



Municipalidad de Brandsen  
Secretaría de Obras y Servicios  
Públicos



**BRANDSEN**  
BUENOS AIRES / ARGENTINA  
Plan de Desarrollo Estratégico  
Brandsen

---

# **CODIGO DE EDIFICACIÓN DEL PARTIDO DE BRANDSEN**

**MUNICIPALIDAD DE BRANDSEN  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**OCTUBRE 2008**

# Código de EDIFICACIÓN

## INDICE

### INTRODUCCIÓN

### GENERALIDADES DE LAS NORMAS

### CAPÍTULO 1. GLOSARIO.

#### 1.1. Definiciones de términos técnicos.

### CAPITULO 2. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS.

#### 2.1. Nivel.

#### 2.2. Cercas y aceras.

##### 2.2.1. Cercas.

##### 2.2.2. Aceras.

#### 2.3. Fachadas.

#### 2.4. Locales.

##### 2.4.1. Clasificación de locales.

##### 2.4.2. Alturas.

##### 2.4.3. Áreas y lados mínimos de locales.

##### 2.4.4. Iluminación y ventilación de locales.

##### 2.4.4.1. Ventilación mecánica de locales.

##### 2.4.4.2. Ventilación de sótanos y depósitos por conducto.

#### 2.5. Medios de salida.

##### 2.5.1. Escaleras principales.

##### 2.5.2. Escaleras secundarias.

##### 2.5.3. Escalones en pasajes y puertas.

##### 2.5.4. Rampas.

##### 2.5.5. Disposiciones especiales.

##### 2.5.6. Cálculo de los medios de salida.

##### 2.5.7. Situación de los medios de salida.

##### 2.5.7.1. Disposiciones generales en lugares de espectáculos públicos.

##### 2.5.7.2. Filas de asientos, generalidades.

#### 2.6. Servicios de salubridad.

##### 2.6.1. En locales o edificios públicos, comerciales o industriales. Generalidades.

##### 2.6.2. En teatros, cines, lugares de espectáculos públicos en general.

##### 2.6.3. En locales de baile.

##### 2.6.4. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de agua corriente y/o servicios cloacales.

##### 2.6.5. Locales especiales para determinadas instalaciones.

### CAPITULO 3. DISPOSICIONES VARIAS A CUMPLIR PARA EVITAR GENERAR MOLESTIAS A LAS FINCAS VECINAS.

#### 3.1. Vistas entre predios o unidades de uso en un mismo predio.

## **CAPITULO 4. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA EJECUCION DE OBRAS. DISPOSICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.**

### **4.1. Vallas al frente de las obras.**

#### **4.1.1. Andamios.**

#### **4.1.2. Defensas en vacíos y aberturas e instalaciones en obras.**

#### **4.1.3. Protección a la vía pública y a fincas linderas.**

### **4.2. Letreros al frente de una obra.**

### **4.3. Estacionamiento vehicular frente a las obras.**

### **4.4. Terraplenamientos.**

### **4.5. Desmontes.**

### **4.6. Excavaciones.**

### **4.7. Calidad de los suelos para cimentación.**

### **4.8. Sistemas y materiales de construcción e instalación.**

### **4.9. Demoliciones.**

### **4.10. Cimientos.**

### **4.11. Estructuras en elevación.**

#### **4.11.1. Muros, generalidades.**

### **4.12. Contrapisos y solados.**

### **4.13. Techos.**

### **4.14. Normas generales para instalaciones.**

#### **4.14.1. Instalaciones de salubridad.**

#### **4.14.2. Instalaciones eléctricas.**

#### **4.14.3. Instalaciones mecánicas.**

#### **4.14.4. Instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y otro medio alternativo mecánico de elevación.**

#### **4.14.5. Instalaciones térmicas.**

## **CAPITULO 5. DISPOSICIONES GENERALES ADMINISTRATIVAS**

### **5.1. Tramitaciones.**

#### **5.1.1. Permiso de obra.**

#### **5.1.2. Documentación exigible para solicitar permisos de obra nueva o de modificación y ampliación de edificios existentes.**

#### **5.1.3. Documentación exigible para solicitar permisos de demolición de edificios.**

#### **5.1.4. Documentación exigible para tramitar permisos de modificación y ampliación en obras en ejecución.**

#### **5.1.5. Documentación exigible para tramitar permisos de instalaciones eléctricas, mecánicas y térmicas de edificios.**

### **5.2. Pormenores técnicos necesarios para plenos de edificación.**

### **5.3. Servicio contra incendios.**

**5.4. Pago de los derechos de delineación y construcción.**

**5.5. Oportunidad del registro de planos de obra.**

**5.5.1. Concesión del permiso de obra.**

**5.6. Finalización de las obras.**

**5.7. Inspecciones de obra.**

**5.8. Obras en contravención.**

**5.9. Intervención y responsabilidad del/los profesionales.**

**5.9.1. Cambio de profesionales al frente de una obra.**

**5.10. Obras paralizadas y desistidas.**

**5.11. Facultades del departamento ejecutivo.**

**Disposiciones Generales**

**ANEXO I  
REGLAMENTOS DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

Documento I.	Estructuras
Documento II	Instalaciones Eléctricas
Documento III	Instalaciones termomecánicas
Documento IV.	Instalaciones contra Incendio
Documento V.	Instalaciones mecánicas
Documento VI.	Ascensores

## **INTRODUCCIÓN**

### **GENERALIDADES**

Los contenidos generales del presente Código de Edificación se enmarcan en criterios jurídicos y funcionales que, entre otras consideraciones, fijan las obligaciones y los niveles de responsabilidad de cada uno de los actores que participan del desarrollo urbano, edilicio, y productivo del Municipio.

Al respecto cabe establecer que el Municipio de Brandsen tiene la responsabilidad de que las actividades que se desarrollen en el ámbito privado y público de su territorio no afecten las mínimas condiciones de Higiene, Seguridad, y Estética públicas, para lograrlo ejerce por sí el Poder de Policía en esta materia, y/o bien puede delegarlo en un Profesional matriculado con incumbencias acordes a la envergadura de las obras o de las acciones a desarrollar.

Se ha adoptado por este último principio de delegación de responsabilidades, ya que la intervención de un profesional permitirá ejercer mas intensamente el control del cumplimiento de las normas, ello siempre a partir de la especificación del nivel de responsabilidad por las funciones que se le delegan.

Para ello en este Código se instrumenta el mecanismo de las Declaraciones Juradas sujetas a Verificación de Oficio por parte de la Municipio, por lo que toda la documentación a presentar para la ejecución de una obra o el desarrollo de una actividad tiene ese carácter, y por lo tanto se presume válida y reglamentaria frente a la normativa vigente.

El Municipio efectúa las verificaciones de acuerdo a sus recursos y en el caso de detectar desvíos sobre lo declarado realiza los procedimientos de regularización, clausuras de obras o actividades, solicitud de descargo de los Profesionales intervinientes y, de corresponder, la solicitud de aplicación de sanciones ante los Colegios Profesionales respectivos.

Al proceder al fraccionamiento, redistribución parcelaria, o subdivisión de una fracción, parcela o un edificio en el marco de lo establecido por la Ley N° 13512 de Propiedad h. y/o finalizar una obra, el Departamento Ejecutivo deberá archivar catastralmente toda esa información por cada parcela, la que se constituirá en el único documento válido para la determinación de los tributos, tasas y constitución de derechos reales sobre la propiedad.

La presente codificación se concibe como un instrumento de regulación y control, y por lo tanto el Departamento Ejecutivo se obliga a mantenerlo actualizado, publicarlo, y difundirlo periódicamente.

### **DE LAS NORMAS**

A continuación se enumeran en forma más taxativa las consideraciones aquí efectuadas como marco y alcances en los que se basa el presente Código:

- 1) Las normas de este Código son obligatorias a todas las personas físicas y jurídicas que desarrollen actividades constructivas y comerciales, industriales y de servicios en todo el territorio del Partido de Brandsen.

- 2) El Gobierno Municipal del Partido de Brandsen detenta el Poder de Policía de las construcciones en áreas urbanas, complementarias y rurales de todo el territorio.
- 3) Los Propietarios de los predios y unidades funcionales, los Profesionales por ellos contratados, los responsables de actividades, comerciales, industriales, o de servicios desarrolladas en todo el territorio del Partido de Brandsen, conocen las normas de este Código y se obligan a su cumplimiento.
- 4) El desarrollo de actividades comerciales, industriales o de servicios requiere el cumplimiento de las normas técnicas de funcionamiento que se detallan en el presente Código.
- 5) Se impone a todos los propietarios de inmuebles la obligación de conservarlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y, en los casos de inmuebles urbanos, en adecuadas condiciones de estética pública.
- 6) La ejecución de obras en predios privados o públicos requiere en todos los casos la intervención de un Profesional de Categoría acorde a su envergadura.
- 7) El Profesional, solidariamente con el Propietario, será el encargado de observar el cumplimiento de las normas constructivas vigentes en materia de seguridad, salubridad, y estética pública.
- 8) Toda la documentación que se presente a ese efecto tendrá el carácter de Declaración Jurada suscripta por ambos, quienes se responsabilizarán por su fiel cumplimiento en los hechos a desarrollar.
- 9) El Departamento Ejecutivo realizará las inspecciones que considere necesarias en cumplimiento de las responsabilidades asignadas en este Código.
- 10) El incumplimiento de las normas implicará penalidades que los eventuales infractores conocen y aceptan.
- 11) El Municipio de Brandsen formará un archivo que se integrará con la documentación de todas las obras construidas en cada predio, y con la información que corresponda para los casos de subdivisión en Propiedad Horizontal previstos en la Ley 13512.
- 12) La información que se disponga en dicho archivo será válida y necesaria para el establecimiento de todos los Derechos Reales de Propiedad, aplicación de la Leyes Nº 8912 de Ordenamiento Territorial, sus modificatorias y Nº 13512 del Régimen de Propiedad Horizontal, y las obligaciones tributarias y/o de otro tipo que correspondan para sus propietarios.
- 13) Cuando así corresponda, y por razones de economía administrativa y procesal estas normas podrán remitirse a otros Códigos de la misma especie, y también a Reglamentación Técnica Nacional o Internacional no específicamente codificada, debiendo establecerse claramente el objeto temático de dicha remisión.
- 14) Todos los años el Departamento Ejecutivo Municipal incorporará al Código las modificaciones que eventualmente se produzcan en el articulado siendo su responsabilidad su mantenimiento actualizado.

## **CAPÍTULO 1 GLOSARIO**

### **1.1. Definiciones de términos técnicos.**

**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:** Es aquella que posibilita a las personas, con discapacidad temporal o permanente que desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y/o sistemas de comunicación.

**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 L.M o la de retiro obligatorio.

**Altura del edificio o estructura:** Altura desde la cota de la parcela hasta la cota más alta de la cubierta del último local habitable.

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

**Antecámara:** Recinto previo al acceso a una caja de escaleras, cuyas características favorecen las condiciones de seguridad en el interior de la caja de escalera y permiten que sea utilizado durante las operaciones del departamento de bomberos. También se la utiliza como recinto previo al acceso a un vestíbulo protegido desde una caja de ascensor.

**Ascensor:** Mecanismo permanente de trayectoria vertical, con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, ginchos, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

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

**Baño o Toilette:** Local de aseo en el que sólo se puede instalar un inodoro, un bidet, un lavabo y una ducha con o sin bañera.

**Barreras Arquitectónicas:** Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad temporal o permanente.

**Boca de extinción de incendio:** Conjunto formado por una llave de incendio, una manga contra incendio, el soporte de ésta, una lanza con boquilla y un gabinete que contiene al conjunto.

**Boca de impulsión:** Extremo de una conexión para bomberos.

**Caja de escalera:** Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve como protección contra el fuego; sus accesos deben estar cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego

no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático aprobado. Deben tener ventilación central.

**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<sup>2</sup>) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

**Categorización:** Evaluación cualitativa del riesgo de incendio que posee un edificio, estructura, local o recinto y que es utilizada para el cálculo de los sistemas de rociadores automáticos. Existen las siguientes categorías de riesgo: Leve, Ordinario 1, Ordinario 2, Alto 1 y Alto 2.

**Cerramiento:** Elemento constructivo del edificio que lo separa del exterior ya sea aire, terreno u otros edificios.

**Cielorraso:** Parte superior de un espacio, sector o local, independientemente de la altura y material constructivo.

**Cierre antipánico:** Dispositivo que libera el pestillo de una puerta mediante la aplicación de una fuerza en la dirección y sentido de la evacuación.

**Clasificación de los riesgos:** Para la clasificación de los usos según el Riesgo, en el Cuadro de Categorización de Riesgos (en función de los diferentes materiales procesados, almacenados, o utilizados en su equipamiento), se establecen los diferentes TIPOS de Riesgos:

R1: Explosivos: Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita reacción exotérmica con gran liberación de gases calientes, por ejemplo diversos nitroderivados orgánicos, pólvoras, determinados esteres nítricos u otros.

R2: Inflamables: Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo será igual o menor a 120°C.

R3: Muy Combustibles: Materias que pueden ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, por ejemplo: hidrocarburos pesados, madera, papel, tejidos de algodón y otros.

R4: Combustibles: Materias que puedan mantener la combustión aun después de suprimida la fuente de calor; por lo general necesitan abundante flujo de aire.

R5: Poco Combustibles: Materiales que se encienden al ser sometidos a altas temperaturas pero invariablemente, su combustión cesa al ser apartada la fuente de calor, por ejemplo celulosas artificiales y otros.

R6: Incombustibles: Materiales que al ser sometidos al calor o llama directa pueden sufrir cambios en su estado físico acompañados o por reacciones químicas endotérmicas sin formación de materia combustible alguna, por ejemplo: hierro, plomo y otros.

En el cuadro de Categorización de Riesgos solo se utiliza la clasificación de R2 a R6.

**Combustibilidad:** Para la clasificación los usos según el riesgo (características de los materiales procesados o almacenados en estos lugares). Existen las siguientes clasificaciones de combustibilidad: (ver "Clasificación de riesgo")

En el Cuadro de Categorización de Riesgos contenido en el DCC N° VI sólo se utilizan las clasificaciones R2 a R6.

**Combustibilidad de los materiales:** Propiedad de los materiales de acuerdo a su comportamiento al fuego, según las condiciones de ensayo establecidas en la norma IRAM 11910-2 y3.

De acuerdo a los resultados de los ensayos se clasifican (norma IRAM 119101) en:

- RE1: Incombustible.
- RE2: Muy baja propagación de llama.
- RE3: Baja propagación de llama.
- RE4: Mediana propagación de llama.
- RE5: Elevada propagación de llama.
- RE6: Muy elevada propagación de llama.

**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 conectar una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

**Constructor:** Es el agente que asume contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato siguiendo las instrucciones del director de obra.

**Cota del 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.

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

**Dispensa:** Local destinado en la vivienda a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcional al consumo.

**Director de la ejecución de la obra:** Es el agente designado por el comitente o propietario que asume la construcción en los casos en que existan varios contratistas. Tiene a su cargo la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

**Director de obra:** Es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de conformidad con el proyecto que la define, la autorización administrativa y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

**Dispositivo iniciador de un sistema de alarma:** Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para detectar la presencia de alguna variable asociada con el incendio y para cambiar su estado poniendo esta detección en evidencia.

A los fines de este Reglamento los dispositivos iniciadores se clasifican en: detectores termovelocimétricos de calor, detectores de humo, detectores de caudal de agua para sistemas de rociadores, avisadores manuales y otros dispositivos iniciadores.

**Detector autónomo de humo:** Detector de humo que incorpora en un único dispositivo el sensor de humo, los componentes de control, la alarma acústica y la batería de

alimentación. El objetivo de los detectores autónomos de humo es despertar a los ocupantes de una vivienda cuando se detecta humo durante las horas de sueño. Un detector autónomo no requiere estar conectado a un sistema de alarma de incendio.

**Edificio:** Construcción fija hecha con materiales resistentes para habitación humana o para albergar otros usos.

**Edificio con asistencia masiva de Personas:** Aquel en el cual por sus funciones se prevé gran cantidad continua de visitantes.

**Ente acreditado:** Un organismo reconocido por el presente Código con personal y equipamiento adecuado para verificar la calidad de los materiales o realizar inspecciones. Dichos organismos son el RITIM, IRAM, ASORA e INTI MADERAS; la presente lista no es excluyente, pudiéndose agregar nuevos organismos al listado en futuras actualizaciones.

**Entrepisos:** Estructura resistente horizontal generalmente revestida 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. La escalera puede ser de tipo secundario.

**Espacio para cocinar:** Aquel que sin ser específicamente un local de cocina puede desempeñar funciones de tal y está unido directamente con otro local que recibe luz y ventilación naturales de - por lo menos- un patio de primera categoría.

**Espacios comunes:** Espacios que no pertenecen particularmente a un locatario tales como corredores, pasillos y vestíbulos. Se incluyen en esta definición los sectores riesgosos.

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

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.M

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

**Galería:** Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

**Garaje:** Predio, edificio, estructura o una de sus partes, donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas y/o carga.

**Hall:** Ver, Vestíbulo.

**Herrajes Suplementarios:** Barras o elementos tubulares de sección circular que se colocan en las hojas o en el marco de las puertas para facilitar su accionamiento, especialmente para personas en sillas de ruedas.

**Huelgo:** Espacio vacío que queda entre dos piezas o elementos materiales.

**Línea Municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual.

**Línea Municipal de Esquina:** Línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales concurrentes.

**Living-room:** Ver Sala común.

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

**Local de Descanso:** Local ubicado en edificios de uso determinado, vinculado a un servicio de salubridad, destinado al reposo, retiro o colocación de prótesis y ortesis y al cambio de apósitos para personas con discapacidad temporal o permanente.

**Local de uso general o público:** Ver, Vestíbulo general o público.

**Local habitable:** El destinado a propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

**Lugar de Descanso:** Zonas reservadas en áreas parquizadas o reservas naturales, circulaciones y halls de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad temporal o permanente y se reservan espacios para ubicar sillas de ruedas.

**Lugar de diversión:** Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

**Lugar de espectáculo:** Aquel donde la concurrencia actúa como espectadora, 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 y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

**Luz del día:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se mencione especialmente "iluminación artificial".

**Luz útil de Paso:** Ancho libre de paso efectivo uniforme en toda la altura exigida del cerramiento, que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta y la jamba opuesta del mismo marco o la distancia entre hojas abiertas.

**Marquesina:** Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

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

a) Explosivas: aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);

b) Inflamables: aquellas capaces de emitir vapores que se 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 (kerosén, aguarrás, ácido acético).

Cuando la temperatura de inflamación excede los 120° C se debe considerar 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 combustibles: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a alta temperatura pero se apagan después de ser apartada 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.

**Medio de salida protegido:** Parte del recorrido desde cualquier punto de un edificio o estructura hasta la vía pública que se encuentra separado de los restantes espacios del edificio o estructura, por medio de elementos de cerramiento que poseen una resistencia al fuego especificada y otros requisitos que proveen un trayecto protegido.

**Medios Alternativos de Elevación:** Dispositivos especiales mecánicos ó electromecánicos destinados a salvar desniveles.

**Módulo de Estacionamiento para Personas con Discapacidad Motora:** Superficie de estacionamiento de dimensiones particulares para el estacionamiento de vehículos de personas con discapacidad motora.

**Montante:** Un elemento vertical que soporta cargas de compresión o flexocompresión.

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

**Muro interior:** Muro que no sea exterior.

**Nivel del cordón:** Cota fijada por el Municipio para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela y referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

**Nivel designado de salida:** Nivel definido al que son dirigidos los ascensores en caso de incendio o emergencia en el edificio o estructura y desde el cual se alcanza la vía pública. El nivel designado de salida coincide, generalmente, con la planta baja del edificio.

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

**Ochava:** Ver, Línea Oficial de Esquina.

**Office:** Ante comedor.

**Palier:** Descanso o rellano.

**Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

**Permiso de obras:** Acto administrativo por el cual el Departamento Ejecutivo Municipal autoriza la ejecución de la obra proyectada, una vez comprobada su conformidad con la legislación aplicable.

**Persona con Discapacidad Temporal o Permanente:** Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrico, mental y funcionalmente perfecto que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes o transitorias, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas con discapacidad temporal o permanente como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años), antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo) y situaciones transitorias (embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o cochecito).

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

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse ya sea pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito y/o como servicio complementario de otro uso.

**Pleno de servicios:** Conducto vertical que comunica dos o más niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos, conductos de aire o conductores eléctricos. Según sus dimensiones, el pleno de servicios puede permitir el acceso de personas a su interior a través de una puerta o bien sólo permitir el acceso a los servicios a través de una tapa.

**Practicabilidad:** Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad brinda un grado restringido de adaptabilidad.

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

**Predio intermedio:** Aquel que no es "Predio de esquina".

**Proyectista:** Es el agente que confecciona el proyecto por encargo del comitente y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, cumpliendo los objetivos de este Código.

**Proyecto:** Es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

**Recinto:** Espacio del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

**Recinto habitable:** Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran recintos habitables con distintas prescripciones de uso los siguientes:

- a) Habitaciones (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales.
- b) Aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docente.
- c) Quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios de uso sanitario.
- d) Oficinas, despachos y salas de reunión en edificios de uso administrativo.
- e) Cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores en edificios de cualquier uso.
- f) Zonas comunes de circulación en el interior de los edificios.
- g) Cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

**Recintos no habitables:** son aquellos no destinados al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo justifica condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, bauleras, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados y sus zonas comunes.

**Recinto protegido:** Recinto incluido en la categoría de recinto habitable que cuenta con características acústicas más restrictivas que prevalecen sobre las exigencias de los recintos habitables convencionales. Se consideran en todo caso recintos protegidos los recintos habitables mencionados en los párrafos

a), b), c) y d).

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

**Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación o reparación.

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

**Resistencia al fuego:** Capacidad de un elemento de construcción para mantener durante un período de tiempo determinado la función portante que le sea exigible, así como la integridad y el aislamiento térmico en los términos especificados en el ensayo normalizado correspondiente.

**Retrete:** Recinto con inodoro. En algunos casos se usa como sinónimo de inodoro

**Resistencia al fuego de un elemento estructural:** La resistencia al fuego de un elemento estructural, consiste en la resistencia al fuego propia y de los elementos o sistemas constructivos que lo protegen.

**Riesgo:** Medida del peligro que representa un hecho no deseado para las personas. Un riesgo se expresa en términos de la probabilidad vinculada a consecuencias que el hecho deseado puede producir.

**Sala común:** Local habitable de una vivienda destinado a la reunión habitual de sus ocupantes.

**Sector de incendio:** Sector de un edificio o estructura delimitado por elementos constructivos con resistencia al fuego acorde con la clasificación del riesgo.

**Sectores riesgosos:** Sectores, espacios y locales con riesgo de incendio, incluidos en los espacios comunes, asociados a los servicios del edificio, tales como áreas de almacenamiento, salas de máquinas, salas de tableros y salas de transformación de energía eléctrica.

**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 temporal o permanente.

**Servicio de Salubridad Especial:** El o los locales destinados a servicios sanitarios que permiten la accesibilidad y uso de las personas con discapacidad temporal o permanente.

**Servicios esenciales durante emergencia de incendio:** Servicios mínimos que se enumeran a continuación y que poseen como característica común que su suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías propia de cada equipo:

- a) Sistema de detección y alarma de incendios.
- b) Sistema de comunicaciones de emergencia.
- c) Sistema de iluminación de los medios de salida protegidos.
- d) Iluminación de la señalización de los medios de salida protegidos.

**Solado:** Revestimiento del suelo natural o de un entrapiso.

**Solución alternativa:** Cualquier solución que difiera total o parcialmente de las establecidas en los DCC que garantice el cumplimiento de los objetivos del Código de manera equivalente o superior.

**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, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Superficie semicubierta:** Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno faltan una o varias paredes, o si las tiene, ellas no producen un cierre total.

**Superficie de 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.

**Tabique:** Muro delgado no apto para soportar cargas.

**Toilet:** Retrete.

**Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**Unidad de uso:** Ámbito compuesto de uno o más locales, que admiten un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, departamento, local de comercio.

**Uso:** El uso de un inmueble es la función o destino para la cuál el terreno, el edificio o estructura asentado en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Uso complementario:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, tamaño, potencia instalada, etc. según cada distrito.

**Uso previsto:** Uso específico para el cual se proyecta y realiza un edificio y que se debe reflejar documentalmente. El uso previsto se caracteriza por las actividades que se han de desarrollar en el edificio y por el tipo de usuario.

**Vestíbulo:** Local de paso y conexión de 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 entran o salen de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

**Vestíbulo protegido:** Recinto previo al acceso a una caja de escaleras exigido para mejorar las condiciones de seguridad contra incendio cuando no se exigen otros requisitos. Un vestíbulo protegido puede estar comunicado con unidades de uso, con cajas de ascensores y con plenos o cajas de servicios.

**Vía Pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por el Gobierno Municipal 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 cierra un vano de un local.

## **CAPITULO 2 PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS**

### **2.1. Nivel.**

En forma previa a solicitar el permiso de obras deberá consultarse al Departamento del Catastro el nivel definitivo del terreno, lo que según cada caso podrá obligar a efectuar terraplenamientos para alcanzar el nivel oficial.

## **2.2. Cercas y aceras.**

### **2.2.1. Cercas.**

#### Obligatoriedad

Será obligatoria la cerca cuando la edificación existente o futura no alcance la Línea Oficial.

Solo se eximirá esta obligación a condición de mantener al frente un jardín o solado que deslinde la propiedad de la Vía Pública.

En caso de intimación del Dto. Ejecutivo, el propietario está obligado a su construcción o reconstrucción.

Cuando se demuela para construir edificios nuevos, se admitirá hasta en 30 (treinta), días el plazo máximo entre la demolición del edificio existente y el comienzo de las nuevas obras, pasado dicho plazo sin haberse dado comienzo a las obras nuevas, se deberá ejecutar una cerca definitiva de mampostería con una abertura para el ingreso al predio.

#### Materiales

Se admite ejecutar la cerca al frente de un predio en los siguientes materiales:

Albañilería revocada por lo menos en el plano exterior, tendrá un espesor mínimo de 0.30m, de lo contrario deberá poseer estructura portante.

Hormigón simple o armado.

Verja de caño.

Alambre tejido.

Otro sistema que se proponga previa aceptación del Dto. Ejecutivo.

### **2.2.2. Aceras.**

#### Pendientes.

La longitudinal acompañará a la de la calzada.

La transversal será de entre 1.00, y 3.00%, frente a la entrada de vehículos se admitirá hasta del 9%. Cuando hubiere diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12% y en ningún caso por medio de escalones. Esa transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentre la vereda no reglamentaria

Es obligatoria la construcción de vados o rampas para el desplazamiento de personas discapacitadas. Deberán construirse en las esquinas con una ancho mínimo de 0.90 m, plano inclinado de 13° (trece grados), y piso resistente y antideslizante.

Es responsabilidad del Propietario frentista la ejecución de la acera, y su reparación por obsolescencia.

Los deterioros causados por las raíces de árboles quedarán a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal, y los originados en trabajos realizados por Empresas prestatarias de servicios públicos serán a cargo de la Empresa.

El Departamento Ejecutivo determinará en cada caso el tipo de material de la acera a reponer.

#### Materiales y Dimensiones

a) Las veredas correspondientes a lotes, baldíos o edificados, pertenecientes a las Zonas Area Central, Area Boulevard, Frente Vial y Corredor Comercial, se extenderán en todo el largo del frente con un ancho no inferior a 2.50 m. Se dejará un espacio libre, cubierto de césped, de ancho igual a un metro cincuenta centímetros (1,40 m) entre la acera y la línea de la calzada y no inferior a 2 m<sup>2</sup>. En correspondencia con cada entrada llevarán pasillo que se extenderá desde la Línea Municipal hasta el cordón del pavimento con un ancho mínimo de 1,20 m para entrada peatonal y 2.40 m para entrada vehicular.

En caso de ocuparse la vereda con las actividades admitidas en el ítem 2.5.3 del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial los espacios libres se podrán cubrir con materiales que aseguren la absorción del agua como conchilla, pedregullo, polvo de ladrillo, deck o similar.

Serán de color gris, ejecutadas en material antideslizante como baldosas calcáreas en bastón o vainilla o baldosas en cemento comprimido.

b) Las veredas correspondientes a lotes, baldíos o edificados, pertenecientes a las Zonas Residenciales, Residencial Extraurbana e Industrial, se extenderán en todo el largo del frente con un ancho igual a 1,20 m. Se dejará un espacio libre, cubierto de césped entre la acera y la línea de la calzada y no inferior a 2 m<sup>2</sup>. En correspondencia con cada entrada llevarán pasillo que se extenderá desde la Línea Municipal hasta el cordón del pavimento con un ancho mínimo de 1,20 m para entrada peatonal y 2.40 m para entrada vehicular.

Serán de color rojo, ejecutadas en material antideslizante como baldosas calcáreas en bastón o vainilla o baldosas en cemento comprimido o ladrillo común.

En el caso de lotes esquineros correspondientes a distintas zonas las veredas se ejecutarán conforme las características de la calle perteneciente a las zonas indicadas en el punto a).

Para la forestación del espacio libre tomará intervención la Dirección de Gestión Ambiental conforme lo establecido en la Ordenanza 786

### **2.3. Fachadas.**

La estética edilicia es de orden público.

Las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares.

En la documentación que se presente para la aprobación de las obras, se dibujará la fachada de las construcciones hacia la vía pública especificando sus dimensiones parciales y generales así como el tipo de materiales a emplear.

No se permite la colocación de conductos verticales sobre el plano de las fachadas, solo se admitirá el emplazamiento de ventilaciones horizontales de estufas del tipo de tiro balanceado, o de otro tipo de artefactos por sobre los 2.50m desde el nivel del predio, ello en el caso de que no exista retiro de frente, de lo contrario esta altura mínima no será exigible.

Las salientes admitidas de las fachadas sobre la Línea Oficial, corresponden a:

- 1) Balcones, voladizos, y ménsulas a más de 2.80 m del nivel vereda.
- 2) Cualquier elemento de ornato que no sobresalga más de 0.30m del plano de fachada.
- 3) Los balcones y las marquesinas tendrán un voladizo sobre la vía pública no mayor de 1.50m.
- 4) Los toldos sobre vía pública solo se admitirán a una distancia mínima de 2.20m respecto del nivel vereda.

La extensión transversal del toldo sobre el ancho de la vereda no dejará un claro menor a 2.00 m respecto del cordón.

## **2.4. Locales.**

### **2.4.1. Clasificación de locales.**

Se distinguen 3 (tres), tipos de locales:

**1) De 1º clase:**

Son locales de permanencia prolongada para uso Residencial, Educacional, Sanitario, Comercial, Laboral, por ejemplo: dormitorio, comedor, sala de estar, estudio, consultorio profesional, oficinas, salas de espera, aulas, local comercial, etc., no tienen un uso autónomo.

**2) De 2º clase:**

Son locales complementarios de los anteriores, por ejemplo cocinas, cuartos de baño, lavaderos, etc., no tienen un uso autónomo.

**3) De 3º clase:**

Todo local habitable o nó, no incluido en 1º y 2º clase, por ejemplo, cuarto de vestir y anexos, guardarropa, despensas, bauleras, depósitos en viviendas, baños de servicio, garage individual o colectivo, etc.

El Departamento Ejecutivo puede, en base a la información que se consigne en planos, presumir un destino diferente para cualquier local proyectado, establecer los requisitos que correspondan para este último y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

### **2.4.2. Alturas.**

Se considera altura libre mínima de un local la menor distancia existente entre el solado del local y su cielorraso, en el caso de existir vigas estas dejarán un espacio libre desde el solado no menor a 2.30m.

Según la clase del local las alturas mínimas son:

De 1º clase: 2.60m

De 2º clase: 2,40 m

De 3º clase: 2,20 m, hasta 16.00m<sup>2</sup> de superficie, y 2.60m para superficies mayores.

Las circulaciones entre locales no son consideradas como locales, su altura mínima será función de su longitud y no menor que 2.20m desde el nivel del solado.

Cuando un local tenga entresuelos o pisos intermedios, la altura bajo y sobre estos nunca será inferior a 2.00m.

La profundidad de los locales no excederá nunca 3 (tres) veces su altura y tendrá ventilación independiente del resto del local.

La proyección del entresuelo no excederá el 30% de la totalidad de la superficie.

Un local puede ser subdividido en dos o mas partes aisladas entre sí con tabiques, mamparas, o muebles siempre que estos no excedan 2,20m de altura desde el solado, en el caso que se supere esta altura cada una de las divisiones se considerará como local aislado y dispondrá su propio vano de iluminación y ventilación de acuerdo con las exigencias de este código.

### **2.4.3. Áreas y lados mínimos de locales.**

Se miden con exclusión de todo el equipamiento fijo propio de cada local.

Edificio	Local	Lado Mínimo M	Area Mínima M2
Oficinas	Oficinas / Consult.	3.00	12.00
Sanidad	Salas de Intern.	2.70	7.50
Educación	Aulas		Estab Coef. / alumno

Áreas y lados mínimos de Locales en Vivienda Permanente:

**Superficie en m2, s/Nº de Dormitorios**

Locales	Lado Mínimo M	1	2	3	4
Estar / Comedor	3.00	15	15	18	18
Comedor	3.00	12	12	15	15
1º Dormitorio	3.00	9	9	9	9
2º Dormitorio	2.50	---	9	9	9
3º Dormitorio	2.30	---	---	8	8
4º Dormitorio	2.30	---	---	---	7
<b>Ambiente único</b>	3.00	20			

El 5º, 6, 7º, etc., dormitorio de una vivienda tendrán un lado mínimo y superficie mínima no menores que la que corresponde al 4º dormitorio.

En cualquier vivienda, el 5º dormitorio y los siguientes tendrá lado y dimensiones no menores que la prevista para el 4º dormitorio.

Áreas y Lados mínimos en locales sanitarios y de salubridad en general.  
(Cocinas y Baños).

LOCAL	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidet	Area m2	Lado mínimo M
	Con Bº	Sin Bº					
Baño	X		X	X	X	3.20	1.20
Baño		X	X	X	X	1.80	0.90
Baño		X	X	X		1.40	0.90
Baño	X		X	X		2.80	1.20

Las cocinas serán dimensionadas de acuerdo a la cantidad de artefactos previstos, el uso principal, y la funcionalidad necesaria, no existiendo una dimensión mínima establecida salvo para el uso Vivienda permanente, en cuyo caso se ajustará al siguiente cuadro:

LOCAL	Lado mínimo M	Superficie en M2 según Nº de Dormitorios				
		Ambiente	1	2	3	4
Cocina	1.50	4.00	4.00	4.00	6.00	6.00
Cocina y Antecomedor	2.00	4.00	4.00	4.00	6.00	6.00
Lavadero	1.20	1.50	1.50	1.50	3.00	3.00

El lavadero puede no conformar local separado y quedar integrado a la cocina, en cuyo caso se numerarán las superficies mínimas requeridas para el local resultante, asimismo

se admitirá también que dicho local se integre a un espacio semicubierto de expansión siempre que conserve la superficie mínima requerida.

#### **2.4.4. Iluminación y ventilación natural de locales.**

##### **1) De 1° Clase:**

Todos los locales de 1° clase iluminarán y ventilarán a Espacio Urbano, el área de la suma del o de los vanos correspondientes al local será función de la siguiente relación:

$I = A/X$ , donde:

I= Área total de los vanos en m<sup>2</sup>.

A= Superficie del local en m<sup>2</sup>.

X= Coeficiente aplicable según el siguiente criterio.

X para Vivienda Permanente = 5.

X para el resto de los destinos = 12.

En todos los casos la ventilación será como mínimo de ¼ de la superficie de iluminación.

##### **2) De 2° Clase:**

Los locales de 2° Clase deben iluminar y ventilar por vano o claraboya que de por lo menos a Patio Auxiliar, con la misma relación que para locales de 1° Clase, y los siguientes coeficientes:

X para vivienda permanente = 5

X para el resto de los destinos = 16.

Los locales sanitarios, baños y toilets, podrán ventilar por conducto y admiten iluminación artificial.

Cuando se disponga este tipo de ventilación el conducto será vertical y tendrá una sección transversal no menor que 0,03m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura, realizado con material de caras internas lisas.

Si hubiera necesidad de desplazamientos horizontales su longitud no excederá de 1,50m.

La abertura de conexión con el local se ubicará dentro del tercio superior de su altura interior, y será regulable con una superficie no menor que la sección transversal del conducto.

El conducto rematará a no menos de 0,50m del nivel de la azotea o techo sea esta o no accesible.

##### **3) De 3° Clase:**

Estos tipo de locales no requieren iluminación ni ventilación directa, no obstante ello el Departamento Ejecutivo podrá exigirlos si las características particulares del Proyecto así lo aconsejan.

#### **2.4.4.1. Ventilación mecánica de locales.**

En edificios no residenciales el Departamento Ejecutivo puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, en cuyo caso se instalará un sistema de ventilación mecánica de locales que asegure la renovación del aire, la autorización se acordará con el compromiso de hacer cesar toda actividad cuando la instalación no funcione correctamente.

En los servicios de salubridad de edificios de cualquier destino que reciban afluencia considerable de público, además de la ventilación por conducto, deberá asegurarse una renovación de aire por medios mecánicos de 10 volúmenes del local por hora.

#### **2.4.4.2. Ventilación de sótanos y depósitos por conducto.**

Los locales ubicados en sótanos, y los depósitos, deberán ventilar por lo menos con dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de local.

Estos conductos tendrán un área mínima de 0,015m<sup>2</sup> y lado mínimo no inferior a 0,10m, y rematarán según convenga al proyectista pero a no menos de 0,50m del solado de terraza sea o no accesible.

### **2.5. Medios de salida.**

#### **2.5.1. Escaleras principales.**

Características

Su acceso será directo desde un área común de paso o circulación al cual comunicará cada unidad de uso del edificio y en cada piso.

Cada tramo de escalera no tendrá más que 12 (doce) alzadas corridas entre descansos o entre estos y el rellano inmediato.

No se admitirá que la Escalera Principal presente compensación de escalones en ningún sector de su desarrollo, en consecuencia todas las pedadas serán de ancho constante y todas las alzadas tendrán la misma altura.

El perfil de los escalones responderá a la siguiente relación:

$$2^a + P = 0,60 \text{ a } 0,63.$$

En la cual:

a: Alzada, que será no menor que 0.15, ni mayor que 0.18m.

P: Pedada, que estará comprendida entre 0.26, y 0.30m.

(Si los escalones tuviesen "nariz", la pedada se medirá desde la proyección del inmediato superior, en este caso la nariz no podrá sobresalir más de 0.035m del plano de cada alzada).

Cuando se trate de un edificio de afluencia masiva de público, la alzada no será mayor que 0.16m.

Los descansos tendrán una profundidad no inferior a 2/3 del ancho del tramo y esta nunca será inferior a 1.00m cuando la escalera presente giros entre 90 y 180 grados, asimismo y de no existir giros y el descanso se dispusiese en la misma dirección del tramo, este podrá reducirse a 0.90m.

El ancho libre se medirá entre zócalos y su dimensión mínima se calculará en función de la cantidad de usuarios por piso del edificio, o sector de este, para el cual la escalera sirva como medio de egreso.

En consecuencia y aún cuando el cálculo determinase dimensiones menores, los anchos mínimos serán los siguientes:

Caso General: 1.10m

Vivienda Multifamiliar: 1.00m. Esta medida se aumentará en 0,10 metros por cada dormitorio o fracción que sobrepase a 20 locales de Primera Categoría (habitables)

Vivienda Unifamiliar: 0.90m cuando comunique pisos de la misma unidad de uso.

Locales de Comercio: 0.80m cuando comunique pisos de la misma unidad de uso.

Altura de paso: 2.00m mínimos medidos desde el nivel del solado del escalón o del descanso, hasta la parte más baja del cielorraso o estructura.

Los pasamanos serán dispuestos por lo menos en un lado de la escalera a 0.90m+/- 0.05m de altura medidos en el punto medio del escalón desde el nivel de su solado

acompañando todo el desarrollo de cada tramo, su sección será anatómica y permitirá el deslizamiento continuo de la mano.

En los descansos la colocación de pasamanos es optativa.

Las pedadas de las escaleras se realizarán o revestirán en materiales antideslizantes, la alzada siempre deberá estar materializada no admitiéndose claros libres.

Se exigirá, conjuntamente con la escalera principal de un edificio de vivienda multifamiliar u otro uso que signifique afluencia masiva de personas, la provisión de medios mecánicos de elevación (ascensores) cuando la cota de nivel de la planta sea igual o superior a +9.00m medidos desde la cota de parcela.

#### **2.5.2. Escaleras secundarias.**

No constituyen medio de salida y admiten la compensación de escalones, los tramos podrán tener un máximo de 21 escalones sin interposición de descansos.

Las alzadas no tendrán una altura mayor a 0.20m y las pedadas un ancho no mayor que 0.23m.

Los descansos tendrán una profundidad como mínimo de tres veces la pedada adoptada.

Se podrán compensar escalones de forma tal que la proyección horizontal del radio del limón interior no sea menor que 0.25m, y que en la parte mas crítica junto al limón interior la pedada no sea inferior a 0.12m.

El ancho mínimo de una escalera secundaria será de 0.70m si tuviese compensación de escalones o de 0.60m si fuese exclusivamente de tramos rectos y podrá abastecer un solo local de primera clase no mayor de 10.00 m<sup>2</sup> de superficie y a cualquier otro tipo de local no habitable sin importar su número.

Las escaleras verticales o de gato no se consideran escaleras secundarias y solo son aptas para ingresar a azoteas inaccesibles, tanques y techos.

#### **2.5.3. Escalones en pasajes y puertas.**

No se admite el emplazamiento de escalones en coincidencia con cualquier tipo de puerta que vincule locales de un mismo o distinto uso.

En cualquier edificio a excepción de la vivienda unifamiliar los desniveles que se proyecten en la entrada o en el pasillo de circulación en el nivel de acceso desde la vía pública, serán complementados con rampas para el acceso de discapacitados. Se admitirán medios mecánicos de elevación en edificios existentes.

Solo en el caso en que exista ascensor general del edificio deberán también complementarse con rampas o medios mecánicos de elevación los desniveles que se dispongan en las áreas comunes de circulación en cualquier nivel del mismo.

#### **2.5.4. Rampas.**

Las rampas pueden o no constituir medio de salida de un edificio, y por lo tanto pueden reemplazar a las escaleras o bien complementarlas total o parcialmente.

Para constituir un complemento de escalones y escaleras deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Su ancho será no menor que 1.00m.

b) Su solado será antideslizante y para el drenaje de agua de lluvia en el caso de rampas exteriores solo se admitirá el texturado o canaletado en forma de “espina de pez”.

c) Las pendientes se ajustarán a las siguientes tablas:

<b>PENDIENTES LONGITUDINALES MAXIMAS PARA RAMPAS INTERIORES</b>				
Relación H/L	Porcentaje	Altura a salvar (cm)		Observaciones
1/1.5	20%	---	7.50	Sin descanso
1/8.0	12.50%	> 7.50	< 20.00	“
1/10.00	10.00%	> 20.00	< 30.00	“
1/12.00	8.33%	> 30.00	< 50.00	“
1/12.50	8.00%	> 50.00	< 75.00	Con descanso
1/16.00	6.25%	> 75.00	<100.00	“
1/16.60	6.00%	> 100.00	< 140.00	“
1/20.00	5.00%	> 140.00	---	“

<b>PENDIENTES LONGITUDINALES MAXIMAS PARA RAMPAS EXTERIORES</b>				
Relación H/L	Porcentaje	Altura a salvar (cm)		Observaciones
1/8.0	12.50%	---	< 7.50	Sin descanso
1/10.00	10.00%	> 7.50	< 20.00	“
1/12.00	8.33%	> 20.00	< 30.00	“
1/12.50	8.00%	> 30.00	< 50.00	“
1/16.00	6.25%	> 50.00	< 75.00	Con descanso
1/16.60	6.00%	> 75.00	< 100.00	“
1/20.00	5.00%	> 100.00	< 140.00	“
1/25.00	4.00%	> 140.00	---	“

Cuando la rampa constituya medio de salida será accesible desde un vestíbulo general o público el cual quedará vinculado directamente con todas las unidades de uso del piso o sector del piso que por ella se evacue.

La pendiente transversal de la rampa exterior nunca será mayor a 2% ni menor a 1%.

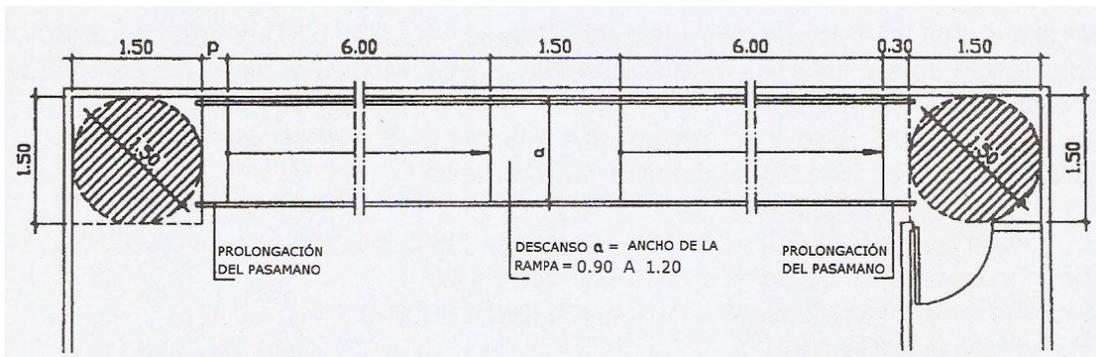
La máxima proyección horizontal de la rampa sin interposición de descansos será de 8.00m haya o no cambio de dirección, el descanso tendrá una profundidad no menor al ancho de la rampa, cuando se produzcan cambios de dirección deberán realizarse descansos de superficie plana los cuales permitirán inscribir un círculo de 1.50m de diámetro para giros entre 1 y 90° respecto de la dirección original de trayectoria.

Si el derrame lateral de la rampa fuese libre o no macizo se tendrá que disponer zócalo continuo de 0.10m de altura en todo su desarrollo incluyendo los descansos, asimismo será obligatoria la colocación de doble pasamanos de sección circular separados 0.05m del plomo de la pared emplazados a + 0.75m, +/- 0.05m, y + 0.90m, +/- 0.05m respectivamente, ambos pasamanos deberán acompañar, (junto con el zócalo), todo el desarrollo de la rampa y se unirán verticalmente en los niveles de llegada.

Si la rampa tuviese un ancho mayor a 2.40m deberá poseer pasamanos intermedio a una distancia no inferior a 0.90m de cualquiera de los dos laterales.

En edificios con asistencia masiva de personas, las rampas incluirán dispositivos de advertencia para personas con dificultades visuales, estos dispositivos consisten en texturados del solado situados inmediatamente antes de la llegada del tramo de rampa al nivel considerado.

Cuando una rampa es existente y no cumple cualquiera de las condiciones de este código, se la designará como "rampa asistida".





Las dimensiones de un medio de salida se ajustarán a las necesidades de evacuación simultánea de todos los locales que desembocan en él.

Las salidas peatonales y vehiculares no pueden compartirse, sí pueden ser adyacentes una a la otra siempre y cuando se sectoricen ejecutando una vereda de 0.90m para uso peatonal.

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes cada uno de ellos tendrá medios independientes de egreso. El departamento Ejecutivo podrá admitir un medio único de egreso de considerar que no existe incompatibilidad.

La vivienda, oficinas, escritorios, estudios profesionales no se consideran incompatibles entre sí, las áreas de servicio, la vivienda del encargado del edificio no se consideran incompatibles con ningún uso y deben vincularse con un medio exigido de salida.

En la vivienda permanente el ancho mínimo de las circulaciones internas no será inferior a 1.00m.

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puede ser ubicado en el piso considerado para el uso correcto del espacio, en la proporción de 1 (una) persona por cada X m<sup>2</sup>, según el siguiente cuadro:

USO O DESTINO	X en M2
Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos y de bailes.	1
Edificios educacionales y templos.	2
Lugares de trabajo, locales, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes, bares	3
Gimnasios y Salas de recreación y juegos	5
Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, sanatorios	8
Viviendas privadas colectivas	12
Edificios industriales	16

En usos no incluidos en el presente cuadro, o bien cuando dentro de él se proponga otro nivel de intensidad de uso, este deberá estar debidamente justificado y pudiendo o no ser aceptado por el Departamento Ejecutivo.

Cuando se proyecte mas de un subsuelo destinado a cualquier uso definido en el cuadro se considerará el doble de la cantidad de ocupantes que se consignan en el cuadro al solo y único efecto del cálculo de los medios de salida.

Cuando un edificio tenga usos diversos que impliquen distintos niveles de intensidad de uso los medios exigidos de salida se calcularán en forma acumulativa.

### **2.5.7. Situación de los medios de salida.**

**a) Locales frentistas a la vía pública.**

Toda unidad de uso compuesta por uno o mas locales en piso bajo y comunicación directa a la vía pública que tenga una ocupación mayor a 300 personas y algún sector de la misma se encuentre a mas de 40 m de la vía pública, dispondrá como mínimo de 2 (dos) medios de egreso, el segundo de ellos podrá integrarse al correspondiente al resto de las unidades del edificio si las hubiese.

**b) Locales no frentistas a la vía pública.**

Cuando un local de estas características tenga una ocupación mayor a 200 personas dispondrá de al menos de 2 (dos) puertas lo mas alejadas una de la otra que conduzcan a una salida general exigida hacia la vía pública, asimismo ningún sector de este local podrá encontrarse a mas de 40m de cualquiera de ellas en línea natural de libre trayectoria.

Si en la línea natural de libre trayectoria existiesen desniveles estos serán necesariamente complementados por rampas o por medios mecánicos de elevación.

Cualquier sector susceptible de incendio cuya salida no se disponga directamente a la vía pública o a patio abierto en comunicación con ella, será evacuado a través de pasillos y/o escaleras de características constructivas y resistencia al fuego acordes con la carga de fuego prevista para este, asimismo en sus accesos internos se dispondrán puertas F30 de doble contacto.

Nunca un sector de incendio utilizará como medio de salida otro sector de incendio.

**c) Locales en pisos altos y sótanos.**

Cuando la superficie de piso exceda los 600m<sup>2</sup> se deberán disponer 2 (dos) cajas de escaleras ajustadas a las prescripciones de este código, sin embargo una de ellas podrá ser exterior conectada en piso bajo a un medio de salida general o público no siendo en este caso necesario conformar caja de escalera.

Cualquier punto de un piso alto no distará más de 30m de la escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

En los sótanos la distancia máxima será de 15m.

Cada unidad de uso de un edificio tendrá acceso directo a los medios exigidos de salida.

Si en la línea natural de libre trayectoria existiesen desniveles estos serán complementados por rampas o medios mecánicos de elevación.

Cualquier entresuelo o entrepiso cuya superficie de piso exceda los 300m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente a los efectos del cálculo de sus medios de salida.

**Puertas**

Las puertas que comuniquen con un medio de salida deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Las puertas que comuniquen locales a un medio de salida tendrán las siguientes características:

Su altura y ancho libre mínimos será de 2.00m y 0,90m respectivamente.

El ancho mínimo se incrementará en 0,15m por cada 50 personas o fracción.

Abrirán en forma tal que no reduzcan el ancho mínimo del medio exigido de salida y nunca directamente sobre las escaleras sino sobre los rellanos de estas.

Se prohíbe el uso de puertas giratorias en cualquier medio exigido de salida.

**d) Pasajes o corredores de salida.**

Su ancho se calculará considerando un mínimo de 1,10m para las primeras 30 personas, 1,20m para mas de 30 personas y hasta 50 personas, y 0,15m por cada 50 personas o fracción.

El ancho de pasajes entre escalera y vía pública será no menor al ancho del tramo de dicha escalera, si hubiese mas de una de ellas el ancho del pasaje será no menor a 2/3 de la suma de los anchos de tramo de cada escalera.

El nivel del pasaje que sirve como Medio Exigido de Salida nunca será mayor a 1.00m por debajo del nivel de acera.

### **2.5.7.1. Disposiciones generales en lugares de espectáculos públicos.**

#### **ANCHOS DEL VANO DE SALIDA.**

En un lugar donde se desarrollan Espectáculos Públicos ninguna salida tendrá comunicación directa con una caja de escalera que sea un medio de egreso para otros usos dentro del mismo edificio.

En estos casos es necesario interponer entre la caja de escalera y el medio de salida general del resto del edificio, un vestíbulo con un área mínima de 4 (cuatro) veces la superficie que surge del cuadrado del ancho del medio de salida al cual conecta la caja.

A su vez el ancho libre de cualquiera de las puertas de salida exigidas no será menor a 1,50m, y el ancho total acumulado de todas las puertas de salida será equivalente a 1cm por cada espectador hasta 500 espectadores, a partir de esta cantidad y hasta 2500 el ancho acumulado se calculará según ala siguiente fórmula:

$$X = \left( \frac{5500 - A}{5000} \right) A$$

Donde:

A = Número total de espectadores.

X = Ancho acumulado de las salidas en cm.

En el caso de ocupación mayor a 2500 espectadores, el ancho de salida mínimo acumulado en cm será:  $X = 0,6 A$ .

Anchos de Corredores y Pasillos de Salida.

Cualquier corredor o pasillo conducirá directamente hacia la salida a través de la línea natural de libre trayectoria e irá ensanchándose progresivamente en dirección a ella.

El ancho en cada punto de su eje no será inferior de considerar 1cm por cada espectador ubicado en su zona de servicio, si esta fuese unilateral, el ancho nunca será inferior a 1,20m, si por el contrario la zona de servicio fuese bilateral, el ancho mínimo será de 1,50m.

Cuando el espacio prevea espectadores de pie se calculará un coeficiente de ocupación de 1persona/0,25m<sup>2</sup>.

### **2.5.7.2. Filas de asientos, generalidades.**

El claro libre en filas de asientos es el espacio longitudinal comprendido entre la parte más saliente de una fila, y el plano correspondiente al respaldo de los asientos de la fila consecutiva y nunca será inferior a 0,50m.

Ningún espectador sentado se ubicará a mas de 7 (siete) asientos de por lo menos un pasillo de salida.

En el caso de filas curvas el arco entre dos pasillos consecutivos corresponderá a un ángulo no superior a 30°.

Las filas serán numeradas desde la N°1, correspondiente a la inmediata al escenario, hasta la última en el límite de la sala, en esta deberá preverse un espacio del 2% de su superficie en reserva para personas en sillas de ruedas.

## 2.6. Servicios de salubridad.

Los servicios de salubridad son esenciales al desarrollo de cualquier actividad dentro de un predio urbano o en sectores rurales o semirurales.

En todo predio donde se permanezca o trabaje edificado totalmente o no, existirán los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería con solado y paramentos impermeables dotado de inodoro.
- b) Un lavabo y una pileta de cocina.
- c) Una ducha y su desagüe de piso.
- d) Las correspondientes instalaciones sanitarias para su funcionamiento.

### 2.6.1. En locales o edificios públicos, comerciales o industriales. Generalidades.

En estos casos cada unidad de uso dispondrá de los servicios mínimos que se establezcan dispuestos por sexo y en proporción al número de personas que su/sus propietarios/usuarios declaren que, en el sitio trabajaran.

Si estos últimos no establecen una cantidad determinada serán aplicables las disposiciones del cuadro que establecen los coeficientes de ocupación para cada uso.

La separación por sexo será del 50% salvo que el propietario/usuario establezca otra distinta.

Los servicios de salubridad mínimos o no, siempre se conformarán en un local aparte del principal y sus cerraduras deberán permitir la eventual apertura desde el exterior.

Cuando exista ingreso masivo o considerable de público será exigible separar los locales que albergan los servicios de salubridad para el personal de los de uso público.

La cantidad de artefactos se dimensionará de acuerdo al siguiente cuadro:

Servicios de salubridad para el personal:

Cantidad total de personas	Cantidad de artefactos por sexo			
	Retrete con inodoro	Lavabos	Orinales	Duchas
5 a 9	1	1		
10 20	1	2	1 (hombres)	1
20 40	2	3	2 (hombres)	2
Mas de 40	El Dpto Ejecutivo evaluará la propuesta que efectúe el usuario o propietario.			

Cuando la cantidad de personas que trabajan sea menor a 5 (cinco), se dispondrá 1 retrete con inodoro, y 1 lavabo que usarán indistintamente ambos sexos.

Cualquier establecimiento en el que trabajen mas de 15 (quince) personas deberá incluir dentro del local de salubridad servicios especiales para uso de personas con discapacidad en la proporción de 1 lavabo y 1 inodoro por cada 40 personas o fracción,

pudiendo conformar también un único local separado del servicio de salubridad para cada sexo, y en este caso ser usado por los 2 (dos) sexos alternativamente.

Los artefactos especiales a instalar tendrán las dimensiones y características del siguiente gráfico, y no podrán ser computados para el cálculo general de artefactos necesarios según la cantidad de empleados.

Para el público usuario la cantidad de artefactos se dimensiona de acuerdo al siguiente cuadro:

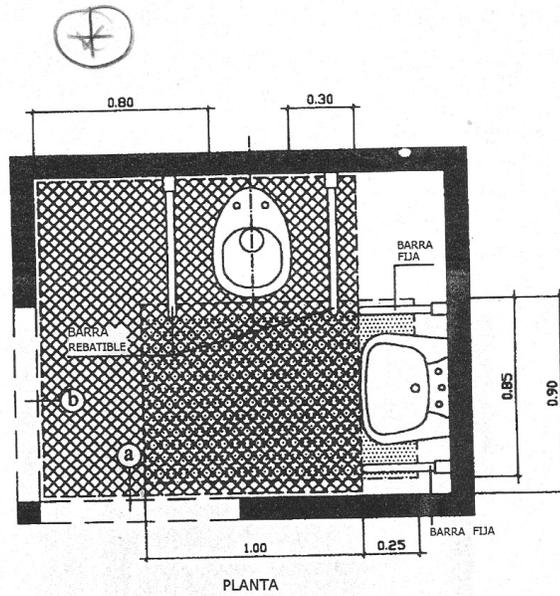
		<b>retrete</b>	<b>orinal</b>	<b>Lavabo</b>
<b>HOMBRES</b>	Hasta 10	1	1	Por cada 10 hasta 60 en total: 1 lavabo
	11 a 20	1	2	
	21 a 40	2	2	
<b>MUJERES</b>	Hasta 5	1	---	Por cada 15 sobre 60 en total : 1
	6 a 40	2	---	
	Mas de 41 hasta 200 por cada 20	1	---	
	Mas de 201 por cada 25 adicionales	1	---	

Servicio de salubridad especial para personas con discapacidad:

Todo edificio que para su habilitación deba disponer de instalaciones sanitarias de uso público deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados.

Si el público previsto superase las 200 personas, entonces el servicio de salubridad especial será un local separado para cada sexo incluyendo 1 lavabo y 1 inodoro, y al igual que en el caso del personal empleado, se computará aparte del requerimiento general.

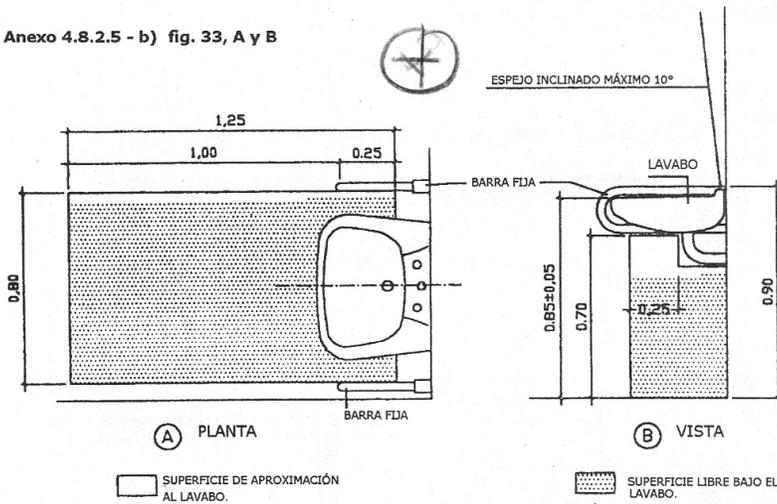
Anexo 4.8.2.5 - a) (2) fig. 30



a y b = POSICIÓN ALTERNATIVA DE LA PUERTA, ABRE HACIA AFUERA O ES CORREDIZA

- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN AL INODORO.
- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN AL LAVABO.

Anexo 4.8.2.5 - b) fig. 33, A y B



## 2.6.2. En teatros, cines, lugares de espectáculos públicos en general.

a) Para el público será aplicable el siguiente cuadro considerando un 50% de hombres y 50% de mujeres.

GRUPO	SEXO	PERSONAS ARTEFACTOS /	INOD	ORINAL	LAVABO	DUCHA
Público	masculino	Por cada 100 ó fracción sobre 50	2	2	2	
	femenino	Por cada 100 ó fracción sobre 50	2	---	2	
empleados	masculino	Por cada 30 ó fracción	1	1	1	1
	femenino	Por cada 30 ó fracción	1	---	1	1
artistas	masculino	Por cada 25 ó fracción	1	1	1	2
	femenino	Por cada 25 ó fracción	1	---	1	2

Los servicios especiales en cantidad y características serán similares a los exigibles para los usos anteriormente descritos.

### 2.6.3. En locales de baile.

a) Para el público

Hombres	1 inodoro/ 1 orinal / 1 lavabo por c/ 50 usuarios o fracción de 20.
Mujeres	1 inodoro/ 1 lavabo por c/ 50 usuarios o fracción de 20.

La cantidad de usuarios se calculará considerando el coeficiente de ocupación del uso y la superficie del local el resultado. Se imputará en partes iguales para ambos sexos. Se exigirá un servicio de salubridad especial integrado al general por cada sexo.

b) Para el personal

Serán aplicables las disposiciones exigidas en el caso de locales o edificios públicos, comerciales o industriales, etc.

### 2.6.4. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de agua corriente y/o servicios cloacales.

En todo predio donde se habite o permanezca, ubicado en radios urbanos o semiurbanos que no se encuentren servidos por redes de agua corriente y/o cloacas se deberá disponer instalación de salubridad a cámara séptica y pozo negro, a su vez el punto de captación de agua para uso diario se hallará lo mas alejado posible de este último.

No se permite evacuar líquidos servidos a vía pública o predios linderos.

### 2.6.5. Locales especiales para determinadas instalaciones.

Existen exigencias propias de los servicios mínimos en los edificios para las cuales debe preverse la dotación de determinados locales, a saber:

a) Locales para Calderas u otros dispositivos térmicos.

b) Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos.

Los locales para Calderas y otros dispositivos térmicos dispondrán de un vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20m, en salas de máquina para instalación de aire acondicionado el sistema asegurará 5 (cinco) renovaciones horarias de su volumen. Su superficie será tal que permita un paso no menor a 50cm en la mitad del perímetro de cada máquina, y su altura dejará un espacio libre mínimo de 1,00m sobre ellas, con una altura mínima de 2,50m.

Los locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos son espacios que deben preverse en edificios nuevos para la prestación de servicios de Energía Eléctrica, Salubridad, Gas, Comunicaciones, Señalización luminosa y Alumbrado Público de acuerdo con los requerimientos que las empresas formulen, se incluyen en esta exigencia a los edificios existentes en los que se realicen ampliaciones y modificaciones.

Los locales para medidores de gas no comunicarán directamente con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores u otros dispositivos que resulten incompatibles con dicho fluido por razones de seguridad.

Tampoco podrán disponerse medidores de gas en nicho sobre un medio exigido de salida.

Los locales para medidores de Gas y para Energía eléctrica deberán cumplir los requerimientos dimensionales y funcionales que las empresas prestatarias exijan.

Cuando corresponda el Departamento Ejecutivo determinará la necesidad de instalar Pararrayos en aquellas obras que por su altura o características así lo aconsejen.

### **CAPITULO 3**

#### **DISPOSICIONES VARIAS A CUMPLIR PARA EVITAR GENERAR MOLESTIAS A LAS FINCAS VECINAS**

##### **3.1. Vistas entre predios o unidades de uso en un mismo predio.**

En consideración a las disposiciones contenidas en el Código Civil de la Nación, no se permiten vistas a predios linderos ni entre unidades de uso independientes dentro de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menos de 3.00m del eje divisorio entre predios o entre paramentos externos de unidades independientes del mismo predio.

Podrá exceptuarse esta exigencia cuando:

**a)** La abertura no enfrente un paramento con vano estando emplazada sobre un muro externo que forme un ángulo no menor que 75° respecto del que contiene a la unidad o predio vecino siempre que la distancia desde el vano a este último sea mayor que 0,60m.

**b)** Cuando se instale un elemento fijo, opaco o traslúcido de altura no inferior a 1,60m.

**c)** Cuando los vanos o balcones se instalen sobre la fachada principal en la Línea Municipal o de retiro obligatorio si esta fuese exigida.

**d)** Cuando la abertura sirva al solo efecto de brindar iluminación suplementaria y se ubique a no menos de 1,80m de altura del solado del local, aún cumpliendo esta condición será de vidrio fijo, traslúcido o ladrillo de vidrio.

En toda obra se adoptarán las medidas que correspondan para evitar que durante el desarrollo de la misma o bien durante la vida útil del edificio se produzcan molestias a terceros o fincas vecinas generadas por factores tales como vapor, humedad, ruidos, vibraciones, calor o frío, golpes u otro similar.

## **CAPITULO 4. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA EJECUCION DE OBRAS. DISPOSICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.**

### **4.1. Vallas al frente de las obras.**

Antes de iniciar cualquier obra, sea nueva o bien la ampliación de un edificio existente en el sector frentista a la vía pública, deberá colocarse una valla provisoria al frente de la misma que evite daño o incomodidad a los transeúntes e impida el escurrimiento de materiales desde el interior al exterior.

El uso de la vía pública con valla importa el pago por día y m<sup>2</sup>, que fija la ordenanza tarifaria, el cual se hará efectivo antes de la ocupación.

Se realizará en materiales que cumplan estos requisitos y tendrá altura uniforme, pudiendo tener puertas de acceso las que abrirán hacia adentro del predio.

Si la valla invadiese la acera deberá resaltar sus aristas con materiales fosforescentes que la señalen en horario nocturno, su altura mínima será de 2,50m y dejará un paso libre no menor a la mitad del ancho de la acera.

Cualquier valla que no cumpla con estas exigencias será autorizada expresamente por el Departamento Ejecutivo.

El espacio comprendido entre la valla y la línea oficial solo se empleará para trabajos propios de la obra o para la atención comercial de venta de las unidades en construcción, las conexiones o tomas provisorias a la red de energía eléctrica solo pueden realizarse dentro del predio.

La ocupación de la vía pública cesará inmediatamente cuando dicho espacio ya no sea necesario para ejecutar la obra, por ello si por inspección el Departamento Ejecutivo advirtiese la ocupación innecesaria del espacio público, intimará al profesional interviniente y al propietario su inmediato retiro.

Esta prohibida la ocupación transitoria o permanente del espacio público frente a una obra para el depósito de materiales.

#### **4.1.1. Andamios.**

Su material estará en buen estado y soportará los esfuerzos en forma óptima.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10, en relación a la carga que deban soportar.

Cuando un andamio se ubique en la vía pública su proyección horizontal no podrá rebasar los límites del recinto autorizado para la valla provisoria.

Los andamios serán retirados dentro de las 24 horas de concluidas las obras y de los 15 (quince) días desde su paralización.

Las características de cada andamio serán función del uso que este preste según el tipo de obra realizar, en consecuencia podrán ser fijos, suspendidos, en voladizo, tubulares etc., en

cada caso es responsabilidad del profesional interviniente que su diseño y condiciones de seguridad de uso sean óptimas.

#### **4.1.2. Defensas en vacíos y aberturas e instalaciones en obras.**

En toda obra contarán con defensas o protecciones los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, así como toda otra abertura realizada en entresijos o losas que ofrezca riesgo de caída de materiales y personas.

Del mismo modo toda instalación provisoria de obra que ofrezca riesgo será convenientemente sectorizada de los pasos generales y eventualmente aislada para evitar contacto con las personas.

#### **4.1.3. Protección a la vía pública y a fincas linderas.**

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.

##### A la vía pública:

Se colocará protección horizontal hacia la vía pública cuando la altura de la valla provisoria en metros sumada a la separación en metros entre esta y la fachada resulte inferior a la altura en metros de esta última.

Las protecciones pueden ser permanentes o móviles.

Las permanentes cumplirán las siguientes características:

Su ejecución será horizontal o inclinada con ángulo mayor de 20°, con saliente mínima de 2m desde la fachada y sin poder cubrir más del 20% del ancho de la acera, extendiéndose en todo el frente del predio a una altura no menor de 2,50m, ni mayor que 9,00m.

Si la protección fuese horizontal deberá llevar en su borde un parapeto vertical o inclinado de altura no menor a 1,00m.

Las protecciones móviles tendrán las mismas características que la fija y son obligatorias para edificios de más de 12,00m de altura desde el nivel del predio.

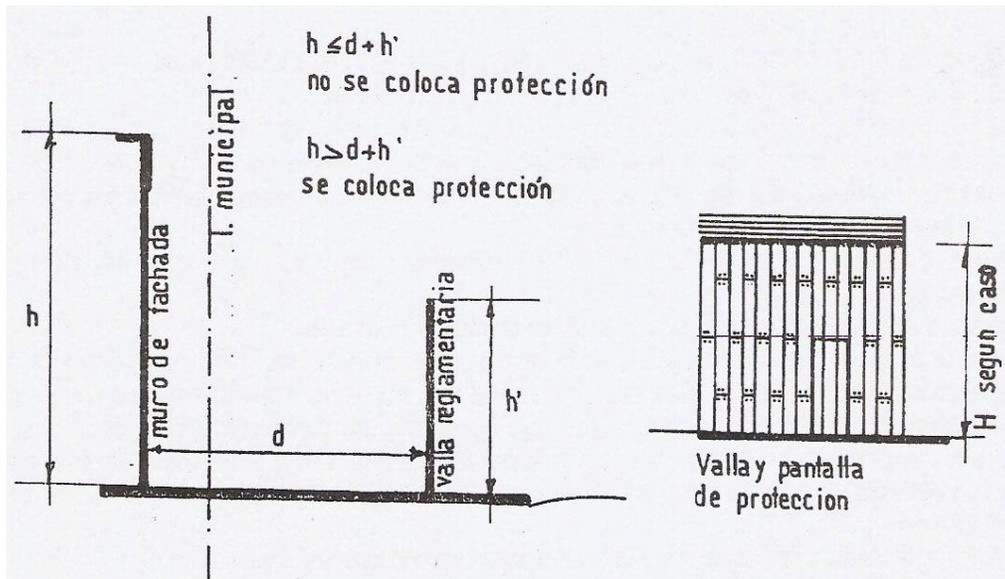
Cuando una obra quede paralizada por un plazo mayor a 7 (siete) días el profesional interviniente retirará las protecciones emplazadas en la fachada del edificio.

##### A las fincas linderas:

Tendrá las mismas características que las exigibles para la protección a la vía pública y no rebasarán más del 20% del ancho de la finca lindera.

El propietario de un predio lindero a una obra debe permitir el ingreso para realizar los trabajos de revoque, revestimiento, u otro tipo de reparación del muro medianero común.

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por la caída de materiales provenientes de una obra, se efectuarán las reparaciones o tareas de limpieza que correspondan.



#### 4.2. Letreros al frente de una obra.

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma, matrícula y domicilio de los profesionales intervinientes, asimismo constará el número de expediente en el cual fue concedido el permiso de obra y la fecha.

En cuanto a las características del proyecto se indicarán superficies a edificar así como el uso al cual se destinará el edificio.

#### 4.3. Estacionamiento vehicular frente a las obras.

Con la concesión del permiso de obras queda automáticamente autorizado el estacionamiento vehicular sobre su frente para lo cual podrán disponerse caballetes para restringir el uso indiscriminado de este espacio durante toda la ejecución de las obras.

#### 4.4. Terraplenamientos.

Todo predio con nivel inferior al oficial debe ser terraplenado efectuándose esta tarea por capas y hasta una altura tal que, previendo el esponjamiento de la tierra, con la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo debiendo dejar un suelo uniforme y sin posibilidad de estancamiento de aguas o escurrimiento a predios linderos.

#### 4.5. Desmontes.

Cuando un predio presenta un suelo elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado total o parcialmente siempre y cuando no se genere el estancamiento de aguas.

#### 4.6. Excavaciones.

Ninguna excavación afectará la seguridad de fincas linderas, vía pública, u otros sectores construidos dentro del predio, teniéndose especial cuidado en asegurar las condiciones de las estructuras existentes que pudiesen quedar en contacto con la excavación.

Asimismo cuando queden laterales en contacto con áreas de tránsito peatonal deberán disponerse defensas para evitar caídas de personas o materiales.

Las excavaciones que se realicen asegurarán la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados, estos últimos tendrán una longitud no mayor que la de los taludes.

Los taludes tendrán una banquina cuyo espesor promedio en el coronamiento no sea inferior al de la mitad del corte con un mínimo de 1m, la pendiente máxima será de 2:1, los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir el empuje que produzca la tierra en cada caso.

Cuando existan zapatas u otro tipo de fundación lindera a una excavación deberá considerarse las sobrepresiones que estas generan.

Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse a las cunetas de la calzada.

#### **4.7. Calidad de los suelos para cimentación.**

Se consideran suelos aptos para cimentar los constituidos por:

Tierra colorada compacta.

Greda blanca arenosa.

Tosquilla y Tosca.

Arena seca debidamente encajonada con espesores mayores a 1m.

No se consideran aptos para cimentar:

La tierra vegetal.

El barro.

Los suelos resultantes de terraplenamientos de arcillas.

Los coeficientes de trabajo se adecuarán a las reglamentaciones técnicas y serán validados por los profesionales intervinientes, no obstante ello el Departamento Ejecutivo podrá requerir la presentación de un Estudio de Suelos suscripto por un especialista en el tema debidamente matriculado, cuando las características de la obra así lo aconsejen.

#### **4.8. Sistemas y materiales de construcción e instalación.**

El uso de materiales y sistemas no tradicionales esta autorizado siempre que bajo responsabilidad del Profesional interviniente en su carácter de Director de Obra, se presente una memoria descriptiva del material o sistema elegido en la cual se detallará el comportamiento de los mismos frente a las solicitudes de la obra. Dicho comportamiento deberá ubicarse por sobre los estándares mínimos exigibles en lo que respecta a:

- a) Resistencia a los distintos esfuerzos mecánicos.
- b) Resistencia, aislamiento y conductibilidad térmica.
- c) Comportamiento acústico.
- d) Conductibilidad eléctrica.
- e) Aislamiento hidrófugo.
- f) Índices de vibración.
- g) Resistencia al fuego.

La clasificación precedente es meramente enunciativa y no taxativa, el Departamento Ejecutivo puede exigir otros requisitos para efectuar las correspondientes autorizaciones. Resultará condición necesaria la incorporación de los resultados de ensayos a los cuales el material o sistema se hubiese sometido, así como la certificación de calidad del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), Instituto de Racionalización Americana de Materiales ( IRAM ), (AEA), Asociación de Electrotécnicos Argentina, u otro Ente acreditado a esos fines.

#### **4.9. Demoliciones.**

Cuando una demolición afecte a chapas de nomenclatura, numeración, soportes de servicios públicos, etc., se deberá dar aviso a las entidades o empresas que correspondan con una anticipación no menor a 10 (diez) días hábiles.

Con carácter previo a la iniciación de los trabajos serán cortados los suministros de energía eléctrica y de gas dentro del predio, a excepción que la demolición fuese parcial y quedasen sectores en uso en cuyo caso el Profesional interviniente adoptará las prevenciones que correspondan para no afectar la seguridad de los trabajos a realizar.

Los escombros provenientes de demoliciones no serán arrojados de alturas superiores a los 5m, de lo contrario deberán emplearse conductos de descarga, ningún escombro podrá ser triturado o pulverizado mecánicamente dentro del predio y cuando el material demolido adquiera una consistencia pulverulenta será obligatorio el riego periódico del lugar.

Las demoliciones se ejecutarán sin solución de continuidad desde su inicio hasta su finalización no pudiendo quedar paralizadas por lapsos mayores a 48 horas.

Los muros medianeros que subsistan de demoliciones deberán mantener sus revoques y aislaciones en condiciones adecuadas.

Una vez finalizada la demolición y siempre y cuando no se proyecten obras nuevas deberá ejecutarse la cerca y la acera en condiciones reglamentarias, el terreno baldío quedará libre de todo escombro y maleza.

La realización de trabajos de demolición requiere el pago previo de los derechos que fija la ordenanza tarifaria.

#### **4.10. Cimientos.**

La estructura de un cimiento debe cumplir con las siguientes exigencias:

La carga que transmita estará por debajo de la tensión máxima admisible del terreno.

El cimiento estará convenientemente aislado de la acción de las napas freáticas.

Las profundidades mínimas de fundación serán:

- a)** Muro interior autoportante: 0,30m medidos desde el suelo adyacente más bajo.
- b)** Tabique interior de hasta 0,10m de espesor: podrá apoyarse directamente sobre contrapiso.
- c)** Muros interiores portantes, muros de fachada no principal, y bases interiores de estructura: 0,80m medidos desde el plano superior del solado adyacente más bajo.
- d)** Muros de fachada principal, y estructuras independientes sobre fachada principal: 1,00m medidos desde el nivel del cordón.
- e)** Muros medianeros, y estructuras independientes en coincidencia con los ejes medianeros: 1,00m medidos desde el solado adyacente más bajo dentro del predio.

**f)** En muros de cerca entre predios se cumplirán las tensiones máximas admisibles del terreno no siendo exigible una profundidad mínima de fundación.

**g)** Muros en sótanos: 0,30m medidos desde el fondo de la excavación.

**h)** En el caso de fundación sobre vigas de encadenado o arcos de fundación se presentará un detalle de la fundación proyectada con especificación de tensiones y profundidades propuestas.

**i)** Cuando la fundación se emplace sobre la línea municipal solo podrá rebasar este plano cuando la profundidad supere los -4,00 medidos desde el nivel el cordón de la acera, de lo contrario la base o fundación será de eje excéntrico.

**j)** Cuando una fundación se ubica a un nivel superior que el de un sótano o excavación lindera, su distancia horizontal nunca será inferior a la diferencia entre sus niveles, salvo que se dispusiese de un sistema estructural que tome y absorba el empuje lateral.

**k)** Cuando se funde sobre pilotes se presentará una memoria de cálculo del sistema, un detalle del proyecto de fundación con materiales elegidos y especificación del procedimiento de ejecución adoptado, todo ello previamente a su realización, deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo.

**l)** No se permite la hinca de pilotes en predios urbanos.

#### **4.11. Estructuras en elevación.**

Las estructuras en elevación se ajustarán a las siguientes condiciones:

Los coeficientes de trabajo para las distintas clases de albañilería, componentes metálicos, hormigones simple y armado, maderas, sobrecargas para techo y entresijos, pesos específicos, así como los procedimientos de cálculo adoptados, y toda otra variable analítica que intervenga en un cálculo, serán consignados por el profesional interviniente en los cálculos estructurales que presente, citando la fuente de obtención, no obstante ello el Departamento Ejecutivo podrá exigir el cumplimiento de otro parámetro si así lo considerase conveniente explicitando las causas.

Todo cálculo de un sistema formará un conjunto integral relacionando todos sus componentes, no está permitido adoptar valores de cálculo de otro proyecto.

En la ejecución de un sistema estructural se permiten utilizar los siguientes materiales:

**a)** Hormigón simple y armado.

**b)** Albañilería de ladrillos macizos.

**c)** Albañilería de bloques de hormigón comprimido.

**d)** Albañilería de bloques cerámicos de características portantes.

**e)** Acero estructural.

**f)** La madera es admitida como estructura de soporte de cubiertas.

- g)** Paneles de Hormigón u otro material aglomerado de similares características portantes.

Todos los componentes estructurales, tanto verticales como horizontales de un edificio quedarán circunscriptos al interior del predio, a excepción del muro medianero que podrá asentarse en ambos predios colindantes.

#### **4.11.1. Muros, generalidades.**

Cualquier muro se elevará correctamente aplomado, sus juntas verticales estarán trabadas en cada hilera consecutiva, y perfectamente llenadas con mezcla en una relación tal que su espesor promedio en 1,00m de altura no sea mayor a 0,015m.

No se permite utilizar mezcla de cal sin hidratar ni de cemento fraguado.

En los encuentros de muros y terreno natural es obligatoria la ejecución de capa hidrófuga horizontal y vertical de forma tal que configure un cajón aislado impidiendo el ingreso de agua desde el nivel del contrapiso sobre el terreno natural, hasta una o dos hiladas por sobre el nivel del solado.

Los muros que se encuentren limitados elementos estructurales de hormigón se anclarán a ellos por medio de grapas, flejes o barras distanciadas entre sí no menos de 0,50m.

Un pilar y una pilastra se ejecutarán en albañilería maciza con mezcla reforzada, si recibiesen cargas concentradas deberá verificarse su esbeltez de acuerdo a los reglamentos de cálculo.

Un muro divisorio tendrá un espesor no menor que 0,30m y en él se permiten los siguientes rebajes:

- a)** Cortes hasta el eje divisorio para alojar la estructura independiente.
- b)** Canaleta de no mas de 0,05m para canalizaciones de servicios propios del edificio.

Cuando se construya sin apoyar en un muro divisorio existente se construirá uno adosado a este cuidando especialmente que el espacio entre ambos sea estanco.

Las cercas divisorias entre predios tendrán una altura mínima de 1,80m y máxima que determine el Código de Planeamiento Urbano, y tendrán cualquier espesor siempre que se dispongan pilastras cada 3,00m de desarrollo y de sección mínima de 0,30 x 0,30m u otra estructura de resistencia equivalente.

Se permite la ejecución de nichos para medidores de electricidad y gas en los muros divisorios entre predios.

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del 50% de su carga admisible, el espesor en el caso de muros de ladrillos comunes será el siguiente:

- a)** 0,30m para el piso superior.
- b)** 0,30m/0,45m para el inmediato inferior.
- c)** 0,45m para los dos subsiguientes en orden descendente.
- d)** Por sobre esta altura se requerirá estructura independiente o bien un sistema estructural determinado.

Los espesores consignados se refieren a muros revocados, los pisos considerados no tendrán mas altura que 5,00m, de lo contrario se computarán como dos pisos.

Cuando existan cargas concentradas sobre el muro o bien cuando reciba la carga de luces de cálculo mayores a 7.00m será obligatorio disponer pilastras o contrafuertes que aumentarán su sección a razón de 0,15m por cada 4,00m de luz que exceda esa dimensión.

Cuando un muro portante tenga aberturas mayores que el 35% de su sección horizontal, se empleará mezcla reforzada.

Pueden utilizarse bloques cerámicos o de otro tipo para la ejecución de muros portantes, siempre que el sistema a emplear garantice el cumplimiento de los parámetros generales de resistencia exigibles según el caso.

Para el caso de tabiques autoportantes la relación entre altura y espesor es la siguiente:

ALTURA	ESPESOR MINIMO CON REVOQUE
Hasta 3,50m	0,08m
Hasta 4,50m	0,10m
Hasta 5,50m	0,12m
Hasta 6,50m	0,15m

No se admiten tabiques autoportantes de altura mayor a 6,50m.

Cuando la longitud de un paño del tabique exceda 1,5 veces su altura se adoptará el espesor siguiente en la tabla.

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si presenta adecuadas condiciones de conservación, tensiones de trabajo y está correctamente aislado desde el punto de vista hidrófugo.

Los muros privativos y contiguos a predios linderos pueden realizarse en reemplazo de los medianeros y tendrán un espesor mínimo de 0,15m en ladrillos macizos, en ellos no se admiten rebajes para el paso de canalizaciones, y además deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a)** Su resistencia mecánica a la rotura y pandeo no será menor que 20kg/cm<sup>2</sup> referida a su sección transversal.
- b)** Su resistencia mecánica al impacto soportará la caída de una carga de 50kg desde una altura de 1,00m, en el tramo de mayor luz.
- c)** Su coeficiente de conductibilidad térmica "k" será inferior a 1,95.
- d)** Su absorción sonora será superior a 40db.
- e)** La resistencia al paso del fuego será similar o superior a la de un muro de ladrillos macizos comunes revocado en ambos paramentos.
- f)** Tendrá protección hidrófuga adecuada.

Todos los muros y tabiques serán correctamente revocados en ambos paramentos y en el caso de muros exteriores además dispondrán de capa hidrófuga.

Cuando se opte por aplicar sobre un muro exterior o interior revestimientos pétreos, vidrios, maderas u otro material a ese fin, será obligatorio resolver su anclaje mecánico al muro de soporte cuidando que el dispositivo de sujeción sea apto estructuralmente y estable en el tiempo sin ser afectado por agentes medioambientales, aún cuando este no esté directamente expuesto a la intemperie.

El revestimiento de características impermeables es obligatorio en locales sanitarios, de salubridad, industriales, en este último caso según las exigencias del proceso a desarrollar.

#### **4.12. Contrapisos y solados.**

Todo solado a ejecutarse sobre terreno natural debe asentarse sobre un contrapiso, el que será realizado en hormigón pudiendo utilizar cascote de ladrillos con inerte, su espesor promedio no será inferior a 0,08m después del apisonado.

Asimismo dispondrá de capa hidrófuga horizontal que evite el ingreso de agua y humedad de la tierra.

La ejecución de contrapisos sobre estructuras resistentes horizontales no es obligatoria y su realización obedece exclusivamente a razones de proyecto.

#### **4.13. Techos.**

Los techos o azoteas podrán ser transitables o intransitables, los primeros tendrán una sobrecarga que contemple ese uso y cargas accidentales, asimismo dispondrán de baranda o parapeto de 1,00m mínimo de altura en todo su perímetro.

Cuando no sean transitables no existirá acceso vertical a excepción de escalera del tipo "de gato" que será utilizada exclusivamente para trabajos de limpieza de tanques, reparaciones, o similares.

No se permite el desagüe pluvial de techos libre hacia la vía pública, hacia predios linderos, o hacia los muros divisorios entre predios

El material y pendiente de techos evitará el estancamiento de aguas, las canaletas de recolección de agua que se desplacen paralelas a los ejes divisorios lo harán a una distancia mínima de 0,90m de este, con cubierta en contrapendiente a la principal.

Las dimensiones y materiales de la instalación de desagüe pluvial se ajustarán a las disposiciones de la Ex - Empresa Obras Sanitarias de la Nación.

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable y de baja conductibilidad térmica, esta última condición podrá no ser cumplida siempre que se prevea aislamiento térmico de forma tal que el coeficiente "k" de la cubierta no sea superior a 1(uno).

Cuando se proyecten aberturas de cualquier tipo para iluminación interior se tomará especial cuidado en la estanqueidad de las juntas de los bastidores y la cubierta, y se emplearán vidrios de seguridad.

#### **4.14. Normas generales para instalaciones.**

##### **4.14.1. Instalaciones de salubridad.**

Los tanques de bombeo y reserva sanitaria de agua serán fácilmente accesibles, recorribles en todo su perímetro y se separarán no menos de 0,65m de cualquier eje divisorio del predio, asimismo dispondrán de aislamiento hidrófugo exterior y su

separación mínima del plano horizontal del local o terraza en la que se emplazan será de 0,60m.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o de suelos se separarán no menos de 0,80m de los ejes divisorios.

Las instalaciones domiciliarias de provisión de agua y desagües cloacales y pluviales se ajustarán a los reglamentos técnicos de la Ex – empresa Obras Sanitarias de la Nación o sus sustitutos.

#### **4.14.2. Instalaciones eléctricas.**

Los coeficientes de resistencia, secciones y características de conductores, capacidades de carga, aislaciones, características de los artefactos, ejecución de canalizaciones, y toda otra especificación necesaria para el proyecto y ejecución de las instalaciones eléctricas, son los que se establecen en los Reglamentos para Instalaciones Eléctricas incorporados como Anexos de este código.

#### **4.14.3. Instalaciones mecánicas.**

Los coeficientes de resistencia y trabajo, características de los materiales para cada uso, las condiciones para la instalación y el funcionamiento de las maquinarias, sus condiciones de seguridad e higiene, toda otra especificación necesaria para el proyecto y la ejecución de las instalaciones mecánicas son los que se establecen en los Reglamentos para Instalaciones Mecánicas incorporados como Anexos de este código.

#### **4.14.4. Instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y otro medio alternativo mecánico de elevación.**

El proyecto y el emplazamiento en un edificio de este tipo de instalaciones se hará de acuerdo con los Reglamentos Técnicos incorporados como Anexos a este código, estos asegurarán sus condiciones de uso, y de accesibilidad.

En todo edificio con asistencia masiva de personas se emplazarán medios alternativos de elevación para salvar desniveles existentes, estos pueden ser:

- a) Plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas.
- b) Plataformas mecánicas que se deslizan sobre el lateral de la escalera.
- c) Sillas que se deslizan sobre el lateral de la escalera.

Estos dispositivos permanecerán plegados en el rellano superior o inferior y no invadirán el ancho útil de la caja de escalera.

#### **4.14.5. Instalaciones térmicas.**

Los coeficientes de resistencia y trabajo, características de los materiales para cada uso, el emplazamiento de artefactos y máquinas, condiciones de seguridad de uso y de higiene, y todo otra especificación necesaria para el proyecto y la ejecución de las instalaciones térmicas, se hará de acuerdo con los Reglamentos para Instalaciones Térmicas incorporados como Anexos a este código.

En lo que concierne a los remates de estas instalaciones, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Toda chimenea o conducto caliente dispondrá obligatoriamente de aislamiento térmico que evite la transmisión de calor a ambientes contiguos.
- b) Frente a un hogar de fuego abierto el solado del local será de material incombustible hasta 0,30m del mismo en toda su extensión.
- c) El humo proveniente de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, cocinas, etc., no contendrá sustancias que resulten nocivas o generen molestias al entorno, el Departamento Ejecutivo una vez verificado tal condición autorizará la evacuación de humos.
- d) Toda chimenea que junto con el humo pudiese evacuar chispas o partículas encendidas tendrá su remate protegido con una red metálica, la cual puede cerrar horizontalmente el conducto inmediatamente a su terminación, o bien con una separación vertical no mayor a 0,20m de su terminación.
- e) Todo conducto de evacuación de gases o humos de combustión tendrá su remate sobre una terraza accesible a 2,00m del nivel de esta última.
- f) Cuando se trate de una terraza no accesible o de un techo inclinado el remate podrá separarse 0,60m mínimos desde estos últimos.
- g) Cuando la inclinación de la cubierta sea mayor podrá separarse 0,60m siempre que el remate se sobreeleve 0,20m de cualquier cumbrera que se encuentre a menos de 3,00m.
- h) La sobreelevación del remate respecto del dintel de un vano que corresponda a un local adyacente a la terraza, no será exigible cuando este se ubique a no menos de 5,00m del vano, para distancias menores, la sobreelevación será directamente proporcional al acercamiento al vano considerado, esta exigencia es aplicable para vanos pertenecientes al mismo predio o a predios linderos.

## **CAPITULO 5. DISPOSICIONES GENERALES ADMINISTRATIVAS**

### **5.1. Tramitaciones.**

#### **5.1.1. Permiso de obra.**

Se requiere solicitar permiso de obra para:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar o transformar lo existente.
- c) Efectuar cualquier tipo de intervención en una fachada principal.

- d) Cambiar o modificar la estructura o los materiales de las cubiertas o techos.
- e) Efectuar demoliciones.
- f) Desmontar y excavar terrenos.
- g) Construir o ampliar panteones, bóvedas o nicheras
- h) realizar tabicamientos internos

**5.1.2. Documentación exigible para solicitar permisos de obra nueva de edificios o de modificación y ampliación de edificios existentes.**

Será requisito presentar:

- a) Solicitud de consulta de zonificación y construcción. Tendrá carácter de declaración jurada.
- b) Informe de dominio extendido por el Registro de la Propiedad de la Pcia de Buenos Aires o certificación ante escribano público de quien acredite titularidad.
- c) La nomenclatura catastral y partida del inmueble. Plancheta catastral.
- d) Certificación de Encomienda de tareas profesionales expedida por el Colegio Profesional respectivo.
- e) Modelo tamaño A4 del cartel de obra con especificación de Tipo de obra, Profesionales intervinientes, Dirección de la obra, Fecha de registro de la documentación y Número de expediente municipal de permiso.
- f) Una vez obtenido el plano visado por la Dirección de Planeamiento adjuntar 1 copia en vegetal y 4 (cuatro) copias con fondo blanco de los planos generales de arquitectura y cuando corresponda plano de estructuras, estos últimos con su correspondiente memoria de cálculo anexada. Los planos serán rubricados por el Propietario, y los profesionales intervinientes como Proyectista, Director de Obra y constructor.
- g) El plano general de arquitectura, debidamente acotado, en escala 1:100, constará de:
  - plantas de todos los niveles
  - cortes. Mínimo uno transversal y uno longitudinal.
  - planta de techos
  - fachada principal. Cuando se trate de un edificio de perímetro libre se presentará la totalidad de las vistas.
  - silueta de superficies. Referenciar a los límites de la parcela, esc1:200
  - cuando se trate de una urbanización cerrada se deberá identificar la parcela en croquis general del proyecto urbanístico.
  - cuadro de iluminación y ventilación de los locales

- h) Si correspondiese, Estudio de Suelos, y memoria de submuración suscriptos por Profesional habilitado.
- i) Cómputo de las superficies cubiertas y semicubiertas y libres especificando destinos.
- j) Si correspondiese, planos del Servicio de seguridad contra Incendio visado por la Dirección de Bomberos.
- k) Especificación de los servicios domiciliarios de que dispone el predio.
- l) Conformidad consorcial avalada por Escribano Público o Autoridad Competente cuando las obras sean de modificación o ampliación y se proyecten en predios afectados por la Ley N° 13512 de Propiedad Horizontal.
- m) Planos de Obra del antecedente y cuando corresponda de Planos Subdivisión por PH (Ley 13.512), aprobados.
- n) Constancia del pago de los derechos de Construcción.
- o) Planilla de estadística de edificación según modelo oficial.
- p) Cuando corresponda, constancia del valor patrimonial del edificio existente a intervenir.
- q) Formulario acorde al destino de la obra sobre individualización, características y valuación según Ley Provincial 10707, rubricado por el profesional actuante.
- r) Plano visado por la Dirección Provincial de Vialidad cuando se trate de una obra ubicada sobre una vía perteneciente a su jurisdicción.
- s) Libre deuda municipal extendido por la Dirección de Rentas.
- t) Planilla de locales

### **5.1.3. Documentación exigible para solicitar permisos de demolición de edificios.**

Será requisito presentar:

- a)** Serán exigibles para la solicitud los documentos citados en los incisos c), d) y e) del artículo precedente.
- b)** Plano original y 2 (dos) copias del edificio a demoler.
- c)** Declaración jurada del Profesional de que se ha obtenido el corte de los servicios domiciliarios de luz y gas.
- d)** Pago de los derechos que fija la ordenanza tarifaria.

#### **5.1.4. Documentación exigible para tramitar permisos de modificación y ampliación en obras en ejecución.**

- a) Serán exigibles para la solicitud los documentos citados en los incisos a), f), i), j), m), y n), de "Documentación exigible para tramitar permiso de obra."
- b) Cuando corresponda por cambio de profesional, la documentación citada en el inciso d), de dicho artículo.

#### **5.1.5. Documentación exigible para tramitar permisos de instalaciones eléctricas, mecánicas y térmicas de edificios.**

- a) Serán exigibles para dichas solicitudes los documentos citados en los incisos a), d), y f), de "Documentos exigibles para tramitar Permisos de Obra", en los cuales en sustitución del Constructor, se requerirá firma del Instalador según sus incumbencias.
- b) Constancias de prototipos aprobados para los equipos que se proyecte instalar.

#### **5.1.6. Trabajos que podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un D.T. y Constructor**

Podrán realizarse con la sola firma del Propietario las siguientes obras:

- a) Construcciones de mampostería hasta 15,00 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, siempre que no comprometan la estructura de lo edificado.
- b) Demolición de casillas de madera o madera y chapas de cinc o material similar.
- c) Muros de cerco al frente, en la medianera o divisorio entre unidades funcionales cuando no supere 1,60m de altura.
- d) Construir veredas.
- e) Ejecución y/o cambio de pisos o de revestimientos de techos.
- f) Ejecutar revoques.
- g) Ejecutar cielorrasos.
- h) Limpieza y pintura en general
- i) Renovación de carpintería / vidriería.
- j) Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento.
- k) Instalación de vitrinas, carteleras y anuncios que no requieran estructura resistente.
- l) Otros trabajos que, a juicio de la Dirección de Planeamiento, revistan escasa importancia.

## **5.2. Pormenores técnicos necesarios para plenos de edificación.**

Se adoptarán las normas para dibujo de planos, grafismos, carátulas, escalas métricas, rayados, señalamiento de locales, tamaños y doblado de planos, que determine el Departamento Ejecutivo, no obstante ello y como regla general se establece que los planos se dibujarán en escala 1:100, las superficies a construir estarán libres de grafismos, los muros existentes serán llenos en color negro, el rótulo de planos de obra designará la ubicación de la obra, la nomenclatura catastral, partida, el carácter de la solicitud del permiso, el propietario o usuario acreditado, y los profesionales intervinientes y sus domicilios quienes deberán rubricarla.

Ver modelo.

## **5.3. Servicio contra incendios.**

Para obtener permiso de obra, debe preverse el sistema de prevención de incendios del que dispondrá el edificio, el diseño y características de la instalación y los pormenores técnicos a adoptar para elaborar su documentación, son los consignados en los Reglamentos Técnicos que obran como Anexo I, Documento IV, del presente Código.

## **5.4. Pago de los derechos de construcción.**

Los derechos de construcción correspondientes a la documentación relativa al permiso solicitado se abonarán conforme las disposiciones contenidas en la Ordenanza Fiscal que corresponda al ejercicio fiscal anual al momento de la solicitud.

No se admitirán legajos de obra que no cumplan lo expuesto precedentemente.

## **5.5. Oportunidad del registro del permiso de planos de obra.**

La documentación exigible según el tipo de permiso solicitado, junto a la constancia de pago de los derechos de construcción será presentada ante la Autoridad de Aplicación formando el legajo de obra, el Departamento Ejecutivo Municipal verificará la existencia de todos los documentos exigibles, y luego procederá a su registro colocando en los planos un sello con la palabra “Permiso Registrado” y los rubricará haciendo constar las normas de este código.

Cumplido este acto entregará al Profesional interviniente, al Propietario, o a su apoderado 1 (un) juego de todos los planos presentados con el sello de su registro.

### **5.5.1. Concesión del permiso de obra.**

La entrega y disposición de la documentación citada precedentemente implica la concesión del permiso de obra y lleva implícita la autorización para comenzar los trabajos proyectados, bajo la exclusiva responsabilidad técnica de los Profesionales intervinientes en su carácter de Director de Obra y Constructor.

La documentación registrada, o su copia debidamente autenticada, estará en la obra a disposición de la inspección que pudiese requerirla.

## **5.6. Finalización de las obras.**

Al concluir las obras con permiso otorgado deberá presentarse nota de solicitud firmada por el propietario y el profesional, la declaración jurada de su finalización en formulario oficial a ese efecto, el cual será acompañado con 1 (un) juego de planos originales de la obra en film poliéster o vegetal, y 2(dos) copias de este en papel con fondo blanco y en soporte

informático, asimismo se anexará el libre deuda del profesional actuante extendido por el colegio profesional respectivo.

La autoridad de aplicación verificará que la documentación final presentada se ajuste a la documentación original registrada en oportunidad de la concesión del permiso, y en su caso remitirá todo el legajo para realizar la inspección final de la obra, la cual deberá realizarse en un plazo no mayor a 2 (dos) meses a contar desde la presentación de la solicitud de finalización de obra.

De verificarse el ajuste de la documentación final de obra con los hechos efectivamente realizados en el terreno, se procederá a su registro como "Obra Registrada", entregando un juego en papel con fondo blanco al interesado o a su apoderado, y remitiendo el juego original de film poliéster o vegetal y el soporte informático a su archivo.

En caso de que se verifiquen modificaciones respecto de la documentación original registrada y que el edificio resulte No Conforme, se deberán realizar las tareas correspondientes a fin de cumplimentar con lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial y el presente Código de Edificación y poder proceder a su registro como "Obra Registrada". Caso contrario se registrará como "Obra Antirreglamentaria". Asimismo la AA procederá a la aplicación de las sanciones correspondientes:

- El propietario y el profesional serán pasibles de multas en efectivo.
- Se dará intervención a los Colegios Profesionales respectivos conforme lo establecido en el ítem 5.9 del presente Código.
- Se incluirá al profesional actuante en el Registro Municipal de Infracciones.

#### **5.7. Inspecciones de obra.**

Durante el transcurso de la obra podrán realizarse inspecciones de oficio o a los fines de efectuar verificaciones sobre algún aspecto de su ejecución, el profesional interviniente debe permitir el acceso a la obra del personal de inspección, y poner a su disposición la documentación de obra registrada.

El incumplimiento de esta obligación así como la detección de irregularidades en la obra, o su desajuste respecto de los planos registrados, facultará al Departamento Ejecutivo a disponer su paralización y eventual clausura, y realizar las intimaciones correspondientes para lograr la total regularización de la situación, asimismo al verificarse el incumplimiento de cualquiera de los artículos del presente código por parte de los profesionales a cargo de la obra, se dará intervención al o a los Colegios Profesionales respectivos para la eventual aplicación de las sanciones que correspondiesen.

Cuando se realice una inspección en una obra el funcionario interviniente labrará el acta respectiva en original y 2 (dos), copias una de las cuales le será inmediatamente entregada al interesado, y la otra se incorporará al legajo de obra.

El conforme de inspecciones de obra no releva al Profesional por las respectivas responsabilidades de la obra a su cargo.

Los Profesionales intervinientes y los Propietarios deberán fijar sus domicilios en el Partido de Brandsen, en ellos serán válidas todas las notificaciones que se cursen, no obstante ello la obra se considera domicilio válido de notificación.

#### **5.8. Obras en contravención.**

La Municipalidad intimará la regularización de toda obra o instalación que no se encuentre debidamente registrada o se hubiese realizado en contravención a las normas Urbanísticas o de Edificación vigentes al momento de su ejecución, para ello realizará las intimaciones y adoptará las disposiciones que correspondan, pudiendo asimismo aplicar las multas

respectivas y, cuando se justifiquen razones urbanísticas o de seguridad, ordenar su demolición y/o adecuación a las normas vigentes, a exclusivo cargo del propietario.

Si se verifica la ejecución de obras o el funcionamiento de una instalación sin permiso, el Departamento Ejecutivo ordenará su inmediata paralización y en caso necesario ante el incumplimiento de la orden impartida, o bien frente a una circunstancia que comprometa la seguridad o salubridad públicas, dispondrá su inmediata clausura.

En los casos de presentación de solicitud de Empadronamientos se procederá a su registro como "Empadronamiento Antirreglamentario" únicamente cuando se garanticen condiciones de seguridad y de habitabilidad.

En los casos de presentación de solicitud de permiso para obra a ampliar y/o refaccionar y/o nuevos empadronamientos en todo edificio que tenga planos empadronados con carácter de "antirreglamentarios" con posterioridad a la vigencia del Decreto Ley 8912, se procederá a su registro como "Obra Registrada" únicamente cuando se cumplimenten las condiciones de habitabilidad, sin superar los indicadores urbanísticos y limitaciones al volumen establecidos para la zona.

#### **5.9. Intervención y responsabilidad del/los profesionales.**

La realización de obras en el Municipio de Brandsen requiere la intervención de un profesional cuyas incumbencias, reconocidas por el Colegio Profesional respectivo, le permitan su realización.

El cumplimiento de todas las normas del proyecto de obra, y de su ejecución, con estricto ajuste a las normas de calidad y seguridad contenidas en este código, es de su exclusiva responsabilidad.

En consecuencia el Departamento Ejecutivo podrá requerir de los Colegios Profesionales respectivos la aplicación cuando corresponda de las normas del Código de Ética profesional, y en su caso la aplicación de las sanciones que este prevé, cuando se comprueben irregularidades atribuibles a la actuación de los Profesionales intervinientes.

Pueden ser Profesionales para ejecutar Obras e Instalaciones Eléctricas, Mecánicas y Térmicas, ya sea como Directores Técnicos de Obra, Constructores, Instaladores y Proyectistas, las personas físicas que detenten los siguientes títulos académicos:

- a) Arquitecto.
- b) Ingeniero Civil o de otra especialidad que le reconozca similares incumbencias.
- c) Maestro Mayor de Obras.
- d) Técnico Electrónico.
- e) Técnico Mecánico.
- f) Técnico en Refrigeración o Aire Acondicionado.

Los Títulos Universitarios habilitan al Profesional que los detente a realizar todo tipo de obra e instalación en todo el ejido del Municipio de Brandsen. Los títulos Secundarios solo habilitan a realizar las tareas propias de la especialidad de acuerdo a las incumbencias que fije cada Colegio Profesional.

Cada rol Profesional implica la asignación de una responsabilidad específica al frente de una obra, en consecuencia se establecen las siguientes responsabilidades de los Profesionales:

**a) Director Técnico de Obra:**

Es responsable solidario con el Constructor y el Instalador.

**b) Constructor:**

Es responsable por la ejecución material de la Obra.

**c) Instalador:**

Es responsable por la ejecución material de la Instalación de su especialidad.

**d) Proyectista:**

Es responsable por el Proyecto de las Obras y de las Instalaciones.

Un profesional puede, de acuerdo a las incumbencias que el Colegio respectivo le acuerde, asumir más de un rol al frente de una obra o instalación.

Los Constructores e Instaladores que actúen como Empresas solo podrán hacerlo a través de un representante técnico que asumirá dicho rol y las responsabilidades derivadas de este.

Se reconoce la figura del Director Ejecutivo de Obras, asumiendo así la misma persona las funciones y responsabilidades propias del Director de Obra y del Constructor.

**5.9.1. Cambio de profesionales al frente de una obra.**

El Propietario de un predio puede reemplazar a los Profesionales que en cualquiera de sus roles se hallen al frente de una obra. El propietario y/o profesional, deberá comunicar esta circunstancia por escrito ante la Autoridad de Aplicación, incorporando documentación de desvinculación extendida por el colegio profesional correspondiente, declaración jurada con el porcentaje de obra ejecutada discriminando rubros, solicitud de inspección de obra, nueva Encomienda de Tareas Profesionales o Contrato de Locación de Obra, asimismo deberá modificarse el respectivo cartel de obra con el nombre del o de los nuevos Profesionales a cargo, en estos casos no se requiere presentar nueva documentación de planos, a excepción de que se efectúen modificaciones al proyecto original registrado, la obra quedará paralizada hasta tanto se designe al nuevo profesional.

**5.10. Obras paralizadas y desistidas.**

Una obra comenzada de acuerdo con el permiso obtenido, deberá proseguirse ininterrumpidamente hasta su finalización, no obstante ello si su Propietario decidiese su paralización transitoria, se deberá dar aviso a la Autoridad de Aplicación mediante nota firmada por el propietario y el profesional, asimismo será obligatorio adoptar las siguientes precauciones:

**a)** Se retirará todo tipo de pantallas, andamios o protección que haya quedado instalada.

**b)** Cuando la obra, o parte de esta se emplace sobre la Línea Municipal, se construirá un recinto cerrado con un muro hasta la altura del primer entpiso, el que tendrá una abertura para ingresar al predio con una puerta y cerradura o candado.

**c)** Cuando la obra no alcance la Línea Municipal se realizará un cerco de 2,20m de altura sobre el nivel del predio el cual tendrá similar medio de acceso que el caso anterior.

d) Se adoptarán las medidas necesarias para asegurar óptimas condiciones constructivas y de terminación a los muros medianeros que hubiesen sido intervenidos durante la realización de los trabajos.

#### **Caducidad del Permiso de Obra**

Si durante el lapso establecido en plano como Plazo de Terminación y con un máximo de 3 (tres) años desde la obtención del respectivo permiso de obra, esta no hubiese sido comenzada, caducará automáticamente el permiso concedido con pérdida de los derechos de construcción abonados, la Autoridad de Aplicación de oficio dispondrá el archivo del legajo de obra, como "Obra desistida" circunstancia que notificará al Propietario, y al Director de Obra.

#### **5.11. Facultades del departamento ejecutivo.**

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Brandsen esta autorizado a evaluar situaciones en las cuales no resulte posible o aconsejable la aplicación de algunas de las normas generales del presente Código, en consecuencia, podrá en estos casos suspender transitoriamente su cumplimiento con carácter general y no particular, debiendo fundamentar plenamente la decisión que en tal sentido adopte.

#### **5.12. Infracciones y Penalidades.**

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar las sanciones a aplicar a propietarios y/o profesionales actuantes en caso de realizar demoliciones o construcciones sin permiso municipal en contravención a lo establecido por las normas Urbanísticas o de Edificación vigentes.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**5.13.** Las normas del presente Código entrarán en vigencia a partir de su promulgación.

**5.14.** Derógase toda otra normativa de orden municipal que se oponga a la presente.

**5.15.** De forma.