o columbarios en sus respectivos cementerios municipales y podrá autorizar la construcción de los mismos en sitios como parroquias u otras iglesias que expresamente lo soliciten, de conformidad con las prescripciones que a tal efecto se establezcan.

#### 1. Construcción

Podrán ubicarse en un lugar reservado de fácil acceso a las personas y provisto de expansiones suficientes para la concurrencia. -

La fosa deberá poseer 2 o 3 metros de profundidad, con 1 a 2 m de lado o diámetro como mínimo, con una losa que lo cubra, la cual poseerá una abertura en la parte superior, que no deberá estar a una altura inferior a 0,80 metros.

La fosa deberá garantizar la correcta aislación hidrófuga, y el correcto tratamiento de la napa freática.

En todos los casos se deberá respetar las condiciones de conservación y mantenimiento de la construcción en adecuadas condiciones ambientales de seguridad, salubridad y ornato público del lugar.

#### 2. Sala para la concurrencia:

Habitabilidad, Iluminación y ventilación: si la expansión se localizara en el interior, será considerada como local de primera clase.

Características constructivas:

- Solado: El solado debe ser de material impermeable y antideslizante.
- Paramentos: Los paramentos deben contar con un friso impermeable de una altura no menor que 2 m medidos desde el solado;
- Cielorraso: El cielorraso debe estar enlucido en yeso, o revocado alisado y pintado;

#### 5.3.4 Establecimientos asistenciales privados

Para la construcción de establecimientos asistenciales privados, deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

**A) Consultorio:** denomínese Consultorio y/o Gabinete, al lugar de trabajo de profesionales y/o colaboradores, destinados al ejercicio privado e individual de su profesión.

Deberá contar con:

a) Sala de espera con accesos directos desde el exterior o común si se trata de propiedad horizontal, con puertas y paredes no transparentes, que podrán ser común para más de un local, consultorio y/o gabinete y ambos a la vez, si la actividad es ejercida por colaboradores que tengan el ejercicio privado autorizado.

b) La superficie de la sala de espera no podrá ser menor de 9 m<sup>2</sup>.

c) Local consultorio y/o gabinete que deberá contar con directa comunicación con la sala de espera o con los lugares de tránsito desde esa, con puertas y paredes no transparentes y separado de la sala de espera por pared o tabique completo, no pudiendo mediar espacio entre el techo y ésta.

d) Un servicio sanitario con acceso desde el consultorio o la sala de espera.

e) Ventilación y aireación adecuada, con pisos y paredes de fácil limpieza.

**B) Centro:** denominase Centro a todo establecimiento asistencial privado que cuente como mínimo con tres (3) consultorios y/o gabinetes y no posea internación.

Deberá contar con:

a) Mínimo de tres (3) consultorios y/o gabinetes. Las dimensiones de los consultorios y/o gabinetes no podrán ser menores de 9 m<sup>2</sup>.

b) No poseer internación.

c) Sala de espera con similares condiciones para las que rigen en consultorios, con una superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>.

**C) Servicio médico y/u odontológico de urgencia:** denominase así a aquellos establecimientos en que la asistencia médica u odontológica se realice en forma permanente, durante las 24 horas del día.

Deberá cumplimentar lo siguiente:

a) Contar como mínimo con dos (2) consultorios y la sala de espera.

b) Las dimensiones de los consultorios y la sala de espera serán similares a las especificadas para "Centro".

c) Un servicio sanitario con acceso desde la sala de espera y otro para uso profesional y personal.

d) No poseer internación, pero deberá contar con habitación con dos (2) camas, a efectos de satisfacer casos de extrema urgencia, que no puedan ser trasladados de inmediato a establecimientos de mayor complejidad.

**D) Institutos:** denominase así a aquellos establecimientos asistenciales en la que se cultiva, por lo menos, una especialidad, cumpliendo fundamentalmente tareas de investigación, docencia y divulgación, pudiendo utilizar para esos fines, funciones asistenciales.

Deberá cumplimentar con lo siguiente:

a) En caso de no contar con internación, deberá reunir como mínimo las condiciones exigidas para "Centro".

b) En caso de contar con internación, deberá reunir como mínimo las condiciones exigidas para "Clínicas".

**E) Clínicas:** denominase así a aquellos establecimientos asistenciales donde desarrollen su actividad, un equipo o conjunto de profesionales, acorde con la complejidad, volumen y prestaciones a desarrollar.

Contará con internación (mínimo 10 camas), servicio de guardia médica permanente y personal de enfermería, también permanente.

Deberá cumplimentar lo siguiente:

a) Contar con internación con un mínimo de diez (10) camas distribuidas en ambientes de hasta cuatro (4) camas como máximo, y de una superficie de 6 m<sup>2</sup> por cama, como mínimo, sin incluir sanitarios ni espacios comunes.

- b) Contar con dos consultorios externos como mínimo y los servicios sanitarios correspondientes, de uso exclusivo para dichos consultorios.
- c) En caso de desarrollar actividad quirúrgica, deberá contar con quirófano en número proporcionado a las camas de internación (1 cada 35 camas).
- d) En caso de contar con Maternidad, deberá ajustarse a las disposiciones establecidas para las entidades denominadas "Sanatorios" . Las salas de partos no serán computadas como quirófanos, debiendo guardar independencia de los mismos.
- e) Ajustarse a lo establecido en las normas generales para los establecimientos con internación; en caso de desarrollar actividad quirúrgica, deberá ajustarse a lo establecido en las normas generales para dicho servicio.
- f) Servicios de radiología, que deberá ajustarse a las disposiciones vigentes,
- g) Servicio de hemoterapia propio e interno.
- h) La clínica debe contar con un laboratorio de análisis clínicos, que reunirá las condiciones fijadas por la autoridad sanitaria competente.

**F) Sanatorios:** denomínese sanatorios a aquellos establecimientos asistenciales en los que se desarrolla la actividad de un equipo o conjunto de profesionales que cubren las especialidades básicas.

Contará con internación (mínimo 30 camas), servicio de guardia médica permanente y personal de enfermería, también permanente.

Deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) Contar con internación con un mínimo de treinta (30) camas distribuidas de acuerdo con lo fijado para "Clínicas", punto a).
- b) Quirófanos en número proporcionado a la cantidad de camas (1 cada 35 camas).
- c) Servicio de hemoterapia.
- d) Servicio de radiología.
- e) Contar con infraestructura mínima para atención de maternidad.  
Las salas de partos no serán computadas como quirófanos, debiendo guardar independencia de los mismos.
- f) El sanatorio deberá contar, como mínimo, con tres (3) consultorios internos, equipados con instalaciones, equipo e instrumental adecuado y los servicios sanitarios correspondientes de uso exclusivo.
- g) Laboratorio de análisis clínico con las mismas condiciones fijadas para "Clínicas" en el punto h).

**G) Maternidad:** denomínese así a los establecimientos en los que desarrolla su actividad un equipo o conjunto de médicos inscriptos en carácter de obstetras en el Ministerio de Salud Pública.

Contará con internación (mínimo 10 camas), servicio médico especialista permanente y personal auxiliar de enfermería también permanente.

Deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) Contar con internación con un mínimo de 10 camas distribuidas a razón de no más de dos (2) camas por habitación, como máximo.
- b) Quirófanos con número proporcional al mínimo de camas habilitadas (1 cada 35 camas).
- c) Salas de partos proporcional al número de camas habilitadas (1 cada 20 camas). La superficie mínima de cada sala de parto será de 16 m<sup>2</sup> y el lado mínimo será de 4 m.
- d) En caso de que la sala de partos cuente con más de una camilla, deberán estar deparadas por un tabique.  
Deberá contar con una sala de pre-parto –dilatación– por cada dos (2) salas de parto, por lo menos.
- e) Área exclusiva para la atención, reanimación e identificación del recién nacido.
- f) Contar con un mínimo de dos (2) consultorios externos con servicios sanitarios propios.
- g) La maternidad deberá contar con un área exclusiva para la atención, reanimación e identificación del recién nacido, anexa a la sala de partos.
- h) Deberá contar con un servicio de laboratorio de análisis clínicos, hemoterapia y radiología, que se ajustarán a las normas enunciadas para “Clínicas”.

#### **H) Normas particulares para el diseño de los establecimientos asistenciales.**

Se deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) Iluminación eléctrica: aquellos establecimientos que posean quirófanos, salas de partos, banco de sangre, laboratorio, esterilización e incubadora, unidad coronaria, sala de terapia intensiva, deberán poseer un sistema de energía eléctrica de emergencia, capaz de proporcionar iluminación, fuerza motriz para el mantenimiento permanente de dichos servicios, asimismo para la circulación de pasillos y accesos.
- b) Seguridad contra incendios: se deberán tomar todas las provisiones establecidas en el capítulo 3.7 “Prevenciones contra incendios”.
- c) Horno incinerador de residuos: Que permita incinerar tejidos removidos de actos quirúrgicos y/o partos.
- d) Alojamiento para médico: alojamiento para personal de guardia las 24 horas. Los establecimientos con internación, deberán contar con alojamiento para ese personal con servicios sanitarios propios.
- e) Quirófanos y sala de partos y ortopedia: independiente del resto de las áreas del establecimiento, contando con una antecámara en caso de no existir una sala de anestesia dentro del grupo quirúrgico; tendrá accesos directos del área de lavabo indistintamente desde la circulación interna del grupo quirúrgico, la antecámara y el local de pre y pos – anestesia.  
En los quirófanos, todo el equipamiento contará con puesta a tierra. La altura mínima de los tomacorrientes será de 1,50 m.
- f) Área de lavabos: deberá contar con tres (3) bocas de agua cada dos (2) quirófanos, como mínimo, con agua fría y caliente, con equipo de accionamiento a codo y pedal.
- g) Cuidados intensivos: es la unidad de internación para pacientes (de cualquier edad), que se encuentren en estado crítico con posibilidades de recuperación total o parcial, que requieran para su supervivencia de servicios integrales de atención médica y de enfermería en forma



permanente y constante, además de equipo e instrumental que aseguren el adecuado control del tratamiento del paciente.

Los servicios de Cuidados Intensivos sólo podrán prestarse en establecimientos de internación que cumplan los siguientes requisitos:

1. De ubicación y ambiente físico: la unidad de Cuidados Intensivos deberá estar instalada en un establecimiento en condiciones de brindar en forma permanente los siguientes servicios:

- a. Cirugía y anestesiología;
- b. Hemoterapia;
- c. Laboratorio;
- d. Radiología;
- e. Internación de tipo general, clínica y quirúrgica.

Estará ubicada en la zona de circulación semi-restringida, y deberá contar con:

- Superficie no menor de 9 m<sup>2</sup> por cama como área total de la unidad.
- Número no menor de 8 camas-dotación de la unidad y 50 camas de dotación total.
- Paredes lavables e impermeables.
- Ambientes climatizados (aire acondicionado frío-calor), con termómetro de pared de alta confiabilidad.
- Iluminación difusa e individual.
- Estación central de enfermería con visualización directa de pacientes en terapia intensiva. En unidades coronarias, se admitirá la visión indirecta con control de monitores, con consola central.
- Ambientes anexos para uso exclusivo: Office de enfermería y habitación médico de guardia.

Las unidades de terapia intensivas pediátrica deberán contar con iguales requisitos, excepto:

- ✓ Superficie no menor de 3 m<sup>2</sup> por incubadora y/o cuna, como área total de la misma.
- ✓ Número no menor de ocho (8), entre incubadoras y cunas.

2. Servicios auxiliares:

- a. Laboratorio de Análisis Bioquímicos: estará ubicado anexo o próximo a la unidad y dentro de la planta física de la institución que las posea a ambas.
- b. Hemoterapia: estará ubicado anexo o próximo a la unidad y dentro de la planta física de la institución que la posea.
- c. Radiología: estará ubicado anexo o próximo a la unidad y dentro de la planta física de la institución que la posea.

## **I) Normas mínimas físico-funcionales**

### Áreas quirúrgicas

Se define como área quirúrgica, el conjunto de locales destinados a realizar todas las actividades quirúrgicas.

Esta área debe estar conformada como una unidad funcionalmente independiente, cuyo acceso debe asegurarse por medio de circulaciones cerradas, que no atraviesen otro servicio. Este acceso deberá tener la capacidad suficiente de ancho que permita la circulación simultánea de dos camillas; las puertas deberán permitir el normal acceso de la camilla a los locales.

Los pisos deben ser lisos, lavables, impermeables, incombustibles, conductivos, resistentes al uso y con zócalo sanitario.

Las paredes deberán ser lisas, impermeables y lavables.

Los cielorrasos serán lisos y lavables, resistentes a la humedad ambiente y sin esquinas o molduras en su continuidad con la pared.

#### Vestuarios

Los vestuarios de los profesionales y personal del área quirúrgica, deberán tener acceso directo, sin atravesar los demás locales del área quirúrgica.

Tendrán que contar con servicios sanitarios propios y exclusivos.

Los requisitos de paredes, pisos y cielorrasos cumplirán con las normas dadas para el resto del área quirúrgica, salvo el zócalo sanitario y los ángulos de los techos.

#### Área de lavabos

Esta área estará ubicada de manera que una vez utilizada por el cirujano, el mismo tenga acceso directo a la sala de operaciones.

#### Sala de operaciones

a) Deberá ser independiente del resto de los locales.

El acceso será directo, indistintamente desde: la circulación interna del centro quirúrgico; el área de lavabos o el local de anestesia, en el caso de que éste exista.

b) Se deberá prever alrededor de la mesa de operaciones espacio libre que permita:

- La correcta ubicación del personal y equipo que actúa sobre el paciente y la circulación simultánea de una persona por el espacio inmediato posterior.
- El normal acceso de la camilla más una persona a un costado de la mesa de operaciones, para el traslado del paciente.
- La altura del local deberá permitir la correcta instalación de las lámparas de iluminación, equipo de electro-bisturí, columnas suspendidas para el abastecimiento de gases y energía eléctrica, equipos de monitores, etc.
- Ancho libre de las puertas: deberá permitir el normal acceso de la camilla local.

c) Pisos:

- Resistentes al uso;
- Lavables;
- Impermeables;
- Conductivos;
- Lisos.

d) Paredes:

- Resistentes al uso;
- Impermeables;
- Lavables;
- Superficies lisas, sin molduras, etc., que no acumulen suciedad y de fácil limpieza.

e) Cielorrasos:

- Resistentes al uso;
- Impermeables;
- Lavables;
- Superficies lisas, sin molduras, etc., que no acumulen suciedad y de fácil limpieza.

f) Temperatura: 26° C

- Humedad relativa: 45% a 55%;

- Ventilación (renovaciones horarias): 12;
- Iluminación general: 500 luxes;
- 5000 luxes a 10000 luxes para cirugía menor;
- 30000 luxes a 40000 luxes para cirugía mediana, mayor y especial.

g) Las condiciones fijadas, podrán ser garantizadas por:

- Aire acondicionado;
- Calefacción;
- Refrigeración;
- Ventilación forzada.

Los sistemas adoptados deberán cumplir con las condiciones de asepsia inherente al local.

Los medios empleados no deberán producir corrientes convectoras que puedan levantar o trasladar polvo.

Si se utiliza aire acondicionado no deberá ser recirculado, el aire inyectado al local deberá ser filtrado o esterilizado. En todos los casos, las tomas de aire deberán hacerse de zonas no contaminadas.

#### Área obstétrica

Se define como área obstétrica el conjunto de locales destinados a realizar todas las actividades que hacen al parto en su período expulsivo.

Los locales destinados a la sala de partos cumplirán con los mismos requisitos que se determinarán para el área quirúrgica.

#### Internación

a) Habitaciones: deberán reunir condiciones para:

- Asegurar un confort adecuado;
- Permitir al personal efectuar cómodamente sus exámenes, cuidados y tratamientos.

b) Se deberá prever un espacio libre que permita sin desplazamiento de las camas:

- El normal acceso de la camilla más una persona al costado de la cama para el traslado del paciente;
- La libre circulación alrededor de ambos laterales y pie de cama de carros de instrumental y equipo.

Ancho libre de puertas: deberá permitir el normal acceso de la camilla.

Ancho libre de corredor: deberá permitir el normal desplazamiento simultáneo de dos camillas.

c) Solados:

- Resistentes al uso;
- Lisos;
- Lavables.

d) Paredes

- Resistentes al uso;
- Lisos;
- Lavables.

e) Por cada paciente:

- Cama;
- Mesa para comer en cama;

- Mesa de luz;
- Armario, dimensiones mínimas 0,60 m. x 0,40 m.;
- Artefacto para iluminación directa;
- Silla.

Por dormitorio:

- Artefacto para iluminación general.
- f) Baños: las puertas de los baños para internados abrirán hacia afuera.
- g) Locales de enfermería: El área de internación deberá contar con locales de enfermería, que deberán llenar los siguientes requisitos:
- Pisos y paredes impermeables, lisos y lavables;
  - Deberá contar con un sistema de comunicaciones con cada habitación para internación y que identifique a la misma;
  - Deberá contar con mesada para lavado de instrumental, heladera y fuente de calor.
- h) Área de esterilización: El área de esterilización deberá funcionar como un área independiente funcionalmente, debiendo contar con zonas destinadas a recepción, lavado y preparación de materiales, esterilización propiamente dicha, depósito y entrega de material esterilizado.

### **5.3.5 Establecimientos escolares**

La habilitación de edificios escolares estará supeditada al cumplimiento de las exigencias mínimas que se estipulan en las presentes normas.

#### **A) Generalidades**

En los edificios que se destinen a actividades escolares debe asegurarse niveles óptimos de higiene, confort, energía, comunicaciones y seguridad que faciliten el aprovechamiento de la tarea educativa y proporcionen las mejores condiciones de habitabilidad buscando en el tratamiento de los espacios un entorno apto para el desarrollo de las Técnicas de enseñanza.

El tamaño adecuado del terreno necesario para un edificio escolar es aquel que permite desarrollar la totalidad del programa de necesidades del edificio a construir, incluidos los espacios abiertos.

El terreno deberá contar, con un mínimo de servicios de infraestructura tales como electricidad y agua corriente.

En particular la falta de cloacas, obligará a la ejecución de un sistema de tratamiento y eliminación de líquidos cloacales, mediante cámaras sépticas y pozos absorbentes dimensionados en función de la demanda proyectada y la permeabilidad del suelo en que se emplazará el edificio. A ese fin, se adjuntará a la documentación técnica un informe con los estudios de suelos y cálculos que aseguren un correcto funcionamiento del sistema.

Las superficies construidas y/o a construir deberán ajustarse a lo normado por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito en que se emplace el edificio, dejando espacios libres equivalentes como mínimo a un 20% (veinte por ciento) de la superficie del terreno.

Normalmente el edificio escolar debe alcanzar su máximo desarrollo en planta baja, dentro de los límites que imponen la necesidad de disposición de espacios abiertos y la conveniencia de reducir recorridos de circulación.

Si el edificio se desarrolla en altura y los desplazamientos verticales de los alumnos se realiza por sus propios medios, los niveles máximos admisibles de acuerdo con la edad de los alumnos y la índole de las distintas actividades educativas se establecen en:

- Nivel Inicial: sólo P.B.
- Nivel Primario: P.B. y 1º piso
- Nivel Secundario: P.B., 1º piso y 2º piso.

### **B) Accesos y medios de salidas**

Si el acceso de alumnos al edificio distara menos de cinco (5) metros desde el cordón de la calzada y se ubicara a más de tres (3) metros de la intersección de la Línea Municipal de Esquina, se colocarán elementos de protección que impidan el cruce de la calle por lugares indebidos.

Estos elementos deberán ser graficados al detalle en la documentación técnica y consistirán en barandas metálicas de sección circular, de diámetros mínimos de 51 mm (2"), de una altura de 0,90 m. con un travesaño intermedio de 0,50 m. y presentarán sus bordes redondeados. Se emplazarán en forma paralela al cordón de la calzada y a una distancia de 0,80 m. de ésta, el largo será de tres (3) veces el ancho del acceso y estarán pintadas en franjas de color negro y amarillo en forma alternada.

Además de las prescripciones establecidas en 3.5 "De los medios de salida", se observará lo siguiente:

a) Escaleras: las escaleras serán de hormigón armado macizo y los escalones tendrán nariz redondeada y revestimiento antideslizante.  
Se prohíben escaleras helicoidales, derrame lateral libre y escalera sin contra escalón.  
Se intercalará un descanso cada diez (10) alzadas como máximo.

b) Barandas y pasamanos: la altura de la baranda no será inferior a 0,90 m. y si da a vacíos de plantas inferiores será maciza y resistente al impacto.  
Los pasamanos deben colocarse separados de la pared 4 cm. como mínimo, estar bien afirmados no teniendo interrupciones en su recorrido.  
Se adoptará doble pasamanos: el primero a una altura de 0,90 m. y el segundo a 0,50 m. y a ambos lados de la escalera.

c) Parapetos: en galerías, balcones y todo tipo de vano que de a vacío de plantas inferiores, se aplicarán las mismas indicaciones dadas para barandas y escaleras.

En general, toda puerta interior a circulación general deberá ser como mínimo de doble hoja de 0,60 m. cada una o de una sola hoja de 1 m. y abrirá hacia fuera sin invadir circulación.  
Todo local cuyo lado mayor sea igual o superior a 9 m. tendrá sobre esos lados dos (2) puertas de salidas distanciadas como mínimo de 1/3 de dicha longitud, una de otra.

### **C) Iluminación y ventilación de locales**

a) Aulas comunes: la superficie de iluminación natural no será menor a 1/10 parte de la superficie de piso. De recibir asoleamiento directo, contará con elementos que permitan la interposición y regulación de la luz exterior.  
La superficie de ventilación no será menor a 1/2 de la superficie de iluminación.  
La iluminación artificial mínima se establece en 300 lux.

b) Aulas especiales y laboratorios: las superficies mínimas de iluminación y ventilación natural serán las indicadas para el aula común.  
Los laboratorios tendrán sistemas de ventilación adecuados a las actividades que le son propias.  
El nivel mínimo de iluminación artificial será de 300 lux.

c) Sala de proyecciones, bibliotecas, museo: en caso de existir estos locales cumplirán los mínimos indicados para aula común.  
La iluminación artificial, en local destinado a bibliotecas, será como mínimo de 300 lux y en zona de lectura de 400 lux.

- d) Taller de nivel secundario: cumplirán el requisito de iluminación y de ventilación natural indicada para “aula común” y de iluminación artificial indicado para “aulas especiales”.
- e) Locales sanitarios: la iluminación y ventilación de estos locales cumplirá con lo establecido en el apartado 3.4.5 “Iluminación y ventilación natural de locales” del presente Reglamento General de Construcciones.
- f) Pasillos, corredores, galerías: la iluminación artificial mínima se establece en 200 lux.

En los locales indicados en a), b), c) y d), cuando el largo de la planta del local sea mayor que dos veces el ancho y además el vano se ubique en el lado menor o próximo a éste y dentro del tercio lateral del lado mayor se duplicarán las superficies requeridas para iluminación y ventilación.

#### **D) Prescripciones constructivas**

Las cubiertas serán totalmente impermeables al paso del agua, se asegurará un suficiente aislamiento térmico de los ambientes y cumplirá lo prescripto en 3.4.5.10 “Condiciones de habitabilidad – Trasmittancia térmica”.

Los materiales en especial de pisos y revestimientos, serán adecuados al destino o función de los distintos locales y a la índole de las tareas que en ellos se desarrollan, debiendo tenerse en cuenta, según los casos, su facilidad de limpieza e higiene, resistencia al desgaste, sonoridad y especialmente para pisos, se requieren materiales antideslizantes.

Están especialmente contraindicados las estructuras y los cielorrasos de madera y/o de cualquier material igualmente combustible.

Es aconsejable el uso de materiales adecuados para proteger los locales de los ruidos que en grado variable de intensidad proviene de locales vecinos, de sectores de recreación, de zonas administrativas, de circulación general y fundamentalmente del exterior del establecimiento, en especial el tráfico urbano.

#### **E) Servicios sanitarios**

Las áreas y lados mínimos de los locales sanitarios deberán responder a las prescripciones establecidas en 3.4.4. del Reglamento General de Construcciones.

Los locales sanitarios tendrán piso de mosaicos y estarán revestidos con azulejos, hasta no menos de 2,10 m. de altura.

En ambos casos podrán usarse otros materiales que aseguren igual o mayor facilidad de limpieza e higiene.

En todo establecimiento escolar deberá dotarse de servicio sanitario para personas con discapacidad, el cual responderá a las características establecidas en la ley de Discapacidad vigente.

Si el establecimiento educacional contara con enseñanza práctica, en las áreas destinadas a ese fin, se incluirá un local especial para vestuario de los alumnos vinculados a un grupo sanitario. Si a esta área concurren alumnos diferentes de los que se encuentran en enseñanza teórica, la cantidad de artefactos deberá ser incrementada en la proporción indicada más adelante con excepción de los lavabos cuyo número será como mínimo de uno (1) cada (12) alumnos.

#### Servicios sanitarios para alumnos

Los servicios sanitarios para uso de los alumnos contarán con los siguientes servicios mínimos:

- 1 WC cada 30 alumnos varones o cada 20 alumnas mujeres.
- 1 mingitorio cada 20 alumnos varones.
- 1 lavabo cada 20 alumnos varones o cada 20 alumnas mujeres.
- 1 bebedero cada 30 alumnos.

Los servicios mínimos no podrán ser inferiores a dos unidades de cada artefacto.

En establecimientos educacionales habrá por lo menos por piso, un inodoro y un lavabo por sexo para uso de personas con movilidad reducida, con la relación de uno por cada (500) quinientos alumnos por sexo y fracción en cada turno, en locales independientes o integrados a los servicios convencionales.

#### Servicios sanitarios para gobierno y administración

El personal docente, administrativo y de servicio contará con servicios sanitarios diferenciados de los alumnos y consistirá como mínimo en un grupo sanitario para cada sexo constituido por WC y lavabo.

#### **F) Prevenciones de seguridad**

En general, en todos los ambientes de la escuela, pero particularmente en las aulas, patios, circulaciones y demás espacios donde los alumnos trabajan, juegan o transitan en grupos más o menos numerosos, no podrá haber elemento alguno que por su naturaleza o posición pueda ser causa de accidente o daño personal, tales como salientes de puertas, ventanas, manijas, soportes de artefactos, cantos agudos, filos cortantes, etc.

Toda parte vidriada será interrumpida por travesaños a una altura entre 0,80 m. y 1 m. de altura por debajo de la cual solo será permitido usar vidrio armado.

Las prevenciones contra incendios, responderán a las prescripciones establecidas en el Capítulo 3.7 del presente Reglamento General de Construcciones.

En establecimientos de enseñanza práctica, cuando existieran los depósitos de combustibles y elementos inflamables en general, se dispondrán en lugares alejados de las construcciones propias o linderas y de cualquier lugar cerrado o abierto donde habitualmente se desarrolle alguna actividad. Tendrán cierres livianos y gran facilidad de aireación y ventilación.

#### **G) Tramitación**

A los documentos exigidos para tramitar permisos de construcción para establecimientos que no pertenezcan al estado provincial apartado 2.1.2.2 del presente Reglamento General de Construcciones se agregará un plano de arquitectura de plantas y cortes, visado por las áreas Técnicas dependientes Ministerio de Educación de la Provincia del Chaco.

**ANEXO B****DISPOSICIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**ARTICULO 1°). DEROGAR** a partir de la promulgación de la presente, las siguientes Ordenanzas;

- ORDENANZA N° 333/77 “Estudio de suelos en edificios”
- ORDENANZA N° 571/80 “Subestaciones transformadoras de energía eléctrica”
- ORDENANZA N° 1346/87 “Arquitectura para discapacitados”
- ORDENANZA N° 1963/91 “Pérgolas”
- ORDENANZA N° 2065/32 “Modificación de la ordenanza n° 1963/91-pérgolas”
- ORDENANZA N° 2093/92 “Modificación R.G.C-balcones y cuerpos cerrados...”
- ORDENANZA N° 2327/93 “Modificación al reglamento Gral. de Construcciones”
- ORDENANZA N° 3959/98 “Ampliación de unidades funcionales”
- ORDENANZA N° 6023/02 “Distribución, comercialización de gas licuado de petróleo”
- ORDENANZA N° 6626/03 “Distribución, comercialización, e instalación de gas licuado a granel”
- ORDENANZA N° 7186/04 “Letreros al frente de una obra”
- ORDENANZA N° 11700/15 “Reglamento para la construcción e instalación de medios de circulación mecánica...”
- ORDENANZA N° 10868/12 “Intervención en veredas, calles y avenidas del microcentro”
- ORDENANZA N° 2550/94 “Contenedores de residuos”
- ORDENANZA N° 11868/16 “Permiso provisorio”
- ORDENANZA N° 13194/19 “Permiso provisorio de inicio de obra viviendas unifamiliares”
- ORDENANZA N° 10631/12 “Descarga en vía pública”
- ORDENANZA N° 9982/10 “Letrero”
- ORDENANZA N° 11680/15 “Modificación al Reglamento Gral. de construcciones”
- ORDENANZA N° 3592/98 “Modulo Básico Inicial financiado por el I.P.D.U.V”
- ORDENANZA N° 9825/10 “Fachadas”
- ORDENANZA N° 9984/10 “Contenedores y Volquetes”
- ORDENANZA N° 7342/04 “Reglamento de Instalación Eléctrica”
- ORDENANZA N° 10862/12 “Toldos, Aleros y Marquesinas”

**ARTICULO 2°): DEROGAR PARCIALMENTE** las siguientes ordenanzas, en un todo de acuerdo con los considerandos del presente instrumento legal:

- ORDENANZA N° 12926/18 “Condiciones de uso del suelo”
- ORDENANZA N° 3117/97 “Edificios escolares”
- ORDENANZA N° 3277/97 “Exposición y ventas de vehículos”
- ORDENANZA N° 3590/98 “Locales bailables”
- ORDENANZA N° 5403/01 “Condiciones y usos del suelo en el casco céntrico”
- ORDENANZA N° 2217/92 “Tratamiento de costas del río”
- ORDENANZA N° 8775/07 “Condiciones de usos del suelo urbano”



**ARTICULO 3°): SERAN NORMAS COMPLEMENTARIAS** de la presente las siguientes:

- CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION LEY NACIONAL 26994-t.v.
- SISTEMA DE PROTECCION INTEGRAL DE LOS DISCAPACITADOS LEY 22431-t.v.
- HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO LEY 19587-t.v. Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS.
- REGLAMENTACION PARA LA EJECUCION DE INSTALACIONES ELECTRICAS EN INMUEBLES DE LA ASOCIACION ELECTRONICA ARGENTINA N° 90364 Y SUS DECRETOS- t.v.
- CODIGO AMBIENTAL ORDENANZA N° 12608 t.v
- ORDENANZA N° 1962/91 “Dársenas”
- ORDENANZA N° 10854 “Salones de fiestas infantiles”
- ORDENANZA N° 2149/92 “Quioscos refugios”
- ORDENANZA N° 3593/98 “Ruido ambiental”
- ORDENANZA N° 13502/21 “Cocheras en barrios fonavi”
- ORDENANZA N° 3394/97 “Espacios verdes”
- ORDENANZA N° 11353/14 “Carros gastronómicos”
- ORDENANZA N° 1891/91 “Cementerios”
- ORDENANZAN°7841/05 “Complejos de cremación privados y estatales”