

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES PARTICULARES

INDICE

CAPITULO 1: GENERALIDADES	5
1.1.0. ALCANCES:.....	6
1.2.0. ORGANO DE APLICACIÓN – INTERPRETACION Y ACTUALIZACIÓN:	6
1.3.0. ABREVIATURAS:.....	6
1.4.0. DEFINICIONES:.....	6
CAPITULO 2: ADMINISTRACION	12
2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACION DE LAS OBRAS:.....	12
2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:	21
2.3.0. REQUISITOS PARA LA HABILITACION DE LAS OBRAS:	21
2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS y CONSTRUCTORES:	21
2.5.0. INSPECTORES DE OBRAS:	23
2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:	24
CAPITULO 3: PROYECTO DE LAS OBRAS	28
3.1.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:	28
3.2.0. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS:	31
3.3.0. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO:	32
3.5.0. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES.	42
3.6.0. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:	55
3.7.0. SERVICIOS SANITARIOS:	60
3.8.0. COCHERAS OBLIGATORIAS:	62
3.9.0. DE LOS PATIOS.....	64
3.10.0. SALUBRIDAD ALIMENTICIA.....	71
3.11.0. FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO.....	71
CAPITULO 4: EJECUCION DE LAS OBRAS	71
4.1.0. INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS EN LA VIA PÚBLICA:.....	71
4.2.0. DEMOLICIONES:	77
4.3.0. DESMONTES Y EXCAVACIONES:	81
4.4.0. RELLENOS Y TERRAPLENAMIENTOS:	82
4.5.0. SUELOS:	83
4.6.0. CIMIENTOS:	84
4.7.0. ESTRUCTURAS EN ELEVACION:	88
4.8.0. MUROS EN ELEVACION:	89
4.9.0. REVESTIMIENTOS Y REVOQUES:	94
4.10.0. CONTRAPISOS:.....	95

4.11.0. TECHOS:.....	96
4.12.0. EJECUCION DEL HORMIGON ARMADO:	97
4.13.0. INSTALACIONES TERMICAS Y DE INFLAMABLES:	97
4.14.0. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD:	102
4.15.0. MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS:	102
4.16.0. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS, CON PERSONAL PERMANENTE IGUAL O MAYOR A SEIS PERSONAS:.....	106
4.17.0. FISCALIZACION POR LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS:	107
4.18.0. CONCLUSION DE LA OBRA:.....	107
4.19.0. OBRAS PARALIZADAS:	107
CAPITULO 5 REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES	108
5.1.0. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES:.....	108
5.2.0. INSTALACIONES DE GAS:	109
5.3.0. CALCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:	109
5.4.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:	110
CAPITULO 6 DISPOSICIONES VARIAS.....	115
6.1.0. DE LOS CERCOS Y VEREDAS.....	115
6.2.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:.....	120
6.3.0. PARARRAYOS:.....	120
6.4.0. LOCALES PARA MEDIDORES:	121
6.5.0. FACTIBILIDAD DE ELECTRICIDAD	121
6.6.0. DE LOS ANUNCIOS.....	121
6.7.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:	122
6.8.0. DEPÓSITO TRANSITORIO DE RESIDUOS:	123
6.9.0. TOLDOS:	123
6.10.0. RESERVORIOS HIDRÁULICOS DOMICILIARIOS:.....	124
CAPITULO 7 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS	124
7.1.0. EDIFICIOS EN ALTURA Y EN TORRE:.....	124
7.2.0. GALERIAS DE COMERCIO:.....	130
7.3.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:	134
7.4.0. GARAGES:	136
7.5.0. ESTACION DE SERVICIO:	139
7.6.0. PANTEONES:.....	141
7.7.0. HOTELES:	142
7.8.0. MERCADOS:.....	145

7.9.0. SUPERMERCADOS:	146
7.10.0. GERIATRICOS:	148
7.11.0. SALA DE VELATORIO:.....	149
7.12.0. GALPONES COMERCIALES.	149
7.13.0. SISTEMA DE PROTECCION A PERSONAS DISCAPACITADAS.....	150
7.14.0. VIVIENDAS PREMOLDEADAS Y PREFABRICADAS DE SISTEMAS NO TRADICIONALES.	155
CAPITULO 8 EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES	157
8.1.0. CONSERVACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES:.....	157
8.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA:.....	158
8.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:	158
8.4.0. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS:.....	158
8.5.0. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION:.....	158
8.6.0. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES:.....	159
8.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO:	159
8.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS:	160
CAPÍTULO 9 POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES.....	161
9.1.0. DOBLE SISTEMA DE AGUA FRÍA.....	161
9.2.0. CALEFACCIÓN POR AGUA CALIENTE SOLAR.....	161
9.3.0. PANELES SOLARES DOMICILIARIOS	162
9.4.0. TERRAZAS VERDES.....	162
9.5.0. PROPUESTAS AMBIENTALES	162
REFERENCIAS.....	163

En reconocimiento y agradecimiento a los profesionales de la construcción y afines que participaron activamente en la confección del presente reglamento, brindando su tiempo y experiencia al servicio de la comunidad:

MAESTRO MAYOR DE OBRAS AZPEITIA ADRIAN

ARQUITECTA BEZZI MARIA EMILIA

ARQUITECTA BITTI MARIANELA B.

ARQUITECTO BOSCHERO JUAN ALBERTO

JEFE CUERPO BOMBEROS VOLUNTARIOS BRIGNONI GUILLERMO

ARQUITECTO CACERES CESAR M.

ARQUITECTA CALVO MARIA JULIA

MAESTRO MAYOR DE OBRAS CITRONI FEDERICO J.

DOCTOR CLERICI HUGO

ARQUITECTA CLERICI SANDRA M.

ARQUITECTA DE HUERTOS CARMEN

MAESTRO MAYOR DE OBRAS DESCH OSCAR A.

ARQUITECTA GIGLI GISELA

AGRIMENSOR JARA MARCELO

ARQUITECTA PALANCA MARIANGELES I.

INGENIERO PALAZZO DANIEL M.

ARQUITECTO PALAZZO FABRICIO I.

ARQUITECTA PERELLO MARIA AGOSTINA

ARQUITECTO PRIOTTI JUAN ALBERTO

ARQUITECTA PRIOTTI CAROLINA L.

AGRIMENSOR PUPPO DANIEL

ARQUITECTA ROLDAN MARIANELA

MAESTRO MAYOR DE OBRAS SACCHI HECTOR O.

INGENIERO SANCHEZ JOSÉ LUIS

ARQUITECTO TAVOLONI GERMÁN F.

ESCRIBANA TORRESI CLARA

INGENIERO VALDANO MARIO J.

INGENIERO VALDANO FRANCO

ARQUITECTA ZAMBOLINO GEORGINA

CAPITULO 1: GENERALIDADES

1.1.0. ALCANCES:

1.1.1. Las disposiciones de este Reglamento alcanzan y regulan todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la construcción, modificación, demolición, remoción, utilización, mantenimiento e inspección de los edificios, estructuras e instalaciones (mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas e inflamables) o parte de ellas, incluidos los terrenos en que se asientan y el espacio que los rodea.

1.1.2. El ámbito de vigencia de estas normas, en jurisdicción municipal alcanza tanto a las propiedades públicas como a las privadas.

1.2.0. ORGANO DE APLICACIÓN – INTERPRETACION Y ACTUALIZACIÓN:

1.2.1. El órgano de aplicación de las normas del presente Reglamento será la Secretaría de Obras Públicas.

1.2.2. Las disposiciones del presente Reglamento serán mantenidas debidamente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener las normas en armonía con la evolución y las necesidades de la ciudad.

1.2.3. Los estudios necesarios para las mencionadas decisiones, tanto como el tratamiento de los casos o asuntos no contemplados o de difícil interpretación, requerirán la intervención de una Asamblea Técnica formada por los profesionales de la construcción de la ciudad de Las Parejas ad referendum del Concejo Deliberante Municipal.

1.3.0. ABREVIATURAS:

1.3.1. D.E.: Departamento Ejecutivo. EPE.: Empresa Provincia de la Energía. F.F.C.C.: Ferrocarriles Argentinos. E.M: Eje Medianero. L.M.: Línea Municipal. N: Newton. O.S.: Obras Sanitarias. R.E.: Reglamento de Edificación. R.U.: Reglamento de Urbanización y Loteo. T.E.: Teléfonos. lu.: luz útil de paso. P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional. Sa.: Superficie de aproximación. Sm.: Superficie de maniobra. VLR: Volumen libre de riesgos.

1.4.0. DEFINICIONES:

1.4.1. - A-

Acera: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación, destinada al tránsito de peatones. **Accesibilidad al medio físico:** Posibilidad de que las personas con discapacidad permanente o transitoria puedan desarrollar actividades en edificios y en ámbitos urbanos, y utilizar los medios de transporte y sistemas de comunicación.

Adaptabilidad: posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo completamente accesible a todas las personas incluyendo a aquellas con alguna discapacidad.

Alero: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros. **Altura de la fachada:** Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio. **Ampliar:** Modificar en un edificio la superficie y/o el volumen; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. **Antecocina:** Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta. **Ascensor:** Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar o descender personas y cosas; este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares. **Asador:** construcción de material ignífugo donde se asan comidas que cuenta con conducto vertical

tipo chimenea para captación y evacuación de humo y gases; **Antebaño:** sector previo al ingreso al baño propiamente dicho donde se ubica el lavatorio, espejo y mobiliario.

-B-

Balcón: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación de un entrepiso y limitado por un parapeto. **Baldío:** terreno sin edificar o con construcciones sin cerramiento vertical hasta una altura mínima de dintel, en los cuales no se han ejecutado nuevas mejoras durante los últimos 2 años o en estado de abandono. **Barreras arquitectónicas y urbanísticas:** Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas capacitadas y/o discapacitadas. **Barreras en el transporte:** Impedimentos que presentan los sistemas de transporte, particulares y colectivos (de corta, media y larga distancia), terrestre, marítimos, fluviales o aéreos para las personas con discapacidad. **Barreras en la comunicación:** Impedimento que presentan las formas de emisión, transmisión y recepción de mensajes, (visuales, orales, auditivos, táctiles y/o gestuales) para las personas con alguna discapacidad. **Barreras físicas:** Expresión que involucra a las barreras arquitectónicas y urbanísticas a las barreras en el transporte y las barreras en la comunicación.

-C- **Caja de escalera:** Escalera incombustible

contenida entre muros de resistencia al fuego, de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve; sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentra, con cierre automático aprobado. **Carga de fuego:** La carga de fuego de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m^2) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al peso de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg . **Chimenea:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión. **Cochera:** Cobertizo para proteger automotores. **Conducto:** Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos. **Constructor:** Ejecutor del total o parte de una obra o instalación. **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. **Cocina:** Habitación de una casa u otro edificio que dispone de instalaciones adecuadas para cocinar.

-D-

Despensa: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades de consumo. **Dirección:** Repartición municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de este Reglamento. **Dormitorio:** Habitación de una vivienda destinada a dormir; **Depósito:** habitación de una vivienda, local comercial, empresa, etc. donde se guardan objetos que pueden estar relacionados a la actividad comercial;

-E- **Edificio gubernamental:** Todo edificio propiedad

del Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición autárquica o empresa del dominio industrial del Estado. **Edificio público:** Edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de diversión. También aquellos en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamiento médico o de caridad u otros auxilios, o bien donde son mantenidas o detenidas personas por

razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales. **Edificio residencial:** Edificio o parte de él destinado a vivienda, en el cual hay comodidad para dormir y que es usado de manera normal, ya sea en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado de modo diferente en este Reglamento. **Entrepiso:** Estructura resistente, horizontal, generalmente revestido en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado. **Entresuelo:** Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste. **Escaleras exteriores:** Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario. **Espacio para cocinar:** Aquél que no siendo específicamente un local de cocina, puede desempeñar funciones de tal, y esté unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales de, por lo menos, un patio de primera categoría. **Estación de servicio:** Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente a la limpieza, engrase y reparaciones ligeras de vehículos automotores y donde se expende combustible, lubricantes y accesorios para los mismos. **Estructura:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación. **Edificios patrimoniales:** edificio, conjunto de edificios o las ruinas de un edificio o de un conjunto de edificios que, con el paso del tiempo, han adquirido un valor mayor al originalmente asignado y que va mucho más allá del encargo original.

-F-

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación. **Fondo:** Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio. **Frente:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

-G - **Galería:** Corredor cubierto, que puede estar cerrado con vidriera. **Garage:** Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos automotores. **Guardacoches:** Local destinado a albergar más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.

-H- **Hall:** Ver vestíbulo. **Herrajes suplementarios:** Barras de sección circular de metal que se colocan en las hojas y en el marco de las puertas para facilitar su accionamiento por una persona en sillas de ruedas. **Habitación:** en una vivienda, cada uno de los espacios entre tabiques destinados a dormir, comer, etc

-L- **Línea municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras líneas públicas. **Living:** Ver sala común. **Local:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide el edificio. **Local de descanso:** Local de 2ª categoría, según este Reglamento, ubicado en edificios de uso determinado, vinculado a un servicio de salubridad, destinado al reposo, retiro o colocación de prótesis y órtesis y al cambio de apósitos para personas con discapacidad. **Local de uso general o público:** Ver, vestíbulo general o público. **Local habitable:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, toilettes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos o similares. **Lugar de descanso:** zonas reservadas en zonas parquizadas o reservas naturales, al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculadas con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad y se reservan

espacios para ubicar sillas de ruedas. **Lugar de diversión:** Aquél donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla. **Lugar de espectáculo:** Aquél donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla. **Lugar de trabajo:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad. **Lugar para carga y descarga:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga o descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela. **Luz de día:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial". **Luz útil de paso:** Ancho libre efectivo de paso que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta, desplazada o plegada y la jamba opuesta del mismo marco, o la distancia entre hojas abiertas, desplazadas o plegadas.

-M- **Marquesina:** Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de un negocio. **Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias:** A los efectos de la acción del fuego las materias son: a) Explosivas: Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, picratos). b) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de: Primera categoría, hasta 40 °C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona). Segunda categoría, más de 40 °C hasta 120 °C (kerosene, aguarrás, ácido acético). Cuando la temperatura de inflamación excede los 120 °C, se considerarán como muy combustibles. c) Muy combustibles: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón). d) Poco combustible: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartadas la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados). e) Refractarias: Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado. **Medios alternativos de elevación:** Artificios mecánicos especiales destinados a complementar desniveles salvados por escalones o escaleras para posibilitar los desplazamientos de personas discapacitadas. **Módulo de estacionamiento especial:** Superficie necesaria para la guarda y/o estacionamiento de un automóvil para uso de una persona con discapacidad motora en los miembros inferiores, para permitir la aproximación al vehículo automotor con su ayuda técnica y el traslado al mismo. **Muro exterior:** Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico. **Muro interior:** Muro que no sea exterior.

-N - **Nivel del cordón:** Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente, y referida al plano de comparación para la Nivelación General de la Ciudad. **Nivel piezométrico:** Nivel de la napa de agua freática. **Newton:** Unidad de fuerza equivalente a 0,100 kg.

-O- **Obra:** Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto de la realización de un edificio, estructura, instalación o demolición, mensura o urbanización. **Ochava:** Línea determinada por este Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas y en el encuentro de dos líneas municipales.

-P - **Palier**: Descanso o rellano. **Parque para automotores**: Lugar descubierto para estacionar vehículos automotores. **Patio apendicular del espacio urbano**: Patio generado por entrantes o retiro parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano. **Patio de contrafrente**: Aquél que está unido al fondo. **Patio de frente**: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la línea municipal. **Patio interior**: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente. **Patio intermedio**: Aquel que no es patio de esquina. **Persona con discapacidad**: Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrica y funcionalmente perfecto, que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales, o patológicas) y casos asociados, conjuntamente con las personas afectadas por situaciones cronológicas (los ancianos y los niños menores de nueve años), transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecitos) y antropométrica (la obesidad, el enanismo, el gigantismo). **Piso**: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techo o azotea. **Playa de estacionamiento**: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en tránsito. **Practicabilidad**: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad es un grado restringido de la adaptabilidad. **Predio de esquina**: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública. **Profesional**: Es el proyectista y/o conductor técnico y/o director técnico de una obra o instalación. **Profundidad de un predio**: Distancia media comprendida entre la línea municipal y la línea divisoria posterior o trasera. **Porche**: Espacio cubierto adosado a la fachada de un edificio.

-Q- **Quincho**: cobertizo que se suele construir en el jardín de una casa o en su parte posterior independiente de la estructura principal, y se utiliza como resguardo contra la lluvia o el sol en comidas al aire libre;

-R- **Reconstruir**: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. **Recova**: Cubierta de la acera, sustentada por columnas que llegan hasta 50 cm. del cordón. **Refaccionar**: Ejecutar obras de conservación. **Reformar**: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar una actividad productiva. **Reparar**: volver al estado original sin utilizar los mismos materiales y técnica constructiva; **Restaurar**: volver al estado original utilizando los mismos materiales y técnica constructiva;

-S- **Sala común**: Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes. **Semisótano**: Piso que sobresale, por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como un piso. **Servicio de salubridad convencional**: El o los locales destinados a servicios sanitarios que no permiten el acceso y uso de gran parte de personas con discapacidad, especialmente los usuarios de sillas de ruedas. **Servicio de salubridad especial**: El o los locales destinados a servicios sanitarios que permiten la accesibilidad y uso de las personas con discapacidad. **Solado**: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso. **Sótano**: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano. **Superficie cubierta**: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas. **Superficie de aproximación**: Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, que necesita una persona con

discapacidad para usar o aproximarse a un elemento o disposición constructiva, (por ejemplo: abrir una puerta; aproximarse a un inodoro). **Superficie del piso:** Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio. **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 edificada:** Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio. **Superficie semicubierta:** Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno dos o más paredes, o si las tiene, ellas no producen un cierre total. **Sala de juegos:** habitación dedicada al entretenimiento y descanso;

-T-

Tabique: Muro delgado, no apto para soportar cargas. **Tabique estructural:** muro delgado de hormigón armado utilizado generalmente para cajas de ascensores. **Tocador:** Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad. **Toilette:** Local de aseo que sólo cuenta con un inodoro y un lavabo. **Transformar:** Modificar un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

-U- **Unidad de uso:** Recinto funcionalmente independiente. **Uso:** Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o algunas de sus partes. **Uso comercial:** Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización. **Uso industrial:** Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia, antes o después de su industrialización. **Uso residencial:** Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

-V- **Vacío de aire y luz:** Espacio abierto de dimensiones inferiores a patio y que permite iluminar y ventilar locales no habitables. **Vereda completa:** Superficie que el solado cubre totalmente desde la línea municipal o línea de edificación al cordón. **Vereda jardín:** Superficie que el solado cubre parcialmente, dejando entre aquél y el cordón un sector de césped. **Vestíbulo:** Local de paso y conexión a otros de destino definido. **Vestíbulo general o público:** Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entren y salgan de él, y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran. **Vestidor:** habitación de una casa utilizada para vestirse y para guardar la ropa. **Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público). **Vidriera:** Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano de un local. **Vitrina:** Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicado con locales. **Volumen edificable:** El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Plan Urbano. **Volumen edificado:** El total construido en la parcela. **Volumen libre de riesgo:** Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo, el volumen libre de riesgo debe tener una altura de 2 m y un ancho de 0,90 m, por el largo del recorrido. **Volumen no conforme:** El edificado que no se ajuste a las prescripciones de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

CAPITULO 2: ADMINISTRACION

2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACION DE LAS OBRAS:

2.1.1. AVISO DE OBRAS: No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras, en formulario aprobado, con 15 días de anticipación y, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- a. Modificar el cordón del pavimento;
- b. Cercar el frente;
- c. Revocar, pintar o limpiar fachadas o cercos de frente;
- d. Cambiar revestimientos en fachadas;
- e. Modificar la altura de muros de cerco;
- f. Efectuar rellenos o excavaciones.

Todo trabajo que afecte la circulación vehicular deberá ser notificado obligatoriamente a la Secretaría Municipal a cargo de tránsito para coordinar los mismos.

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

2.1.3. VISADO PREVIO: El Visado Previo implica la conformidad de la Secretaria de Obras Públicas con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, para la cual se requerirá permiso, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, etc., pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo. El visado previo será obligatorio en toda construcción que:

- Se exceda de planta baja,
- Cuando su superficie supere los 100m² cubiertos,
- Cuando se construya más de un módulo habitacional, casa, departamento o local comercial,

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

2.1.4. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Visado Previo, se requerirá la presentación del respectivo legajo, formado por un archivo en formato digital enviado a través de los sistemas de gestión online, vía e-mail al correo oficial: obraspublicas@lasparejas.gov.ar (cualquier plazo asociado a este medio contará a partir del “recibido” por parte del municipio por la misma vía de comunicación) o en un CD en formatos PDF o DWG.

Para la aprobación del plano el profesional deberá presentar, como mínimo:

- a. Constancia del pago de los derechos que correspondieren, según Ordenanza Tributaria Anual.

- b. Se deberá representar el proyecto o anteproyecto en escala 1:100 o 1:50, y, de acuerdo a las siguientes exigencias:

- 1) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros.
- 2) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- 3) Fachada o fachadas.
- 4) Se indicará el destino de cada local, con las medidas necesarias para su comprensión.
- 5) Plano de anteproyecto de la instalación sanitaria en caso que el terreno a edificar se encuentre en zona no provista de red cloacal o de gas natural. Si la instalación comprende el tratamiento de los líquidos cloacales por medio de sistemas especiales, deberá además presentarse una memoria descriptiva del funcionamiento del mismo y sus principales características, requiriéndose la intervención del Ministerio de Medio Ambiente a los efectos de considerar el sistema propuesto.

- c. Certificado de Uso Conforme de Suelo aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Departamento Ejecutivo.

2.1.5. PERMISO DE EDIFICACIÓN:

Se requerirá Permiso de Edificación para:

- a. Construir edificios nuevos;
- b. Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción;
- c. Cambiar, ampliar, o reformar estructuras de techos;
- d. Construir veredas;
- e. Excavar o desmontar terrenos;
- f. Instalar vitrinas, toldos, carteleros y anuncios simples que requieran estructuras y que por sus dimensiones o aspectos afecten a estética;
- g. Modificar la fachada principal;
- h. Construir, cambiar, ampliar y/o reformar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables y/o contra incendios.
- i. Demoliciones;

2.1.6. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Permiso de obra se requerirá la presentación del respectivo legajo, formado por un archivo en formato digital enviado a través de los sistemas de gestión online, vía e-mail al correo oficial: obraspublicas@lasparejas.gov.ar (cualquier plazo asociado a este medio contará a partir del "recibido" por parte del municipio por la misma vía de comunicación) o en un CD en formatos PDF o DWG. Si la obra cuenta con visado previo vigente aprobado en su revisión digital, no será necesaria la revisión digital del permiso de edificación pudiendo presentarse directamente en formato papel.

Para solicitar Permiso de una obra, se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, incluido demolición, la ubicación, el nombre y el domicilio del propietario.

La documentación en formato papel se presentará firmada por el Propietario y el/los Profesionales y Constructor intervinientes, con arreglo a las disposiciones de esta normativa. Los Profesionales y el Constructor, deberán mencionar al pie de sus firmas, el Nº de Inscripción

en el Registro Municipal, el domicilio legal, y el Nº de teléfono. Todas las firmas serán aclaradas.

Una vez aprobada la etapa de revisión digital, para solicitar Permiso de Obras se requerirá:

- a. En los casos previstos en a., b., c., d., e. y f., del artículo 2.1.5., la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas (una para uso interno de la Secretaria de Obras Públicas y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure), en el interior de las cuales y en el orden que la Secretaria de Obras Públicas indique, se colocarán:
 - i. Solicitud de Permiso de Obras (Impreso en la carpeta).
 - ii. Un juego de planos de obra.
- b. En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente, presentando la Carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumpliendo las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior.
- c. En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada en el Inciso a., correspondiente a la parte de obra a ejecutar inicialmente, deberá ser acompañada de un plano general en escala 1:200, como mínimo, con el proyecto total a desarrollar. El Permiso de Obras y la documentación correspondiente a las etapas subsiguientes, deberán ser completados antes de dar comienzo a cada una de ellas.
- d. En los casos previstos en el inciso e., del Artículo 2.1.5., la Secretaria de Obras Públicas podrá requerir el visado de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder (municipales, provinciales o nacionales).
- e. Cuando se solicite permiso de edificación y existiere visado previo otorgada por la Secretaria de Obras Públicas, en el legajo que se presente (conteniendo la documentación que se especifica en el inciso a. del presente artículo) podrá agregarse la carpeta del requerido visado.
- f. Cuando se construya, cambie, amplíe o reforme instalaciones eléctricas sin que se construya, cambie, amplíe o reforme la construcción existente, se podrá presentar únicamente la memoria técnica y los planos previstos en el inciso f. del punto 2.1.7., los que se incorporarán al legajo de la propiedad existente en la Secretaria de Obras Públicas. De no existir legajo, se deberá realizar la presentación según lo estipulado para requerir "Permiso de Obras". Este apartado es de exigencia exclusiva para edificios públicos, escuelas, casas de cuidado y local de concurrencia masiva como cines, salones de fiesta, auditorios, teatros, etc.
- g. En todos los casos se deberá contar con Uso Conforme.
- h. En todos los casos que se solicite permiso de obras se deberá designar un Director de Obra el cual debe ser un profesional acorde a la tarea a llevarse a cabo. La evaluación de la idoneidad será determinada a partir de las incumbencias del título del profesional designado. No se permitirá el comienzo de ninguna obra sin profesional a cargo.
- i. En todos los casos Certificado de propiedad con aprobación de Libre Deuda.
- j. En caso de demolición: Certificado de desratización y memoria descriptiva del proceso.
- k. Estudio de Suelo: se obligará a todos los que proyecten edificios que superen las tres plantas o que transmitan por medio de columnas cargas de más de 50 toneladas por unidad, a presentar un estudio de suelos y fundaciones frente a los planos que se

sometan a aprobación de la S. O. y S. P. El Estudio de Suelo deberá ser hecho por profesional con título habilitante.

- l. En todos los casos Certificado de verificación de límites, amojonamiento y nivel.
- m. En todos los casos Constancia de pago del permiso de edificación. (Aportes profesionales)

2.1.7. PLANOS DE OBRAS: Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Secretaria de Obras Públicas exigir otras, cuando así lo estime necesario:

- a. Elementos que los integran:
 - i. Carátula: Su formato será de 297mm. por 185mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación del terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra y conducción técnica y/o relevamiento, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombres y números de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis. (Ver Plano de Caratula).
 - ii. Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser nombrados y acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros y el cordón de vereda. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela.
 - iii. Plantas restantes: (pisos altos, entrepisos, subsuelos): En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes.
 - iv. Plantas de techos y azoteas: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado.
 - v. Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
 - vi. Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:50 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública, y, en el caso

- de "edificios en torre", se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.
- vii. Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.
 - viii. Superficies edificadas: En el lugar que se señala en la carátula del plano, se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías y cornisas y consignando, por separado, las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la línea municipal.
 - ix. Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme al modelo que se gráfica.
 - x. Planta de estructura: Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.
 - xi. Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella. Esto se solicitará solo para casos de edificios de propiedad horizontal o todos aquellos en los que se edifique planta baja más dos (2) pisos, quedando a criterio de la Secretaria de Obras Públicas los casos especiales no contemplados.
 - xii. Plano del proyecto de la instalación sanitaria y, en su caso, el del sistema de tratamiento de los líquidos cloacales en caso de no contarse con red cloacal en el sector. En caso de que la instalación sanitaria haya sido construida, las reformas a introducir a los efectos de adecuarla a las normas vigentes de Obras Sanitarias de la Nación, deben ejecutarse con la intervención de un constructor matriculado y la aprobación del mencionado organismo, debiendo el propietario elevar a la Secretaria de Obras Públicas los planos y constancias respectivas de la nueva instalación ejecutada.
 - xiii. Las plantas se dibujarán en orden sucesivo no alternado, separadas de la planta anterior, fuera del perímetro del terreno. En la planta subsuelo, cuando es parte del proyecto, se incluirán plantas de bases y cimientos en general indicando las profundidades relativas del terreno natural, desmontes o excavaciones proyectadas, líneas divisorias y línea municipal.
 - xiv. Detalles: las plantas de las escaleras en escala 1/20 con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, cuando las escaleras no sean de tramos rectos, plantas y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere.
 - xv. Señalamiento de locales: Los locales serán señalados del siguiente modo: en el PISO BAJO: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1. En los PISOS ALTOS: los locales de cada piso se designaran con la letra A, seguida de un número de orden que partirá de 1 para el primer piso, de 2 para el segundo y así sucesivamente; en el entresuelo, sótanos y subsuelos se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por E y por S según el caso.

- xvi. Especificaciones especiales para discapacitados: En todos los casos se detallarán necesariamente: a) Las plantas y cortes longitudinales de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones, así como la altura de paso. b) Las plantas, cortes longitudinales y transversales de las rampas y la altura de paso. c) Plantas y vistas de los servicios de salubridad especiales con los equipamientos proyectados. d) Planta de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, con indicación de los sitios reservados para personas con discapacidad que utilizan sillas de rueda.
- xvii. Planillas de carpintería.
- b. Leyendas y cuadros: Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.
- c. Colores convencionales: Serán firmes, nítidos y francos.

La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Las partes del proyecto que quedarán subsistentes se indicarán en NEGRO PLENO. Los muros a construir serán pintados en ROJO. Las partes existentes, realizadas sin permiso municipal y que se presenten a regularizar se dibujarán con RAYADO OBLICUO. Todo lo detallado en el presente articulado se materializará en los planos originales y copias. Sólo se pintarán en AMARILLO los muros a demoler.

- d. Tamaño: Los formatos de planos aceptados son: A4 (210mm x 297mm), A3 (297mm x 420mm), A2 (420mm x 594mm), A1 (594mm x 841mm) y A0 (841mm x 1189mm). En su doblado se dejará un margen de 25mm en uno de sus bordes para su encarpetao en tamaño A4. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones diferentes, quedando a criterio de la Secretaria de Obras Públicas.
- e. Plegado: Sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados el tamaño deberá ser A4 y la carátula quedará siempre al frente.
- f. La memoria técnica, los planos de la instalación eléctrica visados por los colegios profesionales respectivos y la factibilidad de conexión (las viviendas unifamiliares quedan exentas de este artículo), los que serán presentados por carpetas separadas.
 - 1) Memoria Técnica: estará integrada por los siguientes ítems: I) Edificios: Se deberá hacer una breve, pero completa descripción del tipo de edificio en donde se ejecutará la instalación eléctrica. En la misma deberán constar los ambientes, ingresos, materiales empleados, etc. Se podrá incluir planos, croquis, catálogos, así como todo otro material que ayude a la interpretación de la citada descripción. II) Actividades: Se deberá describir el o los tipos de actividades que se desarrollen en el o los distintos locales que conforman el edificio. III) Tipo de instalación eléctrica: Se deberá describir el o los tipos de instalaciones eléctricas a ejecutar. Se deberá indicar, en caso de situaciones especiales las normas a las cuales se ajustarán los materiales a emplear y/o ejecución de la misma. 2) Planos: I) Deberán ser ejecutados en los formatos determinados en la presente. II) La simbología usada para confeccionar los planos se ajustará a lo dispuesto en las normas IRAM (sistema de representación, cortes, cotas, etc.). III) Los planos que muestren la parte física de la instalación eléctrica sobre el edificio deberán interpretar y/o mostrar cómo son las características del mismo: plantas, niveles, puertas, ventanas, ingresos, egresos, etc., para lo cual deberá tener un número de vistas en planta y en cortes y especificaciones que permitan ese

objetivo. IV) Se deberá indicar en el plano: tipo y sección de canalización; tipo, cantidad y sección de los conductores que se alojan en ellas; posición de los tableros principales y seccionales y sistema de puesta a tierra empleado. Si se estima conveniente se podrá ejecutar un plano en donde se muestre o se indique la traza de dichas canalizaciones. V) Para el caso de edificios que cuenten con protección contra descargas eléctricas atmosféricas, se deberá ejecutar un plano en el que se muestre su disposición indicando características principales. VI) Cuando corresponda o se prevea un sistema de iluminación de emergencia y/o escape se deberá ejecutar un plano con la disposición de las luminarias e indicación del tipo de cada una de ellas así como el sistema empleado y su autonomía. En el mismo se indicará la conexión al sistema eléctrico del edificio y deberá ser indicado en el plano que contiene el circuito unifilar. VI) Cuando exista sistema o sistemas de comunicación, señalización, visualización, alarma y/o computación, y la magnitud de los mismos lo justifique, se deberá ejecutar un plano indicando la canalización y el cableado empleado, la instalación a la que sirve y las características más destacadas de los elementos utilizados. Si se estima conveniente se podrá ejecutar un plano donde se muestre o indique las trazas de las canalizaciones respectivas. VII) Cuando exista grupo electrógeno, se deberá ejecutar un plano en donde se muestre la ubicación del mismo, su disposición, tablero principal y/o auxiliar, tanque de combustible, caños de escapes y silenciador. Se deberán indicar, además, las características principales (tensión, corriente y potencia en servicio continuo y de emergencia, capacidad del tanque, autonomía, nivel de fluido, sistema de provisión de combustible, etc.). 3) Factibilidad de Conexión: Cuando las características y/o importancia de las instalaciones lo justifiquen, la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir factibilidad de conexión de la prestadora del servicio eléctrico. Esta factibilidad de conexión será obligatoria en los casos en que la potencia instalada sea superior a los 10 KVA.

2.1.8. LINEA Y NIVEL: La determinación de la L.M. y la cota de nivel de umbral de entrada, deberán ser solicitadas por el profesional actuante, por medio de las boletas respectivas, ante la Dirección de Catastro y Secretaría de Obras Públicas, respectivamente. Una vez informadas, un ejemplar de cada una de las referidas boletas integrará la documentación exigible para la tramitación del Permiso de Edificación.

2.1.9. PERMISO DE EDIFICACION: Los derechos de edificación que correspondieren, serán calculados por el profesional actuante en formularios impresos al efecto y pagados por el propietario, uno por ciento (1%) del monto de obra establecido por los colegios actuantes, antes de la presentación del expediente de edificación, previo visado por parte de la Secretaría de Obras Públicas.

2.1.10. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN: La Secretaría de Obras Públicas se expedirá sobre la documentación contenida en el expediente de Edificación en un lapso no mayor de quince (15) días. En el caso de que no existir observaciones dentro del plazo mencionado se otorgará el correspondiente Permiso de Edificación, previo pago de los derechos de edificación.

2.1.11. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN: Cuando la Secretaría de Obras Públicas formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del

momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Secretaría de Obras Públicas deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días. En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud y el profesional actuante será pasible de las sanciones que pudieren corresponder.

2.1.12. CADUCIDAD DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN Y VISADO PREVIO: Si otorgado el Permiso de Edificación el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los noventa (90) días, se le acordará, previa notificación al propietario y al profesional, un último e improrrogable plazo de cinco (5) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar las obras. El visado previo tiene validez de 60 días si el proyecto de obra no sufre modificaciones.

2.1.13. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA

El Propietario y los Profesionales de una obra no podrán introducir, sin permiso previo, modificaciones o ampliaciones en la obra, que modifiquen los planos aprobados.

Cuando durante la construcción, el propietario considere conveniente ampliar lo proyectado, cambiar el tipo de techo, etc., el profesional actuante deberá comunicar a la S. O. y S. P. las modificaciones a introducir, y siempre que las mismas se adecuen a la presente normativa, se acordará un plazo de 30 días hábiles para la presentación de la documentación con los cambios a introducir, y con los sellados correspondientes de los Colegios de Profesionales. Si por causas ajenas al profesional no pudiese darse cumplimiento a dicho plazo se extenderá el mismo en 10 días hábiles. Para el caso de que las superficies fuesen inferiores a las que figuren en el permiso original, no se devolverá la diferencia de dinero abonada por permiso de construcción.

2.1.14. OBLIGACIÓN DE POSEER USO CONFORME

Para utilizar o cambiar de uso un lote, predio, estructura, instalación o una de sus partes, es obligatorio poseer USO CONFORME.

Cuando un lote, predio, edificio, estructura o instalación sea ocupada con diferentes usos, cada usuario deberá tener el respectivo permiso.

El permiso de uso deberá exhibirse permanentemente en un lugar visible y de fácil acceso excepto para el caso de viviendas.

Con el objetivo de impedir el asentamiento de viviendas en zonas de vulnerables ambientalmente o con posibilidad de anegamientos temporales, el Uso Conforme se requerirá para todo tipo de construcciones.

2.1.15. USO CONFORME PROVISIONAL

Se podrá usar provisoriamente un edificio o cualquiera de sus partes, como así también la ampliación o modificación de uno existente, cuando el uso de la obra coincida con el declarado en los documentos del proyecto aprobado para su ejecución, hasta tanto se obtenga el Uso Conforme definitivo, siempre que la parte respectiva se encuentre terminada en condiciones reglamentarias.

El permiso definitivo se solicitará dentro de los 30 días de concluido los trabajos.

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

2.1.16. USO CONFORME - ESPECIFICACIONES

a) El certificado especificará:

- 1- Nombre y apellido del propietario y el usuario.
- 2- Ubicación de la parcela. Partida Inmobiliaria.
- 3- Medidas y superficies de la parcela.
- 4- Superficie cubierta existente y proyectada.
- 5- Especificaciones de la actividad a desarrollar.
- 6- Todo otro dato que la S. O. y S. P. Considere necesario para la evaluación del uso que pretende desarrollar, tales como: números de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA. Especificación del tipo de producto que elabora o comercializa, etc.

b) Trámite:

La S. O. y S. P. podrá requerir, en caso necesario, el pronunciamiento previo del organismo competente a nivel provincial, en materia de promoción industrial o saneamiento ambiental o hidráulico.

La S. O. y S. P. se expedirá dentro del término de 10 días hábiles a contar desde el ingreso de la solicitud o de la recepción de los informes provenientes de otros organismos en los casos de consulta.

En caso de tener resolución favorable la solicitud, la S. O. y S. P. entregará el Certificado de Uso Conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra y/o habilitación de locales para el desarrollo de actividades comerciales, industriales y/o de servicios.-

c) Vigencia:

El certificado de Uso Conforme, perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los seis meses de su otorgamiento por la S. O. y S. P. no es utilizado para los fines previstos en 1.1.1.3.2. b).-

2.1.17. RESPONSABILIDAD DEL USUARIO

La utilización de un lote, predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes con Uso Conforme acordado, no debe comprometer la seguridad e higiene.

El usuario es responsable por los daños que por su negligencia puedan ocasionarse a la finca o a terceros y por toda la transgresión a las disposiciones vigentes.

2.1.18. CAMBIO DE USUARIO – TRANSFERENCIA DE USO CONFORME

Cuando se produzca un cambio de usuario o transferencia, conservándose el uso establecido en el Uso Conforme, el nuevo deberá solicitar su inscripción dentro de los 30 días, en caso contrario caducará el Uso Conforme.

2.1.19. REVOCACIÓN DE UN USO CONFORME ACORDADO

Se revocará un Uso Conforme acordado cuando se compruebe una inminente amenaza a la seguridad o a la higiene.

2.1.20. REGISTRO DE USOS CONFORME

La Municipalidad llevará un registro con los detalles y condiciones impuestas, correspondientes a cada Uso Conforme que expida.

2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

2.2.1. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS: Durante todo el lapso que demande su ejecución, deberá tenerse en obras: a. La carpeta entregada por la Secretaria de Obras Públicas a ese efecto, en buen estado de conservación y a disposición de los inspectores de la misma. b. Letreros de Obras obtenidos del colegio profesional correspondiente, ya sea de Arquitectos, Ingenieros o Maestros Mayores de Obra.

2.2.2. COMIENZO DE OBRAS: No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por la Secretaria de Obras Públicas. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisionarias.

2.3.0. REQUISITOS PARA LA HABILITACION DE LAS OBRAS:

2.3.1. OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS: Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la inspección final de obras. El certificado final será otorgado por la Secretaria de Obras Públicas, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubiere cumplimentado con la presentación de plano conforme a obras; si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.

2.3.2. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL: Debe solicitarse antes de los quince (15) días siguientes a la finalización de las obras.

2.3.3. OBRAS NO TOTALMENTE CONCLUIDAS: Toda obra no totalmente concluida podrá ser completa o parcialmente habilitada, cuando a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, se den las condiciones para que ello ocurra, a solicitud del profesional actuante o del propietario.

2.3.4. OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS: Es condición necesaria y suficiente para que una obra, parcialmente concluida, sea habilitada en la parte que así lo admita, la aprobación de la inspección final parcial de obras. El certificado final parcial será otorgado por la Secretaria de Obras Públicas, con idénticos requisitos a los detallados en el artículo 2.3.1., dejándose constancia en los planos de cuál es la parte de la superficie total motivo de dicho certificado.

2.3.5. OBRAS NO CONCLUIDAS: Toda obra no concluida, suspendida o no su ejecución, será motivo de un Certificado de Obras Inconclusas, que la Secretaria de Obras Públicas extenderá a solicitud del profesional o de oficio; si es el caso deberá consignarse la parte de las obra revisada, inspeccionada y habilitada.

2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS y CONSTRUCTORES:

2.4.1. PROYECTO, DIRECCION Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS: El proyecto, dirección y conducción técnica de obras deberá estar a cargo de uno o más profesionales de la Ingeniería, Arquitectura o Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores habilitados y matriculados, conforme con la Ley Provincial Nº 2.429 y sus reglamentaciones respectivas.

2.4.2. RESPONSABILIDADES:

- a. Los propietarios, profesionales y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.
- b. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento, y tratar, personalmente, todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.
- c. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del consejo respectivo de la Provincia de Santa Fe.
- d. Los profesionales, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.
- e. Cuando la S. O. y S. P. lo crea necesario, exigirá la intervención de un profesional de la correspondiente especialidad.

2.4.3. MATRICULACION PROFESIONAL: Regirán las disposiciones que establezca los colegios profesionales de la Provincia de Santa Fe, en virtud de lo establecido en la Ley Provincial Nº 2.429 y sus reglamentaciones.

2.4.4. INSCRIPCION: Será requisito indispensable encontrarse inscripto en el registro del colegio profesional respectivo de la provincia de Santa Fe y en la Municipalidad de Las Parejas.

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

2.4.6. DILIGENCIAMIENTO DEL EXPEDIENTE DE EDIFICIOS: Compete al profesional o profesionales firmantes de los planos, la realización de las diligencias y gestiones administrativas del Expediente de Edificios. Estos podrán delegar el mismo en terceras personas, mediante una autorización escrita y autenticada por la Secretaria de Obras Públicas.

2.4.7. CONSULTAS TECNICAS: La Secretaria de Obras Públicas evacuará consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente a éstos.

2.4.8. CAMBIO DE PROFESIONALES: El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Secretaria de Obras Públicas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna y, previa verificación del estado de las obras. En la misma fecha, notificará por cédula al reemplazante. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Secretaria de Obras Públicas.

2.4.9. DESVINCULACIÓN DE PROFESIONALES: a. La Municipalidad reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario. c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Secretaria de Obras Públicas acepte el reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

2.4.10. REGISTRO DE PROFESIONALES

Los Profesionales deberán inscribirse en el Registro que llevará la S. O. y S. P. y que será exhibido en la correspondiente oficina.

En el Registro Profesional deberá constar:

Nombre y apellido.

Firma.

Documento de Identidad y domicilio.

Título habilitante.

Nº de inscripción en el Registro Municipal de Profesionales.

Nº de inscripción en el Colegio Profesional correspondiente y constancia de habilitación anual.

1.3.1.9. Registro de Constructores

Todos los constructores que actúen en la jurisdicción de la ciudad de Las Parejas, deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores, que a tal efecto llevará la S. O. y S. P.

En el Registro de Constructores deberá constar:

Nombre y apellido.

Firma.

Documento de Identidad y domicilio.

C.U.I.T.

Derecho de Registro e Inspección.

2.5.0. INSPECTORES DE OBRAS:

La S. O. y S. P. por intermedio de la figura de un Inspector, ejecutará el control de las obras, mediante la designación de personal contratado a tal fin.

Las disposiciones siguientes tienden a aunar la iniciativa particular y el poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo a las prescripciones vigentes, en las distintas etapas.

2.5.1. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LAS OBRAS: a. Toda vez que el inspector municipal la pida, con determinación de hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra. b. La notificación será hecha con una anticipación no menor a tres (3) días hábiles, por carta certificada, correo electrónico y/o cualquier otro medio de comunicación que sea constatable su envío y recepción; habrá una tolerancia de media hora.

2.5.2 INSPECCION DE OBRAS Y PARALIZACIÓN DE LAS MISMAS:

a. Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión, por escrito, aclarando las causas que la motivan. De negársele la entrada, el inspector hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de

dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

b. En caso de suspensión de obras, el diligenciamiento de la actuación deberá ser realizado por ambas partes, en el plazo de setenta y dos (72) horas. Corregida la causa que originará una suspensión de obra, y previa verificación por parte de la inspección, la S. O. y S. P. otorgará el Permiso de reanudación de obra, independientemente de la aplicación de las sanciones que correspondan.

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

2.5.3. VICIOS OCULTOS: Cuando los inspectores municipales sospechen la existencia de vicios ocultos en obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

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

2.5.5. CASO DE PELIGRO GRAVE E INMINENTE A LA SEGURIDAD PÚBLICA

En caso de construcciones existentes o en ejecución, la S. O. Y S. P. podrá ordenar demoler toda o parte de la construcción. Se notificará al constructor o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la S. O. y S. P.

2.5.6. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION: Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al conductor técnico, o en su defecto, el propietario, acordando un plazo de treinta (30) días para la demolición, vencido el cual y, de no habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Administración Municipal y por cuenta del infractor.

2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:

2.6.1. GENERALIDADES:

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

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

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

pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades en un plazo estipulado en la notificación.

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

2.6.2. CLASES DE PENALIDADES: Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a. Apercibimientos.
- b. Multa, hasta los topes permitidos por el artículo 21, inciso e) de la Ley Provincial Nº 2.756 (Orgánica de las Municipalidades).
- c. Suspensión en el uso de la firma.
- d. Suspensión de funcionamiento de instalación.
- e. Suspensión de Habilitación.
- f. Clausura.
- g. Demolición.

2.6.3. REGISTRO DE PENALIDADES: La Secretaria de Obras Públicas llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional.

2.6.4. SANCIONES A PROFESIONALES

- h. Apercibimientos: Corresponde apercibimiento por: 1) No tener en obra los documentos aprobados. 2) No concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación de la Secretaria de Obras Públicas. 3) Impedir a los Inspectores de Obras el acceso a la obra. 4) No colocar el letrero de obras. 5) Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones. 6) Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública.
- i. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados. En caso de reincidencia, se aplicará suspensión en el uso de la firma de un (1) mes a un (1) año.
- j. Suspensión en el uso de la firma: Corresponde suspensión en el uso de la firma, debiendo la Municipalidad notificar al propietario y al colegio respectivo de la Provincia de Santa Fe:
 - i. Por iniciar obra sin el permiso municipal correspondiente: de seis (6) meses a un (1) año, la primera vez; de uno (1) a cinco (5) años: hasta tres veces; de tres (3) a diez (10) años: más de tres veces
 - ii. Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordes con las condiciones previstas por este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente y siempre que la misma supere el 10% de la superficie de obra, de seis (6) meses a dos (2) años.
 - iii. Por efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de tres (3) meses a dos (2) años.
 - iv. Por no acatar una orden de paralización de trabajos: de seis (6) meses a dos (2) años.
 - v. Por no solicitar inspección final: de seis (6) meses a dos (2) años.

- vi. Cuando se hubieren aplicado tres (3) apercibimientos se suspenderá con el uso de la firma durante seis (6) meses; al cuarto apercibimiento: un (1) año; del quinto en adelante hasta tres (3) años
- vii. Por presentar para su aprobación planos y/o documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o con datos falsos; de seis (6) meses a dos (2) años; cuando tales circunstancias fueran realizadas con el objeto de evadir el cumplimiento del reglamento, la suspensión será de dos (2) a seis (6) años.
- viii. Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente, y asimismo, cuando se produzcan derrumbes parciales o totales, por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción; de tres (3) a diez (10) años
- ix. Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra: de tres (3) a diez (10) años
- x. Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Secretaria de Obras Públicas sea imputable al profesional: suspensión de hasta dos (2) años.
- xi. La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida. Cuando la suspensión que se aplique sea menor a un (1) año, podrá continuar con el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) y hasta cinco (5) años, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo. Cuando la suspensión que se aplique supere los cinco (5) años, llevará como penalidad accesoria, la eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

2.6.5. SANCIONES A LAS EMPRESAS PROVEEDORAS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Se aplicarán multas:

- a. Por descargar materiales, ya sea a granel, empaquetado o paletizado, en la calzada del espacio público o vereda. Queda permitida la ubicación de materiales en espacio verde. La multa aplicada será igual a dos veces el costo de los materiales incorrectamente descargados.

2.6.6. SANCIONES AL PROPIETARIO

Se aplicarán multas:

- a. Por comenzar la obra sin el correspondiente permiso municipal: 5% del presupuesto total de la obra proyectada.
- b. Por ejecutar obras que no cumplimenten las normas edilicias dispuestas en este Reglamento; siempre que no se halle comprometida la seguridad, higiene o habitabilidad de las mismas; aceptando una tolerancia en los casos de reducción de patios y espacios de aire y luz, quedando a criterio de la Secretaria de Obras Públicas contemplar aquellos

casos que admitan tolerancias, otorgándose un visado de "plano registrado" al solo efecto de empadronar las obras denunciadas.

1) Cuando se trate de una obra nueva: el 10% del presupuesto total de la obra proyectada.

2) Ampliaciones y/o modificaciones siempre que las mismas superen el 5% de la superficie de la obra, de acuerdo a la siguiente escala:

- entre el 6% y el 15% de la superficie de la obra: el 5% del monto de lo ejecutado sin permiso.

- entre el 16% y el 30% de la superficie de la obra: el 10% del monto de lo ejecutado sin permiso.

- entre el 31% y el 45% de la superficie de la obra: el 15% del monto de lo ejecutado sin permiso.

- entre el 46% y el 60% de la superficie de la obra: el 20% del monto de lo ejecutado sin permiso.

- más del 60% de la superficie de la obra: el 30% del monto de lo ejecutado sin permiso.

c. Por impedir el acceso a los Inspectores de Obras de la Secretaria de Obras Públicas. 1% del monto total de obra.

d. Por no concurrir a una citación, o no acatar una orden y/o intimación de la Secretaria de Obras Públicas. 1% del monto total de obra.

e. Por exceder en más del 10 % la superficie autorizada en obras con permiso municipal: 6% del valor del excedente.

f. Por ocupación de la vía pública con materiales, maquinarias y otros elementos, según lo establecido en 4.15.2. e) y 4.1.13. del presente Reglamento. 1% del monto total de obra.

g. Por falta de valla correspondiente según lo establecido en 4.1.1. del presente Reglamento. 2% del monto total de obra.

h. Por no solicitar inspección final de obra o bien solicitando la misma, antes de haber finalizado los trabajos. 5% del monto total de obra.

i. Por no construir, reparar y/o conservar cercos y/o veredas según lo previsto en 6.1.0. del presente Reglamento. 2% del monto total de obra.

j. Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, según lo establecido en 4.15.2.e 2) del presente Reglamento. 1% del monto total de obra.

k. Por no conservar todo o parte de su edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto, y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasionen un perjuicio público, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en 8.1.2. del presente Reglamento. 2% del valor como obra nueva de edificio.

l. Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuesta por la Secretaria de Obras Públicas. 5% del monto total de obra.

m. Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Secretaria de Obras Públicas sea imputable al propietario. 2% del monto total de obra.

Para todos los incisos antes mencionados se tomará el ochenta por ciento (80%) del valor actualizado del metro cuadrado de construcción obtenido del "Colegio de Profesionales de Maestros Mayores de Obras y Técnicos de la Provincia de Santa Fe" multiplicado por la superficie a construir para obtener el presupuesto total de obra.

Las multas contemplarán un plazo adecuado para enmendar la infracción cometida; una vez vencido ese plazo sin adecuación o corrección de la contravención la multa será reiterada con un nuevo plazo y así sucesivamente.

2.6.7. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE PENALIDADES:

En los casos en que se constatará el incumplimiento del presente reglamento, la inspección de obras determinará para cada caso según su importancia, un plazo máximo de quince (15) días y mínimo de dos (2) días, para la presentación a Audiencia ante la S. O. y S. P. desde la notificación formal de la infracción. De dicha audiencia se suscribirá un “Acta de compromiso” y se le concederá un plazo máximo de quince (15) días y mínimo de dos (2) para que cumplimente las disposiciones establecidas por este Reglamento.

En el caso en que se insistiera en el incumplimiento del presente reglamento, luego de los 15 días de la audiencia o notificación formal (si el infractor no se presentase a la audiencia) se procederá a intimar nuevamente al infractor y se le concederá un plazo máximo de diez (10) días para que cumplimente las disposiciones establecidas por este Reglamento.

Vencidos el segundo plazo, se procederá a dar conocimiento al Juzgado Municipal de Faltas sugiriendo la sanción para el propietario, profesional o quien corresponda.

Del procedimiento ante el Tribunal Municipal de Faltas

Ante la incomparecencia a la audiencia de (1.2.11.2), y / o incumplimiento del “Acta de Compromiso” por parte del presunto infractor, se procederá a remitir las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

Recibidas las actuaciones, se notificará al presunto infractor, intimándolo a comparecer a audiencia para formular su descargo, ofrecer y producir prueba; todo bajo apercibimiento - en caso de que no comparezca a la audiencia- de dictar resolución sin más trámite.

La audiencia se fijará en un día y hora hábil administrativa, el Juez hará conocer al imputado la infracción que se le imputa y recibirá personalmente el descargo, labrándose un acta.

El tribunal municipal de Faltas podrá solicitar a la S. O. y S. P y en cualquier etapa del procedimiento, un dictamen, que tendrá el carácter de “no vinculante”. La solicitud del dictamen dará lugar a la suspensión de plazos, que se reanudarán con la entrega del dictamen.

Notificado de la resolución, el infractor deberá dar cumplimiento a la pena aplicada dentro de los diez (10) días posteriores. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento de lo estricto de las disposiciones en vigencia, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Las citaciones y notificaciones se harán por medio fehaciente.

Los plazos se cuentan en días hábiles administrativos.

CAPITULO 3: PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

3.1.1. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO: Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la

aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- a. Edificios residenciales.
- b. Edificios institucionales.
- c. Edificios para reunión bajo techo.
- d. Edificios para reunión al aire libre.
- e. Edificios para oficinas.
- f. Edificios comerciales.
- g. Edificios industriales.
- h. Edificios para depósitos.
- i. Edificios para usos peligrosos.
- j. Edificios educacionales.

3.1.2. TIPOS DE EDIFICIOS DE DUDOSA CLASIFICACION: Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Secretaria de Obras Públicas decidirá, por semejanza, el tipo al que corresponda asimilarlo.

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

- a. Viviendas individuales.
- b. Viviendas colectivas.
- c. Internados.
- d. Conventos.
- e. Dormitorios colectivos.
- f. Fraternidades.
- g. Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios.

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

- a. Asilos en sus distintos tipos.
- b. Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, penitenciarías, presidios y guarderías.

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

- a. Iglesias, Bolsas de Comercio, Estaciones de Pasajeros, etc.,
- b. Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salas de Conciertos, Exposiciones, Salones de Conferencias, Bibliotecas, Museos, Planetarios, etc.,
- c. Cines, Teatros, etc.,
- d. Confiterías bailables, confiterías, lugares de diversión nocturna, locales de recreo, etc.,
- e. Restaurantes, salones de banquetes, bares, etc.,
- f. Clubes, gimnasios, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

3.1.6. EDIFICIOS QUE INTEGRAN O FORMAN PARTE DE OTRO: Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión será clasificado dentro del tipo que resulta del edificio total.

3.1.7. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE: Se clasificarán, dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros similares. Incluye entre otros:

- a. Parque de diversiones;
- b. Campos de deportes;
- c. Autódromos;
- d. Velódromos;
- e. Campos de aviación;
- f. Piletas al aire libre;
- g. Teatros y cines al aire libre;
- h. Estadios.

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

- a. Edificios de la Administración Pública.
- b. Sedes o sucursales bancarias.
- c. Compañías de Seguros.
- d. Estaciones de radio o televisión.
- e. Oficinas de distinta naturaleza.

3.1.9. EDIFICIOS COMERCIALES: Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeños almacenamientos de tales materiales. Comprende, entre otros: mercados, despensas, almacenes, carnicerías, panaderías, pescaderías, verdulerías, fruterías, dietéticas, kioscos, maxi kioscos, tiendas de ropa y/o calzado, tiendas de electrodomésticos y tecnología, librerías, ópticas, farmacias, etcétera.

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

- a. Plantas de montaje.
- b. Fábricas en general.
- c. Usinas.
- d. Molinos.
- e. Frigoríficos.

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

- a. Depósitos en general.
- b. Guardacoches.
- c. Guarda de colectivos.
- d. Hangares.
- e. Frigoríficos para conservación.

3.1.12. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS: Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como:

- a. Materias combustibles, inflamables o explosivas, fáciles de quemar.
- b. Productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio.
- c. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis.
- d. Ácidos u otros líquidos o gases nocivos.
- e. Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión. Este grupo incluye, entre otros, los siguientes edificios: 1) Estaciones de servicios. 2) Plantas de gas. 3) Depósitos de combustibles. 4) Depósitos de explosivos. 5) Depósitos de material pirotécnico. 6) Depósitos de materias inflamables.

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

- a. Jardines de infantes.
- b. Escuelas primarias y secundarias.
- c. Escuelas especializadas.
- d. Academias de música o danza.
- e. Escuelas de Bellas Artes.
- f. Universidades.
- g. Guarderías y jardines maternos

3.2.0. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS:

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

3.2.2. FACTOR DE OCUPACION: El Factor de Ocupación se establece acorde a la finalidad a que está destinado el edificio. Cuando resultase que el mismo no se hallara tipificado en los casos que se enumeran más abajo o careciera de destino definido, la Secretaría de Obras Públicas será la encargada de determinarlo.

Tabla 1

USO O DESTINO		m ² POR PERSONA
EDIFICIOS RESIDENCIALES	Incisos c al g de 3.1.3 (internados, conventos, dormitorios, colectivos, etc.)	12

	Incisos a. y b. de 3.1.3. (Viviendas individuales y colectivas)	Dos personas por dormitorio
EDIFICIOS INSTITUCIONALES		16,00
EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO O AL AIRE LIBRE	Museos y bibliotecas	8,00
	Restaurantes incluso cocina	3,00
	Locales de reunión con asientos fijos individuales	De acuerdo al número de asientos
	Locales de reunión con asientos fijos corridos	0,50 m lineal por asiento
	Tribunas sin asientos fijos	0,50 m lineal por escalón
	Billares y Gimnasios	5,00
	Locales para reunión sin asientos fijos, tales como templos, Auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.	1,00
EDIFICIOS PARA OFICINAS		8,00
EDIFICIOS COMERCIALES		Ver 3.2.4
EDIFICIOS INDUSTRIALES		16,00
EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS		30,00
EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS		15,00
EDIFICIOS EDUCACIONALES		2,00

3.2.3. NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS: El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales, de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

3.2.4. DIMENSIONES MÍNIMAS DE EDIFICIOS COMERCIALES: La superficie mínima del local comercial dependerá del fin para el que se plantee mismo, si contará con asientos y mesas, si es accesible o inaccesible al público, siendo siempre el mínimo de 1m². La Secretaria de Obras Públicas resolverá en cada caso, justificando la decisión en base a los criterios antes mencionados.

3.3.0. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO:

3.3.1. LINEA MUNICIPAL:

- Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar la L.M. o la del retiro obligatorio, o, en su defecto, satisfacer lo previsto en el inciso b. Para cumplimentar con ello, será necesario la certificación de línea, otorgada por la Secretaria de Obras Públicas.
- Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la del retiro obligatorio y sin llegar a ellas, a condición de que encuadre en lo establecido en el punto referente a: "Fachada principal detrás de la Línea Municipal".
- Bajo ningún concepto se permitirá avanzar sobre la L.M. con sótano bajo la acera, salvo las instalaciones correspondientes a servicios públicos.
- No se podrá realizar obra alguna en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, que no sean los de mera conservación.

3.3.2. LINEA DE OCHAVA:

- a. En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las L.E. concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava. La Secretaría de Obras Públicas exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformar, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales. La línea de ochava se deberá respetar incluso para sótanos.
- b. La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.E. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo. 1) Ángulos de 90°: La ochava será de 4,00m. (Gráfico N° 1). 2) Ángulos menores de 90° hasta 35°: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 4,95m para los ángulos de 35°; esta distancia se verá disminuida en 30cm cada 10° de aumento del ángulo hasta los 65°. (Gráfico N° 2). 3) Ángulos más 90° hasta 135°: La longitud de la Línea de Ochava será de 3,00m para ángulos de 135°; esta distancia se verá aumentada en 30cm cada 5° de disminución del ángulo hasta los 110°. (Gráfico N° 3).

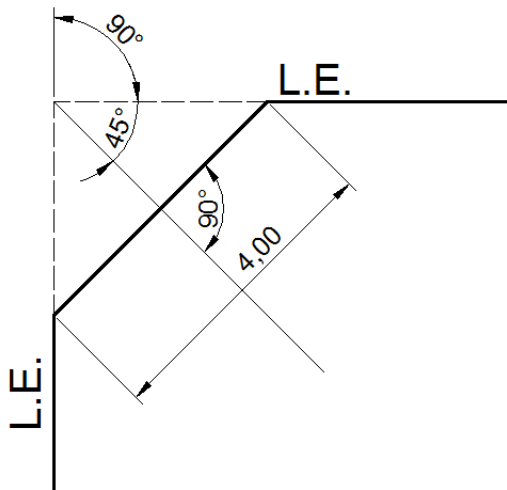


Gráfico 1

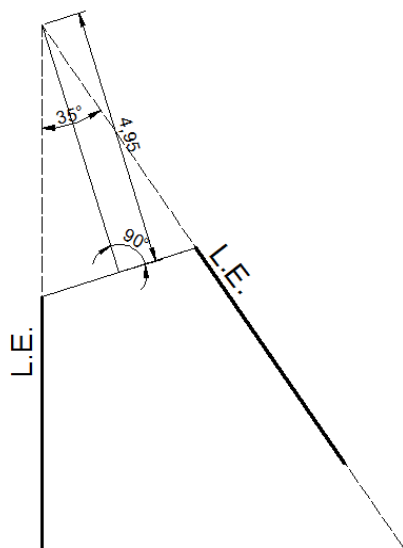


Gráfico 2

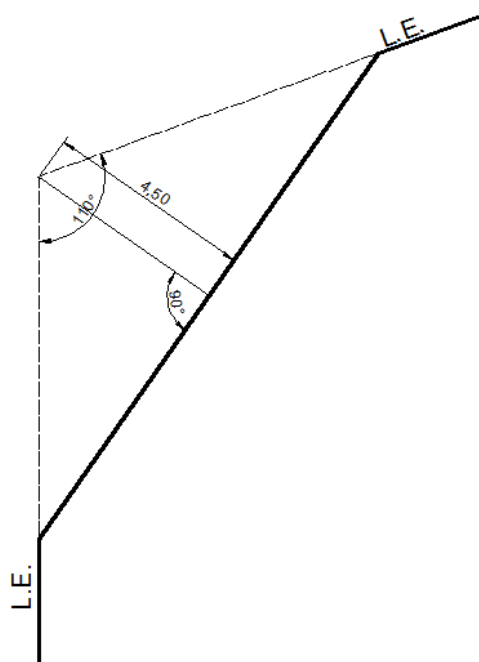
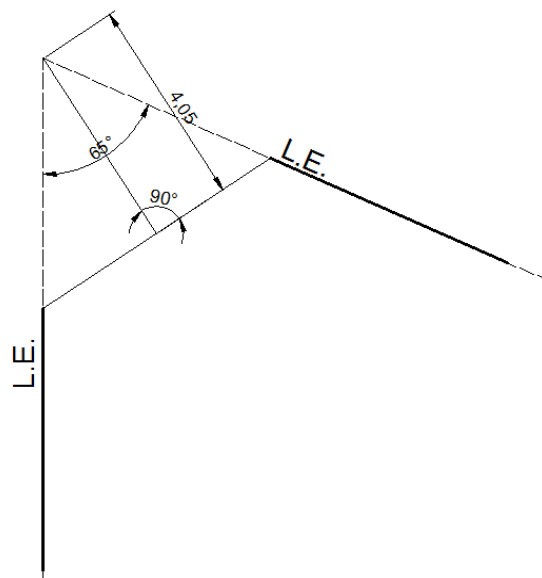
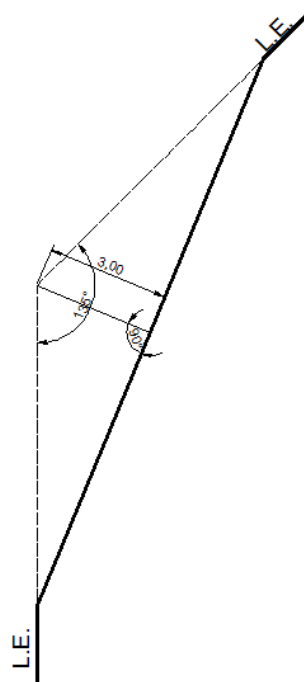


Gráfico 3



3) Ángulos mayores de 135°: No existirá Línea de Ochava.

- c. Podrá edificarse dentro de la Línea de Ochava y sin llegar a ella, siempre que tal línea pertenezca íntegramente a un solo predio, tanto en planta baja como en los sótanos que tuviere el proyecto de obra.

- d. En caso de proyecto de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones por ensanches de calles, deberá cumplimentarse con lo establecido en el inciso a. del presente artículo, pudiendo, en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera.
- e. Cuando un eje divisorio entre predios intercepte una Línea de Ochava, los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente, con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirá en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio, obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
- f. En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

3.3.3. SALIENTES EN OCHAVAS: Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,80m de nivel de vereda, debiendo respetar lo establecido en 3.3.13. ("Salientes sobre Ochavas").

Se permitirá colocar columnas en ochavas fuera del retiro de planta baja, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Que la columna esté inscripta en un diámetro que no supere los setenta centímetros (0,70m);
- b. Que exista un paso libre no inferior a dos metros (2,00m) entre la línea de retiro de ochava y la columna (ver Gráfico 4);
- c. Que la columna esté calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las Normas D.I.N. 1045
- d. Que exista una separación entre la columna y el cordón no inferior a 1 m (distancia de un punto a una recta).

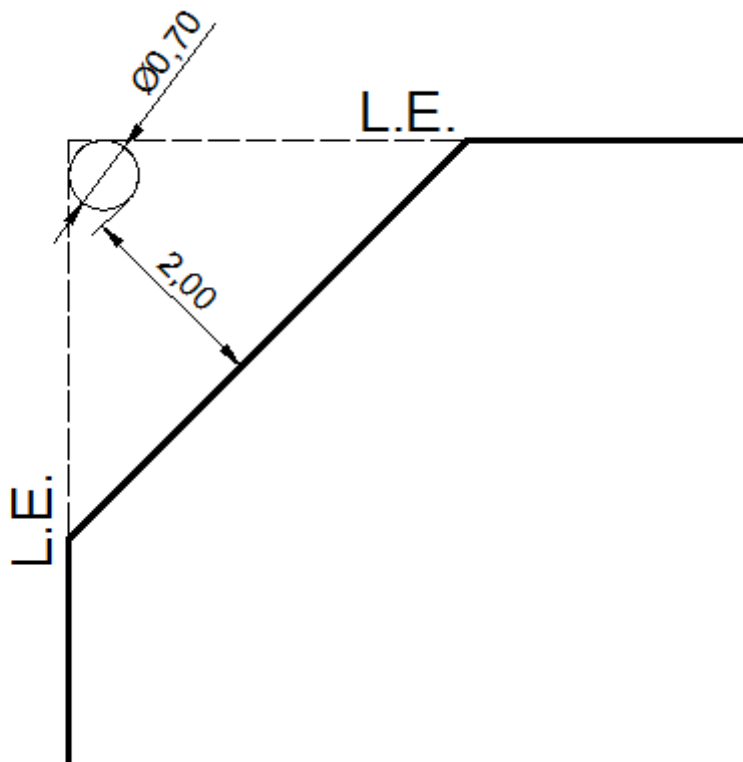


Gráfico 4

3.3.4. NIVEL:

- a. A pedido del interesado, la Secretaria de Obras Públicas extenderá, por duplicado una certificación de la cota de nivel oficial que le corresponde al predio referida al punto fijo más próximo.
- b. En predios situados en los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la reglamentación de los entes prestatarios de servicios de desagües cloacales. En predios situados fuera de esos radios, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalación de salubridad, puede asimismo ser inferior al oficial, mientras se asegura la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales, mediante canalizaciones aprobadas por los entes prestatarios. A tal efecto se exhibirá el plano respectivo, visado por esa repartición antes de concederse el permiso y el correspondiente certificado final de del ente prestatario del servicio de desagües cloacales al solicitarse la Inspección Final de Obras.

3.3.5 FACHADAS:

3.3.6. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA:

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

- c. Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

3.3.7. FACHADAS SECUNDARIAS: TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES:

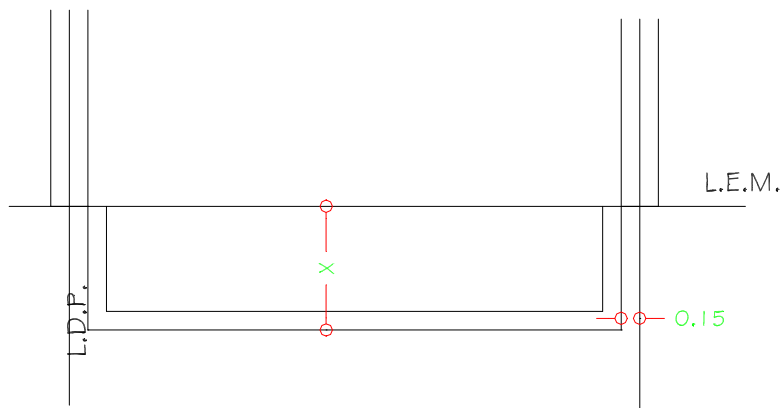
- a. Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que dé a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con jerarquía de fachada.
- b. Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como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

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

3.3.9. SALIENTES PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS SOBRESALIR FUERA DE LA L.M.

En los primeros 2,80 m de altura en piso bajo:

- a. Umbrales y antepechos en no más de 0,02m.
- b. No pueden salir de la línea municipal hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.
- c. Cualquier parte del balcón deberá distar como mínimo 0,15m. de la línea divisoria de los predios.



A partir de los 2,80 m de altura:

- a. Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles, guardapolvos y otros motivos de ornato, cuyo elemento más bajo (ménsulas, vigas, etc.) deberá estar a una altura superior a los 2,80 m y cuya saliente será igual a la vigésima parte del ancho de la calle, no pudiendo, en ningún caso, exceder de 1,20 m de la L.M. o de los planos de fachadas fijados por retiros obligatorios
- b. Cualquier parte del balcón deberá distar como mínimo 0,15m. de la línea divisoria de los predios

3.3.11. CUERPOS CERRADOS No se permitirá construir cuerpos cerrados.

3.3.12. SALIENTES SOBRE OCHAVAS: Las salientes sobre ochavas se ajustarán estrictamente a las exigencias establecidas para salientes en fachadas, pudiendo, no obstante, ampliarse el saliente hasta la intersección de la L.M. y sobrepasar a ellas en no más de 0,30 m.

3.3.13. MARQUESINAS: se entiende por marquesinas los voladizos que cubren solamente los ingresos. Se permitirá la ejecución de marquesinas con una saliente máxima de 0,50m a partir de la L.M.

3.3.14. PUERTAS, VENTANAS, SALIENTES DE ESCALONES, ZÓCALOS, ETC.: No se permitirá que las puertas o ventanas se abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc., quedando exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos, así como también en Planta Baja, cuando abiertas no superen los 0,10m desde la L.M.

3.3.15. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA: La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Reglamento. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios, siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no se encuentren a una altura inferior a 2,20 m. Cuando en la fachada se prevea el lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte.

3.3.16. FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRÁS DE LA LINEA MUNICIPAL: Cumplirán con las mismas condiciones estipuladas para las que estén ubicadas sobre la L.M., debiendo ser consideradas como pertenecientes a las fachada retirada y recibir un tratamiento análogo, hasta la altura de ésta, las partes de paredes divisorias o medianeras que queden comprendidas entre las L.E. y L.M. siempre que sean visibles desde la vía pública.

3.3.17. FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS y PASEOS PUBLICOS: En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas, en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separados, para beneficiar la finca con vista a los jardines. Los predios podrán tener acceso desde los jardines públicos, siempre que los mismos no sean vehiculares, quedando librado el otorgamiento de la pertinente autorización a la Secretaria de Obras Públicas, la cual podrá exigir su cierre cuando lo estime conveniente.

3.3.18. ALTURA MAXIMA DE LAS FACHADAS:

3.3.19. FACHADAS HASTA 12 M DE ALTURA: Podrán construirse sobre la L.M. correspondiente.

3.3.20. FACHADAS SUPERIORES A 12 M DE ALTURA:

- a. El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2,80 m, medidos desde el nivel de vereda. Se podrán localizar, en este espacio, elementos estructurales del edificio (columnas), siempre que los mismos se sitúen sobre la L.M. y aun cuando éstos estén contenidos en el muro medianero.
- b. Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidos en el ancho de la calle.

3.4.0. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

3.4.1. CRITERIO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES: A los efectos de este Reglamento, los locales se clasifican como sigue:

- a) Los locales de primera clase: Bibliotecas privadas, comedores, dormitorios, escritorios, living-rooms, oficinas, salas, salas para juego infantiles y tocadores;
En todos los casos los dormitorios únicamente se tipificarán como locales de 1ª categoría, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza.
No se admitirá tipificar dormitorios como habitaciones de servicio o dormitorios de servicio a los efectos de ser tipificados en otra categoría.
- b) Los locales de segunda clase: antecomedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo) y lavaderos privados.
- c) Locales de tercera clase: antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garages, guardarropas colectivos y toilettes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m², o integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m².
- d) Locales de cuarta clase: oficinas comerciales, consultorios, bibliotecas públicas, bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios y comerciales.
- e) Locales industriales.

3.4.2. LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN: La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos, la Secretaria de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el articulado anterior. Asimismo, la Secretaría podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

3.4.3 ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES:

3.4.4. Generalidades sobre altura mínima de los locales: se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

3.4.5. Altura mínima de locales: las alturas de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocio de una superficie no mayor de 21 m ² y una profundidad máxima de 6 m.....	2,60 m
Para locales de negocio de mayor superficie o/y profundidad.....	3,00 m
Para locales de primera clase.....	2,50 m
Para locales de segunda y tercera clase.....	2,20 m

Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.

Para locales de cuarta clase -a excepción de los locales para negocios- la Secretaria de Obras Públicas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,60m.

Para locales no determinados en este Reglamento, la Secretaria de Obras Públicas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40 m.

3.4.6. ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES EN "DÚPLEX" Y ENTREPISOS EN NEGOCIOS: Para los locales de primera clase en edificios "Dúplex" de casa habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 m, siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura, sobre la pared vidriada, sea de 4,90 m como mínimo. En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 m en su menor altura. El entrepiso del "Dúplex" no podrá cubrir más de dos tercios de profundidad del local de estadía.

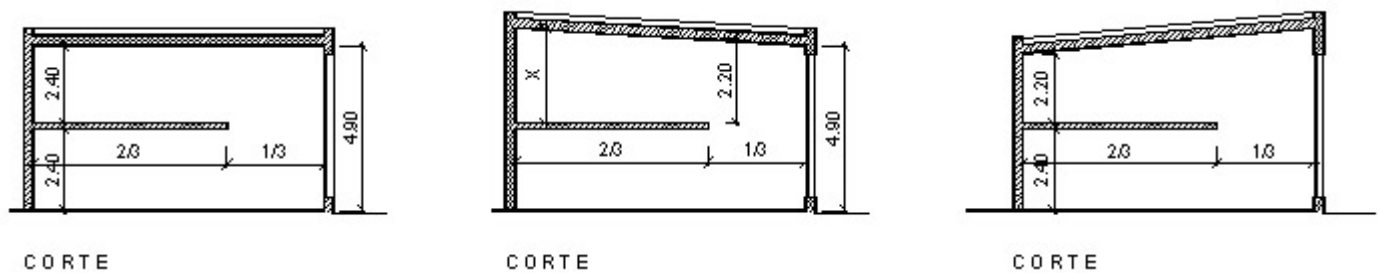


Figura N° 4: Altura mínima de locales en dúplex.

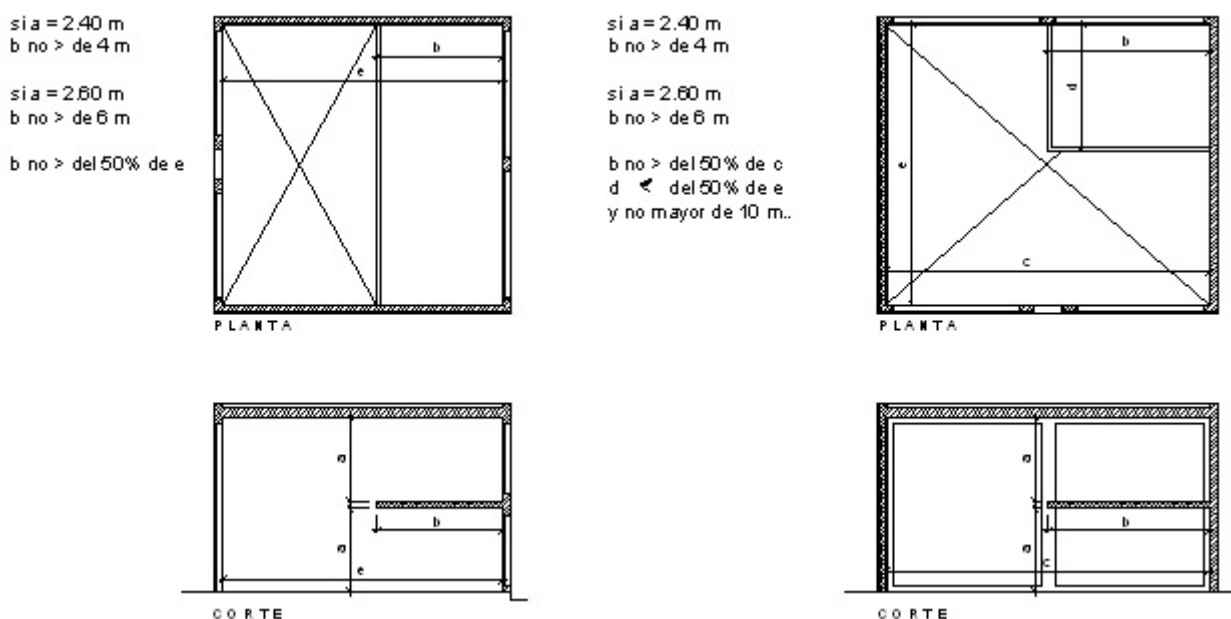


Figura N° 5: Entrepiso de Negocios

a) En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40 m, en una profundidad máxima de 4 m y de 2,60 m hasta una profundidad máxima de 6 m. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo frente a la parte vidriada (Figura 5 - izquierda).

b) En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40 m, cuando el entrepiso no exceda de los 4 m de ancho y de 2,60 m cuando no pase de 6 m de ancho.

La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10 m (Figura 5 - derecha).

3.4.7. ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN SUBSUELO: Los locales de primera, segunda y tercera clase ubicados en subsuelos o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas esté como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.

3.4.8. RELACIÓN DE ALTURA Y PROFUNDIDAD: Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10 (Figura 3).

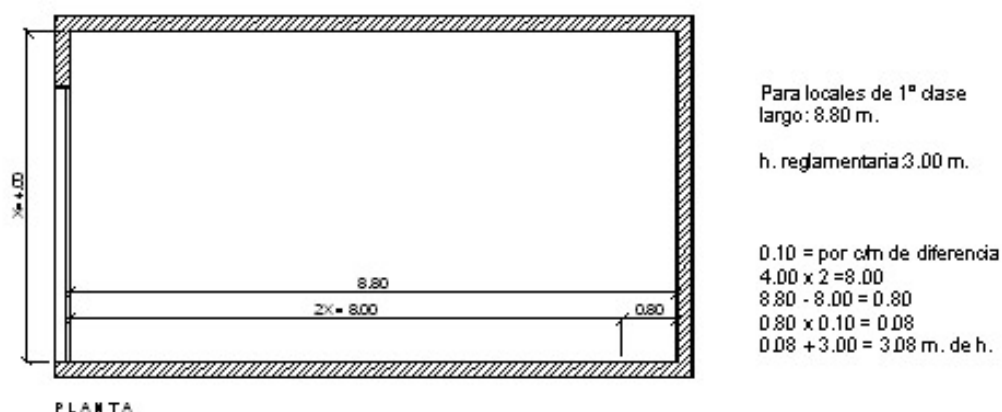


Figura N° 6: Relación de altura con profundidad.

3.4.9. AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

3.4.10. GENERALIDADES SOBRE ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES: Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

3.4.11. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE.

Las áreas y lados mínimos de los locales de primera clase y cuarta clase serán los siguientes:

Locales	Lado mínimo (m)	Área mínima (m ²)
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	18,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá	2,50	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00

3.4.12. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE: Las cocinas y habitaciones de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

- a) Cocinas: área mínima 3 m² y lado mínimo 1,50 m.

- b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 2,00 m y área mínima: si tienen ropero embutido 4 m² de superficie libre y 5 m² si no lo tienen.

3.4.13. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE.

Los baños, toilettes y "espacios para cocinar" tendrán las áreas y lados siguientes:

- a) Baños: áreas mínima 3 m², lado mínimo 1,20 m.
- b) Toilettes: área mínima 1 m² y lado mínimo 0,80 m.
- c) Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 2,25 m².

3.5.0. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES.

3.5.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1ª Y 2ª CLASE.

a) Todos los locales de 1ª y 2ª clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle.
Cuando el vano de iluminación y ventilación de a una galería o saledizo, éste no podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

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

<i>Ubicación del vano</i>	<i>Vano que dé a patios reglamentarios</i>	<i>Vano que dé a calle</i>
<i>Bajo parte cubierta</i>	6	8
<i>Libre de parte cubierta</i>	7	9

será: $S \leq 4/5 \times H$

2. Si da a patio reglamentario, será: $S \leq 2/3 \times H$
3. En ambos casos se respetarán las figuras 1 y 2.

b) Los locales de 1ª y 2ª clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación: $i = A / 45X$

En donde i es el área mínima del vano de iluminación, A es el área del local y X es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano.

Para la determinación del X que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Tabla 2

Cuando la profundidad b de un local sea más de dos veces que el lado menor a y siempre que el vano esté colocado en lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente:

$$i = \frac{A}{X} + (r - 1,5) \text{ en donde } r = \frac{b}{a} \text{ (ver figura 1).}$$

c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1ª y 2ª clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{i}{3} \text{ donde } i \text{ es la superficie de iluminación y } K \text{ es la parte abrible}$$

En la parte superior del muro que corresponde al patio, la calle, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1ª y 2ª clase y que tenga como mínimo, una superficie útil de 0,05 m² por cada 10 m² o fracción que tenga el local a que corresponda; aun en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos.

Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones determinadas 3.4.2.b), con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará.

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

d) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos (Figura 3):

- 1.- El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
- 2.- Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.
- 3.- Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará, por lo menos, 0,30 m del techo o del solado del patio.
- 4.- El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50 % con respecto de la exigida en el inciso b).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los coeficientes a aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente Reglamento.

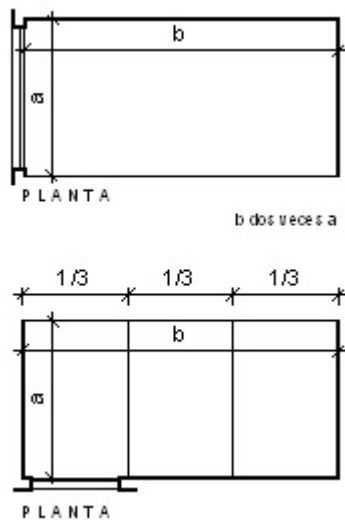


Figura N° 1: Iluminación y ventilación de locales de 1ª y 2ª clase que sean profundos.

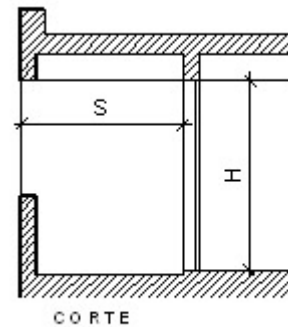


Figura N° 2: Locales de 1ª y 2ª clase que den a saledizos

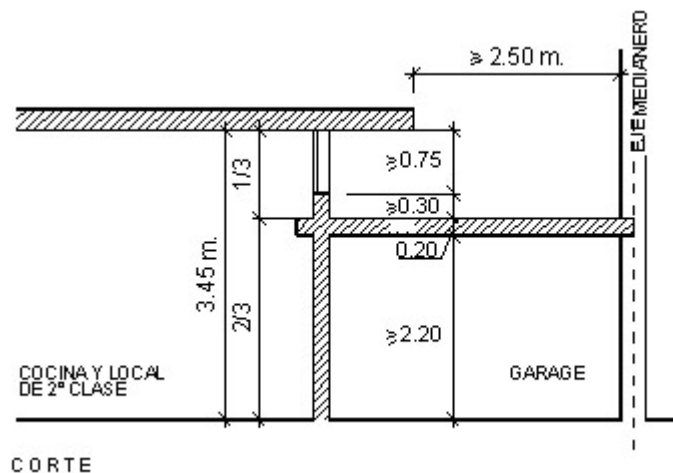


Figura N° 3: Ventilación de locales de 2ª clase por diferencia de niveles

3.5.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 3ª CLASE.

a) Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar, y toillettes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 m sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los locales de 3ª clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas cuyas dimensiones mínimas 0,40m x 0,40m y dispondrán de ventilación.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de

1,20m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m sobre el techo y a 2 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

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

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de ropero, despensas.....0,010 m²

Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y toilettes.....0,015 m²

Para cuartos de máquinas, garages (por cada 25 m² o fracción).....0,025 m²

Los baños, cuartos de máquinas, espacios para cocinar, garages de alquiler, y toilettes tendrán además de los conductos para ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el 1/5 inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación.

Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50 % de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,01 m².

3.5.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 4ª CLASE.

Los locales de 4ª clase, bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales de depósitos o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan:

Casos de ventanamientos a patios o calle, colocados con un antepecho de 1m sobre el piso y aproximadamente centro de pared (1/2 de su longitud).

Se aplicará el coeficiente 1/10 para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

Casos de ventanamientos junto al cielorraso por claraboyas totalmente traslúcidas.

En este caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte de la superficie resultante, para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que el local se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Cuando el proyectista adopte la solución propuesta en este párrafo, deberá respetar las siguientes normas:

1. Altura mínima de ventana: 0,75 m, medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0,20m.
2. Sin excepción, las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas, por este Reglamento, para iluminar y ventilar ambientes de 1ª y 2ª categoría.

3. Para la colocación de chapas traslúcidas o claraboyas, deberá tenerse en cuenta que los coeficientes antes citados se han tomado considerando como mínimo al cristal común tipo, es decir, con una transparencia adecuada, quedando, por lo tanto, descartada la posibilidad de colocar las chapas citadas en la cantidad que arroje el cálculo surgido de esa aplicación, debiéndose, en ese caso, compensar con mayor superficie traslúcida, en la medida que la calidad del material utilizado lo exija. Para chapas plásticas blancas, los valores de cálculo se incrementarán en 1,5 veces y para las de color verde, en dos veces.

3.5.4. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL Y VENTILACIÓN MECÁNICA.

ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

- a. Iluminación de los locales: La Secretaria de Obras Públicas autorizará a aquellos locales ubicados en edificios provistos de iluminación eléctrica con no menos de 2 (dos), circuitos independientes y de instalación de sistema lumínico de emergencia, que no observen las disposiciones reglamentarias de iluminación natural.

Las bocas de luz se dispondrán de manera que reciban energía de uno u otro circuito en forma intercalada, de manera que la alimentación de cada uno de los circuitos suministre un nivel de iluminación adecuada en cualquier punto del local, en caso de desperfecto en uno de ellos.

Los valores mínimos de iluminación a observar (mínimos de servicios), se adoptarán según lo dispuesto en la Norma IRAM - AADL J 20-06 del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales y Asociación Argentina de Luminotecnia, según Tipo de Edificio, Local y Tarea Visual; y la Ley 19587/72 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y su Decreto Reglamentario 351/79 y futuras actualizaciones adoptándose el mayor valor dispuesto.

El plano será visado por la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad de Las Parejas debiendo ser firmado por profesionales responsables.

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizará locales que no cumplan con las disposiciones de iluminación natural cuando se tratara de edificios residenciales los cuales deberán observar la normativa vigente, según clasificación de locales dispuestas en el presente Reglamento de Edificación.

- b. Iluminación de medios de circulación: Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el punto anterior. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe 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 de emergencia:

En los edificios y/o locales que se indican a continuación:

- Estaciones de Transportes.
- Edificios administrativos del Estado.
- Auditorios, Salas de Exposiciones, Museos.
- Estudios Radiofónicos.
- Estudios de Televisión.

- Salas de Baile/Confiterías.
- Teatros.
- Cines/Teatros.
- Circos permanentes.
- Atracciones permanentes.
- Estadios abiertos o cerrados.
- Hotel.
- Hotel alojamiento.
- Hotel residencial.
- Edificios de sanidad (hospital, sanatorios, clínicas, maternidad, preventorios geriátricos).
- Bancos y Edificios con acceso masivo de público.
- Edificios de propiedad horizontal.
- Supermercados.

Deberán disponerse en todos los medios de accesos (corredores, escaleras y rampas) circulación y estadía pública, luces de emergencias cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio por cualquier causa, las que los alumbrarán normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, asegurando un nivel de iluminación que permita apreciar de forma adecuada la totalidad del recorrido. En lugares tales como escaleras, pisos donde se produzcan reducidos desniveles salvados por escalones -que no permitan ser apreciados fácilmente, acceso de ascensores, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 30 lux medidos a 0,80 m. del solado.

La iluminación proporcionada deberá prolongarse por un período adecuado para la total evaluación en los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1½ horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación propuesto en los párrafos anteriores.

Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente.

Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido u otras fuentes, quedando expresamente prohibido, según lo establecido en el párrafo anterior, el uso de todo tipo de acumuladores no recargables automáticamente y el uso de todo tipo de acumuladores diseñados y contruidos para automotores.

Las luces para iluminación de emergencias serán de led prohibiéndose el uso de luces o proyectores que produzcan deslumbramientos.

En todos aquellos aspectos no reglamentados en la presente y según especificidad del proyecto se observa como marco normativo las disposiciones contenidas en la Ley Nº 19.587/72 y el Decreto Reglamentario Nº 351/79 y sus actualizaciones futuras, como las disposiciones atinentes a las normas IRAM - AADL J 20-27 que no se opongan a lo dispuesto en la presente.

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIAS EN LOCALES CON TAREAS PELIGROSAS

En aquellos locales con riesgos según la tarea que se realiza se preverá un alumbrado de emergencia para asegurar la conclusión de las tareas en puestos de trabajo con

riesgos potenciales; por ejemplo: talleres con sierras circulares, industrias, etc., a través de la disposición de generadores con tableros automáticos de transferencia (que permitan su puesta en funcionamiento automáticamente en caso de corte de energía), adecuados a la función específica de cada local que permitan el normal desenvolvimiento del trabajo a realizar en dicha área.

- d) Iluminación de Edificios de Sanidad (Hospital, Sanatorio, Clínica, Maternidad, Preventorio y Geriátricos): Un edificio de sanidad debe contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos (2) circuitos distintos y con los requisitos establecidos en el inciso a).

En los edificios de sanidad, cuando cuenten con los locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación deberá observar un mínimo de 700 lux en el local y en el campo operatorio (lugar específico en el que se está realizando al operación) 10.000 lux.

Los presentes valores se ajustarán a las disposiciones de actualización de los valores mínimos de iluminancia a observar (mínimos de servicio), atento lo dispuesto en la norma IRAM - AADL J 20-06 del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales y Asociación Argentina de Luminotecnia; según Tipo de Edificio, Local y Tarea Visual; y la Ley Nº 19.587/72 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y su Decreto Reglamentario 351/79 adoptándose el mayor valor dispuesto.

Instalaciones de Emergencia en Área de Salud:

En los locales de Área de Salud pertenecientes a la denominada Área Crítica que comprenden:

- Unidad de Terapia Intensiva
- Quirófanos
- Salas de Partos
- Unidad Coronaria
- Salas de Endoscopia
- Banco de Sangre
- Neonatología
- Diálisis

Deberán disponerse de instalaciones eléctricas de emergencias, generadores con tableros automáticos de transferencia (que permitan su puesta en funcionamiento automáticamente en casos de corte de energía), adecuados a la función específica de cada local que permitan el normal desenvolvimiento del Área antes citada.

- e) Memoria Técnica:

En la totalidad de los casos expuestos en los puntos a) y d) se hace necesario presentar Anteproyecto acompañado de Memoria Técnica (debiendo ser firmados por profesional responsable) ante la Secretaria de Obras Públicas a los efectos de ser sometidos a Visado Previo, a fin de evaluar cada caso en particular, de acuerdo a lo reglamentado en la presente para su aprobación.

La Secretaria de Obras Públicas puede solicitar la documentación que considere corresponda, aparte del Anteproyecto y Memoria Técnica, a los efectos de poder evaluar convenientemente la presentación.

Los planos definitivos deberán confeccionarse en función de la Visado Previo,

adoptando (de haberlas) las observaciones realizadas por el ente de aplicación, debiendo el profesional interviniente firmar dichos planos en calidad de responsable del proyecto.

VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS

- a) La Secretaria de Obras Públicas autorizará a aquellos locales que no observen disposiciones reglamentarias de ventilación natural, únicamente en los edificios que se determinan en el punto b) de la presente, en los casos que dichos locales cuenten con un equipo de ventilación mecánica que asegure en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale; siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el punto 3.4.5 de la presente; estableciéndose para cada caso en particular el volumen de aire a renovar por hora.

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizaran locales que no cumplan con las disposiciones de ventilación natural cuando se tratara de edificios residenciales, los cuales deberán observar la normativa vigente, según clasificación de locales del presente Reglamento de Edificación.

- b) Edificios en cuyos locales específicos se admite ventilación por medios mecánicos.

A) Cultura:

- i. Biblioteca: 30 m³/h y por persona
- ii. Exposiciones: 16 renovaciones horarias del volumen de aire del local.
- iii. Estudio de Radiodifusión: 30 m³/h y por persona

B) Sanidad:

1. Salas de operaciones: 120 m³/h y por persona (siempre que quede justificada en la técnica quirúrgica).

Las condiciones fijadas deberán ser garantizadas en la denominada Área Crítica que comprende: Unidad de Terapia Intensiva, Salas de Quirófanos, Salas de Parto, Salas de Endoscopias, Unidad de Coronaria, por aire acondicionado, calefacción, refrigeración forzada, etc.

Todo sistema que se adopte deberá cumplir con las condiciones de asepsia inherentes al local, en razón de ello no se permitirá en ningún caso la recirculación del aire para el sector quirúrgico, aplicándose ésta norma en forma indistinta a equipos de aire acondicionado central o equipos individuales.

Los medios empleados no podrán producir corrientes convectoras que puedan levantar o trasladar polvo, en razón de ello en:

- a) Equipos de aire acondicionado central: las bocas de inyección deberán disponerse a más de dos (2) metros de altura.
- b) Equipos de aire acondicionado individual: los mismos se dispondrán por encima de los dos (2) metros de altura.

Asimismo, los medios empleados asegurarán la presión positiva del local, respecto de los demás locales que tengan comunicación directa con el mismo.

Los filtros de aire deberán ser capaces de detener partículas de hasta 0,3 micrones, de lo contrario se procederá a cambiar y lavar

perfectamente luego de cada jornada quirúrgica con elementos que aseguren su asepsia observando condiciones de seguridad para operar elementos que contengan sustancias infectocontagiosas.

Asimismo, el personal contará con equipos y elementos de proyección personal adecuados al riesgo, adiestramiento y capacitación según lo dispuesto en los artículos 202º, 203º y 208º del Decreto Reglamentario Nº 351/79, Ley Nº 19.587/72; de utilizar equipos centrales se colocarán filtros absolutos en los conductos de inyección.

De existir ventanas en este sector deberán estar selladas y fijadas en forma definitiva.

2. Locales de sanidad: Salas de radiología, consultorios de tratamiento específico (servido por circulaciones técnicas) y locales que en razón de su disposición trabajan como filtro entre espacios públicos y áreas restringidas: salas de esterilización, etc.: 16 renovaciones horarias del volumen de aire del local.

Se aclara expresamente que las habitaciones de internación se consideran locales de la 1ª categoría, debiendo en consecuencia ventilar e iluminar a patios reglamentarios según lo dispuesto en el Reglamento de Edificación.

3. Consultorios: 16 renovaciones horarias del volumen de aire del local.
4. Casas de Baño: (en locales de uso colectivo y específico para el fin a que se destinan) 16 renovaciones horarias del volumen de aire del local.

C) Salubridad:

Baños, toilettes u orinales múltiples que se dispongan agrupados en un compartimiento, según apartados 3.4.2 punto b) del Reglamento de Edificación.

La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire que debe asegurar una renovación horaria de 15 volúmenes.

D) Espectáculos Públicos:

Salas de cines y/o teatro, y locales con amenización musical sin pista de baile:

1- 40m³/h y por personas

2- Salas y Vestíbulos: 40 m³/h y por personas.

3- Toilettes y orinales: 15 renovaciones por hora del volumen de aire del local.

a) Categoría Salas de Cine y/o teatro.

b) Categoría Locales nocturnos:

c) Categoría Locales bailables.

Rubros Confeitería Bailable, Discoteca, Night Club, Peña, Cantina, Salón de Fiestas y Agasajos.

d) Categorías Locales con amenización musical, sin pista de baile:

Rubro Café-espectáculo y Restaurantes/ Bares/ Confeiterías, Café Concert.

e) Categorías Salones de Entretenimientos - Rubros Salones con juegos de habilidad y destreza y Salones con juego de suerte.

f) Categoría Salones de Juegos Infantiles.

E) Bancos:

En oficinas anexas a cajas de seguridad y locales afines: 12 renovaciones por hora del volumen de aire del local.

F) Industriales:

Los locales de trabajo y /o depósitos comerciales e industriales pueden acogerse a lo establecido en el inciso de “Ventilación por medios mecánicos” cuando a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, los procesos de elevación o sistemas de trabajo así lo justifiquen. La ventilación mecánica será considerada por la Secretaría de Obras Públicas en cada caso en particular y por analogía o uso a fin de acuerdo al destino del local. En los locales de trabajo, la ventilación mecánica no releva de emplear los aparatos o sistemas exigidos por las disposiciones respectivas (Ley Nº 19.587/72 y su Decreto Reglamentario Nº 351/79), para defensa contra la producción de polvos abundantes, gases incómodos, tóxicos o insalubres, debiéndoselos evacuar al exterior conforme vayan produciéndose. También deberá ser calculada la renovación de aire manteniendo la temperatura de la zona de trabajo dentro de los límites normales, como así también la humedad relativa (vapor de agua).

Para los vapores, vapor de agua y polvos ligeros habrá campanas de aspiración o cualquier otro aparato eficaz, para los polvos producidos por aparatos mecánicos se colocará alrededor de los mismos, tambores de comunicación con una aspiración enérgica; para los gases pesados se hará eliminación por descenso.

La pulverización de materias irritantes o tóxicas puede efectuarse únicamente en sistemas cerrados.

Sólo debe permitirse (en especial en zonas pobladas), la emisión del aire viciado al exterior cuando éste no lleve consigo polvos, gases o vapores fluidos que no sean agua o productos de una combustión completa no contaminante con azufre, hollín u otros productos nocivos.

Lo mismo se aplicará a posibles descargas de aire que pueda contener bacterias o virus procedentes de operaciones sanitarias.

En consecuencia, toda emisión de elementos contaminantes o efluentes nocivos antes de ser evacuados al exterior deberán ser previamente tratados por medio de dispositivos mecánicos, químicos o de otro tipo, a efectos de evitar dañar el medio receptor conforme a las disposiciones de la Ley Nº 19.587/72 y su Decreto Reglamentario Nº 351/79 y futuros Decretos reglamentarios sobre el particular.

G) Oficinas: 12 de renovaciones horarias del volumen de aire del local.

H) Gimnasios cubiertos: 20 de renovaciones horarias del volumen de aire del local.

I) Y cualquier otro tipo de edificio que posea afluentes masiva de público no incluido anteriormente, que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas sea necesario implementar debiendo establecerse el volumen de

renovaciones de aire del local por analogía o uso afín de acuerdo al destino del local con lo normado precedentemente. Se hace necesario aclarar que cuando se aplica el término: local específico no se debe incluir a los locales que estén dando apoyo a los mismos (aunque se hallen junto a dichos locales) en consecuencia, dichos locales de apoyo deberán cumplir con las prescripciones de iluminación, ventilación, altura, dimensiones, superficies mínimas, etc.

Por ejemplo en: Bibliotecas: sector administrativo; según la clasificación a la que corresponda el local acorde a lo dispuesto en el Reglamento de Edificación.

Asimismo, la existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos, al resto del edificio cuyos locales no sean los especificados anteriormente.

Nivel de emisión de ruidos de equipos y conductos de ventilación:

Dado que la circulación de aire por equipos y conductos producen un importante nivel de emisión de ruidos, deberán proyectarse los sistemas de ventilación / calefacción en forma de limitar el nivel de los mismos a los valores determinados por Ley Nº 19.587/72 y su Decreto Reglamentario Nº 351/79, o en su defecto en casos no especificados, por normas de uso internacional, tales como las ISO o las de la ASHRAE, según tipo de local.

3.5.5) VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA:

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas, rejas de ventilación o conductos que la reemplace a disponer en cada local (y que deben quedar siempre en condiciones de usarse), cuando por causas fortuitas el mecanismo no funcione normalmente.

Para la ventilación complementaria la superficie requerida será el 50% de la establecida para iluminación y ventilación en locales de 3ª clase (considerando para el cálculo 0,50 m² de superficie - ventilación por claraboya) en razón de ello la superficie a exigir será de 0,25m². No obstante la disposición de ventilación complementaria, en los locales con ventilación mecánica, la autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

3.4.6) MEMORIA TÉCNICA:

En la totalidad de los casos expuestos en el punto “VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS” de la presente Reglamentación se hace necesario presentar Anteproyecto acompañado de Memoria Técnica, ante la Secretaria de Obras Públicas, a los efectos de ser sometido a Visado Previo, a fin de evaluar cada caso en particular, quedando a su exclusivo criterio y de acuerdo a lo reglamentado en la presente para su aprobación.

Los planos e información a presentar deberán como mínimo cumplimentar para:

- **ANTEPROYECTO**

Plano de la instalación, con los conductos y sus elementos complementarios, a escala conveniente.

Planilla de cálculo.

- MEMORIA TÉCNICA

Folleto y/o detalles del equipo utilizado, con datos de presiones, caudales y nivel de ruido producido, en calidad de datos garantizados, o avalados por organismos competentes.

Memoria de cálculo, basado en las condiciones ambientales del/los local/es a ventilar.

Especificación del uso del local, gases, polvo o vapores emitidos si los hubiere, y plano describiendo la zona de salida de aire y/o contaminantes y su tratamiento.

La Secretaría de Obras Públicas puede solicitar la documentación que considere corresponda aparte del Anteproyecto y la Memoria Técnica, a los efectos de poder evaluar convenientemente la presentación.

El proyectista deberá firmar el Anteproyecto y Memoria Técnica en calidad de responsable del proyecto de instalación para obtener el Visado Previo.

Los planos definitivos deberán confeccionarse en función del Visado Previo y adoptando las observaciones (de haberlas) realizadas en la misma, debiendo el profesional interviniente firmarlas en calidad de responsable del proyecto.

El mismo deberá también dirigir y poner en funcionamiento el sistema ante el inspector designado por la municipalidad para ese fin.

PLANILLA DE CÁLCULO

Tabla 3

DESCRIPCIÓN		MEDIDAS			ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
		A	B	ÁREA	COEF.	A. REQ	A. PROY	1/3 i	A. REQ	A. PROY

Ver Tabla 2 – página 36

3.6.0. MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES:

3.6.1. GENERALIDADES:

- a. Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, escaleras mecánicas, rampas, ascensores o puertas. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
- b. La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.
- c. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo.
- d. La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él.
- e. En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60m de ancho mínimo y de 0,12 m de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirán estos requisitos.
- f. Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirán estos requisitos.
- g. En locales comerciales que no cuenten con salida de emergencia exclusiva y donde puedan congregarse más 30 personas, las puertas siempre deben abrir hacia afuera para facilitar la evacuación de personas. En caso de locales nuevos donde se congreguen menos de 30 personas y los ya habilitados que sean refaccionados, y siempre que las dimensiones lo permitan, deberá colocarse puertas que abran hacia afuera.
- h. En edificios públicos o de uso público y edificios en altura, las puertas de escape en planta baja siempre deben abrir hacia afuera para facilitar la evacuación de personas.
- i. Para edificios de altura igual o superior a 8,00m, las escaleras deben siempre contar con salida a un palier, estando estas aisladas mediante puerta de doble contacto para evitar la propagación del fuego mediante las mismas y permitir la evacuación de la personas. La puerta de doble contacto no debe en ningún caso invadir el espacio de circulación o ruta de evacuación.

3.6.2. DEFINICIONES:

- a. Se considerará medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.
- b. Se llamará medio de comunicación interna a todo aquel que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

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

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

1. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.
2. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.
3. Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
4. Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, éstas no podrán reducirlo a su ancho mínimo.
5. Cuando sobre un pasaje, los escalones o rampas varíen su nivel, éstos serán del ancho del pasaje.

b. Ancho mínimo de los medios de salida.

Hasta 100 personas: $a = 1,20\text{m}$.

Hasta 1.000 personas: $a = 1,20\text{m} \text{ más } (P-100) \times 0,003$

Más de 1.000 personas: $a = 3,90\text{m} \text{ más } (P-1.000) \times 0,001$

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

c. Largos: Cuando el largo de estos pasos supere las longitudes que se indican más abajo, se deberán ubicar otras circulaciones complementarias, correspondientes a su zona de influencia:

Edificios:	Longitudes:
1) residenciales	30,00 m.
2) institucionales	30,00 m.
3) Para reunión bajo techo	45,00 m.
4) Para reunión al aire libre	45,00 m.
5) Para oficinas	45,00 m.
6) Comerciales	45,00 m.
7) Industriales	45,00 m.
8) Para depósito	45,00 m.
9) Para usos peligrosos	20,00 m.
10) Educativos	30,00 m.

3.6.4. PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA: Todo pasillo de servicio deberá constar con una puerta de cierre en su desembocadura. Su ancho mínimo será de 0,85 m. libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

3.6.5. PASOS DE COMUNICACION INTERNA: Su ancho mínimo será de 0,85 m.

3.6.6. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA:

3.6.7. GENERALIDADES:

- a. Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.
- b. Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m, medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.
- c. Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m, habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m, se colocarán pasamanos

intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas.

- d. Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.
- e. La altura de paso en escaleras y rampas, será, por lo menos, de 2,20 m medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielo raso o moldura o saliente inferior a éste.
- j. Serán ejecutadas con material incombustible. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirán estos requisitos.
- f. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula: $2a + p = 0,60 \text{ m a } 0,63 \text{ m}$, donde a (alzada) no será mayor a 0,18 m y p (pedada) no menos a 0,26m.
- g. Se admitirán escaleras compensadas o helicoidales (solo en viviendas) como único medio de salida, sólo cuando su capacidad de evacuación no supere las 10 personas. Se considerarán compensadas: cuando el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor a 0,25 m y menor a 1 m. Cuando supere un metro se considerará de tramos rectos. La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación: las pedadas de hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m como mínimo, y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.
- h. Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m.
- i. Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5% y el 12%, debiendo contar con piso antideslizante.

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

3.6.9. ESCALERAS Y RAMPAS DE SERVICIO COMO MEDIO DE SALIDA: El ancho de estas escaleras será, como mínimo, de 1,20m libre de zócalos y pasamanos.

3.6.10. ESCALERAS Y RAMPAS COMO MEDIO DE COMUNICACIÓN INTERNA:

- a. El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de 0,90 m, libre de zócalos y pasamanos.
- b. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,18 m y la mínima de huella de 0,25 m.
- c. Este tipo de escaleras podrá compensarse.
- d. Las mismas podrán ser de material combustible.

3.6.11. ESCALERAS MARINERAS: Cuando no exista otro tipo de escalera fija a la sala de máquinas, techos, azoteas no accesibles, tanques de reserva de agua, etc., habrá una escalera de inspección tipo marinera. Estas serán de barras metálicas macizas de 12 mm de sección,

como mínimo, y su ancho no inferior a 0,40 m, separadas entre sí por 0,30 a 0,35 m y distanciadas del paramento, al cual se fija, por 0,12 a 0,18 m.

3.6.12. ESCALERAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS:

- a. Serán de material incombustible.
- b. Se ubicarán al exterior y serán abiertas.
- c. Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 1,00m.
- d. Su ejecución será obligatoria en todo edificio que albergue más de doscientas personas según el factor de ocupación. Para las unidades de vivienda se considerarán 1 persona por monoambiente, 2 personas en departamentos de un dormitorio, 3,5 personas en departamentos de dos dormitorios y 5 personas por departamento de tres dormitorios.
- e. No podrán ser compensadas.

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

- a. Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b. Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medidos sobre el peldaño.
- c. Marche en el sentido de la salida exigida.
- d. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto: 1) Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión. 2) El pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso el caucho; 3) El enchapado de la caja, que puede ser de madera, de 3 mm de espesor, adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.
- e. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre, dispuesto de tal manera, que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

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

- a. Características y dimensiones: Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponda a la misma, frente al ascensor se incrementará en 0,05 m por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor correspondiente a oficinas o casas de departamentos serán de 0,90 m x 1,20 m. La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir que se aumenten las dimensiones y número de ascensores. Cuando en un palier den puertas a ascensores, las mismas serán de tipo plegadizo y/o corredizo. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquél.
- b. El proceso de cálculo de ascensores puede ser solicitado a la Secretaría de Obras Públicas.
- c. Los ascensores deberán tener una puerta de acceso con un ancho mínimo de 0,90 m. En ningún caso la puerta de cabina con su protección, esté abierta, cerrada o durante su accionamiento invadirá el espacio útil interior de la cabina en más de 0,05 m, si sus dimensiones son iguales a 0,90m por 1,20m. Para aquellos ascensores que posean puerta de piso, entre la cara interior de

ésta – entendiendo como tal aquella que da hacia el ascensor – estando cerrada y la puerta del ascensor no podrá existir una distancia mayor de 0,12m.

- d. Palier de pisos: El ancho del palier (descanso de escalera) no será inferior a 1,50 m. En el caso de que el mismo forme parte de un medio de salida, deberá tener las dimensiones mínimas exigidas para tal efecto.
- e. Cuarto de maquinaria de ascensores: 1) El local destinado para instalar la maquinaria de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, será totalmente construido con materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre seco y con ventilación cruzada. 2) Las alturas mínimas libres y de paso serán de 2,00 m. El lado mínimo tendrá 2,40 m para una capacidad de cuatro (4) personas. Para cabinas de ascensores de mayor capacidad, las dimensiones del local se deberán ajustar a lo requerido por el fabricante. 3) El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medios permanentes, en forma fácil y cómoda, desde los pasos comunes del edificio. La altura de paso libre de la puerta de entrada, no debe tener menos de 2,00 m y abrirá hacia afuera. No se permiten las tapas-trampas como acceso a estos locales.

3.6.15. PUERTAS DE SALIDA:

3.6.16. CARACTERISTICAS:

- a. No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma.
- b. Las puertas ubicadas sobre L.M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior.
- c. Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90m.
- d. La altura mínima libre será de 2,00 m y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso. Esto no aplica a viviendas particulares.
- e. Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible.
- f. No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.
- g. Accionamiento automático: las puertas de accionamiento automático por ej. de piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, etc., reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante.
- h. Umbrales: Se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puerta de entrada principal o secundaria.
- i. Zona de visualización: Las puertas con hojas ubicadas en circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que se vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical de material transparente o translúcido colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m cuyo borde inferior estará ubicado a 0,80 m del nivel del solado.

- j. Uso prohibido de puertas giratorias y molinetes: Se prohíbe el uso de puertas giratorias y molinetes en todos los medios de ingreso o de salida, exigidos o no, para edificios públicos y privados.

3.6.17. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA:

- a. La altura mínima será de 2,00 m libre de espesor de marcos.
b. El ancho mínimo será de 0,70 m libre de marcos, pudiendo ser menor y no inferior a 0,60 m en los casos siguientes: baños familiares y toilettes y depósitos de enseres.

3.6.18. SALIDA DE VEHICULOS:

- a. Ancho de salida para vehículos: El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,40 m. En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.
b. Salida de vehículos en predios en esquinas: Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea de Ochava, y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,95m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

3.7.0. SERVICIOS SANITARIOS:

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

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

3.7.3. MINIMA CANTIDAD DE INODOROS:

Tabla 4

TOTAL DE PERSONAS				
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios de instituciones oficiales, comerciales, depósitos, usos peligrosos, industriales	Edificios educacionales	Inodoros
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8

Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	
--------------------	----------------	----------------	----------------	--

(1) Se agregará un inodoro por cada 500 personas o fracción, a partir de 1.000 personas. (2) Se agregará un inodoro por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas. (3) Se agregará un inodoro por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas. (4) Se agregará un inodoro por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

3.7.4. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN ALOJAMIENTOS PARA AMBOS SEXOS: Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada uno de ellos, excepto que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similar.

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

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

3.7.7. CÁLCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD: El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

3.7.8. CALCULO DE LAS EXIGENCIAS DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS COMERCIALES:

3.7.9. CÁLCULO EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACION DEL NUMERO POR SEXOS: Cuando no se pueda establecer número de empleados por sexos, se tomará un 50% del total para mujeres y un 50% para hombres.

3.7.10. LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS DONDE SE PREPARAN, SIRVEN O ALMACENAN ALIMENTOS: Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin que medie un vestíbulo intermedio.

3.7.11. USO DE MATERIALES NO ABSORBENTES, TIPO DE PARAMENTOS Y ABERTURAS: Los locales de salubridad que contengan inodoros, mingitorios, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por paramentos sólidos, que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

3.7.12. SERVICIOS MINIMOS SEGUN EL TIPO DE EDIFICIOS:

- a. Edificios residenciales: Contarán con los siguientes servicios mínimos: 1) Cada unidad de vivienda tendrá, al menos, un inodoro, un lavatorio y una ducha o bañera. En la

cocina o espacio para cocinar, una piletta de cocina. 2) En dormitorios colectivos, no menos de un inodoro, un lavatorio y una ducha, cada diez personas o fracción.

- b. Edificios educacionales: En los edificios de este tipo, con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un inodoro por aula.

3.7.13. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS: Las fincas ubicadas en zonas de la Ciudad, no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

3.7.14. LIQUIDOS CLOACALES A LA VIA PUBLICA: Queda prohibido lanzar a la vía pública, como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales, las aguas servidas y de lavado.

3.8.0. COCHERAS OBLIGATORIAS:

3.8.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR GARAGES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO:

- a. Los requerimientos de estacionamiento para edificios con múltiples unidades vendrán dados por las tablas que a continuación se detallan. La Secretaria de Obras Públicas podrá requerir mayor cantidad de cocheras en función de la ubicación, superficie total, superficie cubierta, actividad principal, concurrencia estimada, urgencia en ingresos y egresos, necesidad de espacio para discapacitados motrices y demás parámetros condicionantes.

Tabla 1º. Para terrenos con frente menor a 12 metros y/ o con menos de 300 m2 de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
Unidades de más de 30 m2 hasta 60 m2 inclusive	1 cochera por cada 4 unidades
Unidades de 60 m2 hasta 90 m2 inclusive	1 cochera por cada 3 unidades
Unidades de 90m2 hasta 120 m2 inclusive	1 cochera por cada 2 unidades
Unidades de más de 120 m2	1 cochera por unidad

Tabla 2º. Para terrenos con frente de 12 metros o más y de 300 m2 o más de superficie

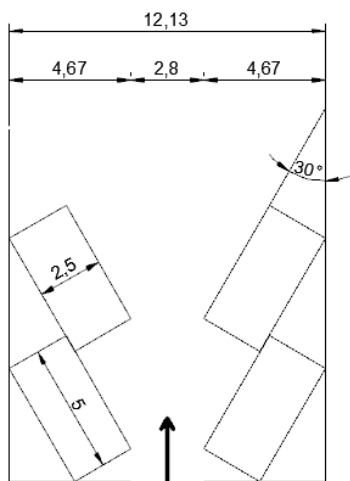
SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
Unidades de más de 30 m2 hasta 60 m2 inclusive	1 cochera por cada 2 unidades
Unidades de 60 m2 hasta 90 m2 inclusive	2 cochera por cada 3 unidades

Unidades de 90m2 hasta 120 m2 inclusive	1 cochera por cada 1 unidad
Unidades de más de 120 m2	1,5 cochera por unidad

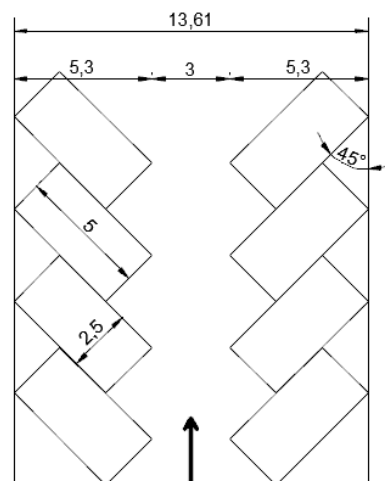
b. Otras condiciones:

- 1) La superficie destinada a garages o playas de estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o hasta una distancia máxima de 100 metros.
- 2) En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

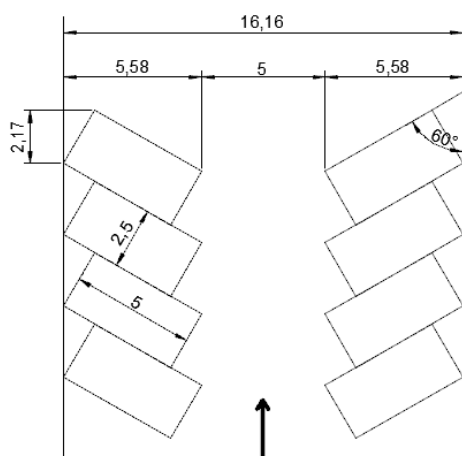
- 3) El módulo de estacionamiento comprende una superficie de $12,50\text{m}^2$ ($5,00\text{ m} \times 2,50\text{ m}$) con una tolerancia de 10 cm . En una de sus dimensiones en un máximo de 20% sobre el total de módulos exigibles. El ancho de calles de circulación dependerá del ángulo de estacionamiento en función del ángulo de



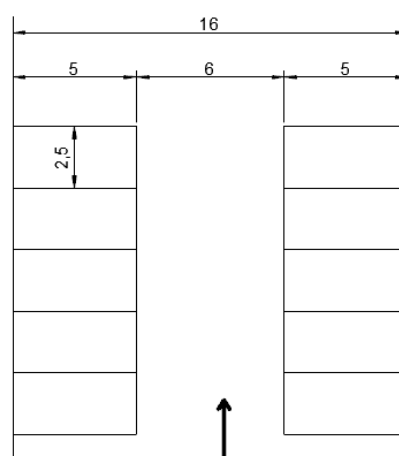
A 30°



A 45°



A 60°



A 90°

entrada como lo describen las siguientes imágenes:

3.9.0. DE LOS PATIOS

3.9.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros - que no podrán ser menores de $0,30\text{ m}$.- y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de $0,60\text{ m}^2$ (Figura 7).

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

Cuando el muro más alto corresponda a sobrelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % de la longitud del muro que se trata sólo se computará el 50 % de la altura correspondiente a la sobrelevación (Figura 7).

3.9.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS.

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

b) Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

3.9.3. COLOCACIÓN DE TOLDOS EN PATIOS DE VIVIENDAS.

a) Sólo se permitirán:

1. Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.
2. 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.

b) Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral 2,20 m como mínimo.

c) Cuando se coloquen toldos de estructura fija 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: $a = 1/3$ de d . En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo superen los 2 m, la distancia a se incrementará siendo $a = 1/2$ de d (Figura 9).

Los toldos metálicos o de otro material rígido deberán tener en todos los casos, canaleta de desagüe con contrapendiente.

d) Los toldos metálicos o de otro material rígido colocados en patios de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo mencionado en los puntos anteriores. Su colocación deberá llevarse a cabo hasta el espesor de la losa correspondiente al techo de la vivienda de planta baja, prohibiéndose su avance sobre dicha altura. En las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, previa autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, el propietario deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes.

3.9.4. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.

Los patios de iluminación y ventilación, según sus tipos y dimensiones se clasifican en:

a) Patios en edificaciones de hasta 12 m de altura.

b) Patios en edificaciones de altura superior a 12 m.

3.9.5. DIMENSIONES DE LOS PATIOS.

3.9.6. PATIOS EN EDIFICACIONES DE HASTA 12 M. DE ALTURA.

Hasta planta baja y un piso alto, con un máximo de 6 m de altura los patios deberán poseer una superficie mínima de 12 m², fijándose el lado mínimo en 3 m; se exceptúa el caso del pasillo de 2,80 m de ancho entre ejes, originado en los planos de subdivisión que por su longitud podrán mantener dicho ancho como lado mínimo.

Se permitirá ventilar a espacios de aire y luz cuyas dimensiones mínimas sean de 2,50 m por 2,50m.

A partir de allí y hasta los 12 m. de altura la superficie mínima del patio se fija en 16m², con el lado inferior no menor de 4 m.

3.9.7. PATIOS EN EDIFICIOS DE ALTURA SUPERIOR A 12 M. (Figura 10)

a) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar locales de 1º Clase.

Para iluminar y ventilar locales de 1º clase será necesario utilizar los frentes a vía pública o bien patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo de los patios debe ser igual a 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

En caso de edificios de varios cuerpos, el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos 1/5.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

En ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

b) Patios centrales y de contrafrente que permiten la iluminación y ventilación de un único local de 1º Clase.

Podrán proyectarse patios que puedan iluminar y ventilar un único local de 1º clase por unidad siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) El local deberá pertenecer a una unidad que posea por lo menos 4 locales de 1º clase.
- 2) La unidad deberá iluminar y ventilar obligatoriamente los tres locales restantes a frente o patios como los definidos en el inciso a).

Los patios que permitan la franquicia enunciada podrán poseer un lado mínimo no inferior a 1/4 de la altura total del edificio y si hubiere más de un cuerpo, 1/4 de la semisuma de la altura de los cuerpos si estos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque

mayor menos $\frac{1}{5}$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $\frac{1}{5}$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

c) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar exclusivamente locales de 2ª Clase.

Los patios que permitan la iluminación y ventilación de este tipo de locales deberán poseer un lado mínimo de $\frac{1}{6}$ de la altura del edificio y si hubiere más de un cuerpo $\frac{1}{6}$ de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstas fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a $\frac{1}{5}$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $\frac{1}{5}$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $\frac{1}{5}$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

Lo dispuesto en la Ordenanza será de aplicación inmediata, dando amplia difusión de los alcances de dicha normativa, a través de la Secretaría de Obras Públicas, y a los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Maestros Mayores de Obra y Técnicos.

Con lo cual toda ficha de edificación cuya fecha de ingreso sea posterior al plazo mencionado en el párrafo anterior, deberá cumplimentar con lo normado por la presente.

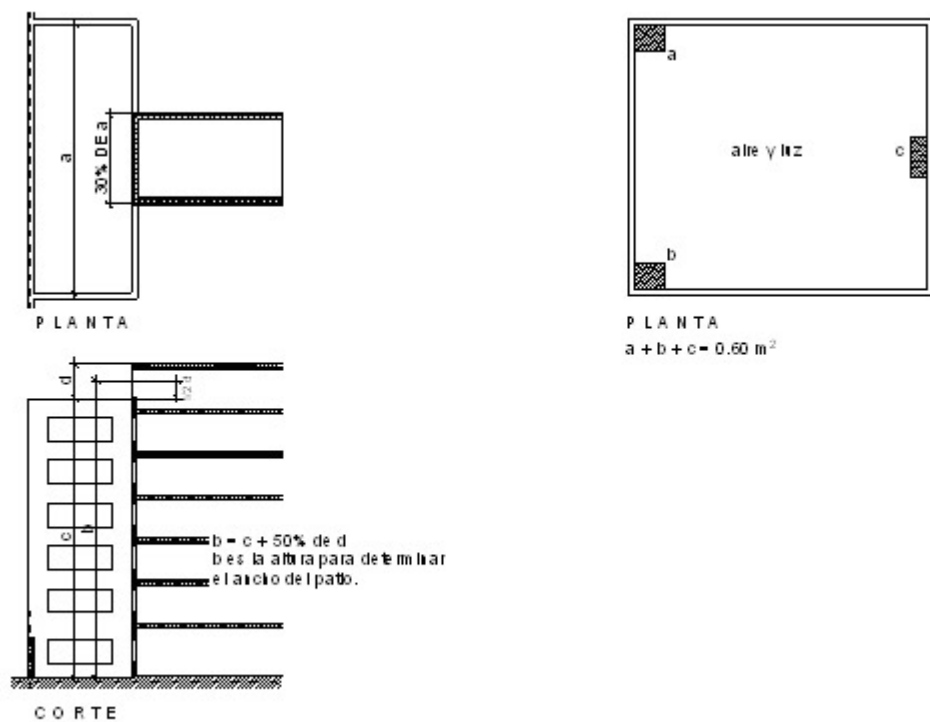


Figura N° 7: Patios principales sobre medianeras. Superficies salientes en patios.

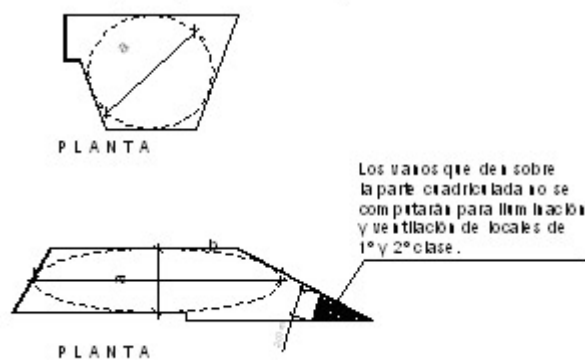


Figura N° 8: Patios principales no rectangulares

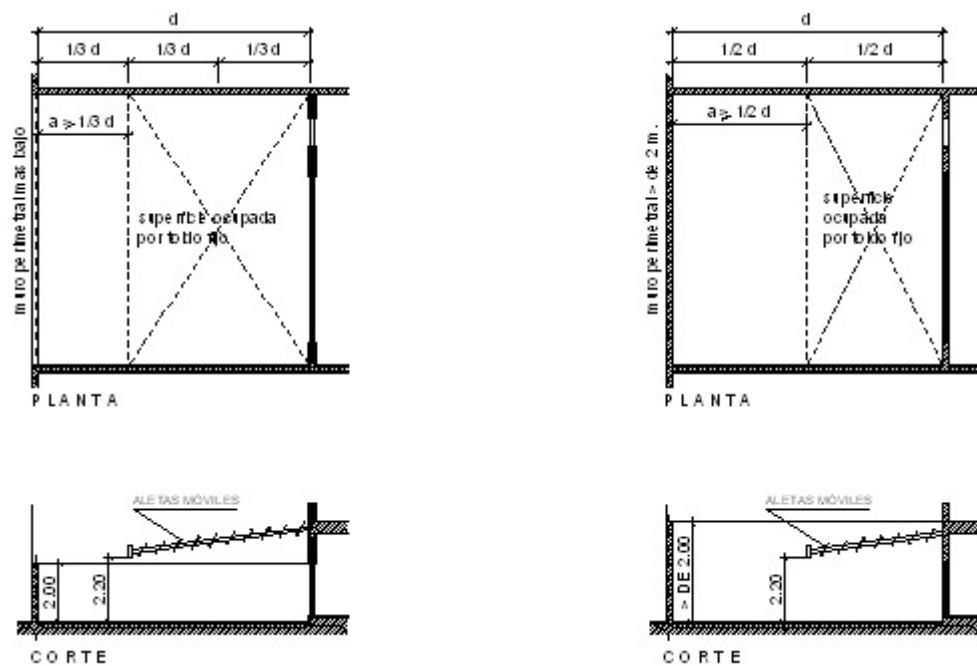


Figura N° 9: toldos fijos en patios de viviendas

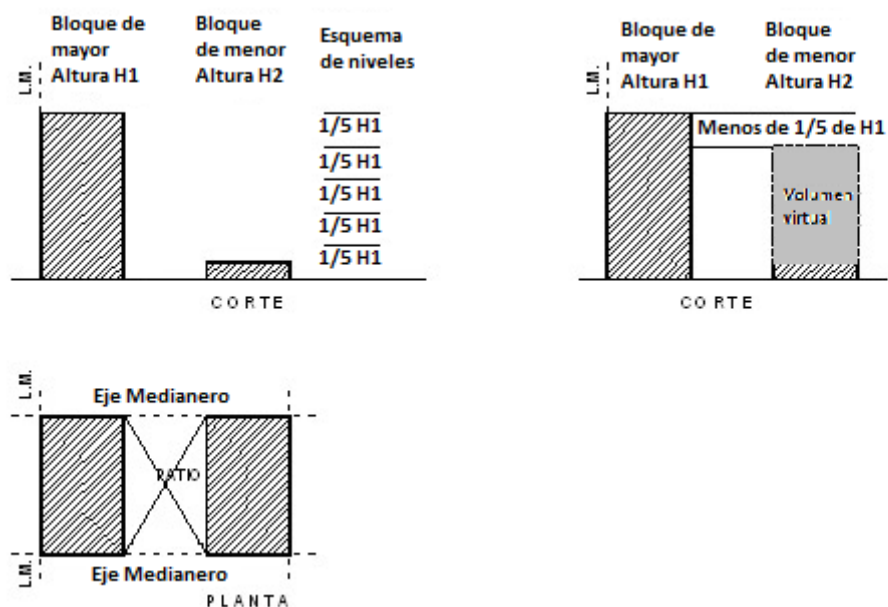


Figura N° 10: cálculo de patios en edificios de varios cuerpos.

Ejemplo de cálculo: edificio $H_1=28m$ de altura.

$$H_2 = H_1 - H_1 \times 1/5 = 28m - 5,6m = 22,40m$$

$$(H_1+H_2)/2 = H \text{ de cálculo} = 25,20m$$

Lado mínimo el patio: para patios de 1era categoría con altura mayor a 12m corresponde 1/3 de H de cálculo.

$$\text{Lado mínimo del patio} = 25,20/3 = 8,40m$$

3.9.8. Formas de determinación de las alturas que dan origen a cada dimensión mínima de patio y perímetro del mismo

1) Se define como arranque del patio, el nivel del cual existan locales clasificados de modo tal que requieran iluminación y ventilación a patio mínimo y se sirvan de él.

2) A los efectos de resguardar al máximo eventuales cerramientos laterales por edificaciones linderas, para patios en edificios de más de 12 m de altura, en aquellos casos que la semisuma de alturas del edificio que determinará el lado mínimo del patio resulte inferior a la altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal, deberá tomarse esta altura para dicha determinación.

La altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal medida desde el nivel de vereda, constituye la altura del potencial cerramiento lateral de patios por edificación lindera, y en esta condición constituye la altura de uno de los lados del patio a ser considerada a los efectos del procedimiento de cálculo del lado mínimo reglamentario del patio.

3) La sobrelevación de tanques y sala de máquinas para que no sea computada en la altura que determina el lado mínimo del patio, no deberá sobrepasar el 50 % de ancho de la longitud total del lado de patio donde se encuentra la sobreelevación.

4) Cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abierto sobre la vía pública podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20 %. En el resto de los patios cualquiera sea su ubicación podrá disminuirse por razones de proyecto hasta un 10 % el lado mínimo siempre y cuando el área del patio se incremente en un 30 %. En ambos casos se admitirá que a disminuciones menores de lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

5) Cuando por razones de proyecto se produzcan entrantes en el perímetro del patio resultante del cálculo, los locales que se encuentran recedidos deberán cumplir con las siguientes condiciones de dimensiones mínimas:

- a) La entrante máxima no sobrepasará de los 4/5 de la altura del dintel del local recedido.
- b) El ancho de dicha entrante no podrá ser inferior al mayor ancho que el local posea en toda su extensión.

3.9.9. PATIOS NO RECTANGULARES.

En los patios no rectangulares deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor al lado mínimo fijado en el punto anterior. En caso de patios alargados deberá poder inscribirse una elipse cuyos ejes (mayor y menor) resulten iguales o mayores a los lados mayor y menor correspondientes a los lados mínimos fijados para el patio rectangular (Figura 8).

3.9.10. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLÍEN O REFACCIONEN

En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones, siempre y cuando se respeten las dimensiones mínimas de los patios del presente reglamento.

3.10.0. SALUBRIDAD ALIMENTICIA

3.10.1. El diseño de cocinas para locales que las sirvan al público, mataderos, faenadores, frigoríficos, carnicerías, pescaderías, y todo otro local en el que se manipulen alimentos para la venta al público deberá contar, además de la aprobación de la obra por parte de la Secretaría de Obras Públicas, con el visto bueno del Área de Bromatología Municipal que analizará la distribución, diseño y espacios del local, los flujos de alimentos y residuos generados y el cumplimiento de todas las normas y recomendaciones de la Agencia Santafesina de Seguridad Alimentaria (A.S.S.Al.).

3.11.0. FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO

No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación del suelo admitida.

Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o que desarrollen una misma actividad con la Planta Baja. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio.

CAPITULO 4: EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1.0. INSTALACIONES AUXILIARES PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS EN LA VIA PÚBLICA:

4.1.1. VALLAS:

4.1.2. OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS: Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción. Cuando finalizare una demolición se procederá según lo establecido en 6.1.1.

4.1.3. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS: Una valla provisoria se construirá de modo de evitar daño o incomodidad a los transeúntes y que además impida escurrir materiales el exterior. Se pueden usar tablas de madera cepilladas, paneles lisos de metal u otro material conformado especialmente para ese fin, pintados en color verde y siempre que a juicio de la Secretaria de Obras Públicas satisfaga la finalidad perseguida. Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la

componen y de altura uniforme. Queda descartada la posibilidad de utilizar materiales tales que por su aspecto y solidez, no cumplan con el cometido de eficiencia y seguridad a los fines previstos. En cualquier lugar de la valía podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera.

4.1.4. DIMENSION Y UBICACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

- a. Una valla provisoria al frente de una obra deberá tener una altura no menor de 2,00 m.
- b. La separación de la valla respecto a la Línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre para senda peatonal de 1,00m como mínimo del cordón del pavimento o de la línea de los árboles. Dicho sendero deberá hallarse en óptimas condiciones, para la cual se ejecutará como mínimo un solado de cemento alisado. La valla no deberá extenderse más allá de los límites laterales del predio.
- c. Cuando las características de la obra lo requieran se podrá ejecutar sobre la calzada una pasarela de 0,90m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada en rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrente al tránsito de vehículos.
- d. En aquellas veredas donde existan obstáculos, a saber: árboles, postes o columnas de alumbrado, servicio telefónico, caja de medidores de luz eléctrica de obras, etc.; deberá preverse la senda peatonal exigida de modo que puedan ser sorteados los mismos y se mantenga el ancho mínimo de 1,00 m.
- e. Con respecto a las obras a erigirse en predios de esquina, la valla provisoria deberá ubicarse en el sector de ochava, únicamente sobre la Línea Municipal. De ejecutarse cimientos, muros, bases de columnas, pórticos, etc., en dicho sector, se podrán colocar vallas ocupando la vereda de acuerdo a lo establecido en los incisos a. y b., durante el estricto período que demanden dichos trabajos. Transcurrido el mismo se quitarán los elementos protectores dispuestos, instalando la valla nuevamente sobre la Línea Municipal.

4.1.5. RETIRO DE LA VALLA:

- a. Una valla provisoria será trasladada a la L.M. tan pronto se haya finalizado la obra o se suspendan los trabajos por un tiempo superior a un mes.
- b. Excedido este término el retiro podrá ser efectuado por Administración Municipal, a costa del propietario.
- c. En los casos en que se hubiere quitado el solado de la acera, se colocará como mínimo un contrapiso, hasta la confección del solado definitivo, aún antes del retiro, en el espacio que medie entre la valla y la línea de cordón.

4.1.6. LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

4.1.7. OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA. SUS LEYENDAS: Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula, carácter de la intervención y domicilio de los profesionales que intervengan con su firma en el expediente de edificación respectivo.

4.1.8. FIGURACION OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTA Y PROVEEDORES EN EL LETRERO: El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre del propietario,

asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de la obra, maquinaria y servicios relacionados con la misma.

4.1.9. LEYENDAS QUE SE PRESTEN A CONFUSION: El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen títulos profesionales, no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas se presten a confusiones.

4.1.10. LOS ANDAMIOS:

4.1.11. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:

- a. El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos y golpes por caídas de personas y objetos.
- b. Las partes de madera tendrán 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.
- c. Las partes de andamios metálicos no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.
- d. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10, por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

4.1.12. TIPOS DE ANDAMIOS

- a. Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos.
- b. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos, autorizados por este Reglamento.

4.1.13. ANDAMIOS SOBRE LA VIA PÚBLICA:

- a. Un andamio sobre la vía pública se colocará 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.
- b. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrados u otro servicio público, deberá solicitarse el correspondiente permiso.
- c. La fecha de solicitud de permiso se asegurará de modo fehaciente.
- d. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y, concluido el trabajo, deberán ser restituidas a su ubicación originaria.
- e. El andamio será retirado a las 72 horas ulteriores a la terminación.

4.1.14. ACCESO A ANDAMIOS:

- a. Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso.
- b. 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.
- c. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día, y, artificialmente, en casos necesarios a juicio de la Secretaria de Obras Públicas.

4.1.15. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS:

4.1.16. ANDAMIOS FIJOS:

- a. Generalidades:
 - 1) 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.
 - 2) Todo armazón o dispositivo, que sirva de sostén a plataformas de trabajo, será sólido y tendrá buen asiento.
 - 3) Ladrillos sueltos, caños de desagüe, conductos de ventilación, chimeneas, no deberán usarse para apoyar ni como andamios.
- b. Andamios fijos sobre montantes:
 - 1) Los pies, zancos o puentes y soportes, deberán ser verticales o, si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.
 - 2) Cuando dos andamios se unen en un ángulo de la construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio.
 - 3) Los costeros o carreras y los travesaños se colocarán prácticamente horizontales
 - 4) 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 3,50m sobre el solado, deberán quedar firmes hasta que el andamio sea definitivamente quitado. Los costeros y travesaños estarán sólidamente ligados a los montantes.
- c. Andamios fijos en voladizo:
 - 1) Un andamio que carezca de base apoyada en el suelo, será equilibrado y asegurado al interior de la construcción.
 - 2) Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.
- d. Andamios fijos de escaleras y caballetes:
 - 1) Los andamios que tengan escaleras o caballetes como montantes, sólo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.
 - 2) Las partes de los montantes se empotrarán en el suelo, no menos de 0,50m, o bien, apoyarán en el solado de modo que los montantes descansen sobre vigas o tablas que eviten el deslizamiento; en este último caso, el andamio será indeformable.
 - 3) Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas, con una superposición de 1,50m por lo menos.
 - 4) Estos tipos de andamios no podrán tener sobre el solado una altura mayor de 4,50m y no podrán soportar más de dos plataformas de trabajo.

4.1.17. ANDAMIOS SUSPENDIDOS:

- a. Andamios pesados suspendidos: Un andamio pesado en suspensión, responderá a lo siguiente:
 - 1) Las vigas de soporte deberán estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
 - 2) No podrá contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillos, depósitos de líquidos y otros medios análogos de contrapeso, como

medio de fijación de las vigas de soporte; éstas deberán ser 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 queden 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 enrollamiento de cables accionados a manubrio.
- 6) Los tambores tendrán retenes de seguridad.
- 7) 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.
- 8) La plataforma de trabajo deberá suspenderse de modo que quede situada a 0,10m del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares.
- 9) Cuando exceda de 4,50m la plataforma estará soportada por tres series de cables de acero, por lo menos.
- 10) El largo de la plataforma de trabajo no será mayor de 8,00m 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 podrá ejecutarse con 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.
- 4) El armazón en que apoya la plataforma estará sólidamente asegurado a ella, munido de agujeros para el paso y anclaje de las cuerdas.
- 5) El largo de la plataforma de trabajo no será mayor de 8,00 m y se mantendrá horizontal.
- 6) Cuando su largo exceda de 4,50 m aquella estará suspendida por medio de tres series de cuerdas de cáñamo, algodón o nylon.
- 7) 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 suspendidos: Si se debiera utilizar como andamio suspendido una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por los menos 0,75 m de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas de hierro. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

4.1.18. ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA:

- a. Los montantes se enterrarán 0,50m como mínimo. El empalme se hará a tope, con una empatilladura o platabanda de listones de 1,00 m de largo, clavada y atada con flejes o alambre; el empalme podrá ser por superposición, apoyando el más alto sobre tacos abulonados y con ataduras de flejes, alambres o abrazaderas especiales.
- b. Las carreras y travesaños se unirán a los montantes por medio de flejes, tacos abulonados o clavados entre sí, constituyendo una unión sólida. Los travesaños se fijarán a la construcción por medio de cuñas o cepos.
- c. Montantes: 0,075m de escuadría mínima, ubicados a no más de 3,00m de distancia entre sí.
- d. Carreras: 0,075m de escuadría mínima uniendo los montantes a cada 2,50 m de altura por lo menos.
- e. Travesaños: 0,10m. x 0,10m. o 0,075m. x 0,15m de sección mínima, que unan las carreras con montantes y muro o con otra fila de montantes.
- f. Tablones: 0,05m de puntas reforzadas con flejes.
- g. Diagonales: (Cruces de San Andrés) 0,025m x 0,075m de sección.

4.1.19. ANDAMIOS TUBULARES:

- a. Los elementos de estos andamios serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre sí mediante grapas adecuadas al sistema.
- b. Los montantes apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

4.1.20. ESCALERAS DE ANDAMIOS:

- a. Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo, rebasará 1,00 m de altura del sitio que alcance.
- b. Sus apoyos serán firmes y no deslizables.
- c. No podrán utilizarse escaleras con escalones defectuosos; la distancia entre éstos no será mayor de 0,35m ni menor de 0,25m.
- d. Los escalones estarán sólidamente ajustados a largueros de suficiente rigidez.
- e. Cuando se deban construir escaleras ex-profeso, para ascender a los distintos lugares de trabajo, deberán ser cruzadas, puestas a horcajadas y en cada piso o cambio de dirección se construirá un descanso.
- f. Estas escaleras tendrán pasamano o defensa en todo su desarrollo.

4.1.21. PLATAFORMAS DE TRABAJO: Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:

- a. Tendrá los anchos mínimos que se señalan a continuación: 0,30 m si no se utiliza para depósito de materiales y no está a más de 4,00 m de alto; 0,60 m si se utiliza para depósito de materiales o está a más de 4,00 m de altura; 0,90 m si se usa para sostener otra plataforma más elevada.
- b. Cuando se trabaja con piedra, la plataforma deberá tener un ancho de 1,20 m y si soporta otra más elevada, 1,50 m.
- c. Una plataforma que forma parte de un andamio fijo, deberá encontrarse, por lo menos, 1,00 m por debajo de la extremidad superior de los montantes.
- d. La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo, no deberá sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda 4 (cuatro) veces el espesor de la tabla.

- e. La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí no menos de 0,50 m.
- f. Las tablas o maderos que formen la plataforma deberán tener tres apoyos como mínimo.
- g. Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.
- h. Las plataformas situadas a más de 4 m del suelo contarán, del lado opuesto a la pared, con un paramento o baranda situado a 1,00 m sobre la plataforma y zócalo de 0,20 m de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida la caída de materiales y útiles de trabajo.
- i. Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.
- j. Las plataformas de andamios suspendidos contarán con baranda y zócalo; del lado de la pared, el parapeto podrá alcanzar hasta 0,65 m de alto sobre la plataforma y el zócalo sobre el mismo lado podrá no colocarse, cuando se deba trabajar sentado.
- k. El espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

4.1.22. CORTINAS EN LOS ANDAMIOS: Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio con arpillera u otro material adecuado, en la planta donde se está trabajando, desde el piso del andamio hasta 1,50 m de altura como mínimo.

4.1.23. TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:

4.1.24. GENERALIDADES:

- a. Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes, de suficiente capacidad y solidez.
- b. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.
- c. Los elementos más importantes de la torre no se unirán con clavos o ataduras de alambre.
- d. Se proveerá una escalera resistente y bien asegurada a todo lo largo o altura de la torre.
- e. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.
- f. Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.
- g. Las torres en vías de ejecución, estarán provistas de arriostramientos temporarios, en cantidad suficiente y bien asegurados.
- h. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, para que permita el tránsito de peatones y vehículos.
- i. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos o vía pública.

4.2.0. DEMOLICIONES:

4.2.1. GENERALIDADES:

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

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

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS: No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haber logrado el certificado de desratización. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

4.2.4. MEDIDAS DE PROTECCION:

4.2.5. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD:

- a. No se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otro servicio, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso.
- b. El responsable de una demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos, en la forma prescrita en "Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler".

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

4.2.7. PELIGRO PARA EL TRANSITO: En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y, además, a cada costado de la obra, cercos que eviten el paso de transeúntes, con indicaciones del peligro que corren. Se deberá notificar a la Secretaría Municipal a cargo de Tránsito para la coordinación de estos trabajos.

4.2.8. MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS ENTRE PREDIOS:

- a. 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 ese muro.
- b. Las mamparas serán de madera machihembrada y forradas hacia el interior del local, con papel aislante, o bien realizadas con otros materiales de equivalente protección.
- c. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,00 m.
- d. El propietario o el ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados, distantes hasta 1,00 m del eje divisorio.

4.2.9. OBRAS DE DEFENSA:

- a. El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.
- b. La protección deberá extremarse en caso de existir claraboyas; cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo; desagües de techos, conductos, etc.

4.2.10. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICION: Si el responsable de una demolición tuviese motivos para creer que una estructura adyacente se hallara en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito, en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Secretaria de Obras Públicas inspeccionar esa estructura, dentro del término de tres (3) días, disponiendo lo que corresponda, con arreglo a las prescripciones de este Reglamento.

4.2.11. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA: Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, dentro de las veinticuatro horas de concluidos los mismos, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

4.2.12. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCION: La Secretaria de Obras Públicas puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que las circunstancias del caso demande, como, por ejemplo, cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones, etc.

4.2.13. PROCEDIMIENTOS PARA LA DEMOLICION:

4.2.14. PUNTALES DE SEGURIDAD: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública, mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos a 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, no obstaculice el tránsito.

4.2.15. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO:

- a. Toda parte de edificio que debe ser demolida, será recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.
- b. La Secretaria de Obras Públicas podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

4.2.16. VIDRIERIA: Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demoler.

4.2.17. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS:

- a. Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno.
- b. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado.
- c. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones tales que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones.
- d. Toda cornisa y cualquier clase de saliente será atada o apuntalada antes de removerse.
- e. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y, en ningún caso, podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.
- f. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo.
- g. Las vigas que estuvieren empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o seccionadas de sus empotramientos, antes de ser bajadas. La Secretaria de Obras Públicas podrá eximir de estas precauciones, en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

4.2.18. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS:

- a. Los escombros provenientes de una demolición sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5,00 m.
- b. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de descargas.
- c. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

4.2.19. RIEGO OBLIGATORIO: Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador, a fin de evitar el levantamiento de polvo.

4.2.20. MOLIENDA DE LADRILLOS: En el mismo lugar de la demolición, queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos, si no se toman las precauciones necesarias y que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, sean eficaces para proteger a terceros.

4.2.21. ZANJAS Y SOTANOS:

- a. Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de la demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos".
- b. 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.
- c. El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más de noventa (90) días corridos.
- d. En caso contrario, se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según el párrafo precedente.
- e. La Secretaria de Obras Públicas puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra así lo justifique.
- f. En todos los casos, el responsable procederá al desagote de aguas estancadas.

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

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

4.2.24. LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCOS Y VEREDAS: Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "Cercos y veredas" y "Zanjas y sótanos", sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

4.2.25. CONSTRUCCIONES QUE AMENZAN DERRUMBARSE

La Secretaria de Obras Públicas podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte de edificio que amenace desplomarse o bien notificará al propietario los trabajos que deban

realizarse y el tiempo en que han de estar terminadas. Vencido el plazo o si el peligro de derrumba es inminente, el Departamento Ejecutivo procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

4.3.0. DESMONTES Y EXCAVACIONES:

4.3.1. GENERALIDADES:

- a. Todo predio, cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado.
- b. El nivel lo fijará la Secretaría de Obras Públicas, a solicitud de un profesional matriculado.
- c. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

4.3.2. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VIA PÚBLICA:

- a. Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, sea de 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.
- b. No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

4.3.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES.

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

4.3.4. EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO:

- a. Toda excavación que afecte a linderos o la vía pública, debe ser terminada dentro de los ciento ochenta (180) días corridos, a contar desde la fecha de su comienzo. No obstante, la Secretaria de Obras Públicas puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud.
- b. La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial.
- c. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, las previsiones necesarias para que no se ocasionen daños ni se entrañen peligros a personas, predios linderos o vía pública.

4.3.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES:

- a. A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas.
- b. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, en lados adyacentes a la vía pública.
- c. Se proveerán además medios convenientes de salida de las excavaciones.

4.3.6. APUNTALAMIENTOS DE EXCAVACIONES: Los documentos necesarios para tramitar la edificación, incluirán, como imprescindible, el plan de excavación a utilizar en la obra, con el

detalle de la secuencia de los cortes y del apuntalamiento previsto, cuando la profundidad de las excavaciones supere los 3,00 m en terrenos normales o 2,00 m en zonas de relleno.

4.4.0. RELLENOS Y TERRAPLENAMIENTOS:

4.4.1. DEFINICION: Los terraplenes son macizos artificiales del suelo, de propiedad uniforme o variable, depositados en capas de espesores definidos y compactados, realizados para elevar el nivel del terreno natural o para rellenar una depresión. Se diferencian de los rellenos comunes, en que éstos se construyen sin compactación ni control de ninguna especie.

4.4.2. TERRAPLENES DE SUB-BASE:

- a. Son terraplenamientos efectuados con suelos uniformes, de calidad controlada, especificada "a priori", para que su comportamiento se ajuste a exigencias definidas por el pavimento, calzadas, piso, solera o losa que deben sustentar, de modo que soporten los esfuerzos que reciben a través de las mismas, sin experimentar variaciones volumétricas que pudiesen ser nocivas para la integridad de éstas.
- b. Se deberán construir por capas de espesor definido y compactar hasta alcanzar densidades especificadas de antemano, de acuerdo con ensayos de compactación Proctor o similares, que controlen sistemáticamente, por mediciones reales, las densidades obtenidas.
- c. Todos los terraplenamientos y rellenos deberán terminarse con un espesor de terraplén de sub-base que cubra, como mínimo, aquellas zonas destinadas a ser ocupadas por las obras o a ser utilizadas por calles y playas de estacionamiento.

4.4.3. TERRAPLENES PORTANTES:

- a. Los rellenos no se consideran aptos para fundar. Los terraplenes, en cambio, podrán utilizarse para apoyar cimientos siempre que existan suficientes conocimientos respecto a su grado de uniformidad o que se puedan obtener mediciones de las propiedades físicas y mecánicas utilizando los medios corrientes de muestreo y ensayo de suelo.
- b. En la determinación de las propiedades de resistencia y deformación, se tendrá en cuenta el efecto desfavorable que pudiera producirse por aumento de la humedad o de la saturación, por lo cual, antes de ensayar las muestras traídas del terraplén, éstas serán llevadas al grado de humectación que presuntivamente pueda haber en algún momento en el terreno.
- c. Los ensayos de resistencia se efectuarán para la condición de drenaje crítico, teniendo en cuenta todas las circunstancias mencionadas y la demanda impuesta por la obra.

4.4.4. ESTRUCTURAS QUE PUEDEN APOYAR EN TERRAPLENES:

- a. No se establecen limitaciones para apoyar estructuras sobre terraplenes que hayan sido cuidadosamente contruidos y controlados. El terraplén, en este caso, integra el perfil del suelo, conjuntamente con el terreno natural, de modo tal que los cimientos pueden dimensionarse teniendo en cuenta dicho contexto.
- b. Las propiedades se determinarán mediante un estudio de suelos a realizarse después de concluido el terraplén, de acuerdo a lo que se especifica en 4.5.3. Al analizar los resultantes de este estudio, se tendrá particularmente en cuenta el efecto que el peso del terraplén pueda ejercer en el asentamiento de la estructura, como consecuencia de la consolidación del terreno natural. Si este efecto fuera despreciable, la

cimentación se proyectará como si el relleno fuese parte integrante del terreno natural.

- c. En los casos en que el terraplén se haya construido como se indica en 4.4.1. sin los controles señalados en 4.4.2., sólo podrán apoyarse sobre el mismo, estructuras de viviendas individuales en planta baja. Únicamente podrán apoyarse otros tipos de estructuras, de mayor rigidez, cuando se compruebe su grado de uniformidad, por realización de ensayos adecuados.

4.4.5. TERRAPLENAMIENTO EN CONTACTO CON EDIFICACION EXISTENTE: Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga del caso y determinar pendientes que no permitan estancamientos de agua, ni escurrimientos a predios linderos.

4.4.6. TIERRAS Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra y materiales en la vía pública. Queda permitida la ubicación de materiales en espacio verde. Los materiales en espacio verde deberán estar demarcados con una cinta de peligro.

En todo caso que se ejecuten piletas de natación o estanques ornamentales, queda prohibido el depósito de la tierra sobrante en calzada, debiendo coordinarse con maestranza municipal o con empresas privadas el retiro de la misma dentro del mismo día. En el caso que se haya coordinado el retiro con alguna empresa o municipio, se permitirá el depósito en la calzada señalizándolo con vallas y demás elementos de seguridad como solicite la Secretaría Municipal a cargo de tránsito, a la cual deberá darse aviso. El incumplimiento de esta norma hace pasible de sanciones al propietario del inmueble.

4.5.0. SUELOS:

4.5.1. SUELOS INAPTOS Y APTOS:

- a. Se consideran inaptos para cimentación, los suelos muy orgánicos, los rellenos tipo basural, las arenas saturadas sueltas, los suelos arcillosos blandos, los suelos arcillo-limosos (simplemente volcados y sin compactación), los suelos altamente arcillosos muy densos y todo otro que, por sus características aparentes, requiera un estudio, según se especifica en 4.5.2.
- b. Se consideran, en general, suelos aptos para cimentar obras convencionales de poca importancia (no comprendidos en 4.5.2.), los constituidos por: suelos arcillo-limosos o limo-arcillosos compactados, rojizos densos, suelos limo-calcáreos, verduzcos o grisáceos densos, arenas secas o húmedas, densas y confinadas.

4.5.2. ESTUDIOS DE SUELOS: Será obligatoria la ejecución del estudio de suelos, en los siguientes casos:

- a. Edificios convencionales constituidos por:
 - 1) Planta baja, y más de dos (2) pisos altos, 50 m² sobre el cuarto piso, con o sin sótano.
 - 2) Sótano de profundidad mayor de 2,50 m, aun cuando sólo tuvieran planta baja y dos pisos altos.

- b. Estructuras de tipo membranal, plegadas, abovedadas, cúpulas, alabeadas o de revolución, etc., con independencia de su carga.
- c. Tanques de agua elevados, autoportantes, de 50 m³, de volumen mínimo y/o 15 m de altura mínima.
- d. Chimeneas de 20 m de altura mínima.
- e. Estructuras de características o dimensiones no corrientes.
- f. Estructuras metálicas con cargas dinámicas (ej. puentes, grúas) o estructuras metálicas livianas, cuando los efectos laterales sean absorbidos con fundaciones de diseños no convencionales (macizos, cajones, pilares, pilotes, etc.).
- g. Construcciones convencionales, ejecutadas sobre terrenos rellenados (refulados, cavas, etc.), o terraplenes.
- h. En todo caso que la Secretaría de Obras Públicas considere dudosa la calidad del terreno o que la estructura, por no estar contemplada en el presente, así lo requiera.

4.5.3. PROFESIONALES EJECUTORES DE LOS ESTUDIOS DE SUELOS: Los estudios de suelos tendientes a determinar los tipos de fundaciones y sus características generales, únicamente podrán ser efectuados por los profesionales con título habilitante, inscriptos en el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

4.5.4. NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS: El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto, para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio, a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes, que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Igualmente incluye la realización de ensayos de carga u otros procedimientos de exploración o investigación de suelos, que conduzcan al mismo fin o complementen la información anterior.

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

- a. Plano de ubicación de las perforaciones, cota de la boca de las mismas respecto al nivel vereda.
- b. Una planilla por cada perforación donde se resuman todos los datos de ensayos de campo y laboratorio.
- c. En casos especiales, se incluirán perfiles o cortes generales, indicando el tipo de los terrenos y la resistencia a la penetración.
- d. Métodos de perforación: Tipos de toma-muestras, cotas de muestreo, resultado del ensayo de penetración, resultados de laboratorio, clasificación según el Método Unificado de Clasificación de Suelos, ubicación de la napa freática, indicando cómo y cuándo se determinó el nivel.
- e. Análisis de las características físico-mecánicas del perfil.
- f. El informe contendrá asimismo las recomendaciones necesarias para la selección y dimensionamiento de las fundaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento.

4.6.0. CIMIENTOS:

4.6.1. GENERALIDADES:

- a. Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluidos los muros de sostenimiento, deberán

apoyarse o ser llevados hasta alcanzar estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores admisibles estimados o previstos en un estudio de suelos. Además, se tomarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.

- b. La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones, como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.

4.6.2. BASES O ZAPATAS DE FUNDACION:

- a. Las bases o zapatas de fundación, se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida al terreno sea igual o menor que la tensión admisible, y, los asientos provocados por la deformación del suelo resulten compatibles con la función a que está destinada la estructura.
- b. Cuando la tensión admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos para las cargas principales (pesos propios, sobrecargas), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor de tres. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5, siempre que en la determinación de la tensión máxima que solicita el suelo, se sume la acción del viento.
- c. En fundaciones sometidas a cargas normales excéntricas, las tensiones máximas de borde en el terreno no deben sobrepasar las admisibles, tanto para cargas permanentes como para permanentes con ocasionales cargas transitorias, y que deben ser fijadas por el respectivo estudio de suelos. Para cargas inclinadas o zapata inclinada, se tomará en cuenta el efecto reductor de capacidad de carga resultante de la inclinación.
- d. Sólo podrán disminuirse los coeficientes de seguridad especificados, cuando el estudio de suelos se complemente con un análisis detallado de asentamiento o un programa adecuado de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso, podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más la acción del viento, ser menor de 2.

4.6.3. CONTINUIDAD DE LOS CIMIENTOS: En caso de discontinuidad de los cimientos, debe asegurarse que los estados de tensión y deformación en el terreno, no produzcan efectos incompatibles con la naturaleza de la obra o propiedades linderas.

4.6.4. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS:

4.6.5. PROFUNDIDAD MINIMA: Las profundidades mínimas de cimientos, si un estudio de suelos no demuestra lo contrario, son:

- a. Muro interior que no sea de sostén: 0,30 m medidos desde el suelo próximo más abajo; un tabique de espesor no mayor de 0,10 m, podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso.
- b. Muro interior de sostén, muro de fachada secundario y bases interiores de estructuras: 0,80 m, medidos desde el plano superior del solado próximo, terminado

más bajo y no menor de 0,50 m, medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.

- c. Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la L.M.: 1,00 m medidos desde el nivel del cordón.
- d. Muro de cerca de espesor no inferior a 0,15 m.: 0,80 m. medidos desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento podrá tener 0,60 m de profundidad, siempre que el alto, según la cerca, no exceda de 2,00 m.
- e. Muro de sótano: 0,30 m, medidos desde el fondo de la excavación. Estas profundidades se medirán de igual modo que lo establecido en los incisos correspondientes.

4.6.6. PERFIL SOBRE LA LINEA MUNICIPAL: Las zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad, fuera de la L.M., hasta 3,00 m contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

4.6.7. SITUACION RELATIVA DE CIMIENTOS:

4.6.8. BASES A DIFERENTES COTAS: Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa. Se verificará la influencia de los cimientos más altos sobre la estabilidad de los inferiores, el soporte lateral del material donde se fundan las zapatas superiores y la carga adicional impuesta sobre las bases inferiores.

4.6.9. BASES PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES: Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

4.6.10. BASES DENTRO DE LOS LIMITES DEL PREDIO: Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, salvo las que correspondan al frente, sobre la L.M., cuyas zapatas podrán avanzar según lo establecido en 4.6.6.

4.6.11. CIMIENTOS DE HORMIGON SIMPLE: Puede usarse el hormigón simple, cuando el espesor de la base sea de 0,30 m, como mínimo, después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado, no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

4.6.12. CIMIENTOS DE ALBAÑILERIA: La base de un pilar o de un muro de espesor mayor de 0,10 m, será ensanchada, por lo menos, en 0,15m sobre el espesor de esos pilares o muros. Tendrán una altura mínima de cuatro (4) hiladas para ladrillos comunes.

4.6.13. PILARES DE CIMIENTOS: Un pilar para cimientos tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60 m y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

4.6.14. PILOTAJES:

4.6.15. POZOS DE FUNDACION Y PILOTES PERFORADOS.

- a. Los pozos de fundación y los pilotes perforados se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida por fricción lateral y por la punta, sea igual o menor que las

respectivas tensiones admisibles de los suelos interesados y que, los asientos provocados por la deformación de los mismos, sean compatibles con la función a que está destinada la estructura que soportan.

- b. Cuando la carga admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos interesados, para las cargas principales (peso propio y sobrecarga), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor a 3. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5 siempre que en la determinación de la carga que solicita la fundación, se considere la acción del viento.
- c. En la estimación de la fricción lateral, se tendrá en cuenta el efecto del relajamiento de tensiones horizontales provocado por la excavación del pozo a la perforación y el eventual ablandamiento de las paredes, debido al método de excavación o perforación empleado y/o a la absorción del agua al entrar las mismas en contacto con el hormigón fresco durante su vaciado.
- d. Los coeficientes de seguridad mencionados más arriba, sólo podrán disminuirse cuando el estudio de suelos se complemente con un adecuado programa de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más el viento, ser menor de 2.

4.6.16. PILOTES HINCADOS:

- a. Los pilotes hincados se calcularán de modo que la tensión máxima, transmitida por fricción lateral y por la punta, sea igual o menor que las respectivas tensiones admisibles de los suelos interesados y que los asientos provocados por la deformación del suelo resulten compatibles con la función a la que esté destinada la estructura.
- b. Cuando la carga admisible se determine en función a los parámetros que definen la resistencia a rotura de los suelos interesados, las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor a 2,5. Este valor podrá disminuirse a dos, cuando, en la determinación de la carga que solicite la fundación, se considere la acción del viento.
- c. Los coeficientes de seguridad mencionados sólo podrán disminuirse cuando el estudio de suelos se complemente con un adecuado programa de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más el viento, ser menor a 1,6.
- d. La profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes será determinada en función al estudio del suelo, las características de los pilotes a usar y de la carga a resistir. Será controlada en obra mediante la obtención de un rechazo adecuado, resultante del perfil del suelo.
- e. La hincada de los pilotes se efectuará en horarios cuyo ruido no incomode a los vecinos de la obra, estando prohibido antes de las 7a.m. y después de las 8p.m.
- f. Los pilotes de hormigón armado serán calculados siguiendo las prescripciones establecidas en este Reglamento para las columnas. Podrán ser prefabricadas o colocadas en sitio. En ambos casos, el recubrimiento de la armadura no será inferior a 0,03m.

4.6.17. APROBACIÓN DEL SISTEMA DE PILOTAJE: El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas, la que puede supeditarla a la hincada y prueba de

un pilote de ensayo. Asimismo, dicha Dirección tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya molestias.

4.6.18. CIMENTACIONES ESPECIALES: La cimentación por bóvedas invertidas, plateas, arcos, pilares, vigas continuas, emparrillados, pilotes fabricados en el suelo u otros procedimientos especiales, motivarán la presentación de planos, memorias y cálculos justificativos.

4.6.19. SUBMURACIONES:

- a. La submuración de columnas medianeras de edificios existentes, linderos con obras en construcción, se efectuará teniendo en cuenta las características estructurales y la alteración que pudiera producirse en la sustentación del edificio y en los esfuerzos en las columnas a submurar, muy particularmente cuando éstas se vinculen a tensores.
- b. La submuración se practicará por sectores, descansando parcialmente el muro sin afectar su estabilidad, debiendo respetarse lo establecido en el punto 4.3.6.

4.7.0. ESTRUCTURAS EN ELEVACION:

4.7.1. CONSERVACION DE LOS LÍMITES DEL PREDIO:

- a. La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.
- b. El muro divisorio, con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.
- c. Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

4.7.2. NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS:

a)- Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple o armado y maderas, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que se establecen en los Reglamentos Técnicos CIRSOC (disponibles para consulta en la S.O.y S.P de la Municipalidad).

b)- La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente reglamento.

4.7.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS DIVISORIOS: En los muros divisorios, el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

4.7.4. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS:

4.7.5. PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL: Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado y que no esté revestida de hormigón, deberá llevar una mano de pintura anti-óxido.

4.7.6. LA MADERA COMO ELEMENTO RESISTENTE O DE CERRAMIENTO: La madera u otro material del mismo grado de combustibilidad no debe emplearse como cerramiento de locales como elemento resistente, con la sola excepción de los soportes de techos (vigas, tirantes-armaduras), a condición de que:

- a. La cubierta sea incombustible.
- b. Las extremidades estén apoyadas sobre la albañilería (cuando la madera no sea calificada de "dura").

- c. Se pinten con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.
- d. Dejen un espacio libre en torno a la extremidad, de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en la mitad del apoyo.
- e. Estén separados del ambiente que cubren, mediante un cielo raso ejecutado con materiales incombustibles.
- f. Además, para el uso de la madera en la construcción, se debe cumplir con las exigencias que así dispongan las normas del Cuerpo de Bomberos de Las Parejas.

4.7.7. ESCUADRIAS EN ESTRUCTURAS DE "EDIFICIOS CON MADERA PESADA": En los edificios con madera se deberán calcular las dimensiones de los elementos resistentes según reglamento CIRSOC. A modo de referencia se brindan las dimensiones transversales habituales de los elementos de madera:

- Viguetas:.....0,07 m.
- Vigas principales:.....0,15 m.
- Columnas:.....0,20 m.
- Parantes:.....0,07 m.
- Tablas de solado:.....0,022 m.
- Tirantes de techo:.....0,045 m.

4.7.8. EJECUCION DE EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA: Un edificio totalmente en madera se construirá ajustándose a lo establecido en 4.7.6.: "La madera como elemento resistente o de cerramiento" y además, a lo siguiente:

- a. La madera será seca, sana y libre de grietas.
- b. Los muros exteriores serán contruidos en tablas sobrepuestas y de un espesor mínimo de 0,025 m.
- c. El paramento exterior será defendido de los agentes atmosféricos mediante pinturas adecuadas, quedando prohibida la imitación de materiales.
- d. El paramento interior de los muros será revestido por un aislante térmico.
- e. Los entresijos tendrán un solado de no menos de 0,025 m de espesor, de tablas machihembradas.
- f. Los entresijos que cubran locales tendrán un cielorraso impermeable y aislante térmico.
- g. Las canalizaciones eléctricas serán blindadas; asimismo las cocinas, hogares, conductos calientes y chimeneas estarán perfectamente aisladas de la madera.
- h. Las paredes de las cocinas, baños, toiettes, hasta 1,80 m de alto, lo mismo que los respectivos solados, tendrán un revestimiento con material impermeable e incombustible.

4.7.9. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES: Una estructura existente, contruida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, puede ser usada en obra nueva, si está en buenas condiciones, si cuenta con tensiones de trabajo admisibles y, además, si tiene una cimentación conforme a este Reglamento.

4.8.0. MUROS EN ELEVACION:

4.8.1. GENERALIDADES:

4.8.2. EJECUCION DE LOS MUROS:

- a. Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a reglas de arte.
- b. Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y el espesor promedio, en 1,00 m de altura, no deberá exceder de 0,015 m.
- c. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse.
- d. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

4.8.3. PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD:

- a. En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.
- b. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.
- c. En un muro de contención y en aquél donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.
- d. Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical, rebasando en 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras.

4.8.4. TRABA:

- a. La traba entre ladrillos debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas.
- b. La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto.
- c. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

4.8.5. ANCLAJE: Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entresijos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 0,50m.

4.8.6. ENCADENADO:

- a. A un muro cuyo cimientado lo constituyan: emparrillados, pilotines o entramados de madera que no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado en su nacimiento.
- b. Un muro de sostén, que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado a la altura de la aplicación de esas cargas.

4.8.7. RELLENO. Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.

4.8.8. SOSTEN DE MUROS EN CONSTRUCCION: Un muro, durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m, salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

4.8.10. DINTELES Y ARCOS:

- a. La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15m en los pies derechos de la abertura.
- b. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

4.8.11. RECALCE DE MUROS:

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

4.8.12. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS:

4.8.13. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON: Un muro puede construirse en hormigón o con bloques y/o paneles huecos o macizos de hormigón.

4.8.14. MUROS DE PIEDRA:

- a. Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en este Reglamento para los muros.
- b. Las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí, de acuerdo a reglas del arte.
- c. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachada, tendrán espesores en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

4.8.15. MUROS DE LADRILLOS NO CERAMICOS: Un muro podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezclas de cemento portland o sílico-calcáreos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalentes a las de los ladrillos macizos comunes.

4.8.16. MUROS DIVISORIOS:

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

- a. Un muro divisorio entre predios, aunque éstos fueren del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos.
- b. El espesor de estos muros podrá ser de 0,45 m o de 0,30 m.
- c. Cortes y rebajes para instalaciones u otros usos:

1) Muros de 0,45 m de espesor.

- I- Conductos para chimeneas y ventilaciones.
- II- Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.
- III- Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

2) Muros de 0,30 m de espesor.

- I- Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.
- II- Canaletas de no más de 0,05 m de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

4.8.18. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

- a. Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con él. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1,00 m.
- b. Cuando el muro sea adosado, tendrá 0,20 m de espesor mínimo. En caso de ser menor, se lo considerará a los efectos legales, integrado al muro existente. En este caso, la Secretaría de Obras Públicas notificará del criterio adoptado a ambos colindantes.

4.8.19. CERCAS DIVISORIAS ENTRE PREDIOS Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

- a. 1,80 m. de altura mínima, medido desde el predio más elevado.
- b. A distancias no mayores de 3,00 m, pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30 m o bien, otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica.
- c. Casos especiales: En los distritos donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M. en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.
- d. En casos aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y en concordancia expresa de los vecinos involucrados, podrán ejecutarse divisiones realizadas mediante cercos premoldeados de hormigón.
- e. En los casos de existencia de cercos premoldeados, tejidos o similar y que uno de los vecinos pretenda hacer un muro medianero o privativo ejecutado con ladrillos que sirva como divisorio, el vecino lindante deberá permitirle acceder a su terreno y desmontar la división actual a su costo para impermeabilizar y darle terminación a dicho muro.

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

4.8.21. CARGA UTIL DE MUROS DIVISORIOS: Un muro divisorio podrá ser cargado, en cada predio, en no más del 50 % de su capacidad de carga útil.

4.8.22. ESPESORES MINIMOS EN MUROS DE SOSTEN:

4.8.23. MUROS CON CARGA EXCEPCIONAL: Los espesores mínimos de muros de sostén con carga excepcional, responderán al cálculo respectivo.

4.8.25. ESPESORES DE MUROS DE LADRILLOS ESPECIALES:

- a. Los espesores mínimos establecidos para empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

Tabla 5

Ladrillos Macizos	Espesor de muro revocado en ambos paramentos, expresado en metros.		
Comunes	0,15	0,30	0,45
De máquina, prensados o sílico-calcáreos	0,13	0,24	0,35
De hormigón o cerámicos	0,10	0,15	0,20

- b. Cuando exista revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01m por cada paramento no revocado.

4.8.26. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO: Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo podrá servir de sostén, siempre que su altura, medida desde el solado, no sea superior a 2,60 m y su largo no mayor de 4,50 m. En caso de que exceda dicho largo, se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 m x 0,30 m cada 4,50 m. Tendrá que soportar sólo una carga de 1.650 kg/m lineal de muro, como máximo, y tener una viga de encadenado a la altura de la aplicación de las cargas. En cada caso se cumplirá con lo establecido en "Espesores mínimos de muros no cargados" teniendo en cuenta el uso del local.

4.8.27. ESPESORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS:

- a. El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques no cargados, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes; su valor se indica a continuación.

Altura	Espesor mínimo con revoque en dos paramentos
Hasta 2,50 m	0,08 m
De 2,51 m a 3,50 m	0,10 m
De 3,51 m a 4,50 m	0,12 m
De 4,51 m a 6,50 m	0,15 m

- b. Cuando la longitud de un paño de muros comprendido entre pilares o contrafuertes exceda de 1,5 veces la altura, se adoptará el espesor que indica la tabla anterior.
- c. No puede construirse un muro de espesor de 0,15 m o menor, con altura mayor a 6,50 m.
- d. Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas, trabados con el muro, dentro de las distancias establecidas.
- e. En muros exteriores, de espesor menor a 0,15 m, no se permitirán nichos.

4.8.28. USO DE MUROS EXISTENTES:

- a. Caso general: Un muro existente, construido según las disposiciones vigentes al momento de su erección pero no conforme con las prescripciones de este Reglamento, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisibles, y, además, si tiene cimentación conforme con este Reglamento.

- b. Casos de muros con mezcla de barro: En caso de muros con mezcla de barro, se deberá cumplir con las condiciones del inciso a. y, además, con las siguientes:
 - 1) No se admitirá como muro de carga.
 - 2) No deberá tener altura superior a 5,00 m, si su espesor fuera de 0,30 m o menor.
 - 3) Se podrá sobre elevar con relación a las medidas mencionadas en el ítem 2), siempre que el exceso sea apoyado sobre estructura independiente.
 - 4) El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y el murete será bien revocado.
 - 5) No se admitirán canalizaciones ni nichos cuando sean medianeros.

4.8.29. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS:

- a. Los muros privativos contiguos a predios linderos, pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.
- b. Los mismos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo, pueden instalarse tuberías para agua caliente, gas, electricidad y calefacción, siempre que se embutan en canaletas de no más de 0,065 m de profundidad y no rebasen la mitad del espesor del muro.
- c. En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de contruidos.
- d. Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor, en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:
 - 1) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor de 20 Kg/cm², referida a la sección transversal del muro.
 - 2) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg como mínimo, en caída libre, desde una altura de 1 ,00 m en el medio de sus luces reales.
 - 3) Tener una conductibilidad térmica no mayor de K = 1,95.
 - 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.
 - 5) Tener una resistencia al paso del fuego, similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,13 m de espesor, revocado en los dos paramentos.
 - 6) Tener una protección hidrófuga adecuada.
- e. El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo, construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

4.9.0. REVESTIMIENTOS Y REVOQUES:

4.9.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MARMOLES, LAJAS, ETC.: A alturas mayores de 2,50 m sobre el solado, además de la mezcla adherente, los revestimientos serán retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

4.9.2. REVESTIMIENTOS DE MADERA EN OBRAS INCOMBUSTIBLES:

- a. La madera podrá utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielos rasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.
- b. En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso que para ésta, podrán emplearse materiales en tablas o placas.

4.9.3. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD: Como mínimo, un local destinado a cuarto de baño, toilette o tocador, se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable, conforme con las disposiciones de O.S., aún fuera del radio servido por la misma, y con las siguientes características:

- a) En sitios donde se coloque bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las laterales, el revestimiento tendrá 1,80 m. de altura en general y 2,00 m. x 0,60 m. de ancho donde corresponda a la flor de ducha.
- b) En lugares donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 m. más alto que las canillas y 0,30 m. de cada lado del artefacto.
- c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento se sobrepasará a 0,60 m. la altura de los artefactos y 0,30 m. el ancho de los mismos.
- d) En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m. de ancho y una altura que sobrepase 0,30 m. la de la canilla.
- f) En aquellos locales donde se habiliten carnicerías, rotiserías, o locales de expendio de alimentos se registrá con el reglamento de bromatología del municipio.

4.9.4. OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

4.9.5. REVOQUES EXTERIORES

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminando con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación.

4.9.6. REVOQUE INTERIOR

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

4.9.7. REVESTIMIENTOS DE CON PLACAS DE YESO Y CEMENTICIAS:

- a. Las placas de yeso podrán utilizarse como revestimiento, aplicadas o separadas de muros y suspendidas de cielos rasos, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.
- b. Las placas cementicias podrán utilizarse como revestimiento, aplicadas o separadas de muros, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que la prohíban.
- c. Se admitirán placas en la cara exterior de la construcción siempre que sean resistentes a la humedad y preparadas para la intemperie.

4.10.0. CONTRAPISOS:

4.10.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO: En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse en un contrapiso.

4.10.2. LIMPIEZA DEL SUELO:

- a. Antes de ejecutar un contrapiso, se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además, se cegarán hormigueros y cuevas de roedores.
- b. Los pozos absorbentes que se hallasen, se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.

4.10.3. ESPESOR DEL CONTRAPISO:

El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso", se realizará en hormigón, con un espesor mínimo de 0,08 m, después de apisonado.

4.10.4. CONTRAPISO DEBAJO DE SOLADOS ESPECIALES: Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas, y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se podrá asentar directamente sobre éste, siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz.

4.11.0. TECHOS:

4.11.1. GENERALIDADES SOBRE TECHOS:

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

4.11.3. ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES: Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la Secretaria de Obras Públicas puede exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o, alternativamente, escaleras del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

4.11.4. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS:

- a. 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 y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.
- b. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.
- c. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,50 m., medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.
- d. Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.

4.11.5. MATERIAL DE CUBIERTA:

4.11.6. CARACTERISTICAS:

- I- La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Quedan prohibidos las cubiertas de asbesto cemento.
- II- Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores a 0,20 m, siempre que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.
- III- La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutará con material impermeable e incombustible.

4.11.7. REMATE DE VENTILACIONES: El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo y perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

4.12.0. EJECUCION DEL HORMIGON ARMADO:

Ver Capitulo 5 - Reglamentos Técnicos Especiales.

4.13.0. INSTALACIONES TERMICAS Y DE INFLAMABLES:

4.13.1. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS:

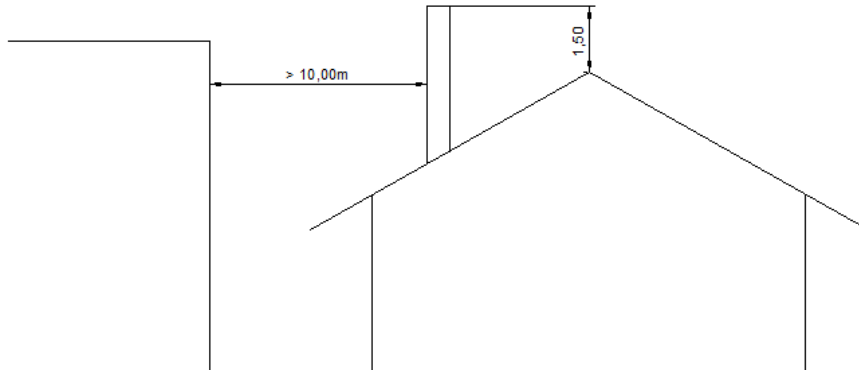
4.13.2. CLASIFICACION: Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose ésta por la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto, según el siguiente cuadro:

Temperatura		
Baja	Media	Alta
Hasta 300º C	Mayores de 330º C hasta 660º C	Mayor de 660º C

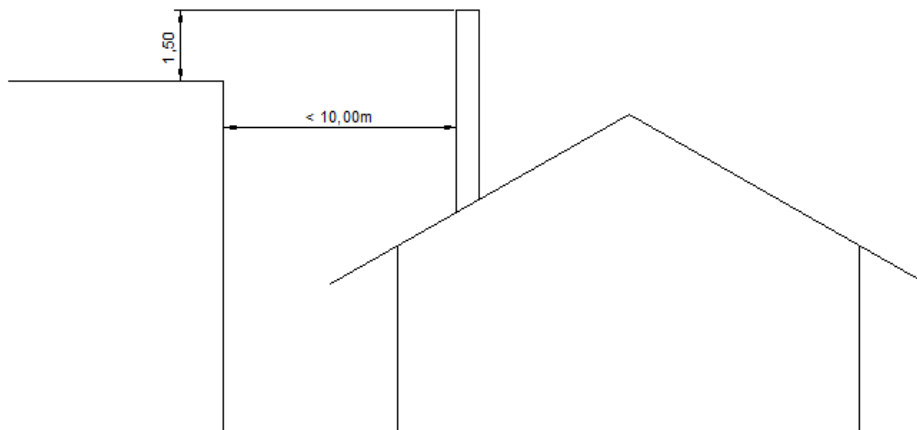
4.13.3. EJECUCION:

- a. 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 tratados previamente a ser dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario y daños al medioambiente. El remate del conducto sobre la cubierta deberá tener su boca por lo menos un metro y medio (1,50m) por encima de la cumbreras, muros u obstáculos situados dentro de un radio de influencia de 10 metros, y a nivel superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana comprendida en un anillo de diez a cincuenta metros (10m a 50m) metros de radio.
- b. La Secretaria de Obras Públicas dispondrá las providencias que, en cada caso particular, se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del inciso anterior, pudiendo, además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en este Reglamento.

- c. Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal y otro material aprobado para cada uso.



Caso sin edificaciones vecinas en radio de 10m



Caso con edificaciones vecinas de mayor altura en radio de 10m

- d. Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar, simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte al funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.
- e. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.
- f. Para casos de chimeneas industriales regirán las siguientes normas.
- 1) Construcción en ladrillos o piedras.
 - I- Caso de baja temperatura: Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10 m de espesor mínimo.
 - II- Caso de media temperatura: Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0,15 m de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos de 0,06 m de espesor.
 - III- Caso de alta temperatura: Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos paredes separadas entre sí por 0,05 m. La

pared exterior será de 0,15 m de espesor mínimo y la interior de ladrillo refractario de 0,11 m colocado con mezcla apta para alta temperatura.

2) Construcción en hormigón armado: Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones especificadas el ítem 1).

3) Construcciones metálicas:

I- La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.

II- El espesor mínimo de la pared será:

Sección transversal mínimo	Espesor
Hasta 1.000 cm ²	1,65
De 1.001 cm ² hasta 1.300 cm ²	2,10
De 1.301 cm ² hasta 1.600 cm ²	2,76
Más de 1.600 cm ²	3,00

III- La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior será asegurado por tres o más riendas radiales, con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles.

4) Chimenea para hogares y estufas comunes en viviendas:

I- Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufas comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares y de paredes que tengan 0,01 m de espesor mínimo.

II- El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario.

III- La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.

5) Chimeneas de quemadores de gas: Las chimeneas de quemadores de gas, como ser: calefones y estufas, satisfarán los requisitos exigidos por Litoral Gas S.A., de acuerdo a las disposiciones y normas establecidas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de gas.

4.13.4. FUNCIONAMIENTO, DETENTORES DE CHISPAS:

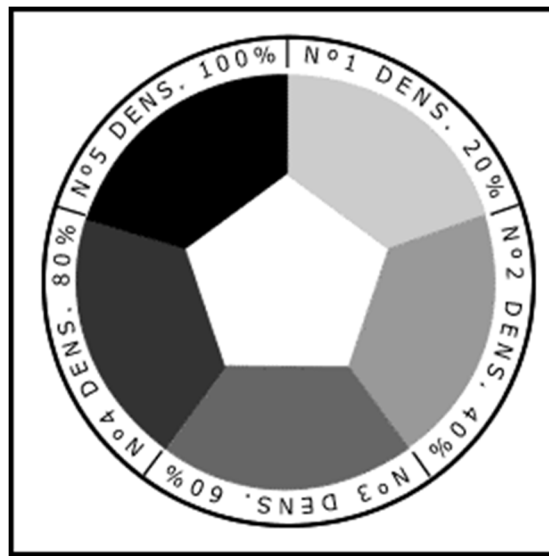
a. Funcionamiento:

1) La Secretaria de Obras Públicas autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión, cuando compruebe, por experiencias previas, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario.

2) Durante el funcionamiento normal de una instalación, la opacidad del humo evacuado no debe exceder del número uno de la "Escala de Ringelman".

3) En los períodos de carga de los hogares, la opacidad del humo no debe exceder del número tres de la "Escala de Ringelman"; el lapso total de estos desprendimientos no será mayor del 10 % de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día.

- 4) En las bocas de chimeneas de usinas generadoras de electricidad y de los establecimientos industriales que, por su importancia, determine la Secretaria de Obras Públicas, se instalará un dispositivo o registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.
- b. Detentores de chispas: Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido por un detentor o red metálica.



Anillo de escala de Ringelman

4.13.5. ALTURA DEL REMATE: Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrán su remate a la altura más abajo especificadas:

- a. Altura del remate respecto de azotea o techo: El remate o techo se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:
 - 1) 2,00 m sobre una azotea transitable.
 - 2) 0,60 m sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación de hasta un 25 %.
 - 3) 0,60 m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 %; además 0,20 m por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 0,30 m del remate.
- b. Altura del remate respecto del vano de un local: El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que 2,00m respecto del dintel del vano de un local.
- c. Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios: Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2,00 m del eje separativo de los predios y el muro ubicado entre éstos es sobre elevado o reconstruido, y, a consecuencia de tal hecho, se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura determinada o brindar una solución técnica satisfactoria equivalente.
- d. Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial: El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará, por lo menos, 6,00 m por encima del punto más elevado de todo

techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00 m. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia, aun cuando, con posterioridad a la habilitación de la misma, sea elevado un techo azotea dentro del radio mencionado, o bien dar una solución técnica satisfactoria. equivalente.

4.13.6. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

a. Tanques de agua contra incendio:

Cuando deba instalarse un tanque de agua contra incendios, por así establecerlo las prevenciones prescriptas en "Instalaciones y Prevenciones contra incendio" (5.4.0. Prevención E1 del presente Reglamento), se atenderá a lo siguiente:

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

2) El tanque elevado de agua contra incendios puede coincidir con el de reserva, requerido para el consumo del edificio. En este caso, la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será: $v = v_1 + 0,5.v_2$; donde v_1 = capacidad mínima requerida por el destino más exigente y v_2 = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

b. Cañerías y bocas de incendio: Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción", reunirán las siguientes características:

1) Cañerías verticales de bajada. a) El diámetro interno no será inferior a 100 mm con ramales de diámetro no menor a 76mm. b) La presión de prueba será de 5 Kg/cm² sobre la presión estática.

2) Bocas de incendio: a) Serán válvulas con rosca macho de paso, capaces de conectar con mangueras en uso en el Cuerpo de Bomberos Las Parejas.

3) Mangueras: a) Cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería. b) La manguera tendrá la longitud y el diámetro que en cada caso, determine el Cuerpo de Bomberos, el diámetro puede ser 63,5mm o de 45mm, según las necesidades de la instalación. c) Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento o rosca a espejo (mariposa). d) La manguera se colocará en un soporte fijo ubicado en la pared de modo que no moleste al paso.

c. Matafuegos:

1) Un matafuego exigido en "Prevenciones para favorecer la extinción" será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por normas y verificado por el Cuerpo de Bomberos Las Parejas.

2) Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m y 1,50 m sobre el solado, en los lugares determinados por técnico de Higiene y Seguridad y controlado por la Secretaria de Obras Públicas.

4.13.7. ELECCION DE LOS SISTEMAS DE INSTALACIONES: Queda librado al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

4.14.0. INSTALACIONES DE AGUA, CLOACA, GAS Y ELECTRICIDAD:

Ver Capítulo 5 Reglamentos Técnicos Especiales.

4.15.0. MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS:

4.15.1. PROTECCION DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR:

- a. Defensa en vacíos y aberturas:
 - 1) 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. Durante la instalación o el cambio de ascensores o cualquier otro trabajo efectuado en una caja o pozo será obligatorio instalar una red protectora por debajo del plano de trabajo para evitar la caída de los operarios. Se deberá instalar una red protectora en todo vano o abertura que hubiere, en todos los pisos a fin de evitar la caída de personas u objetos.
 - 2) Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.
- b. Precauciones de la circulación:
 - 1) En una obra los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán practicables y seguros. Es obligatoria la identificación y señalización de todos los lugares que en obra existan riesgos de caídas de personas y la instalación de adecuadas protecciones.
 - 2) Las circulaciones internas de la obra no serán en ningún caso justificativo para invadir el espacio público, más allá del previsto en 4.1.0. Las mismas deberán proyectarse sin interferencias con el espacio público.
 - 3) Cuando, a la luz del día, no resulte suficiente, se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.
 - 4) Los pasos obligados deberán contar con barandas fijas que disten aproximadamente 0,50 m entre ellas, siendo la más alta no menor de 1 m del nivel del piso. Cuando la circulación esté a un nivel cuya diferencia de cota sea igual o mayor a 2 m con respecto del plano horizontal más próximo, además de las barandas descriptas, se instalarán redes protectoras por debajo del plano de circulación.
 - 5) Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.
- c. Defensas contra instalaciones provisionales que funcionan en obras:
 - 1) En una obra se colocarán defensas para las personas, en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.
 - 2) Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales.
 - 3) Los conductores reunirán las mínimas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación.
 - 4) En caso de emplearse artefactos portátiles, se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma, resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente.
 - 5) Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas.
 - 6) Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

- 7) Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.
- d. Precaución por trabajos sobre techos: Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos, que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.
 - e. En el caso de trabajos en el interior de un edificio en construcción, durante demolición o cualquier otra tarea que implique riesgo de caída de materiales o elementos, los obreros deberán utilizar casco de protección liviano de polipropileno (IRAM 3620 Tipo 1 Clase B: absorción de impacto, resistencia a la penetración, resistencia a la llama y resistencia corriente eléctrica hasta 13.200V) con suspensión de ocho anclajes y ranuras laterales para incorporar protección auditiva.
 - f. En todo caso que el nivel de ruidos en la obra o por la tarea específica en ejecución por parte del trabajador, supere los 80db deberá/n utilizar protección auditiva: tapones u orejeras.
 - g. En todo momento durante el horario de trabajo los obreros y profesionales que ingresen a la obra en cuestión deberán utilizar calzado de seguridad con puntera reforzada de plástico duro o acero (IRAM 3610), camisa o remera con mangas y pantalones largos
 - h. Para cada tarea cuya realización revista un riesgo potencial de voladura de partículas que puedan dañar los ojos se deberá contar con protección ocular adecuada con lentes en policarbonato translucidos.
 - i. En el caso de soldaduras, el obrero deberá contar con guantes de seguridad, máscara o antiparra de soldador con filtros UV e IR y camisa mangas largas.

- j. Para las tareas a más de 3m de altura sobre el nivel de terreno natural o “nivel de caída seguro” más cercano se deberá dotar al obrero de arnés de seguridad. Se entiende como nivel de caída seguro a salientes de la construcción que se ubique directamente debajo de la zona de realización de la tarea y que tengan por lo menos 3m de ancho en cada sentido fuera de la zona de trabajo y cuya diferencia de cota al siguiente nivel seguro de caída sea menor o igual a 3m, como se ve en el siguiente gráfico:

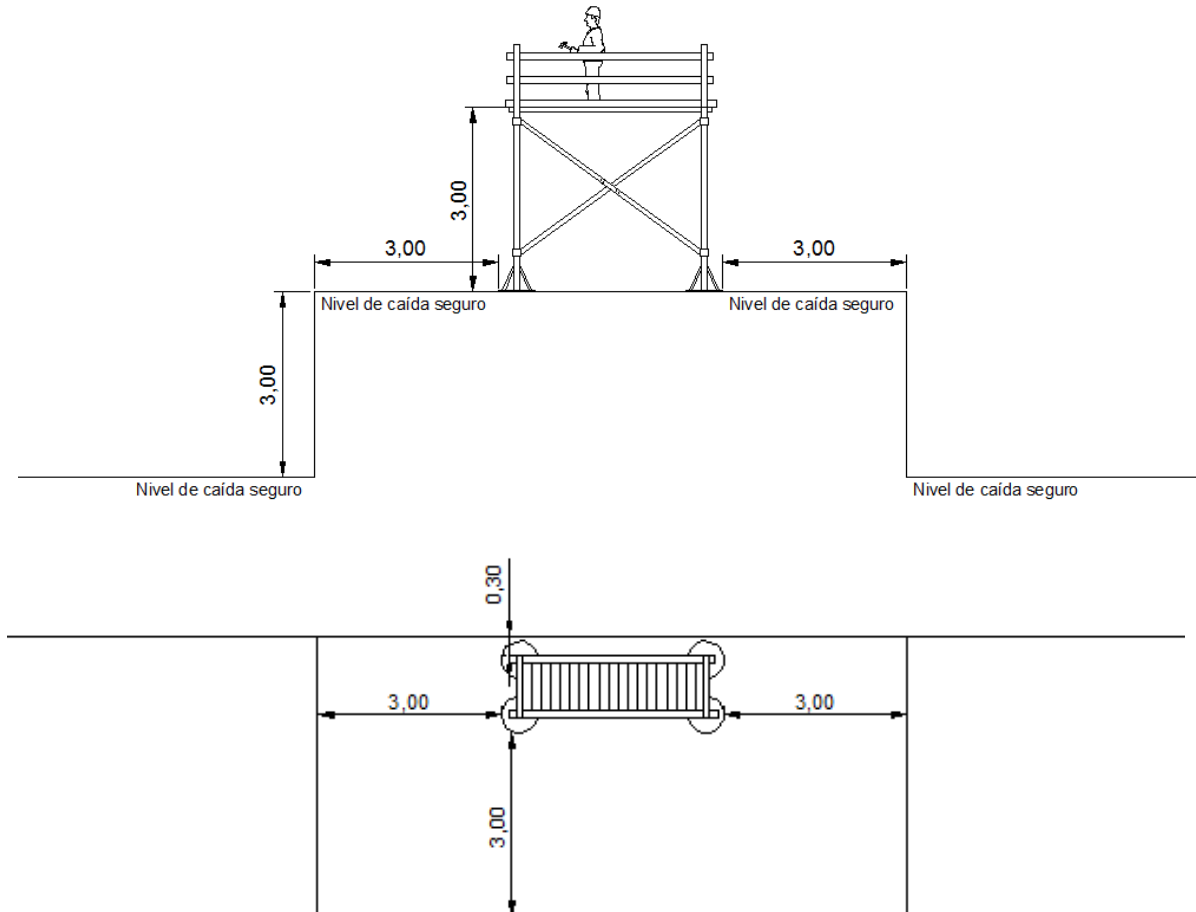


Gráfico 5

4.15.2. PROTECCION A LA VIA PÚBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA:

- En toda obra se colocaran protecciones para impedir eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.
- Estas protecciones satisfarán lo establecido en "Calidad y resistencia de andamios" (ver 4.1.10.).
- Las protecciones son de dos tipos:
 - Protección permanente:
 - A la vía pública: Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ella hasta 3,00 m, se colocará, entre los 3 m y los 9 m de altura sobre la acera, un cobertizo con una saliente no menor de 2,50 m y en su borde se colocará un parapeto vertical o inclinado con una altura mínima de 1 m. Este cobertizo, que no

afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

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

2) Protección móvil:

- a. En edificios de más de tres (3) pisos altos y a distancia de dos (2) pisos entre sí, se colocarán sucesivamente cobertizos móviles de características similares a las establecidas en el apartado 1). Estos cobertizos pueden retirarse al colocar el siguiente. Si por cualquier causa la obra se paralizase por más de dos (2) meses, las protecciones mencionadas en los apartados 1) y 2) serán retiradas. En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla, nunca haya más de 6 m ejecutados o en ejecución.
- d. Caída de materiales:
 - 1) Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que lo haya ocasionado.
 - 2) Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.
- e. Prohibición de ocupar la vía pública con materiales, maquinarias y/u otros elementos de una obra. Arrojo de escombros:
 - 1) Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera del espacio cercado por la valla reglamentaria con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra.
 - 2) La introducción así como el retiro de los materiales, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra, deberá llevarse a cabo directamente desde el vehículo de transporte al interior de la misma o viceversa, sin que puedan ser depositados en los lugares vedados de la vía pública, ni aún por breves lapsos. Las transgresiones de esta norma harán pasible de la aplicación de las penalidades correspondientes al profesional y propietario solidariamente. Queda exceptuada de la disposición precedente la utilización de cajas metálicas denominadas "Contenedores" o "Volquetes", siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la ordenanza que los regula.
 - 3) Si en el proceso de ejecución de una obra es necesario el llenado de las estructuras, sólo se admitirá la ocupación de la vía pública con camiones proveedores de hormigón elaborado, que aseguren la introducción del material a la obra por medios mecánicos y eviten toda caída y/o depósito de materiales y/o mezclas sobre la calzada, veredas y sendas peatonales. Los prestatarios del servicio de provisión de hormigón elaborado deberán cumplimentar, además, los siguientes requisitos: a) Ubicar los camiones exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizado, en forma paralela a la línea municipal y dejando un espacio libre de 0,30 metros desde la línea del cordón. En el caso de existir la necesidad de estacionar en un sector no habilitado el propietario

deberá obligatoriamente coordinar con la Secretaría Municipal a cargo de Tránsito el operativo de seguridad, cuyo costo será a cargo del propietario.

b) Los camiones deberán exhibir el nombre y domicilio del prestatario y ser identificados con colores propios para cada prestatario.

4) Queda expresamente prohibida la elaboración, depósito y/o descarga de mezclas húmedas en la vía pública durante las 24 horas del día, por fuera del espacio interior delimitado por la valla reglamentaria.

5) En caso de incumplimiento a lo establecido en los apartados precedentes del presente inciso, la Secretaría de Obras Públicas podrá disponer, sin previo aviso, el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

6) Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de cinco (5) metros y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

7) Con carácter excepcional y ponderando cada caso en concreto, la Dirección de Tránsito podrá autorizar mediante Resolución, previo informe de la Secretaría de Obras Públicas, la Ocupación de un sector reducido de la vía pública con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento a utilizarse en una obra, condicionado a la colocación de carteles de "Desvío" y vallados que permitan la utilización para circular de carriles afectados para el estacionamiento. La autorización se extenderá por el término y en los horarios que consideren prudentes la Secretaría de Obras Públicas conforme a las necesidades de la obra y el espacio con que cuente dentro de la línea municipal, y la Dirección de Tránsito, atendiendo a las dificultades que una eventual concesión originaría en el tránsito vehicular. Este apartado deberá interpretarse restrictivamente y sólo se considerará la posibilidad del otorgamiento de una autorización en los casos en que el interesado la solicite con cuarenta y ocho (48) horas de antelación. De la Resolución que conceda o deniegue un permiso, deberá notificarse el recurrente en la Dirección de Tránsito, quien remitirá copia a la Secretaría de Obras Públicas.

4.16.0. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO, EN OBRAS, CON PERSONAL PERMANENTE IGUAL O MAYOR A SEIS PERSONAS:

a. Servicio de salubridad en obras:

- 1) En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como toilette. 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.
- 2) Además habrá un lugar de fácil acceso, que oficiará de lavabo, con piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender al aseo del personal de la obra y contará con desagües adecuados.
- 3) El recinto cerrado podrá ser eventualmente un baño químico, de no contarse con espacio suficiente para la realización de un baño fijo o por la naturaleza de las tareas en ejecución.

4.17.0. FISCALIZACION POR LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS:

La Secretaria de Obras Públicas fiscalizara periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en qué oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

4.18.0. CONCLUSION DE LA OBRA:

4.18.1. LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS: Previo a la ocupación, cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

4.18.2. CONSTANCIAS VISIBLES A CARGO DEL PROPIETARIO:

Constancias de las sobrecargas: En cada local destinado a comercio, trabajo o depósito ubicado sobre un entepiso, el propietario deberá colocar, en forma visible y permanente, la siguiente leyenda: "Carga máxima para este entepiso..... kilogramo por metro cuadrado".

4.19.0. OBRAS PARALIZADAS:

4.19.1. COMUNICACION DE PARALIZACION: Cuando los responsables de la ejecución de una obra hayan decidido paralizar la misma, por cualquier razón que ella sea y durante un período mayor de dos meses, el profesional, conductor técnico actuante, conjuntamente con el propietario, deberán comunicar por escrito el hecho a la Secretaria de Obras Públicas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la toma de decisión.

4.19.2. COMPROBACION DE PARALIZACION: Si la Secretaria de Obras Públicas comprobare que una obra se hallare paralizada, intimará al profesional actuante y al propietario, en el sentido de que, si en el término de cinco (5) días no reinician la obra, deberán Proceder a realizar los trabajos consignados en 4.19.3. En caso contrario, se procederá según lo establecido en 4.19.4.

4.19.3. TRABAJOS A REALIZAR EN OBRAS PARALIZADAS: Cuando se determine la paralización, según lo establecido en 4.19.1 o 4.19.2 dentro de un plazo no mayor de quince (15) días, salvo que mediare sentencia judicial, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- a. Se quitarán los andamios, vallas provisionarias o cualquier otro obstáculo para el tránsito público o que afecte a linderos.
- b. Se ejecutará, como mínimo, un contrapiso en la acera, que la haga perfectamente transitable.
- c. El frente, en su planta baja o en su defecto la que determine la Secretaria de Obras Públicas, se finalizará de acuerdo a su fin o bien cerrará, en todo su ancho y en todo su alto, con una valla, muro o empalizada ubicada sobre la línea de edificación, que se someterá a aprobación por parte de la Secretaria de Obras Públicas y de modo tal que la obra resulte impenetrable y no permita el arrojo de desperdicios u otros elementos a su interior. La misma deberá contar con una puerta de acceso con cerradura o candado y no deberá desmerecer estéticamente el entorno urbano.

4.19.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION: En caso de incumplimiento de lo establecido en 4.19.2., los trabajos se ejecutarán por vía administrativa, a costa y cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al mismo y al profesional actuante.

CAPITULO 5 REGLAMENTOS TECNICOS ESPECIALES

5.1.0. INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGÜES:

Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por O.S. y ENRESS, ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o no.

5.1.1. INSTALACION DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.:

- a. Las fincas ubicadas en los radios de la Ciudad, no servidos por las redes de aguas corrientes o cloacales de O.S., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente.
- b. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.
- c. Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de agua y cloaca, sin modificar la instalación interna.
- d. Como complemento de lo dispuesto por O.S. y ENRESS, se tendrán en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicio:

1) Desagües:

- I- Cualquier edificio, y su terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.
- II- En el caso que frente al terreno no se encuentre ejecutado el pavimento/cordón cuneta, se deberá prever dicha construcción para en nivel de los desagües, debiendo solicitar al Municipio la cota del futuro cordón.
- III- Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas y no verterán el agua desde su altura sino a través de un conducto de bajada hasta el cordón de la vereda.

2) Cámara séptica:

- I- Una cámara séptica constará, al menos, de dos secciones iguales, a efectos de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.
- II- Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona, cuando no pasen de diez (10), y con un mínimo de 750 litros.
- III- Si el número de personas estuviese comprendido entre diez (10) y cincuenta (50), la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excediera de cincuenta (50).
- IV- La altura del líquido dentro de la cámara será 1,00 m por lo menos y de 3,00 m como máximo, dejando, entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la cámara, un espacio libre de 0,20 m.
- V- Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m de diámetro interior, como mínimo, y rematarán del modo establecido en "Instalaciones Térmicas y de Inflamables" (4.13.5.).

3) Pozos absorbentes:

- I- La profundidad del pozo no podrá llegar hasta la napa freática ni afectará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente. Si por desconocimiento se llegase hasta la primera napa de agua, deberá cubrirse como mínimo con una capa de tierra de 0,50 m.
- II- El pozo se calzará con pared de 0,15 m de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas y se cubrirá con una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor como mínimo y se colocará una boca de acceso de 0,20 m. x 0,20 m. para su desagote, o bóveda construida en pared de 0,30 m. En el caso que la losa apoye directamente sobre el suelo, la misma deberá pisar un mínimo de 50cm en cada borde de tierra.
- III- 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.
- IV- El pozo tendrá ventilación por conducto similar al establecido para cámaras sépticas y cumplirá con los mismos requisitos de remate.
- V- Sólo puede haber pozos absorbentes en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.
- VI- La construcción y habilitación del pozo negro serán controladas por la Secretaría de Obras Públicas y Cooperativa de Provisión de Servicios Públicos, a través de las inspecciones que a tal efecto solicitará el propietario.

5.1.2. UBICACION DE POZOS ABSORBENTES:

- a. Los pozos negros se ubicarán rigurosamente en el ancho de la acera y distante 1,50m. del eje medianero. Además, distarán más de 10,00m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predios vecinos, prohibiéndose su construcción dentro de la línea de edificación.
- b. En las propiedades en lotes internos o con frentes a pasajes, cuyo ancho no permita su ejecución en la forma indicada, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, se autorizará la construcción dentro de la propiedad o pasaje, a una distancia no menor de 1,50 m. de la pared medianera, pudiendo ser de 0,50 m como mínimo, tomando todas las prevenciones para asegurar su cimentación. Dichas distancias se tomarán entre el eje de línea divisoria o L.M. y línea paralela a ésta, tangente a la pared del pozo.

5.2.0. INSTALACIONES DE GAS:

El gas licuado, en cilindros de 45 kilos, y el servicio de gas por redes, se regirá, en lo referente a instalaciones domiciliarias, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Litoral Gas S.A. En los casos en que se coloquen garrafas, deberán tenerse en cuenta las recomendaciones que aconseje Litoral Gas S.A. para la implantación de este servicio.

5.2.1. USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KG DE CAPACIDAD:

Está prohibida su colocación en locales cerrados, cocinas, habitaciones, etc., deben estar en patio a cielo abierto, para una mejor ventilación en caso de producirse pérdidas.

5.3.0. CALCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO:

El proyecto y ejecución de la estructura de Hormigón Armado se regirán por lo establecido en el proyecto del Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón Armado, confeccionado por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial).

5.4.0. INSTALACIONES Y PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:

5.4.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO (VER PLANILLAS DE “PREVENCIONES”):

5.4.2. PREVENCIONES GENERALES:

- a. Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes, en los cuales se ejecutan obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta o si, aumentasen los riesgos, sea por modificación, en la distribución general de obra o por la alteración del uso. Asimismo serán cumplidas en los casos de usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieren.
- b. Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan;
- c. La Secretaria de Obras Públicas, previo asesoramiento del cuerpo de Bomberos de Las Parejas, puede:
 - 1) Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este reglamento, cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
 - 2) Aceptar, a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.
- d. La vivienda para portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.
- e. Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes, de acuerdo a las normas en vigencia.
- f. En el interior de una finca, próxima a la L.M. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables.
- g. En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.
- h. En la ejecución de estructuras de sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte.
- i. El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:
 - 1) En columnas: 0,05 m de espesor para forjados con armado metálico. 0,07 m de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.
 - 2) En vigas: 0,03 m de espesor para forjados con armado metálico. El hierro estructural de armadura de cubierta puede no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura, para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

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



Señal Matafuegos

5.4.3. DETALLES DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIO:

- a. Prevenciones de situación. Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:
- 1) PREVENCIÓN S1: Si la edificación se desarrollase en pabellones o bloques, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000 m².
 - 2) PREVENCIÓN S2: El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije el profesional de Higiene y Seguridad contratado que será aprobada por el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas, proporcional a la peligrosidad en cada caso.
 - 3) PREVENCIÓN S3: Cualquiera sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m de espesor o de hormigón de 0,08 m de espesor neto, de 3 m de alto como mínimo.
 - 4) PREVENCIÓN S4: Se ejecutarán pabellones aislados, de superficie máxima y separación mínima que fijará el profesional de Higiene y Seguridad contratado que será aprobado el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas, en cada caso, según el grado y la peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.
- b. Prevenciones de construcción: Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:
- 1) PREVENCIÓN C1:
- a) Las puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielos rasos y techos deberán ser incombustibles.
 - b) Los revestimientos pueden ser de combustión lenta, siempre que se apliquen a partes incombustibles.

2) PREVENCIÓN C2:

- a) Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000 m², debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan del área antedicha.
- b) El muro cortafuego será construido en ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

Tabla 6

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

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

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

3) PREVENCIÓN C3:

a) El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000 m² por planta, separados por muros cortafuegos.

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

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

4) PREVENCIÓN C4:

a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excediera de 60,00 m², los muros perimetrales serán de 0,30 m de espesor mínimo en albañilerías de ladrillos comunes macizos y hormigón armado de 0,10 m de espesor neto.

b) Si la superficie cubierta no excediera los 60,00 m² los espesores serán de 0,15 m y 0,07 m respectivamente.

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

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

5) PREVENCIÓN C5: Los muros de un medio exigido de salida general o pública (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos), serán de 0,15 m de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos comunes macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,08 m de espesor neto de

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

- a) Tener una resistencia a la rotura por compresión, no menor de 20 kg/cm^2 , referida a la sección bruta del muro.
- b) Tener una conductibilidad térmica no mayor de $k = 195$.
- c) Tener una armadura distribuida de $0,6 \text{ m}^2$ de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente. La Secretaria de Obras Públicas llevará un registro de los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción, que servirá como precedente para autorizar muros de iguales características. La escalera o rampa en sí, que constituye un medio exigido de salida, será de hormigón armado macizo.

6) PREVENCIÓN C6:

- a) Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65 m^2 , deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de $0,25 \text{ m}$ de diámetro fácilmente identificables en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre el marco o bastidor, que en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales.
- b) Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m^2 y su ubicación y señalización será aprobada por el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos cada uno debe cumplir con este requisito.
- c) Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m^2 , debe tener, por lo menos, dos salidas a Piso Bajo, ubicadas, en lo posible, en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 2 m del medio de salida o pasillo que a él conduzca.
- d) Una salida puede ser a base de "trampas" en el piso, para casos de emergencia, sin cerramiento con trabas, siendo su abertura mínima de $0,60 \text{ m}$ por $0,60 \text{ m}$, con una altura de paso inferior a $1,20 \text{ m}$. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de "gato" o marinera.

7) PREVENCIÓN C7: No se permite destinar a vivienda, locales situados en los pisos altos sin acceso mediante escaleras incombustibles. Puede haber ambientes para oficinas o trabajo como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de uso.

8) PREVENCIÓN C8: Cuando el edificio conste de Piso Bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que, acumulada, exceda de los 900 m^2 contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

13) PREVENCIÓN C13: Los medios de salida del edificio, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso, mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a dos metros sobre el solado e iluminadas en las horas de funcionamiento de los locales, por sistemas de luces alimentadas por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca

el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministrada no constituyan un peligro para las personas en caso incendio.

- c. Prevenciones para favorecer la extinción: Las prevenciones para favorecer la extinción, serán caracterizadas con la letra E, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:
- 1) PREVENCIÓN E1: Habrá un servicio de agua contra incendio, acorde a lo siguiente:
 - a) El número de bocas en cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios, expresada en metros divididos por treinta; se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5. En ningún caso, la distancia entre bocas excederá de 40 m.
 - b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes: 1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará con respecto al solado del último piso a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de diez litros por cada m² de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³ por cada 10.000 m² de superficie cubierta. Cuando se exceda de esta superficie, se debe aumentar la reserva de la proporción de 4 litros por metro cuadrado, hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³ contenida en tanques no inferiores a 20 m³ de capacidad cada uno. 2) Un sistema hidroneumático, aprobado por normas y visado por el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas, que asegure una presión mínima de 1 kg/cm², descargada, por boquillas de 0,013 m de diámetro interior, en las bocas de incendio del piso más alto del edificio.
 - 2) PREVENCIÓN E2: Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno (1) por cada 200 m² o fracción de "superficie de piso". Los matafuegos cumplirán con los requisitos establecidos en "matafuegos" (4.13.6.c.).
 - 3) PREVENCIÓN E3: Cada local o conjunto de locales, que constituyan una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor de 600 m², cumplirá con la Prevención E2. Si excediese de esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.
 - 4) PREVENCIÓN E4: Cada local o conjunto de locales, que constituya una unidad de uso independiente, de superficie de piso no mayor a 1.000 m², cumplirá con la Prevención E2. Si excediese esa superficie, cumplirá además con la Prevención E1.

5.4.4. INTERVENCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS DE LAS PAREJAS:

- a. La Secretaría de Obras Públicas podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos de Las Parejas en lo relativo a la protección contra incendio. El informe de esta repartición será imprescindible, cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Reglamento.
- b. Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la Prevención E1, será imprescindible la intervención del Cuerpo de Bomberos de Las Parejas, para la aprobación de las prevenciones contra incendio y además, el mismo extenderá un comprobante donde conste que éstas han sido realizadas y que se hallan en condiciones de funcionamiento.
- c. La presentación de tal certificación será requisito indispensable para la entrega del libro de inspecciones o para iniciar o desenvolver las actividades correspondientes al "uso".

5.4.5. PUERTAS DE MADERA RESISTENTES AL FUEGO: Las puertas de madera "resistentes al fuego" cumplirán con los siguientes requisitos:

a. Empleo de un solo tipo de madera: Cuando en la puerta se utilicen maderas de un solo tipo o especie, será de piezas ensambladas y macizas o bien de tablas sobrepuestas o de placas compensadas, formadas de láminas de madera. En estos últimos casos, tanto las tablas como las láminas estarán fuertemente adheridas entre sí. Los espesores mínimos serán:

Especie de madera	Espesores en milímetros							
Pino (Araucaria Augustifolia)	28	41	51	63	75	86	96	105
Cedro (Cedrela: Fissilis o Lillos)	-	17	23	28	31	37	41	45
Vivaré (Pterogyne nitens)	13	19	23	28	32	36	40	45
Quina (Mirexylon Perniferum)	14	20	25	30	33	37	41	44
Lapacho (Tecoma o avellanedas)	15	20	24	30	33	36	41	44
Incienso (Myrocarpus frondosus)	14	20	24	30	32	36	39	43
Tiempo en minutos:	10	15	20	25	30	35	40	45

b. Empleo de varios tipos de madera o de maderas combinadas con otros materiales: Cuando en la puerta se empleen varios tipos o especies de madera o bien combinaciones de madera con otros materiales (ej.: chapas de hierro, placa o rama de amianto, lana de vidrio, etc.) se aceptará, una vez practicados los ensayos del caso, cuando los resultados satisfagan los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento para la "resistencia al paso del fuego".

CAPITULO 6 DISPOSICIONES VARIAS

6.1.0. DE LOS CERCOS Y VEREDAS

6.1.1. GENERALIDADES SOBRE CERCOS Y VEREDAS:

a. Obligación de construir y conservar cercos y veredas:

1) Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a vía pública, en el cual la Municipalidad puede dar la línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente el cerco, si no hubiera fachada sobre la L.M., y la vereda, de acuerdo con este Reglamento.

2) El cerco que sirve para separar la propiedad privada de la pública cumple una función estética y de seguridad para los vecinos. El mismo deberá ejecutarse con materiales que permitan su perdurabilidad en el tiempo: ladrillos, cerco premoldeado, cerco olímpico, o similar. La Secretaría de Obras Públicas estipulará un plazo de 3 meses para su concreción. De no efectuarse, el cerramiento será ejecutado por el municipio a costa y cargo del propietario del terreno. En el caso de nuevos loteos, la Secretaría de Obras Públicas determinará en qué casos se aplicará esta norma.

3) Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, pueden ser intimados por la Secretaria de Obras Públicas

para que procedan a la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta.

- b. Plazos de ejecución de cercos y veredas: La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Secretaria de Obras Públicas, no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, aquellos se ejecutarán por Administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades del caso.
- c. En el caso de que las veredas se hayan roto en más de un cincuenta por ciento (50%) se exigirá el cambio de la totalidad de las baldosas.
- d. Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:
 - 1) Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse el cerco y la vereda definitivos, no obstante se permite:
 - I- En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o del cerco y vereda definitivo, se debe colocar en la L.M la valla provisoria con las características previstas en este Reglamento, y ejecutar sobre la vereda un solado transitable.
 - II- En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisionales no podrán permanecer más de sesenta (60) días.
 - III- En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.
 - 2) En caso de incumplimiento de los ítems a) y b) del apartado 1), los trabajos serán realizados por Administración, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

6.1.2. CERCOS AL FRENTE:

- a. Características generales de los cercos al frente:

1) Materiales: Los cercos al frente pueden ser de:

- I- Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m).
- II- Hormigón simple o armado.
- III- Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- IV- Marcos de alambre tejido artístico.
- V- Alambre tejido.
- VI- Losas premoldeadas
- VII- La combinación de los tipos precedentes.

(1) Asimismo el cerco puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Secretaria de Obras Públicas.

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

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

2) Altura: La altura mínima del cerco será:

- I- En predio edificado o con jardines, huertos o viveros de plantas: 1,20 m. Esta altura puede ser disminuida acorde a lo que aconseje la Secretaría de Obras Públicas a pedido del interesado.
- II- En predio baldío: 1,80 m. El cerco será de albañilería u hormigón y contendrá:
 - (1) Un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,70 x 2,00 m.
- b. Cercos existentes sin terminar: Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercos sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan, para colocar el cerco en condiciones reglamentarias.

6.1.3. VEREDAS:

a. Pendiente de las veredas:

1) La pendiente transversal será, para:

Aceras de loseta u hormigón en sentido transversal:.....2,00% a 3,00 %

Entradas de vehículos en dirección al movimiento hasta:.....8,33% o 1/12

Rampa de transición y/o enlace hasta:..... 8,33% o 1/12

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

3) Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados

Material de las veredas:

1) En calles pavimentadas:

I) En calles pavimentadas, el solado de la vereda será obligatoriamente de baldosas o adoquines antideslizantes aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas, cuando se construya un nuevo edificio o se reconstruya total o parcialmente la fachada de uno existente. Esta obligación rige también para el caso de construcción o reconstrucción de veredas en las calles y lugares que se mencionan en: "Veredas uniformes en determinadas calles".

II) Podrá ser ejecutado en hormigón, en los casos que mencionan en "Veredas deterioradas" y en los casos de construcción y reconstrucción de veredas en calles no incluidas en "Veredas uniformes en determinadas calles".

2) En calles no pavimentadas: En calles no pavimentadas, el solado de las veredas será de hormigón con un espesor mínimo de 0,08m, pero en el ancho que se fija en: "Ancho de la vereda".

b. Veredas arboladas: En correspondencia con la línea de las veredas arboladas se dejarán cuadros sin ejecutar el solado, destinados a planteras, además de los que correspondan a

los árboles existentes. La ubicación de esas planteras, a solicitud de los propietarios, será indicada por la Secretaría de Obras Públicas, la que, llegado el caso, podrá eximirlos de su ejecución. Estos cuadros serán de 1,20 x 1,20 m y sus bordes serán protegidos por un cordón de 0,07 m de espesor, de ladrillos comunes u hormigón, revocados con mezcla del color de la vereda. El cordón rebasará el nivel del solado.

c. Vereda frente a entrada de vehículos:

- 1) El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de esa entrada.
- 2) El solado para vehículos de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10 m de espesor mínimo, después de apisonado.
- 3) El cordón del pavimento de la calzada tendrá, en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,03 m sobre el pavimento de la calle.
- 4) Cuando un árbol de la vereda afecte, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, una entrada de vehículo, se procederá al retiro del árbol.
- 5) Cuando, por obra nueva definitiva, no se requiera una entrada existente para vehículos, el propietario debe reconstruir el solado. Por Administración y a cargo de éste, se recolocará el cordón de pavimento al nivel oficial.

d. Celeridad en la ejecución de veredas:

- 1) 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.
- 2) En veredas de ancho igual o mayor de 2,00 m, la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones.
- 3) La protección provisional de la vereda en construcción no podrá ser con alambres tendidos.

e. Ancho de la vereda:

- 1) En calles pavimentadas: El pavimento de las veredas no deberá tener roturas o accidentes, ni cambios de nivel superior a 0,02 m de alto; en caso contrario, deberá existir la señalización adecuada, y suplir esta diferencia con una rampa que deberá cumplir con lo especificado en 7.14.2. El ancho mínimo de las veredas será de 5,30 m cuando deban trazarse calles en nuevas urbanizaciones. Esta medida incluye el cordón de la calle. El ancho del solado mínimo será de 2,00m.
- 2) En calles no pavimentadas: El ancho del solado no será menor de 1,20m contra la línea municipal o eventualmente la línea de edificación. Cuando la entrada sea para vehículos el ancho del solado será por lo menos equivalente al ancho de la entrada.

f. Veredas uniformes en determinadas calles:

- 1) Sobre las calles ubicadas dentro del radio céntrico de la ciudad, delimitado por las calles: Calle 25, Avenida 13, Calle 24 y Calle 10, incluidas ambas veredas de las arterias límite;
- 2) Sobre todas las veredas que rodeen a parques o plazas públicas ubicadas dentro o fuera del radio céntrico descrito en el ítem anterior.
- 3) Si existiese un plan de veredas en cierto sector, toda construcción nueva que se ejecute dentro del sector que abarque el programa deberá respetar la tipología y color impuesta por el plan.

g. Veredas deterioradas:

- 1) Causas del deterioro y plazos de reparación:

I) En una vereda destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, será efectuado el cierre provisorio, inmediatamente después de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completado el solado definitivo en un plazo no mayor de cinco (5) días corridos, computables a partir del momento en que se había efectuado el cierre provisorio.

II) Si la vereda fuera destruida por raíces de árboles, se efectuará la reparación del solado afectado. El propietario del predio frentista podrá comunicar la destrucción de ese solado y solicitar la remoción o cambio de arbolado.

III) Una vereda deteriorada por causas no comprendidas en los ítems I) y/o II), deberá ser reparada por el propietario frentista en un lapso no mayor de diez (10) días corridos, a partir de la fecha de intimación.

2) Material a utilizar en la reparación del deterioro:

I) Cuando el solado de la vereda, como consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, resulte deteriorado en una superficie mayor del 50 %, el total correspondiente al predio deberá reconstruirse íntegramente con losetas.

II) Cuando el deterioro resulte menor o igual al 50 %, se reparará con el tipo de solado existente.

III) Cuando el solado de una vereda y como consecuencia de causas no provenientes de las mencionadas en el ítem I), resulte deteriorado en una superficie mayor del 50 % del total correspondiente al predio, deberá reconstruirse íntegramente con losetas.

6.1.4. CONSTRUCCIONES EN VEREDA Y ESPACIO VERDE:

La única construcción en espacio de vereda que será permitida son contrapisos avanzando sobre espacios verdes para locales comerciales con el fin de ubicar mesas sin ocupar la acera. Estos trabajos deben ser aprobados por la Secretaría de Obras Públicas previo a su ejecución. Una obra que no cumpla con lo planteado podrá ser demolida a costa y cargo del propietario si, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, genera inconvenientes o peligros para otros vecinos de la ciudad.

Quedan prohibidos los canteros, separaciones de ingresos vehiculares, delimitadores de espacios verdes, cercas y demás construcciones que sobresalgan del nivel de suelo.

6.1.5. VADOS

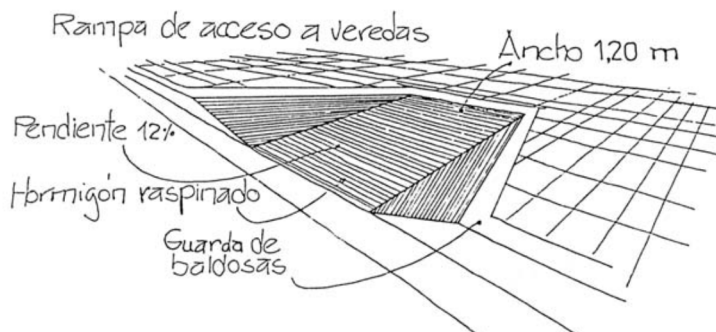
Los vados se forman con la unión de tres superficies de planos con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera. (Decreto Nacional 914/97).

6.1.6. RAMPAS EN LA VÍA PÚBLICA

La rampa deberá coincidir perpendicularmente con la senda de cruce peatonal.

Estará ejecutada en H-17 con una malla sima interior de 15 x 15 cm. La cara superior se ejecutará en H° raspinado con una pendiente del 12 %, tanto en el tramo central, como en las alas laterales. En la vinculación de la rampa con la vereda, se ejecutará una guarda de baldosas de 15 x 15 cm. de cuatro panes.

No se admitirá un desnivel mayor a 2 cm. entre la rampa y la calle. El ancho del tramo central de la rampa deberá ser de 1,20 m.



6.1.7. REBAJO DE LOS CORDONES

Queda absolutamente prohibido el rebajo de los cordones en todos los pavimentos del municipio, excepción hecha de las entradas para vehículos. En este caso el cordón de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidiendo con la entrada, una elevación de 0,03 m sobre el pavimento de la calle

6.2.0. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:

6.2.1. BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA:

- a. Obligación:
 - 1) En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades.
 - 2) Los buzones serán instalados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.
 - 3) Cuando el número de buzones exceda de veinticinco (25), será obligatoria una lista guía.
- b. Medidas y tipos de buzones: Los buzones serán construidos con materiales incombustibles. Su instalación podrá efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 m ni más alto que 1,50 m, medidos sobre el solado.

6.3.0. PARARRAYOS:

6.3.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS:

En cada caso, la Secretaría de Obras Públicas indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

6.3.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS:

- h. La punta de la barra de un pararrayos estará, por lo menos, a 1,00 m por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas, antenas y mástiles aislados.

- i. En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 30,00 m entre sí, siempre que la Secretaria de Obras Públicas no fije otra medida.

6.4.0. LOCALES PARA MEDIDORES:

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

- a. Medidores de electricidad:
 - 1) No comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.
 - 2) La fila inferior de medidores no distará de 1,20 m del solado y la superior no más de 1,80 m.
 - 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación.
- b. Medidores de gas:
 - 1) No comunicarán con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores o aparatos térmicos u otros artefactos.
 - 2) La colocación y ventilación cumplirán con las disposiciones de Litoral Gas S.A.
 - 3) Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación.

6.5.0. FACTIBILIDAD DE ELECTRICIDAD

La Secretaria de Obras Públicas exigirá, con el objeto de evitar inconvenientes, asegurar el suministro de energía eléctrica y garantizar la, correcta ubicación de medidores, la presentación simultánea, al petitorio del Expediente de Edificación de una constancia expedida por el la E.P.E. sobre la iniciación del trámite de aprobación correspondiente en los siguientes casos:

- a. Construcción con frente totalmente vidriado en su planta baja.
- b. Cualquier tipo de propiedad que tenga más de doce (12) departamentos, negocios u oficinas.
- c. Propiedades en altura que superen la planta baja y dos pisos altos, cualquiera sea la magnitud de la obra.
- d. Cualquier tipo de construcción que cuente con ascensor o montacargas.

6.6.0. DE LOS ANUNCIOS

6.6.1. Condiciones generales de los anuncios.- Los anuncios no deben:

- Ofender a la moral y a las buenas costumbres.
- Tener cambios bruscos de luz, de poca o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento.
- Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores.
- Ser peligrosos, combustibles y/o encontrarse en mal estado.

6.6.2. Anuncios en fachadas y muros divisorios.- Será permitido instalar anuncios en fachadas y muros divisorios, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación, ventilación de los locales.

Los anuncios impresos y pintados solo podrán colocarse en carteleras y materiales aprobados por el municipio y aplicadas en paredes cuyos propietarios lo permitan.

6.6.3. Anuncios salientes de la línea Municipal.- En todo edificio, existente o nuevo, los anuncios se perfilarán como sigue:

- El punto más bajo del anuncio, incluido el soporte, distará no menos de 3 m. del nivel del cordón y el punto más alto no rebasará la altura máxima de fachada considerada sobre la línea municipal.
- El saliente máximo de 0,50m.
- A cualquier altura el anuncio distará, de la línea divisoria entre predios, una medida igual a la saliente y nunca menos de 0,60 m.

6.6.4. Anuncios en aleros y marquesinas.- Los aleros y marquesinas sobre la vía pública podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la saliente permitida para ambos elementos y que no tengan una altura superior a 1,20 m.

6.6.5. Avisos aplicados sobre vallas o andamios.- Siempre que el propietario de una valla o andamio autorice se podrá aplicar, sobre estos elementos, carteles impresos de propaganda.

6.6.6. Retiro de estructuras de anuncios.- Una vez quitado un anuncio deberá ser retirado, dentro de los 30 días, cualquier elemento resistente que le sirva de sostén. En su defecto, el municipio hará el retiro a costa del propietario.

6.6.7. Restricciones en la colocación de avisos.- No se permitirá colocar anuncios, avisos, o carteles: en los puentes carreteros o de ferrocarril, a menos de 50 m. de los cruces de carreteras o vías de ferrocarril; en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques, y paseos públicos.

6.7.0. UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:

6.7.1. NOMENCLATURA Y SEÑALES:

La Dirección de Tránsito podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

6.7.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA SERVICIO PÚBLICO:

- a. Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos de vehículos de transporte u otros de servicios públicos similar, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.
- b. No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

6.7.3. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DEFENSA:

La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

6.8.0. DEPÓSITO TRANSITORIO DE RESIDUOS:

6.8.1. UBICACIÓN: En el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, deberá disponerse espacios o recintos y/o depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos.

6.8.2. CARACTERÍSTICAS: Dichos espacios, recintos o depósitos deberán tener acceso directo desde la vía pública para el servicio municipal de recolección de residuos.

Su diseño y ubicación deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública.

6.8.3. DIMENSIONES, DISEÑO Y EJECUCION La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que éstos sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 0,30 metros de diámetro mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor será de 0,30 metros. La ubicación de los depósitos deberá asegurar que el tránsito peatonal por las veredas no se vea afectado, no pudiendo, por lo tanto, invadir con ellos la franja de circulación inmediatamente lindante a la línea de edificación municipal.

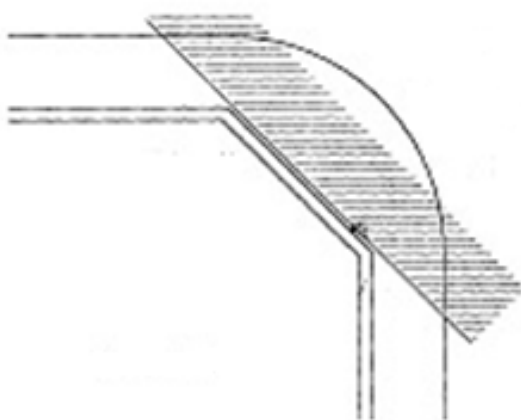
6.9.0. TOLDOS:

6.9.1. TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:

En la fachada principal de los edificios comerciales se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. o de estructura fija (con aletas móviles).

Cualquier parte de su estructura y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,40 m y su vuelo no podrá volar más de 2,00m ni alcanzar menos de 0,50 m. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,20 m de altura del nivel de la vereda.

Todo toldo dispuesto en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,80 m a efectos de no entorpecer la visualización a través de esta. En idéntico sentido, respetará esta altura mínima todo toldo sobre Línea Municipal contigua a ochavas, que intercepte al plano vertical conformado por la prolongación de la Línea de Edificación de la ochava.



6.9.2. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS O CON SOSTENES DE INSTALACIÓN PÚBLICA

En calles arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras de la nomenclatura de las calles.

6.9.3. TOLDOS DE ALUMINIO U OTRO MATERIAL RÍGIDO

Los toldos de aluminio u otro material rígido colocados en la vereda deberán respetar las disposiciones establecidas para toldos en general, mencionadas en los incisos anteriores, en lo referente a altura y distancia respecto del cordón de la vereda, parantes verticales, publicidad, etc.

En todos los casos deberán poseer aletas móviles.

6.10.0. RESERVORIOS HIDRÁULICOS DOMICILIARIOS:

Para el caso de lotes en nuevas urbanizaciones que cuenten con la aprobación de la Secretaría de Recursos Hídricos Provincial o entidad a cargo del saneamiento hídrico, se permitirá la construcción de reservorios hidráulicos domiciliarios por unidad de vivienda o viviendas colectivas.

Los reservorios deberán ser calculados por profesional con incumbencia en la materia y serán revisados por la Secretaría de Obras Públicas en lo que respecta a proyecto y ejecución.

Si el boleto de compra-venta y/o resolución de aprobación del loteo y sus terrenos exigiesen la construcción de un dispositivo regulador de estas características, no se otorgará el permiso de obra sin que el mismo figure en los planos de proyecto y no se otorgará final de obra sin que este haya sido ejecutado en el formato y dimensiones que fuese aprobado. La multa por incumplir con la construcción de un reservorio proyectado será de valor de quince (15) bolsas de cemento portland mensuales desde que se detecte hasta que se subsane la falta.

CAPITULO 7 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

7.1.0. EDIFICIOS EN ALTURA Y EN TORRE:

7.1.1 – EDIFICIOS EN ALTURA

Se denominan edificios en altura a aquellos que superen la planta baja más tres pisos o los 12m de alto.

7.1.1.2 ALTURA:

- a. Altura del basamento: La altura "h" será medida desde el solado de la acera hasta el nivel de la baranda de terraza que da a la vía pública.
- b. Altura total: La altura "H" del edificio se medirá acorde a lo establecido en el inciso anterior y las instalaciones accesorias, tales como tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., podrán superar esa altura en una vez y media al retiro que se adopte respecto a los planos de fachada.

La altura máxima "h" de edificación será la especificada según zona:

Zona 1: comprendida entre las calles 10 y 24 y entre la calle 11 y 25, e incluyendo ambos frentes de dichas arterias límites una altura máxima de 28m (veintiocho metros).

Zona 2: comprendida por fuera del perímetro descrito en la zona 1 una altura máxima "h" de 13m (trece metros) siempre respetando como máximo hasta planta baja y tres (3) pisos.

7.1.1.3 CAJA DE ESCALERA

Los edificios construidos en altura deberán contar con medidas de seguridad y prevención ante incendios, a saber:

Todo edificio de altura de más de 12 m, deberá contar con caja de escalera, a saber:

a - La caja de escalera será construida en material incombustible y contenida entre muros de separación resistentes al fuego, acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.

b - El acceso a la caja será a través de puertas de doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho del paso y tendrán cierre automático.

c - La caja deberá estar libre de obstáculos no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, aberturas para conductos de compactador, hidrantes y otros.

d - La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada; esta iluminación puede ser de tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

e - La caja de escaleras no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma. Cuando las montantes se hallan en comunicación con un medio exigido de salida (pasillos) deberá poseer puerta resistente al fuego de doble contacto. Las cajas de servicios que se deriven de las mismas deberán poseer tapas blindadas.

f - Las puertas que conforman caja poseerán cerraduras sin llaves ni picaportes fijos, trabas, etc. dado que deberán permitir en todos los niveles, inclusive en planta baja, el ingreso y egreso a la vía de escape sin impedimento. Cuando por razones de seguridad física, requieren un cierre permanente, podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral antipánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación e impidan su regreso.

g - Las escaleras se construirán en tramos rectos, que no podrán exceder los 21 escalones. El tamaño de todos los escalones de un mismo tramo será igual, respondiendo a las siguientes medidas máximas: 0,18 m de contrahuella y 0,25 m de huella. Los descansos tendrán el mismo ancho que la escalera.

h - Ninguna escalera podrá en forma continua seguir hacia niveles inferiores al del nivel principal de salida.

7.1.1.4 SEGURIDAD ANTE INCENDIOS

7.1.1.4.1 ESCALERA DE INCENDIOS

Todo edificio en altura, deberá contar con una de las siguientes opciones de escalera:

1. Escalera aislada con puertas antipánico cuya circulación no interfiera con la circulación por palier de cada piso;
2. Escalera exterior al edificio que brinde salida a cada piso al patio trasero con salida a la vía pública o vereda.

3. El diseño y construcción de la escalera de emergencia, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
- a- Toda escalera de emergencia deberá ser ubicada de manera tal que permita a los usuarios, salir del edificio en forma rápida y segura; deberán desembocar en la acera, en palier de planta baja o en pasillo de emergencia amplio y seguro hacia el exterior.
 - b- En la construcción de toda la estructura se usará material incombustible con un coeficiente de retardación al fuego de 1 hora.
 - c- Las escaleras serán de diseño recto y deberán tener un ancho mínimo de 90cm. El ancho del descanso será igual al ancho de la escalera. Para el caso de los edificios ya construidos y habitados, se aceptarán escaleras compensadas; el ancho mínimo de los escalones será de 0,18 m. y el máximo de 0,38 m.
 - d- Sus puertas de acceso abrirán en la dirección normal de salida de las personas y sus cerrojos serán de tal naturaleza que permitan abrirlas fácilmente desde adentro. Cada puerta debe contar con su respectivo cierre automático.
 - e- Las barandas de protección tendrán como mínimo 1 m de alto.
 - f- Las escaleras de emergencia podrán ser exteriores pero cada piso deberá tener acceso directo a ellas a través de una puerta de salida. Para el caso de los edificios ya construidos y habitados, el acceso podrá realizarse a través de ventanas o balcones.
 - g- Todas las escaleras exteriores de emergencia deben ser fijas en forma permanente en todos los pisos excepto el inferior, en el que se podrán instalar plegables. En este caso, se diseñarán en forma tal que el peso de veinte kilogramos las haga descender hasta el suelo.
 - h- Ni las escaleras de emergencia, ni el acceso a sus puertas podrán ser obstaculizados por máquinas, muebles, cajones ni ninguna clase de objetos.
 - i- El acceso a las escaleras de emergencia será indicado por letreros permanentes y señales perfectamente visibles.

7.1.1.4.2 CONEXIÓN PARA BOMBEROS

Todo edificio en altura deberá contar con una cañería alternativa con acceso desde la vía pública y salidas en cada piso de acuerdo a las siguientes características:

- a- La cañería alternativa vertical interna o externa, deberá tener un diámetro que permita un caudal de agua de 600 a 800 litros por minuto en cada boca de expulsión de cada piso, no siendo menor a 63,50mm (2 1/2").
- b- La cañería estará conectada a una o más bocas ubicadas sobre la fachada del edificio en planta baja o no más de 1m de altura. Las bocas de impulsión deben poseer un diámetro de 63,50mm (2 1/2") con rosca hembra con anillo giratorio y tapa metálica de protección. Las bocas de impulsión se deben alojar en un gabinete metálico destinado exclusivamente al efecto.
- c- La cañería tendrá una boca o salida de extinción en cada piso del edificio. Cada boca tendrá un diámetro de 63,50mm (2 1/2") con rosca hembra con anillo giratorio y tapa metálica de protección. Las bocas de extinción se deben alojar en un gabinete metálico destinado exclusivamente al efecto en cada piso.

7.1.1.4.3 TANQUE DE RESERVA

La cañería alternativa reglamentada en el inciso anterior deberá estar conectada a un tanque de reserva. El tanque tendrá las siguientes características:

- a- El tanque de reserva estará situado, a una altura tal del solado del último piso que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada m². de superficie de piso.
- b- La cañería vertical conectada al tanque deberá tener una válvula de retención que permita impedir el acceso al tanque.

7.1.1.4.4 VÍAS DE ESCAPE

a- Todos los edificios en altura deberán contar con los laterales linderos a la vía pública, desprovistos de cualquier tipo de cable, cañería o elemento suspendido que obstaculice o dificulte un eventual rescate con cuerdas, permitiendo un fácil acceso desde una salida alternativa exterior de cada piso hacia la vía pública segura.

b- Los cerramientos de balcones hacia el exterior deberán ser de carácter removibles, es decir permitiendo su apertura ante la emergencia. El antepecho o baranda de cada balcón tendrá una altura no menor de 0,90 m. y no mayor a 1,20 m., medidos desde el solado del balcón, y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos resguarden de todo peligro. En caso de la ausencia de balcones, los cerramientos de ventanas o ventanales deberán tener similar característica.

c- Anclajes: en el piso superior o terraza se ubicará una estructura circular de material resistente (hormigón, hierro, etc.) que permita el anclaje de cuerdas o sogas para el rescate de personas, a saber:

- Cada lateral de edificio en el piso superior o terraza deberá contar con un sector de al menos 2 m. de ancho, donde el antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0,90 m. y no mayor a 1,20 m., medidos desde el solado del piso.
- La estructura de anclaje deberá tener acceso directo y desprovisto de cualquier construcción u obstáculo hacia el sector de los laterales descriptos en el inciso anterior.

7.1.1.4.5 COCHERAS

Todo edificio en altura deberá contar con cocheras, a saber:

a- Las cocheras deberán estar separadas de la estructura principal del edificio.

b- En caso de no cumplimentar lo dispuesto en el apartado a), el acceso desde las cocheras hacia el edificio deberá realizarse a través de un espacio intermedio cerrado, con puerta de doble contacto, que impida que las llamas y el humo de un potencial incendio originado en las mismas se desplace hacia el interior del edificio a través de la caja de escalera o ascensor.

c- Las cocheras deberán tener ventilación natural hacia el exterior.

7.1.1.4.6 DETECCIÓN Y EXTINCIÓN

a- Extintores: Se deberá contar con un extintor o matafuego por cada 200 metros cuadrado cubiertos por cada piso, así como en las cocheras. Se fijarán mediante grampas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado, en lugares determinados por un profesional en higiene y seguridad.

b- Detectores: Se deberá colocar un sistema fijo de detección de incendios, y de alarma contra incendios, instalado y dispuesto de manera que permita detectar la presencia de humo en todos los pasillos, las escaleras y las vías de evacuación en el interior de los espacios de alojamiento.

7.1.1.4.7 SÓTANOS

Los sótanos con superficie de planta igual o mayor que 65 m², deberán tener en su techo, aberturas de ataque, del tamaño de un círculo de 0,25 m. de diámetro, fácilmente identificable en el piso inmediato superior, cerradas con baldosas, vidrios de piso o chapa metálica sobre marco o bastidor. Estas aberturas se instalarán a razón de una cada 65 m².

Cuando existan 2 o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir con el requerimiento establecido en el párrafo anterior. La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea libre de trayectoria hasta una caja de escalera, no deberá superar los 20 m.

7.1.1.4.7 PLAN DE EMERGENCIA

Todo edificio en altura dispondrá de un Plan de Emergencia, a saber:

- a- El Plan será responsabilidad del o los propietarios del edificio en cuestión, con asesoramiento de un profesional en seguridad e higiene autorizado por la Ley 19.587 y sus reglamentarias y complementarias.
- b- El mencionado Plan, deberá ser enviado al Cuerpo de Bomberos Voluntarios, quienes podrán formular observaciones y proponer reformas si lo estimasen conveniente. Una vez consensuado se dejará un ejemplar en el acceso al edificio, disponible para consulta.
- c- El Plan de Emergencia será actualizado, debiendo informar al Cuerpo de Bomberos Voluntarios las reformas que se introduzcan.
- d- Como parte de las medidas de seguridad, se colocarán de forma visible en todas las zonas de riesgos, las limitaciones o prohibiciones de acceso, prohibición de fumar o hacer trabajos en caliente y cuantas disposiciones sean de obligatorio cumplimiento para evitar: incendios, explosiones, fugas, derrames y otros siniestros previsibles.

7.1.1.5 REQUISITOS PREVIOS

El / los interesados en solicitar la Factibilidad de construcción de edificios de Departamentos en altura; deberán presentar la siguiente documentación:

- Factibilidad del servicio de **Agua Potable**. (Coop. O.S.P.L.P.)
- Factibilidad del servicio de la **Red Cloacal**. (Coop. O.S.P.L.P.)
- Factibilidad del servicio de **Energía Eléctrica**. (E.P.E.)
- Factibilidad del servicio de **Gas Natural**. (Litoral Gas S.A.)
- Anteproyecto de Arquitectura con firma profesional habilitado.
- Nota de Solicitud.

7.1.1.6 TOMA DEL AGUA DE RED PÚBLICA

Queda expresamente prohibida la colocación de bombas para elevación de agua vinculadas a la cañería de la red pública domiciliaria de agua potable. Se deberá ubicar un tanque de reserva a nivel suficiente para que el agua de red ingrese por presión sin medios mecánicos asociados y que la bomba de elevación tome el agua desde éste para abastecer el tanque de reserva.

7.1.2 – EDIFICIOS EN TORRE

Se denomina "Edificio en Torre" a aquél cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública, sin solución de continuidad.

7.1.2.1 ALTURA:

Se respetará lo precisado en el ítem 7.1.1.2

7.1.2.2. RETIROS:

- a. Del basamento:
 - 1) El cerramiento de Planta Baja deberá retirarse 3,00 m de la L.M., con excepción de los basamentos que se construyan frente a calles mayores de 15,00 m.
 - 2) El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a 2,60 m, medidos desde el nivel de vereda.
 - 3) Se podrán localizar en este espacio elementos estructurales del edificio (columnas), siempre que los mismos se sitúen sobre la línea municipal y aun cuando éstos estén contenidos en el muro medianero.
- b. De la torre:
 - 1) El plano de fachada, paralelo a la línea municipal, deberá respetar un retiro mínimo de 10,00 m desde el eje de la calle.
 - 2) La distancia entre los planos de fachada y los ejes medianeros ("D"), deberá determinarse de acuerdo a la siguiente expresión: $H = 12 \times D$; Donde H es la altura de la torre.
 - 3) Cuando se determinen dos o más valores para D, se utilizará, en la expresión precedente, el menor.
 - 4) La distancia D tendrá un valor mínimo de 2,00 m.

7.1.2.3. SALIENTES:

- a. Con respecto a los planos de fachada con frente a calle, regirán las disposiciones contenidas en 3.3.12. y 3.3.13.
- b. Con respecto a los planos de fachadas paralelos a los ejes medianeros, se permitirán. exclusivamente, aleros, balcones abiertos y cajas de escalera y/o ascensores, cuya saliente S se determinará de acuerdo a la siguiente expresión: $S = 0,2 \times D$, no debiendo el volado ser superior a 1,20 m.

7.1.2.4. SEPARACION ENTRE TORRES:

- a. Si el espacio entre las mismas tiene por lo menos uno de los extremos libre a la vía pública: $d = D1 + D2$ (donde D1 y D2 son los retiros adoptados para cada torre).
- b. Cuando ninguno de los extremos libres dé a la vía pública: $d = H'/5$; (donde H' es la altura de la torre más baja).

- c. Situaciones especiales: Cuando se presenten casos no contemplados en el presente Reglamento, se resolverá, por extensión, de acuerdo a lo establecido precedentemente.

7.1.2.5. ENTRANTES DE FACHADAS:

- a. Podrán existir entrantes de fachadas en toda la altura del edificio, con una abertura a y una profundidad h relacionadas como sigue:

Tabla 7

a (horizontal)	h
Entre 3,50 m (mínimo) y 7,00 m	2a
Entre 7,00 m y 10,00 m	2,5a
Entre 10,00 m y 13,00 m	3a
Entre 13,00 m y 16,00m	4a

- b. En los planos de fachadas de los entrantes, la saliente de aleros y balcones abiertos será equivalente a la duodécima parte de a según donde se localice la misma.
- c. No se permitirá salientes de cuerpos cerrados.
- d. La saliente máxima será de 1,20 m.

7.2.0. GALERIAS DE COMERCIO:

7.2.1. CONCEPTO DE GALERIA DE COMERCIO:

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

7.2.2. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS:

Los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

- a. Locales con acceso directo desde la vía pública: Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas: -lado: 3,00 m. -superficie: 16 m². - altura: de acuerdo con el Artículo 3.5.8 del presente Reglamento.
- b. Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave: Tendrán las siguientes dimensiones mínimas: -lado: 2,50 m. -superficie: 10 m². -altura: de acuerdo con el Artículo 3.5.8. del presente Reglamento.
 - 1) Cuando se comercia alimento no envasado: -lado: 4,00 m. -superficie: 25 m². -altura: de acuerdo con el artículo 3.5.8 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: 2.00 m.
 - 1) Cuando se comercia alimento no envasado: - lado: 2,50 m. - superficie: 10 m².

7.2.3. ENTRESUELOS:

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

- a. La superficie del entresuelo no excederá del 30 % del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras.
- b. La altura libre entre el solado y el cielo raso, tanto arriba como debajo del entresuelo será, como mínimo, de:
 - 1) 2,40 m. cuando rebase los 10 m² de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo, o sea accesible al público.
 - 2) 2,10 m. en los demás casos.

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

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

1) Circulación entre muros ciegos:

- I. El ancho "a" se calcula en función del "factor de ocupación" X aplicada a la superficie de piso de los locales de negocio más el de la circulación misma $X = 3\text{m}^2$ por persona), (Ver Artículo 3.2.2. del presente Reglamento).
- II. Si dentro de la galería hay algún uso, cuyo factor de ocupación es menor que tres (3), se cumplirá en su ámbito, el que corresponda a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones públicas, aplicándose para este último caso, lo dispuesto en el Artículo 3.6.3. del presente Reglamento.
- III. El ancho "a" del medio de salida se calcula según el número de personas que resulte de los apartados a) y b), de la siguiente manera: 1,20 m para las primeras 30 personas. 1,30 m para más de 30 y hasta 50 personas. 0,15 m para cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50. Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda a los usos considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

2) Circulación con vidrieras, aberturas o vitrinas:

- I- Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas de un solo lado, su ancho será "b" igual o mayor que "1,5 a".
- II- Cuando la circulación tiene vidrieras, aberturas o vitrinas, ambos lados, su ancho será "b" igual o mayor que "1,80 a".

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

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

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

c. Medios de salida con quioscos: Pueden emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos en los medios de salida siempre que:

- 1) Tengan, en el sentido de la circulación, una medida no mayor de 1,5 veces el ancho total de la salida.
- 2) Disten entre sí no menos de 3,00 m en el sentido longitudinal de la salida.
- 3) Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tengan una medida no menor que el 70 % del ancho calculado de acuerdo con lo establecido en los incisos a. y b., según el caso, con un mínimo de 2,10 m.

d. Ancho mínimo libre de salida:

- 1) En ningún caso la suma de los anchos de los distintos 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. y c., ninguna circulación tendrá un ancho inferior a 3,00 m, salvo lo especificado en el apartado 3) del inciso c.
- 3) No se permitirá la colocación de puertas del tipo permanente, que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público. Cuando haya causa justificable, la Secretaría de Obras Públicas podrá permitir su uso, previa presentación del pedido.

7.2.5. ESCALERAS O RAMPAS:

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

- a. El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50 m. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistentes la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.
- b. La escalera contará con un pasamano como mínimo, puede no conformar "caja de escalera" y cumplirá con lo establecido en este Reglamento en 3.6.6. "Escaleras y rampas principales de salida".
- c. La rampa tendrá una pendiente máxima de 12 % y el solado será antideslizante.

7.2.6. ILUMINACION Y VENTILACION:

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

b. Ventilación: 1) Ventilación del vestíbulo o nave: La ventilación del vestíbulo o nave rige por la siguiente fórmula: $V = 1/3 A/X$.

Donde **V** = área mínima de los vanos de ventilación. El valor **A** corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. El coeficiente **X** es igual a 8 cuando ventila a patio reglamentario (Medio 1), y es igual a 10 cuando ventila a bóveda celeste (Medio 4).

No se tomará en el cómputo de A, la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente, de acuerdo con las prescripciones generales del Reglamento. Los vanos de ventilación no requieren mecanismo para regular la abertura.

3) Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente, según las exigencias generales del Reglamento, debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave. El área mínima (V) de la ventilación es función de la superficie individual (A1) del local o quiosco: $V = A1/15$. Además, en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, junto al cielo raso) de área no inferior a V, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien a patio. Este segundo vano puede ser sustituido por conductos que reúnan las siguientes características: un conducto por cada 25 m² de superficie de piso, sección mínima de 0,015 m², siendo el lado mínimo de 0,10 m.

7.2.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD:

a. Para las personas que trabajen en la galería: La cantidad de artefactos se calculará en función al Factor de Ocupación X = 8, aplicado a la superficie de locales y quioscos que no tienen servicios propios e independientes, y para una relación del 60 % de mujeres y 40 % de hombres.

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

PERSONAS	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
Cuando no exceda de 5	m 1	-	1
	h 1	1	1
De 6 a 20	m 2	-	2
	h 2	2	2
Por cada 20 o fracción menor de 20	m 1	-	0,25
	h 1	1	0,25

b. Los locales ubicados sobre la vía pública y que no tengan acceso directo a la galería comercial, tendrán que tener un servicio propio independiente para empleados, calculado de acuerdo con lo reglamentado en el inciso a.

c. Cuando una unidad o sección de la galería tenga actividad específica, deberá tener servicios sanitarios de acuerdo con su uso y a lo especificado en "Servicios Sanitarios" del presente Reglamento.

d. Sanitarios para las personas que concurren a la galería: Se exigirá, tanto para hombres como para mujeres, dos (2) inodoros hasta 250 personas, y, por cada 100 personas más o fracción de 100, 1 inodoro. Además: 1 lavabo, por cada dos inodoros 1 mingitorio, por cada inodoro. Los servicios para público se encontrarán en el mismo nivel de la galería, o en lugar de fácil acceso y contarán con un baño adaptado para personas con movilidad reducida.

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

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

7.2.9. CASO DE USO MIXTO DE GALERIA COMERCIAL CON VIVIENDAS Y/U HOTEL:

Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán tener, además, comunicación complementaria con el vestíbulo circulación o nave de la galería.

7.2.10. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN "GALERIAS COMERCIALES":

Una "Galería Comercial" cumplirá con lo establecido en "Prevenciones Generales contra incendio", y, además, con las siguientes:

- a. Las Prevenciones C4, C5, C6, C10 y C12.
- b. En caso de "galería" desarrollada en varias plantas (Piso Bajo y sótano, Piso Bajo y altos), se cumplirá para el total, además, con la Prevención C13.
- c. La Prevención E1, cuando la "superficie de piso" acumulada de la "galería" sea mayor que 1.500 m².
- d. Cuando corresponda la Prevención E1 y el piso o planta más elevada de la "galería" rebase los 15,00 m sobre el nivel de la vereda, se cumplirá con lo exigido en la Prevención E7, en lo relativo a la instalación de la tubería colectora.
- e. La Prevención E2, separadamente, tanto en el vestíbulo o nave y circulaciones como en los locales.
- f. Cada local y cada quiosco contará, por lo menos, con un matafuego.

7.3.0. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:

7.3.1. CARACTERISTICAS: El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), confeccionará un diseño tipo de playa de estacionamiento en que se establecerá: tratamiento y terminaciones de muros medianeros, de muros perimetrales sobre L.M., cabina de control y otros aspectos consignados en la presente, adecuándose a las siguientes pautas:

- a. Parcelas aptas: El ancho de la parcela apta para este fin tendrá como mínimo 9 (nueve) metros de frente por treinta (30) metros de profundidad, aceptándose una tolerancia máxima del (10 %) diez por ciento sobre las medidas lineales establecidas.
- b. Piso: Deberá tener un tratamiento rígido o flexible, prefabricado o monolítico, que permita fácil limpieza y evite la conformación de baches. No se aceptarán pisos de tierra, escombros, polvo de ladrillos, granza, piedra partida o cualquier otro tipo de material similar. Debe estar provisto de desagües pluviales y canaletas cubiertas con rejas en la L.M. coincidiendo con los ingresos.
- c. Muro Perimetral:
 - 1) Sobre Línea de Edificación:
 - i. Será de mampostería de 0,15 m de espesor como mínimo, con pilares, cada 3,00m de 0,30 x 0,30 m y de ladrillos a la vista o revocados totalmente, en su interior y exterior, con material de frente blanco o de color, peinado o salpicado.
 - ii. Su altura no podrá ser menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.
 - iii. Se admitirán canteros, siempre que respeten las alturas antes mencionadas.
 - iv. No se aceptarán como cercos los muros productos de una demolición.
 - v. Está sometido a juicio de la Secretaria de Obras Públicas todo proyecto de cerco que no se ajuste a las características antes mencionadas.

- vi. La Secretaría de Obras Públicas podrá evaluar y autorizar otros tipos de muro perimetral sobre la línea de edificación si los mismos se consideran más convenientes al entorno, la seguridad y a la estética urbana.
- d. Medianeras: Deberán estar totalmente pintadas o revocadas, protegidas por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes o mediante un cordón de 0,15 metros de altura, distante un metro como mínimo del muro medianero. En los tramos del perímetro en que no existan muros divisorios con predios linderos, deberán construirse o completarse muros de 3 (tres) metros de altura.
- e. Acceso: Tendrá un ancho uniforme mínimo de 3,00 m efectuándose, en los cordones, rampas, los rebajes necesarios. No se admitirá ni el ingreso ni el egreso en retroceso. Cuando la capacidad de la playa supere los 30 (treinta) módulos de estacionamiento será obligatoria, además del acceso, una salida de similar característica independiente de aquel, aunque sea contigua. No se admitirán más de dos accesos, uno de entrada y otro de salida; en todos los casos se deberá garantizar que en el diseño de las playas, el ingreso y egreso de los vehículos se pueda hacer simultáneamente. De ser necesario rampas para el ingreso y/o egreso, las mismas se desarrollarán íntegramente en el predio dispuesto para playa. Queda terminantemente prohibido ejecutar los ingresos y egresos en ochavas.
- f. Cabina de control: Toda playa de estacionamiento deberá contar con una cabina para resguardo del personal y atención al público, salvo cuando esté al servicio exclusivo de una Institución o Comercio y que no cobre por el uso de la misma. La cabina deberá tener como mínimo 6 m² cuadrados de superficie cubierta y contará con una unidad sanitaria mínima (baño de no menos de 1,50 m²). El emplazamiento de la cabina de control no podrá obstaculizar la visión del transeúnte hacia la salida de los automotores.
- g. Señalización:
 - 1) Accesos:
 - a) Cuando se traten de playas interiores o sobre línea de edificación que posean construcciones en su perímetro y obstaculicen la visual hacia el interior de las mismas, deberán colocarse semáforos y timbres de alarma en las salidas.
 - b) De no existir obstáculo alguno será suficiente un cartel cuyo texto dirá: "peligro: salida de vehículos".
 - 2) Pisos: Se marcarán líneas con pintura blanca especial, indicando el espacio destinado a cada vehículo, debiendo medir el mismo 2,70 m de ancho x 5,00 m de profundidad, como así también las flechas que sean necesarias para indicar el sentido de la circulación.
 - 3) Indicador: Contará con un cartel puesto como dintel o perpendicular a la L.E. de color amarillo con letras negras que diga: "Playa de Estacionamiento" de 0,60 m de altura x 2,00 de ancho.
 - 4) Iluminación: Deberán contar con iluminación artificial, cuya propuesta será aprobada por la repartición pública correspondiente.
 - 5) Conservación: Será obligación del propietario y/o concesionario la conservación de la playa de estacionamiento en perfectas condiciones constructivas, estéticas y de higiene.
 - 6) Seguridad: Deberán estar equipadas con elementos contra incendio de conformidad con la superficie de la playa, en la proporción de un extinguidor de 10 kg de capacidad y de 6 baldes conteniendo arena x cada 200 m² o fracción mayor de 100 m². En ningún

caso podrá haber menos de dos extinguidores y seis baldes de arena. Se deberá contar con la debida aprobación del Cuerpo de Bomberos de Las Parejas.

7) Cerramientos: Podrá disponerse de un medio de cierre con portones en los accesos y cercos, cuyo diseño quedará a criterio de la Secretaría de Obras Públicas.

8) Pérgolas y enramadas: Podrán disponerse desde la L.M, hacia el interior de las parcelas, la construcción de pérgolas y enramadas, cuyo diseño deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras Públicas.

9) Forestación: Podrá autorizarse la forestación de la playa. Siendo obligatorio en los casos que así lo aconseje la Secretaría de Obras Públicas.

10) Toldos: En todos los casos la colocación de toldos merecerá la aprobación expresa de la Secretaría de Obras Públicas.

7.3.2. SOLICITUD DE PERMISO:

Para iniciar la construcción de una playa de estacionamiento deberá contarse con el correspondiente permiso otorgado por la Secretaria de Obras Públicas, debiendo ajustarse a las normas de presentación establecidas en el presente reglamento y a las que, especialmente, se consignan:

a. Legajo técnico: Además de las exigencias que se consignan en el Capítulo 2, contendrá:

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

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

3) Esquema de iluminación y característica del sistema de alumbrado.

4) Cualquier otro detalle y/o planimetría que sea necesaria a criterio de la Secretaria de Obras Públicas.

b. Firma de los planos: Se exigirá que los planos sean firmados por un profesional con título habilitante e inscripto en el colegio profesional correspondiente y por el propietario.

c. En caso de ser necesario demoler la edificación existente se hará con el correspondiente permiso de demolición.

7.3.3. PENALIDADES: El incumplimiento de los requisitos anteriormente enunciados, dará lugar a la clausura de la Playa de Estacionamiento y/o paralización de las obras, en caso de que esté en construcción, sin perjuicio de las sanciones previstas en el Capítulo 2 del presente Reglamento.

7.4.0. GARAGES:

7.4.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN GARAGE:

a. Altura:

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

2) El "lugar de estacionamiento" puede en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes 1,90 m de altura, con cartelas de pendientes mínimas de 15° respecto de la horizontal.

b. Iluminación:

- 1) El "lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural.
 - 2) La iluminación artificial será eléctrica, con una tensión máxima contra tierra de 220v.
 - 3) Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas corrientes, fusibles, etc., se deben colocar a no menos de 1,50 m del solado.
- c. Ventilación:
- 1) La ventilación de un garage debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de "iluminación y ventilación de locales".
 - 2) Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO).
 - 3) La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica, a condición de producir cuatro (4) renovaciones horarias.
 - 4) En un garage ubicado en sótano, que posea ventilación mecánica, la Secretaria de Obras Públicas puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.
- d. Medios de salida:
- 1) La distribución de los vehículos dentro del garage se hará dejando calles de amplitud necesaria para cómodo paso y maniobra según 3.8.1.b.3), ubicados, de modo que, permanentemente, quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia delante.
 - 2) En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.
 - 3) En el solado del garage deberá demarcarse el lugar de estacionamiento de cada vehículo, previéndose entre ellos una distancia mínima de 0,50 m.
 - 4) Situación de los medios de salida de un garage de pisos. Todo punto de un piso de un garage accesible a personas, distará no más de 40,00 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria;
 - 5) Rampa:
 - a) Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" sea mayor de 1,00 m y se acceda, por un declive superior al 5 %, habrá, junto a la L.M., un rellano de 4,00 m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5 %.
 - b) La rampa tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del 20 %.
 - c) Su ancho mínimo será de 3,00 m, convenientemente ampliado en las curvas. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m, sobre elevada 0,10 m de la correspondiente calzada.
 - 6) Ascensor de vehículos: La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.
 - 7) Escalera:
 - a) En un garage habrá, por lo menos, una escalera continua con pasamano, que constituya "caja de escalera", conectada con un medio de salida general o público.
 - b) La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m, pedada no inferior a 0,23 m yalzada máxima de 0,20 m.
 - c) Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12 m.
- e. Revestimiento de muros y solados:

- 1) Revestimiento de muros: El paramento de un muro que separe un garage de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m sobre el respectivo solado como mínimo.
- 2) Solados:
 - a) El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.
 - b) Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.
- f. Fachadas: Las fachadas principales y secundarias de un garage pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrespacio, que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.
- g. Comunicación interna de un garage con otros usos:
 - 1) Un garage puede comunicar, en forma directa o interna, con otros usos interdependiente o independientes.
 - 2) En estos casos, las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto, con las características previstas en la Prevención C1 de "Prevenciones de Construcción".
- h. Servicio mínimo de salubridad en garages:
 - 1) Un garage de superficie superior a 75 m², deberá cumplir con lo establecido en 3.7.0 para depósitos o usos peligrosos para las personas que trabajan en él.
 - 2) Cuando el total de empleados y obreros exceda de cinco (5) y el garage tenga más de 500 m², por cada 2.000 m² de superficie de "lugar de estacionamiento", habrá, como mínimo, un inodoro y un lavabo para cada sexo, destinados al público.
- i. Prescripciones complementarias contra incendio en garage: Un garage debe satisfacer lo establecido en: "De la protección contra incendio" y además lo siguiente:
 - 1) Matafuegos, balde con agua y arena:
 - a) Un garage contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

Superficie de piso	Matafuego manual	Baldes con arena
Hasta 150 m ²	1	1
Más de 150 m ² hasta 300 m ²	2	2
Más de 300 m ² hasta 500 m ²	3	3
Más de 500 m ² hasta 700 m ²	4	4
Más de 700 m ² hasta 900 m ²	5	5
Más de 900 m ² hasta 1.200m ²	6	6
Más de 1.200 m ² hasta 1.500 m ²	7	7
Más de 1.500 m ²	Uno más por cada 500 m ² de exceso	

b) Los matafuegos serán del tipo indicado por el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas.

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

2) Exigencias en garages ubicados en sótanos:

a) Un garage o parte del ubicado en primer sótano, de superficie mayor a 150 m², cumplirá además con la Prevención E1.

b) Para mayor cantidad de sótanos, habrá, además, para los que estén debajo del primero un sistema de rociadores automáticos, aprobado por el Cuerpo de Bomberos de Las Parejas.

j. Garage de guarda mecanizada:

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

a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos esta desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predio lindero.

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

c) En el resto del garage se colocará un matafuegos en el mecanismo transportador.

d) Además, en cada cuerpo del edificio, habrá una cañería vertical, de diámetro inferior mínimo de 0,045 m, con llave de incendio en cada plataforma.

e) Los extremos inferiores de estas cañerías se unirán y prolongarán hasta la L.M., en la forma establecida en la Prevención E7.

2) Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de O.S., habrá una válvula de retención que impida la vuelta del agua a la red del servicio público.

7.5.0. ESTACION DE SERVICIO:

7.5.1 Las estaciones de servicio deberán cumplimentar en todo con el Decreto 2.407/93:

7.5.1.1. De la superficie útil edificada sobre planta baja de toda estación de servicio se destinará, como mínimo, a playa de circulación y maniobras la superficie de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Si la ubicación fuere en predio intermedio, tendrá un mínimo de diecisiete (17) metros de frente, con su playa de abastecimiento y circulación limitando con dicho frente y bogas de recepción a distancia ubicadas junto al cordón de la acera pública.

Los accesos y egresos de toda estación de servicio urbana tendrán en cuenta las limitaciones para proveer defensas peatonales en la acera pública, intercalando en la línea de edificación cercos de hasta tres (3) metros de longitud y de sesenta (60) a ochenta (80) centímetros de altura, contruidos con caño metálico de un mínimo de cincuenta milímetros, ocho décimas (50,8) de diámetro nominal o mampostería de treinta (30) centímetros de espesor, dejando aberturas de hasta doce (12) metros de longitud en dicha línea.

En todos los casos, se evitará obstrucción que dificulte evacuación inmediata de personas y vehículos en situación de emergencia.

7.5.1.2. Queda prohibida la construcción de viviendas u oficinas por encima del entepiso sobre el nivel de planta baja en estaciones de servicio y demás bocas de expendio. La estación de servicio y demás bocas de expendio a construir en el futuro deberán desarrollarse con su zona de abastecimiento de combustible en planta baja.

Podrá utilizarse el resto de la planta baja y el primer piso para instalaciones destinadas a la venta y servicio de cubiertas, baterías, repuestos, accesorios, servicio de mecánica ligera, lubricantes y lavados y demás actividades relacionadas única y exclusivamente con el funcionamiento y control de la estación de servicio.

No se permitirá realizar trabajos de mecánica de reparación mayor, chapa y pintura de automotores.

Se permitirán servicios complementarios para el usuario de paso, en el ámbito de las estaciones de servicio, proyectados de modo que cumplan con lo dispuesto en el Capítulo X.

7.5.1.3. En las nuevas instalaciones de bocas de expendio y estaciones de servicio, cuyo funcionamiento se autoriza a partir de la entrada en vigencia del presente ordenamiento, queda prohibido todo espacio interfoso y sótano.

7.5.1.4. Las bocas de expendio de combustibles existentes que posean subsuelos, deberán atenerse a lo prescrito en el apartado 6.2.8. del Capítulo 18, Anexo VII del Decreto N° 351/79, reglamentario de la Ley N° 19.587.

7.5.1.5. Quedan prohibidos en las instalaciones existentes de bocas de expendio y estaciones de servicio, los espacios interfosos.

7.5.1.6. En las estaciones de servicio y demás bocas de expendio existentes que tengan edificación por encima del entrepiso, sobre planta baja, destinadas a uso no específico de su actividad, deberán tomarse los siguientes recaudos adicionales, previa aprobación de la Secretaría de Energía:

- a) Anulación del foso de engrase y reemplazo por un mecanismo elevador.
- b) Instalación de tanque subterráneo conforme a los puntos 17.1 y 17.2.
- c) La edificación superior contará con sistema de prevención de incendio y evacuación, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación vigente, de manera que el personal que la ocupe no deba atravesar lugar clasificado peligroso en Capítulo X en caso de emergencia.

7.5.1.7. Cuando por cualquier motivo deban realizarse trabajos de soldadura en estaciones de servicios y demás bocas de expendio, los mismos deberán ser controlados por agentes especializados de la empresa comercializadora, debiendo adoptarse los recaudos necesarios, a fin de asegurar una operación que no genere riesgos.

7.5.1.8. Las puertas, ventanas, paredes, pisos y techos deberán estar contruidos con materiales que no favorezcan la rápida propagación del fuego.

7.5.1.9. Cuando se desee prestar servicio de garaje para guarda de automotores, la superficie a destinar no afectará la superficie mínima de la playa de circulación y abastecimiento citada en el apartado 28.

El garaje estará construido de forma que la entrada y salida de automotores se realice sin que interfiera las actividades de la estación de servicio.

Se permitirán garajes en pisos superiores de estaciones de servicio y demás bocas de expendio que cumplan las condiciones precedentemente establecidas.

7.5.1.10. La instalación para suministro de combustible en bocas de consumo propio deberá estar ubicada en planta baja, en playa bien aireada.

7.5.1.11. Las bocas de expendio en vía pública no podrán prestar servicio que afecten aspectos de seguridad contemplados en las presentes normas.

7.5.1.12. El tanque existente instalado por debajo del nivel del piso del sótano deberá ser denunciado a la Secretaría de Energía dentro de los treinta (30) días de vigente el presente ordenamiento y se procederá a su anulación dentro de los treinta (30) días de la denuncia. Para caso de oposición del expendedor la empresa comercializadora, previa autorización de la Secretaría de Energía, podrá interrumpir el suministro de combustible hasta tanto quede regularizada tal situación.

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

- a. Surtidor o bomba de carburante:
 - 1) Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados no menos de 3,00 m de la L.M.
 - 2) El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,00 m del eje medianero.
- b. Lugar para lavado y/o engrase de automotores:
 - 1) El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable con desagües que impidan que el agua de lavado salga del lugar hacia la vereda o calzada.
 - 2) Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso.
 - 3) Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00 m de la L.M., salvo que exista cerca opaca, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura.
- c. Instalación de tubería a presión: Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.
- d. Instalaciones anexas: Una estación de servicio puede tener depósitos para cámaras y cubiertas. Además, están permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.
- e. Servicio de salubridad en Estación de Servicio:
 - 1) Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en 3.7.0.
 - 2) Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados por cada sexo y baños adaptados para personas con movilidad reducida.
- f. Prescripciones complementarias contra incendio en estaciones de servicio: Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en: "De la protección contra incendio" y, además: "Prescripciones complementarias contra incendio en garage".
- g. Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplir con lo establecido en el inciso b. del Artículo 3.6.19.
- h. Además de requerimientos municipales se deberá presentar las factibilidades provinciales y nacionales respectivas.

7.6.0. PANTEONES:

7.6.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a. Los panteones podrán construirse con sótano o sin él en función de la altura de napa freática local.
- b. Los sótanos tendrán una profundidad máxima de 3,00m.

- c. Los muros del subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de las tierras y subpresión de las aguas en caso de creciente, todo de acuerdo a lo determinado por la Secretaria de Obras Públicas.
- d. El subsuelo será ventilado con caños que comuniquen al exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte más alta del sepulcro y a razón de uno por cada 6 m² de superficie del subsuelo.
- e. Lotes de dimensiones mínimas:
 - 1) Los adquirentes de lotes de dimensiones mínimas sólo podrán construir hasta cuatro nichos en forma superpuesta.
 - 2) La altura total máxima será de 2,20 m, medida desde el nivel de vereda hasta el techo del nicho superior.
- f. Salientes en fachadas:
 - 1) En el frente de los panteones no podrá sobresalir, de la línea de edificación, ningún escalón, adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2,20 m sobre el nivel de la vereda.
 - 2) Superiores a esta altura podrán permitirse los salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,30 m.
- g. Muros divisorios: Los muros divisorios de panteones y sepulcros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m, en elevación, cuando se hicieren con ladrillos comunes y 0,11 m y 0,05m cuando se construyeren con ladrillos cerámicos u hormigón armado, respectivamente.
- h. Veredas: El tipo y ancho de veredas se ajustará a lo que dictamine la Secretaria de Obras Públicas, según el sector en que se emplace el panteón o sepulcro.
- i. Conservación:
 - 1) Todos los panteones de material, revocados, deberán ser blanqueados y pintados cada año o higienizados los construidos o revocados con otro material, en el tiempo en que la Municipalidad lo ordene, pudiéndolo hacer, por cuenta de los propietarios, si no se diere cumplimiento a ello.
 - 2) La Secretaria de Obras Públicas, realizará inspecciones a los panteones o secciones que se encuentren en mal estado y aconsejará al D.E. las medidas que fueren convenientes, pudiendo consistir éstas en la demolición de panteones o secciones que se encuentren en ruinas o amenacen peligro a cargo del propietario.

7.7.0. HOTELES:

El proyecto y ejecución deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en las leyes provinciales y nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido, en general, en el presente Reglamento.

7.7.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a. Habitaciones: Estos locales deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 o 3, indistintamente o en forma combinada. Las dimensiones y superficies mínimas de estos locales serán las correspondientes a las de los locales habitables según lo establecido en 3.5.9. El solado será de madera machimbrada, parquet, mosaicos, baldosas, cerámicos, porcelanatos u otro material rígido, flexible o monolítico que permita su fácil limpieza. Los ciellorrasos deberán ser revocados y alisados o enlucidos en yeso, pintados y/o blanqueados. Los paramentos serán

revocados, enlucidos en yeso, alisados y blanqueados, podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable. El coeficiente de ocupación será determinado a razón de 15 m³ por persona, no pudiendo exceder de 6 personas por habitación. Cuando una habitación posea una altura superior de 3 m se considerará esta dimensión como la máxima para determinar su volumen.

- b. Servicios de salubridad: Los servicios de salubridad se determinarán de acuerdo con la cantidad de personas que puedan alojarse y en la proporción siguiente:

1) Inodoros:

Hasta 20 personas.....2 (dos)

Desde 21 hasta 40 personas.....3 (tres)

Más de 40 y cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

2) Duchas:

Hasta 10 personas.....1 (uno)

Desde 11 hasta 30 personas..... 2 (dos)

Más de 30 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

3) Lavabos:

Hasta 10 personas.....2 (dos)

Desde 11 hasta 30 personas.....3 (tres)

Más de 30 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

4) Orinales:

Hasta 10 personas.....1 (uno)

Desde 11 hasta 20 personas.....2 (dos)

Desde 21 hasta 40 personas.....3 (tres)

Más de 40 personas y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.....1 (uno)

5) Bidés:

Por cada inodoro.....1 (uno)

Los inodoros, las duchas y los orinales, se instalarán en compartimentos independientes entre sí. Dichos compartimentos tendrán una superficie mínima de 0,81 m² y un lado no menor de 0,75m.

- c. Servicio de salubridad para el personal: Serán proporcionados según el número de personas que trabajan. Cuando el total de personal no exceda de 5 (cinco) habrá un inodoro y un lavabo. Cuando el total de personal exceda de 5 (cinco) y hasta 10 (diez), habrá un inodoro y un lavabo por sexo. De 10 hasta 20, habrá un inodoro, 2 lavabos y un orinal por sexo. Se aumentará, 1 inodoro por sexo por cada 20 personas o fracción de 20; 1 lavabo y 1 orinal por cada 10 personas o fracción de 10.
- d. Ropería: Un hotel que posea más de 14 habitaciones deberá contar con dos locales independientes, destinados uno a guardar la ropa limpia y el otro a la ropa utilizada para el servicio de huéspedes. Estos locales no requieren iluminación natural, la ventilación se hará por el medio 5. Sus paramentos serán, hasta una altura no menor de 2,00 m. medidos desde el solado, revestidos de material impermeable. El solado será de material impermeable. Cuando la cantidad de habitaciones sea inferior a 15, se exime del requisito del local de ropería, a cambio de que se destinen al fin perseguido y como mínimo, 2 armarios a indicar en planos.

- e. Guardarropas: Para el uso del personal de servicio, se dispondrá de locales separados por sexo y provistos de armarios individuales. Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición a aquellos en que el personal habite en el establecimiento.
- f. Servicios de comidas y/o bebidas: La cocina en estos establecimientos podrá tener una superficie mínima de 9,00 m² y un lado mínimo de 2,50m, cuando en ella trabajen no más de dos (2) personas. Cuando trabajen más de dos (2) personas deberá incrementarse en 3,00 m² por cada persona o excedente.
- g. Accesibilidad a los servicios de hotelería: El acceso a los servicios de hotelería desde la vía pública o desde la línea municipal hasta las zonas de servicios especiales (habitaciones, servicios de salubridad, anexos de uso exclusivo) y lugares de uso común, - estos últimos en un 20% de la superficie total -, se hará directamente por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles, los que en el caso de existir, serán salvados por rampas en un todo de acuerdo con lo dispuesto en 7.14.2.a. Los medios alternativos de elevación como plataformas elevadoras o deslizantes sobre la escalera para personas en sillas de ruedas, se utilizarán hasta desniveles de un piso y de acuerdo con las siguientes disposiciones:
 - 1) Se utilizarán plataformas mecánicas elevadoras para personas en sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera en los casos en donde no sea posible la ubicación de rampas y ascensores reglamentarios y los servicios especiales de hotelería se encuentren en niveles superiores o inferiores al nivel de ingreso. 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, de tal manera que no invadan los anchos mínimos de salida exigidas en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.
 - 2) Cuando los servicios especiales no se limiten a la planta baja de un edificio deberán instalarse ascensores cumpliendo con lo establecido en 7.14.2 incisos a. y b.
- h. Habitaciones y baños especiales: En todos los establecimientos de hotelería se exigirá la dotación de locales especiales para personas con movilidad reducida. Las habitaciones de este tipo se emplazarán en el nivel residencial más accesible al nivel de ingreso al edificio y su cantidad así como de los baños anexos de uso exclusivo, se determinará de acuerdo con la siguiente tabla.
- i.

Tabla 8

Nº de habitaciones convencionales	Nº de habitaciones especiales
<15 habitaciones	No es exigible
15 a 100 habitaciones	1 habitación con baño anexo de uso exclusivo
101 a 150 habitaciones	2 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo
151 a 200 habitaciones	3 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
>201 habitaciones	4 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo

Estos espacios se ajustarán a las características constructivas indicadas en el inciso a) de este artículo, teniendo en cuenta además los ítems que a continuación se indican:

1) No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 0,02 m, ni sueltas.

2) Para dimensionar las habitaciones especiales no se aplicará el coeficiente de ocupación del inciso a. de este artículo, sino que se utilizarán las superficies necesarias para la circulación y giro a 360º de una persona en silla de ruedas. Para diseñar el baño anexo de uso exclusivo de toda habitación especial se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) INODORO. Se ajustará a lo dispuesto en 7.14.4 y sus superficies mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del inodoro, de 0,30 m del otro lado del artefacto, ambas por su largo y su conexión más 0,90 m frente al mismo. El inodoro se colocará sobre una plataforma que no sobresalga de la base del artefacto. El accionamiento del sistema de limpieza estará ubicado entre 0,90 m +/- 0,30 m del nivel del solado.

b) LAVATORIO. Se ajustará a lo dispuesto en 7.14.4 y su superficie mínima de aproximación tendrá una profundidad de 1,00 m frente al artefacto por un ancho de 0,40 m a cada lado del eje del mismo. Esta superficie de aproximación se podrá superponer a otras. El lavabo permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a una altura igual o mayor a 0,70 m con una profundidad de 0,25 m un ancho de 0,40 m a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe.

c) DUCHA Y DESAGÜE DE PISO. La ducha y su desagüe de piso constarán: de una zona de duchado de 0,90 m por 0,90 m con asiento abatible y una zona seca de 0,80 m por 1,20 m que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona de duchado y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación del o los artefactos restantes.

3) Las puertas de las habitaciones especiales y sus superficies mínimas de aproximación, cumplirán con lo establecido en 3.6.16. i., j., k., l., m., n. y ñ.

4) Umbrales de puertas. Se admiten su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

- j. Servicio de salubridad especial en la zona de recepción: Las zonas de información y recepción deberán disponer de servicios de salubridad especial, los que serán optativos si en los citados espacios coexistieren en directa vinculación otros usos que requieran de la dotación de estos servicios, (ejemplo: restaurantes, bar, lobby, cafetería) siempre que dispongan de las condiciones de accesibilidad anteriormente establecidas.

7.8.0. MERCADOS:

7.8.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES A TODA CONSTRUCCION DESTINADA A ESTABLECIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE MERCADOS:

- a. Iluminación: Esta deberá asegurarse para el ámbito general, con luz natural y ajustada a lo prescrito sobre el particular en el presente Reglamento.

- b. Ventilación: Esta deberá asegurarse por medio de una corriente de aire natural cruzada, a través de aberturas opuestas, o corriente forzada con elementos electromecánicos. Cuando los locales que subdividen el ámbito general sean cerrados, tendrán además, individualmente, ventilación exclusiva asegurada y forzada por elementos mecánicos para cada uno de los mismos.
- c. Circulaciones:
 - 1) Las circulaciones de público deberán resolverse de tal manera que resulten cómodas al normal desenvolvimiento cuando haya más de una planta.
 - 2) La circulación vertical deberá asegurarse con escaleras a tramos rectos, sin compensación, y con anchos convenientes según la importancia del establecimiento y de acuerdo con el volumen de público que necesite utilizarlas.
 - 3) Estas podrán ser restituidas por rampas con inclinación o pendientes máximas de 0,15m por metro de desarrollo.
 - 4) En ningún caso los anchos de escaleras serán inferiores a 1,50 m.
 - 5) Para casos especiales de concentración de locales en subsuelos o pisos altos, la Secretaria de Obras Públicas fijará los anchos de estas escaleras, tratando cada caso en particular.
- d. Revestimiento: La totalidad de los muros y en todo su perímetro, llevarán zócalos sanitarios y a partir de éste y en una altura mínima de 2,00 m, un revestimiento de plaquetas vítreas o azulejos de 0,15 x 0,15 m, u otro material aprobado por la Secretaria de Obras Públicas.
- e. Piletas y Desagües: El local principal y boxes tendrán bocas de desagües con rejillas, en número suficiente y adecuada distribución, para asegurar la correcta higienización. Se colocarán hidrantes en número y distribución conveniente. Cada box tendrá una pileta para lavados.
- f. Sanitarios:
 - 1) Fuera del recinto destinado a ventas se construirá un grupo de locales sanitarios para ambos sexos, con inodoros y lavatorios.
 - 2) En caso que sea solicitado por la Secretaria de Obras Públicas.
 - 3) Todas estas instalaciones responderán a las exigencias del presente Reglamento.
 - 4) Los locales sanitarios destinados de modo exclusivo para uso de los ocupantes de puestos y locales del establecimiento deberán tener cierre con llave en sus puertas.
- g. Pinturas: La totalidad de los muros interiores y cielorrasos del establecimiento llevarán pinturas impermeables.
- h. Extintores: Para la protección contra el fuego se dotará al establecimiento y en cada local, de extintores del tipo aprobado y en cantidad determinada por las necesidades de aquél. Deberán respetarse las prevenciones contra incendios determinadas en el presente Reglamento.
- i. Frigoríficos: Para asegurar la conservación de las mercaderías de fácil descomposición, cada local deberá poseer su heladera. En los casos de puestos para venta de pescados, se exigirá el congelador.

7.9.0. SUPERMERCADOS:

7.9.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUPERMERCADOS:

Se consideran "Supermercados Totales" aquellos negocios que involucren la venta minorista de gran diversidad de rubros, por el sistema de autoservicio, y, "Supermercados Comunes", aquellos negocios destinados a la venta minorista de productos alimenticios en general y

artículos de limpieza, por el sistema autoservicio. Además, tendrán que funcionar dentro de las siguientes exigencias:

- a. El sistema de venta será el de autoservicio.
- b. Deberá contar con locales destinados al lavado y fraccionamiento de los productos, con baños para el personal (separados por sexo), con instalación apropiada para el arrojado de residuos y con los elementos necesarios de protección contra incendio.

7.9.2. DISCRIMINACION DE SUPERFICIES EN LOS "SUPERMERCADOS TOTALES" PARA TRAMITACION DE PERMISO DE USO:

Para efectuar la tramitación de "permiso de uso", los "Supermercados totales" deberán realizar una discriminación de superficies que engloben y clasifiquen los espacios destinados a:

- a. Venta de comestibles, artículos de limpieza y anexos.
- b. Sectores destinados a bazar.
- c. Grandes tiendas con sub-rubros, etc.

7.9.3. ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DE LOS SUPERMERCADOS:

Estos establecimientos tendrán que adecuar sus instalaciones a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe, en lo que respecta a salón, puestos de venta, cámaras frigoríficas y depósitos, y deberán cumplimentar con las demás disposiciones higiénico-bromatológicas en vigencia. En lo que respecta a la puerta principal del supermercado, la misma deberá tener un ancho no inferior a los 3,00 m, y las calles interiores del establecimiento, un ancho no menor de 1,50 m.

7.9.4. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGAS Y DESCARGAS DE MERCADERIAS PARA "SUPERMERCADOS TOTALES O COMUNES" A INSTALARSE EN EL MUNICIPIO:

Se exigirá una playa de carga y descarga de mercaderías con una superficie tal que guarde directa relación entre el área de edificación y dicho espacio, y permita el ingreso de los camiones de transporte para garantizar dichas operaciones en el interior del edificio sin obstruir la vereda o calzada.

Asimismo se exigirá una playa de estacionamiento para compradores en función de la superficie cubierta del local:

m² cubiertos	Estacionamientos para compradores	m² motos y bicicletas
Menos de 100	0	0
Entre 100 y 150	5	5
Entre 150 y 200	7	6,5
Entre 200 y 250	9	8
Más de 250	+1 por cada 25m² de superficie	+ 0,5m² por cada 25m² de superficie

Los espacios para estacionar tendrán una dimensión mínima de 5m x 2,70m.

La mínima dimensión del espacio para motos será de 1,50m.

1. Dicha playa podrá localizarse en el mismo predio del supermercado o en un predio sirviente ubicado a una distancia no mayor a 100 mts. de recorrido peatonal desde el

inmueble principal. El recorrido peatonal referido deberá efectuarse sin cruces de calles, por lo que el predio sirviente debe estar emplazado en la misma manzana del establecimiento. A dichos efectos deberá presentarse convenio o título de propiedad del predio sirviente que acredite la permanencia del servicio. La servidumbre, debe establecerse antes de la concesión de permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras subsista el establecimiento ubicado en el predio dominante.

2. En todos los casos las proporciones estipuladas, se refieren a "superficies cubiertas".

7.9.5. Inscripción de estos comercios se hará con ajuste a lo establecido por el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe.

7.9.6. Prohíbese en los supermercados la instalación de talleres, industrias o artesanía, el anexo de oficinas o escritorios ajenos al funcionamiento del establecimiento y toda comunicación con locales destinados a otros usos en el mismo predio.

7.9.7. Permítase en los supermercados la elaboración de sustancias alimenticias siguiendo las disposiciones establecidas por Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe y prescripciones de la Secretaría de Bromatología Municipal.

7.10.0. GERIÁTRICOS:

Para la construcción de edificios para cuidado de adultos mayores se deberán seguir los preceptos de la Ordenanza N°1443/16:

7.10.1. La institución no contará con barreras de orden físico. Los pisos serán lisos, sin desniveles ni resbaladizos y no se utilizarán alfombras. Contará con pasamanos en los pasillos y barras de apoyo en los baños. Las puertas al exterior y las del sanitario deberán abrir hacia ese sentido y contarán con la barrera antipánico. Tendrá rampas de acceso para las personas con movilidad reducida, timbres y/o elementos de alarma. Contará con: matafuegos a la vista, cartelera indicando salida de emergencias, protocolo de siniestros y plano de escape.

7.10.2. En las habitaciones podrá ser alojada una persona cada 4 (cuatro) metros cuadrados, respetando el género de las mismas, debiendo existir entre cama y cama, una distancia mínima de 1 metro. Dispondrán de luz artificial de centro y lámparas de cabecera en cada cama.

7.10.3. Los servicios sanitarios se compartirán como máximo entre 5 adultos mayores. Contarán con lluvia, bidet, inodoro y lavabo y con el servicio de agua caliente y fría. Estará adaptado además para las personas con movilidad reducida.

7.10.4. La sala de estar y/o salón de usos múltiples será amplia y contará con los elementos imprescindibles para la distracción de los alojados. Dicha sala podrá ser utilizada además como comedor. Contará con calefactores de gas natural y aire acondicionado.

7.10.5. El patio presentará suficiente amplitud como para permitir el esparcimiento de los adultos mayores y en un 50 % (cincuenta por ciento) de su superficie, como mínimo, el piso será de material.

7.10.6. La cocina estará separada del resto de los ambientes a través de aberturas con telas metálicas. Las paredes estarán debidamente azulejadas hasta 2 metros de altura, poseerá adecuados artefactos eléctricos, servicio de agua caliente y fría y condiciones necesarias para

la elaboración de comida, respetando las ordenanzas vigentes. En lugar visible estará el plan de alimentación de cada interno elaborado por una Lic. en Nutrición. Todo personal que desempeñe tareas en la manipulación de alimentos deberá contar con el carnet que lo habilita.

7.10.7. La enfermería deberá estar equipada con todos los elementos necesarios para poder brindar primeros auxilios. La medicación de cada interno estará debidamente separada y será otorgada con receta médica.

7.11.0. SALA DE VELATORIO:

Se entiende por Sala de Velatorio el edificio de carácter público destinado exclusivamente a velar cadáveres.

7.11.1. CONDICIONES Y REQUISITOS MINIMOS EXIGIBLES PARA CONSTRUIR SALAS DE VELATORIO:

- a. Cámara de velar: Las cámaras de velar tendrán como mínimo una superficie de 16 m², teniendo como lado mínimo 3 m. La iluminación y ventilación cumplimentará las condiciones que exige el medio 2. Asimismo la iluminación podrá ser artificial.
- b. Sala para el público: Las salas para el público tendrán como dimensiones mínimas el doble a la superficie asignadas a las cámaras de velar. La iluminación y ventilación cumplimentarán las condiciones que exige el medio 2.
- c. Sanitarios: Los servicios sanitarios se instalarán en relación con la cantidad probable de personas que puedan permanecer o concurrir, a cuyo efecto se determina la proporción de 1 persona por cada 2,00 m². de superficie de piso de las Cámaras de Velar y Salas para el público y de cuya cantidad resultante se considerará el 50% para cada sexo. Estos servicios se habilitarán en la siguiente proporción:
 - 1) Para hombres: Para cada 20 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 orinal.
 - 2) Para mujeres: Para cada 10 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro y 1 lavabo.
- d. Lugar de carga: La operación de carga del féretro y coronas en los vehículos correspondientes se realizará dentro del predio de dicho servicio. Este espacio tendrá una dimensión mínima de 3,50 m de ancho por 12 m de largo.

7.12.0. GALPONES COMERCIALES.

No se autorizará la construcción de nuevos galpones con fin que no sea la instalación de un comercio, depósito, estacionamiento o similar, quedando expresamente prohibida la construcción con fines industriales en un distrito que no sea el Industrial.

Los galpones comerciales deberán tener un retiro mínimo de tres metros (3,00m) desde la línea de edificación municipal.

Las fachadas de los mismos deberán guardar el sentido de la estética del sitio en el que se ubican, no permitiéndose frentes con cerramientos de chapas u otro material similar en mal estado. De ser un galpón que cuente con oficinas o locales de venta, los mismos deberán colocarse en la parte frontal de la construcción, siendo estas el punto de ingreso desde el exterior. La aprobación final de la fachada quedará supeditada al visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas.

La altura máxima total exigida debe ser menor de ocho metros (8,00m) de altura.

7.13.0. SISTEMA DE PROTECCION A PERSONAS DISCAPACITADAS.

En todo edificio público o abierto al público se deberán prever accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para las personas discapacitadas, según las especificaciones técnicas que se establecen a continuación:

7.13.1. ACCESOS:

Todo acceso a edificios como los mencionados anteriormente, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tales efectos, las puertas de ingreso/egreso deberán tener una luz libre mínima de 0,85 m de ancho, y serán realizadas de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades, mediante manijas ubicadas a 0,90 m del piso. Deberán contar además, con una faja protectora de material rígido de 0,40 m de alto, ubicada en su parte inferior. En caso de tratarse de puertas vidriadas o grandes superficies vidriadas, se señalarán con franjas de color o elementos similares. Por último, se ubicará en forma normalizada, mediante relieve y con símbolos braille, la individualización del edificio.

7.13.2. CIRCULACIONES VERTICALES:

a. RAMPAS: A los efectos de salvar desniveles, no será admisible la escalera como único medio de circulación vertical, siendo obligatoria la ejecución de rampas y/o elevadores, los que se ajustarán a las siguientes normas: Una rampa tendrá las siguientes características:

1) La superficie de rodamiento de la rampa será plana y nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

2) Las rampas interiores deberán tener las pendientes longitudinales indicadas en el siguiente cuadro, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 3% no recibirán el tratamiento de rampas.

CUADRO DE PENDIENTES PARA RAMPAS INTERIORES

Relación h/l	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)	Observaciones
1:50	20,00	< 7,50	Sin descanso
1:80	12,50	> 7,50 < 20,00	Sin descanso
1:10	10,00	> 20,00 < 30,00	Sin descanso
1:12	8,33	> 30,00 < 50,00	Sin descanso
1:12,5	8,00	> 50,00 < 75,00	Con descanso
1:16,0	6,25	> 75,00 < 100,00	Con descanso
1:16,6	6,00	> 100,00 < 140,00	Con descanso
1:20,0	5,00	> 140,00 -	Con descanso

Las rampas exteriores deberán tener las pendientes longitudinales indicadas en el cuadro siguiente: CUADRO DE PENDIENTES PARA RAMPAS EXTERIORES

Relación h/l	Porcentaje %	Altura a salvar h (cm)	Observaciones
1:8,0	12,50	< 7,50	Sin descanso
1:10,0	10,00	> 7,50 < 20,00	Sin descanso
1:12,0	8,33	> 20,00 < 30,00	Sin descanso
1:12,5	8,00	> 30,00 < 50,00	Sin descanso
1:16,0	6,25	> 50,00 < 75,00	Con descanso

1:16,6	6,00	> 75,00 <100,00	Con descanso
1:20,0	5,00	> 100,00 <140,00	Con descanso
1:25,0	4,00	> 140,00 -	Con descanso

La pendiente transversal en las rampas exteriores, en los planos inclinados y descansos, será inferior al 2% con un mínimo del 1%, para que no acumulen agua.

3) Descanso en rampas: No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa. Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar en descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeadas, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas. Cuando el giro se realiza a 90° el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. Y cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambas.

4) Zócalo: Se realizarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.

5) Pasamanos en las rampas: Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje será firme.

a) La altura de colocación del pasamano superior, es de 0,90 m +/- 0,05 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.

b) La altura de colocación del pasamano inferior es de 0,75m +/- 0,05m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano.

c) La distancia vertical entre ambos pasamanos será de 0,15 m.

d) La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m. Las secciones de diseño anatómico observarán los mismos anchos. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,04 m y se sujetarán por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.

e) Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m a las alturas de colocación (indicadas anteriormente, en este mismo inciso) al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar con los pasamanos –salvo las prolongaciones anteriormente indicadas– en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro.

f) Los pasamanos, al finalizar los tramos horizontales se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos de pasamano superior con el inferior.

g) Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

6) Ancho libre de la rampa: Será de 1,10 m como mínimo y de 1,30 m como máximo. Este ancho, será medido entre zócalos. Los pasamanos laterales, centrales o intermedios se dispondrán según el apartado 5) del presente artículo. La proyección de cada uno sobre la rampa que no exceda de 0,08 m quedará incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamanos superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se medirá el ancho libre. Cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor,

se colocará/n pasamano/s intermedio/s separado/s por una distancia mínima de 1,10 m con un máximo de 1,30 m. Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, o desplazables.

7) Señalización: Al comenzar y finalizar una rampa ubicada en un edificio público o privado con asistencia masiva de personas, se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los de la rampa y solado del local, con un largo mínimo de 0,60 m por el ancho de la rampa. Las zonas de prevención se ubicarán a la finalización de la proyección de los tramos horizontales de los pasamanos.

8) Características constructivas: La terminación del solado de las rampas se realizará con materiales antideslizantes y sin brillo. En rampas exteriores o semicubiertas, se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez, para facilitar el escurrimiento de agua.

b. ASCENSORES: Cumplirán las siguientes características:

1) Las dimensiones mínimas de la cabina permitirán la ubicación de una camilla, siendo de 1,10 m por 2,05 m.

2) Los pasamanos de la cabina se encontrarán separados 0,05 m de sus lados, siendo su altura máxima de 0,90 m del nivel del piso.

3) Las puertas serán de fácil apertura (preferentemente telescópicas), siendo el tiempo mínimo de cierre, en el caso de puertas automáticas de 7 segundos. Se deberá prever además de la puerta principal, una de emergencia o escotilla en el techo.

4) El ancho mínimo del palier, será de 1,50 m siendo el desnivel máximo entre el piso del mismo y el de la cabina de 0,02 m.

5) Los controles tendrán indicadores sonoros y luminosos, debiéndose poder efectuar la selección de paradas por un no vidente, mediante indicadores táctiles en relieve braille (del nivel del piso y destino de los locales). Se ubicará a 0,50 m de la puerta y a 1,20m del nivel del piso de la cabina (máximo 1,60 m), si el edificio supera las siete (7) plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal.

6) Se preverá un sistema de emergencia para los casos de corte en el suministro eléctrico (grupo electrógeno por ejemplo).

7) Cantidad mínima por edificio: 1 (uno).

7.14.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES: Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a. Los pasillos de circulación pública, deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m para permitir el giro completo de una silla de ruedas; no debiendo presentar desniveles ni escalones.
- b. Las puertas de acceso a oficinas, sanitarios, y a todo local que suponga el ingreso de público o empleados, deberá tener una luz libre mínima de 0,85 m. Estas puertas llevarán además, manijas suplementarias (tiradores) ubicadas en forma diagonal desde los 0,60 m a los 1,20 m del nivel del piso, a fin de facilitar su accionar desde una silla de ruedas.

- c. A ambos lados de una puerta, debe haber una superficie libre suficiente para que se produzca la aproximación, paso y cierre, de una persona que se desplace en silla de ruedas, debiendo estar estas superficies a un mismo nivel.
- d. Se deberá prever una parte de visualización transparente o traslúcida en aquellas aberturas que por su uso supongan la presencia de niños, enanos o personas en sillas de ruedas.
- e. En caso de vanos, huecos o desniveles, se instalarán barandas o elementos que protejan de las caídas.
- f. El solado deberá ser liso, uniforme y antideslizante. Se evitarán los pulidos por cera o abrasión, y el brillo, para no producir deslumbramientos perjudiciales, fundamentalmente a los discapacitados visuales. Son convenientes los materiales que ofrecen una buena reflexión sonora para los discapacitados auditivos. Se evitarán las alfombras, ya que dificultan la marcha de los discapacitados motores, y en caso de utilizarse, es conveniente la de pelo corto y adherida al piso. Por último, no se permitirán rejillas, rejillas, juntas abiertas de pisos, o cualquier otro elemento que permita una abertura mayor a 0,02 m.
- g. Toda señalización o elemento sobresaliente se ubicará por sobre los 2,00 m del nivel del piso, o en su defecto, embutido, a fin de no entorpecer la circulación de los discapacitados visuales.
- h. Todos los muros serán preferentemente lisos, y sus salientes con cantos redondeados.
- i. En los cruces de esquinas no se instalarán postes, letreros, grifos u otros elementos que puedan entorpecer el libre paso de los peatones y de las personas discapacitadas. En las esquinas e intersecciones de vías donde existan cruces peatonales, las veredas deberán salvar el desnivel que se produce con la pista vehicular mediante rampas, siguiendo las especificaciones contenidas en 7.13.2.a., y tomando en cuenta que se deberá respetar el alineamiento de los senderos peatonales de cruce, para la construcción de dichas rampas. En caso de que, en dichos cruces, existan rejillas pluviales; éstas deberán ser metálicas con ranuras no mayores a los 0,02 m de ancho. El lado largo de estas ranuras deberá ser perpendicular a la línea de rodamiento de las sillas de ruedas.

7.13.4. SERVICIOS SANITARIOS: Deberán contar como mínimo con un local destinado a baño para personas con necesidades especiales, con ingreso independiente del núcleo sanitario diferenciado por sexo, con las siguientes características:

- a. Las dimensiones mínimas permitirán el desplazamiento de una silla de ruedas, siendo de 2,25 m por 2,30 m (cuando permita el acceso al inodoro por su frente y por ambos lados), y de 2,25 m por 1,55 m (cuando dicho acceso se dé por un frente y por uno de sus lados).
- b. El acceso se realizará por una puerta que abrirá hacia afuera, dejando una luz libre mínima de 0,85 m.
- c. Los accesorios mínimos serán los siguientes:

1) Inodoro: El plano de asiento estará ubicado a 0,50 m del nivel del piso, y contará con barras metálicas o similares (apoyabrazos) en ambos costados, debiendo ser rebatibles en forma horizontal y vertical.

2) Lavatorio: Se ubicará a una altura máxima de 0,90 m del nivel del piso, será del tipo de colgar, a fin de permitir el desplazamiento de una silla de ruedas por debajo del mismo, dejando una luz libre mínima de 0,70 m.

3) Grifería: Será del tipo cruceta, palanca o cualquier otro sistema de fácil manejo (por ejemplo, accionadas con rayos infrarrojos).

4) Percha: U otro elemento para colgar ropa o toallas, a una altura de 1,20 m del nivel del piso terminado.

5) Alarma: Se preverá un sistema de alarma conectado a un local con presencia permanente o semi-permanente de personas y será accionado por un botón pulsador o cuerda, ubicado a un máximo de 0,60 m del piso.

6) Espejo: se ubicará sobre el lavatorio, a una altura máxima de 1,00 m sobre el nivel del piso el que deberá ser regulable en lo que hace al ángulo de inclinación con respecto al muro.

7.13.5. LUGARES DE ATENCION AL PUBLICO: En todo lugar donde exista atención al público, mediante mostradores, escritorios, etc., estos permitirán el desplazamiento de la parte delantera de una silla de ruedas, para lo cual existirá una altura libre mínima de 0,70 m siendo la altura máxima del plano superior de 0,85 m siempre medidos desde el nivel del piso terminado; asimismo, bajo el mobiliario, existirá un ancho libre mínimo de 0,85 m.

7.13.6. SALAS DE ESPECTACULOS: Cuando se trate de locales de edificios como los determinados en el artículo 7.14.0 para espectáculos públicos o de reunión, culturales, deportivos, recreativos, etc. (como cines, teatros, estadios, salas de conferencias), se reservarán zonas para la ubicación de sillas de ruedas, en una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de su capacidad, siendo la reserva mínima de 2 (dos) módulos, cuyas dimensiones mínimas de cada uno será de 1,50 m por 0,90 m. Estos lugares estarán ubicados con el resto del público, evitando la segregación, así como que obstruyan las circulaciones.

7.13.7. AUTOSERVICIOS: En todo comercio que utilice el sistema de venta del tipo autoservicio (por ejemplo supermercados, hipermercados, grandes tiendas o edificios similares) y que supere los 1.000 m² se ajustará a lo establecido en los artículos 7.14.1., 7.14.2., 7.14.3., 7.14.4 y 7.14.5., pero exigiéndose además que una de las cajas de salida, permita el paso de una silla de ruedas, con un paso mínimo de 0,90 m. de ancho.

7.13.8. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR: Se preverá una cantidad mínima de un módulo de estacionamiento cada 25 (veinticinco) vehículos, superada esta cifra, se considerará un 4% (cuatro por ciento) del total. El módulo de estacionamiento será de 4,00 m por 5,00 m ya que deberá contar con un espacio libre en su costado, para permitir las maniobras de ascenso y descenso del discapacitado al vehículo. Se ubicará preferentemente próximo al ingreso/egreso o la rampa de entrada/salida.

7.13.9. COMPLEJOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL:

En todo conjunto habitacional de interés social, se dispondrá que un mínimo del 2% (dos por ciento) del total de unidades, se destinará a viviendas que puedan ser utilizadas por discapacitados que utilicen sillas de ruedas, siendo la cantidad mínima de 1 (una), preferentemente ubicadas en planta baja. A tales efectos, se preverán accesos, medios de

circulación e instalaciones adecuadas, según las especificaciones establecidas en los artículos 7.14.1 y subsiguientes.

7.13.10. REMODELACION, RECICLAJE O REFACCION DE EDIFICIOS EXISTENTES CON DESTINO A EDIFICIOS PUBLICO O ABIERTOS AL PUBLICO: Cuando se trate de la remodelación, reciclaje o refacción de edificios existentes con destino a edificios público o abiertos al público, la Secretaría de Obras Públicas queda facultada a exigir el cumplimiento de las presentes disposiciones acorde a su criterio en relación a las posibilidades de cada caso particular.

7.14.0. VIVIENDAS DE SISTEMAS NO TRADICIONALES.

7.14.1. GENERALIDADES SOBRE VIVIENDAS PREMOLDEADAS, PREFABRICADAS, INDUSTRIALIZADAS Y DE SISTEMAS NO TRADICIONALES.

Se considerará como de Sistemas NO Tradicionales a toda unidad de vivienda individual ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica o en obra, que unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de: seguridad, higiene y confort, para la vida del hombre.

Quedan contempladas en este apartado las construcciones Steel Framing, Premoldeadas, Prefabricadas, Industrializadas y demás variantes cuyo método constructivo difiera del sistema tradicional.

7.14.2. Requisitos que deben reunir.

Para denominarse Construcción No Tradicional deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Condiciones técnicas.

Estructura: Podrá ser independiente, de muros portantes o mixta. En todos los casos deberá ser desmontable, por característica de los materiales o los tratamientos aprobados. La cimentación estará dimensionada de acuerdo con el cálculo estático, pudiendo ser mediante platea o con un mínimo de 0,80 m de profundidad.

b) Techos y cerramientos exteriores.

Los cerramientos exteriores deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a pared de mampostería de ladrillos comunes de 0,15 m. En los techos de chapa, la aislación mínima será mediante membrada de espesor 10mm que cumpla la función de aislante térmico, barrera de vapor y evite la condensación al interior, con red sostén. No se admitirá el uso de materiales combustibles. Los muros medianeros deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de 0,30 m. de espesor. En caso de que la vivienda no se apoye sobre el eje del predio, sus muros exteriores deberán distar 1,15 m. del eje. La cubierta de techos mínima será perfectamente impermeable, sin solución de continuidad o bien un tratamiento equivalente.

c) Iluminación y ventilación

Deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 3.5.0, 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 al R.E.

e) De la aprobación del sistema o material.

A los efectos de la aprobación, se presentará un legajo técnico compuesto por:

1. Planos generales.

Plantas, vistas, cortes, fachadas; esc. 1:50.

2. 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.

3. Planos de estructuras.

Cálculo estático de fundaciones, estructura y techo, planos y detalles constructivos.

4. Materiales.

Memoria descriptiva, sobre sus características y ensayos de laboratorio sobre: aislación hidráulica, acústica y térmica. Ensayos de resistencia estática. Todas las constancias de ensayos deberán ser realizadas en organismo oficial, universitario, o en el laboratorio municipal.

La Secretaría de Obras Públicas podrá requerir otros que considere necesarios.

f) Sistema de armado y montaje.

Memoria descriptiva sobre el sistema de armado y montaje, y transporte de los elementos constructivos del sistema.

La presentación deberá ser refrendada por la empresa propietaria y profesional habilitado.

g) Profesional a cargo

La construcción de este tipo de viviendas deberá contar con un profesional responsable que lleve adelante la obra y los trámites frente al municipio.

7.15.3. Permiso de edificación para viviendas prefabricadas y premoldeadas.

Antes de iniciar la construcción de viviendas prefabricadas o de casillas, se deberá obtener el permiso de edificación tal como lo establece el artículo 2.1.5., 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.

7.15.4. Aprobación de los tipos de viviendas o casillas premoldeadas, prefabricadas y/o con sistemas no tradicionales.

Los fabricantes no podrán iniciar la venta de unidades antes de la aprobación. En la propaganda, folletos, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán dejar perfectamente aclarado los términos "Vivienda" o "Casilla".

Los fabricantes y/o vendedores que mediante propaganda engañosa no aclaren perfectamente el alcance de los términos Vivienda, Casilla, la obligación de obtener permiso de edificación, etc., serán pasibles a multas variables a establecer según los distintos casos por el Departamento Ejecutivo.

De comprobarse modificaciones a las especificaciones de las Viviendas, Casillas, o materiales aprobados, el D.E. podrá revocar la autorización de fabricación y venta.

7.15.6. Renuncia de la medianería en viviendas de tipo premoldeadas.

El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre el que debe asentarse la pared y renunciando a la medianería.

Las viviendas a construirse, en materiales denominados semitradicionales, que cuentan con la correspondiente autorización municipal, pueden arrimarse a las medianeras, existentes, acogiéndose a lo previsto por el artículo 2727 del Código Civil, debiendo las empresas responsables de la construcción 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, sellando su terminación de manera que prevenga cualquier tipo de filtración y posteriores consecuencias.

En el caso que no pueda asegurarse la condición de estanqueidad o por características constructivas la vivienda no tradicional sobrepasase el límite de la pared medianera, esta deberá ser retirada de la medianera dejando un pasillo mínimo de 0,80m de paso.

CAPITULO 8 EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

8.1.0. CONSERVACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES:

8.1.1. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS:

- a. El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.
- b. El aspecto exterior de un edificio o estructura, se mantendrá en buen estado, mediante renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. A tales efectos se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

8.1.2. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar con lo dispuesto en 8.1.1., la Secretaria de Obras Públicas podrá realizar los trabajos por Administración y a costa de aquél, sin perjuicio de las multas que correspondieran.

8.1.3. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

- a. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción", y deberá facilitar las inspecciones que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Las Parejas.
- b. El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- c. Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias, dentro de un plazo de treinta (30) días, bajo pena de clausura.

8.1.4. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS:

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá con lo siguiente:

- a. Acondicionamiento del lugar de trabajo:

- 1) Para limpiar la fachada principal de un edificio, debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caídas de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para esta clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.
 - 2) Para trabajos de pintura, se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo, será obligatoria la colocación de telas o defensas, cuando se utilicen pulverizaciones o rociadores de pintura.
 - 3) Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo, deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada, de modo que no escurran por la acera.
 - 4) La Secretaria de Obras Públicas podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la Ciudad así lo justifique.
- b. Ocupación de la acera:
- 1) Para depósito de materiales o ubicación de implementos de trabajo, puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar la valla provisoria.
 - 2) A fin de evitar daños e incomodidad a los transeúntes, la Secretaria de Obras Públicas podrá obligar a la ejecución de la valla.

8.2.0. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA:

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento y cuando se requiera establecer la seguridad e higiene de los edificios que ocasionen perjuicios públicos.

8.3.0. AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:

La Secretaria de Obras Públicas puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización.

8.4.0. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS:

- a. En edificios conforme al Reglamento: Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Reglamento.
- b. En edificios no conforme al Reglamento:
 - 1) Todo uso o destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de este Reglamento, podrá subsistir siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado.
 - 2) Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras de las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene y seguridad que aumenten la solidez y duración del edificio.

8.5.0. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION:

En las zonas en que el edificio rebase la línea de edificación u ochava, no se permitirá ningún otro trabajo que no sea el de pintura o reparación de revoques.

8.6.0. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

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

8.7.0. OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO:

8.7.1. DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

La Secretaria de Obras Públicas considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya desplomado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada.
- b. Cuando presente grietas, que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, sean peligrosas.
- c. Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas.
- d. Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado.
- e. Cualquier deficiencia no establecida en el presente Reglamento y que, a juicio de la Secretaria de Obras Públicas, constituya peligro.

8.7.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS:

- a. Apuntalamientos: Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practican los apuntalamientos necesarios, si corresponden como medida preventiva.
- b. Duración del apuntalamiento:
 - 1) Un apuntalamiento, efectuado como medida de emergencia, tiene carácter provisional o transitorio. Los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los quince (15) días de efectuado aquél.
 - 2) Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta a la Secretaria de Obras Públicas de modo inmediato.
- c. Raíces: Cuando las raíces de un árbol afecten a la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Secretaria de Obras Públicas ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol deberá efectuar a su costa los respectivos trabajos. De no realizarlo, la Secretaria de Obras Públicas elevará las actuaciones a Juzgado de Faltas, para que tome intervención.

8.7.3. PROCEDIMIENTOS EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE:

- a. Cuando un edificio fuere declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario, señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe efectuarlas.
- b. Cuando el propietario no habitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino, y, a falta de éste, se publicará la notificación en los diarios, por el término de cinco (5) días hábiles.
- c. Dentro de los tres (3) días de la notificación, siempre que no se trate de peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección por parte de la Secretaria de Obras Públicas, designando aquél un perito al efecto.
- d. En caso de disconformidad entre la Dirección y el perito, se elevará el expediente a resolución del Departamento Ejecutivo.

8.7.4. TRABAJOS POR ADMINISTRACION EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE:

Si transcurridos tres (3) días de la notificación o cinco (5) de la publicación en los diarios, el propietario no se presentase, los trabajos serán efectuados por Secretaria de Obras Públicas y a costa del dueño de la finca, sin perjuicio de las sanciones que le correspondieran.

8.7.5. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS:

- a. Si se tratara de inminente peligro de derrumbe, el D.E. podrá mandar demoler, sin más trámite, previa intervención de la Secretaria de Obras Públicas, la parte del edificio o estructura que amenace caer, labrándose un acta por ante el Escribano Público, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. La misma será firmada por dos vecinos y, en su defecto por el Comisario de Policía de la Sección.
- b. A sus efectos, la Municipalidad podrá proceder como sigue, a cuenta del propietario:
 - 1) Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura, haciendo los apuntalamientos necesarios, o disponer la demolición inmediata.
 - 2) Si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicar al juez de la causa o solicitar se practique constatación judicial y se efectúen de oficio los trabajos necesarios, en este caso a cargo de la finca.
 - 3) En ambas circunstancias, se labrará el acta precedentemente mencionada.

8.7.6. INSTALACIONES EN MAL ESTADO:

- a. Se considera en mal estado una instalación, cuando, estando librado al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia.
- b. En estos casos, la Secretaria de Obras Públicas intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización.
- c. En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

8.8.0. OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS:

8.8.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS:

- a. No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres (3,00) metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño. Para que esto sea permitido se deberá unificar los lotes.
- b. Esta exigencia no rige para ventanas colocada de costado u oblicuas, de no menos de 5° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60 m.
- c. En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura igual a 1,80 m, medidos desde el piso.

8.8.2. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS:

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- b. Canchas para juegos de bochas, de pelotas y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c. Todo aquello que esté especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

8.8.3. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se podrán adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o predios aunque sean de un mismo dueño:

- a. Canteros o jardineras si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro;
- b. En caso de colocar enredaderas, estas deberán separarse del muro divisorio al menos unos veinte centímetros (0,20m);
- c. Canaletas de desagüe de los techos se retiran cincuenta centímetros (0,50m) del muro divisorio y se adoptaran dispositivos que evitan toda filtración.

8.8.4. ÁRBOLES

Los árboles deberán retirarse tres metros (3,00m) por lo menos de los muros.

CAPÍTULO 9 POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES

9.1.0. DOBLE SISTEMA DE AGUA FRÍA

Se devolverá la totalidad del valor del permiso de edificación a los propietarios de inmuebles que acrediten un doble sistema de agua en sus viviendas.

Para lograr este beneficio, como mínimo, el sistema de agua que abastece a todos los inodoros y bidet (agua fría) de la vivienda deberá ser provisto por agua de napa de sistema de bombeo a tanque elevado con cañería totalmente independiente de la que abastece al resto de los artefactos de la vivienda con agua de red.

La inspección por parte de personal municipal del funcionamiento del sistema es requisito indispensable para la devolución del valor del permiso de edificación.

En el caso de adaptación de edificios existentes se descontará durante un año la tasa por servicios públicos.

9.2.0. CALEFACCIÓN POR AGUA CALIENTE SOLAR

Los propietarios de viviendas que implementen el uso de calefones solares contarán con uno de los siguientes beneficios:

- a) Se devolverá el cuarenta por ciento (40%) del valor del permiso de edificación;
- b) Con el pago del 50% del permiso de edificación se proveerá de un termotanque eléctrico de respaldo de capacidad mínima 70 litros para el sistema de calefacción de agua.

En el caso de adaptación de edificios existentes se descontará durante seis meses la tasa por servicios públicos.

9.3.0. PANELES SOLARES DOMICILIARIOS

Los propietarios de inmuebles que implementen sistemas de paneles solares de mínimo 1100 Watt pico por unidad habitacional/vivienda se les devolverá la totalidad del valor del permiso de edificación y quedarán exentos del ítem correspondiente a alumbrado público de la tasa por Servicios Públicos por el periodo de un año a partir del final de obra.

En el caso de adaptación de edificios existentes se descontará durante un dos años la tasa por servicios públicos correspondiente a alumbrado público.

9.4.0. TERRAZAS VERDES

Los propietarios de inmuebles que implementen terrazas verdes contarán con el beneficio de devolución de hasta el cien por ciento (100%) del permiso de edificación en función del siguiente coeficiente de ponderación:

$$C = \frac{c_1 + c_2}{2}$$

Superficie de techo verde		Porcentaje de cubierta, medida en proyección horizontal que se destina a techo verde	
m ²	c ₁	%	c ₂
0-50	0,3	0-20	0,2
51-100	0,4	21-40	0,4
101-150	0,6	41-60	0,6
151-200	0,8	61-80	0,8
Más de 200	1	81-100	1

Se deberá contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia del edificio a las cargas que generen las cubiertas verdes.

En el caso de edificios de más una unidad habitacional el porcentaje máximo de devolución del permiso de edificación será del veinticinco por ciento (25%).

En el caso de adaptación de edificios existentes se descontará durante un año la tasa por servicios públicos.

9.5.0. PROPUESTAS AMBIENTALES

Los propietarios y profesionales podrán sugerir y proponer otras medidas constructivas que colaboren a la eficiencia energética, menor contaminación ambiental, disminución de uso de

recursos naturales, disminución de escurrimientos de agua pluvial, generación de energías limpias y demás mejoras ambientales que serán tomadas en cuenta por la Secretaría de Obras Públicas y que se verán reflejadas en una disminución del costo del permiso de edificación.

REFERENCIAS

LEY 19.587/72 DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO.

LEY 24.314/94 SISTEMA DE PROTECCION INTEGRAL DE LOS DISCAPACITADOS.

LEY N° 4.428 TERRAZAS VERDES C.A.B.A.

NFPA 101 – CODIGO DE SEGURIDAD HUMANA; NATIONAL FIRE PROTECTION ASSOCIATION; EDICIÓN 2000.

REGLAMENTO EDIFICACIÓN CIUDAD DE CAÑADA DE GOMEZ

REGLAMENTO EDIFICACIÓN CIUDAD DE CASILDA

REGLAMENTO EDIFICACIÓN CIUDAD DE ROSARIO

REGLAMENTO EDIFICACIÓN CIUDAD DE SANTA FE

REGLAMENTO OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN