

ORDENANZA N° 1784

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA RIOJA SANCIONA PARA LA MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Apruébase el Código de Edificación de aplicación específica para el Departamento Capital de la Provincia de La Rioja. El que se regirá de acuerdo al ordenamiento; reglamentación y graficación; que como anexo I, II, III respectivamente forman parte del presente Instrumento Legal.

ARTICULO 2°.- Derogase toda otra disposición que se oponga a la presente.

ARTICULO 3°.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial Municipal y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de La Rioja, a los quince días del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve.-

**Firmado: MIGUEL RAMON FLORES -Vice Presidente 1° en función de Presidente-
NELSO DEL R. LUCERO -Secretario Deliberativo-**

f.m.

CORRELATIVA ORDENANZA N° 1784

ANEXO I: CORRELATIVA No. 1.784

CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE LA RIOJA

INDICE GENERAL

CAPITULO I: NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS

- I.1. Finalidades
 - I.1.1. Asuntos reglados por el Código
 - I.1.2. Obligación de solicitar autorización o permiso de construcción.
 - I.1.3. Idioma nacional y sistema métrico decimal
- I.2. Tramitaciones
 - I.2.1. De los trabajos que requieren permiso
 - I.2.2. De los trabajos que requieren aviso
 - I.2.3. Obligatoriedad de presentación reparticiones nacionales Provinciales y/o autárquicas
 - I.2.4. De la documentación técnica a presentar
 - I.2.4.1. Para demolición de edificios
 - I.2.4.2. Para construcción de sepulcros
 - I.2.4.3. Para obras menores
 - I.2.4.4. Edificación por etapas
 - I.2.5. Firma de planos
 - I.2.5.1. Plazos para la aprobación
 - I.2.5.2. Fecha de otorgamiento del permiso de construcción
 - I.2.5.3. Caducidad de permisos concedidos
 - I.2.6. Obras paralizadas
 - I.2.6.1. Prosecución de los trabajos paralizados de edificios
 - I.2.6.2. Caducidad de permisos concedidos para edificios
 - I.2.6.3. De la inspección final de obra
 - I.2.6.4. De certificados de obra
 - I.2.6.5. Inexactitud de los documentos exigidos
 - I.2.6.6. Planos corregidos
 - I.2.6.7. De las características de la documentación
 - I.2.7. Documentación técnica- Detalles Imprescindibles en los planos de edificación.
 - I.2.7.1. Planos de estructura
 - I.2.7.2. Código de estabilidad estructural
 - I.2.8. Aspectos reglamentarios de instalaciones eléctricas domiciliarias.
 - I.2.8.1. Tamaño y plegado de los planos, carátula colores y leyendas.

- I.2.9. Documentación en obra- libro de obra.
- I.2.9.1. Solicitud de inspecciones de obra
- I.2.9.2. Cartel de obra

CAPITULO II: NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES

- II.1. Normas de carácter funcional
 - II.1.1. De la Clasificación de los locales
 - II.1.2. Locales con uso mixto
 - II.1.1.3. Dimensiones, Higiene, Ventilación e Iluminación de Locales.
 - II.1.1.4. Altura mínima
 - II.1.1.5. Superficie mínima
 - II.1.1.6. Iluminación y ventilación de los locales
 - II.1.2. Viviendas mínimas
 - II.1.2.1. Locales no habitables
 - II.1.3. De la cantidad de sanitarios
 - II.1.4. Cocinas
 - II.1.5. Tendederos
 - II.1.6. Otros locales
 - II.1.7. Galerías de Comercio
 - II.1.8. Depósitos de locales comerciales
 - II.1.9. Carga y descarga de mercaderías
 - II.1.10. Talleres complementarios de un Comercio
 - II.1.11. Locales de Servicio
 - II.1.12. Locales Especiales
 - II.1.13. Locales de Elaboración de alimentos
 - II.1.14.1. Circulación horizontal
 - II.1.14.2. Circulaciones Verticales
 - II.1.15.1. Escaleras Secundarias
 - II.1.15.2. Escaleras de Incendio
 - II.1.15.3. Rampas
 - II.1.15.4. Iluminación y ventilación de las circulaciones verticales
 - II.1.15.5. Ascensores, Montacargas y Escaleras Mecánicas
 - II.1.16. Accesos y salidas de los edificios

CAPITULO III: DE LA LINEA MUNICIPAL

- III.1. Línea de Edificación
- III.2. De las ochavas
- III.3. Medianería
- III.4. Cercas y veredas
 - III.4.1. Plazos de ejecución de cercas y veredas

- III.5. Cercas y veredas en los casos de Demolición de Edificios
- III.6. Tipos de veredas
 - III.6.1. Nivel de las veredas
 - III.6.2. Pendientes de las veredas
- III.7. Aceras arboladas
- III.8. Veredas con espacios verdes

CAPITULO IV NORMAS DE ARQUITECTURAS

- IV.1. De la Arquitectura
 - IV.1.1. Arquitectura de las fachadas
 - IV.1.1.2. Fachadas Secundarias tanques
 - IV.2. Tratamientos de Muros divisorios
 - IV.3. Conductas visibles desde la vía publica
 - IV.4. Limitación de las salientes en fachadas
 - IV.5. Salientes de aleros y marquesinos
 - IV.6. Cuerpos salientes cerrado
 - IV.7. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía publica
 - IV.8. De las salientes de toldos, aleros, parasoles, etc.

CAPITULO V

- V.1. Patios de iluminación y ventilación
 - V.1.1. Medios de evacuación
 - V.1.1.1. Patios de 1 categoría
 - V.1.1.2. Disminución del valor "D" en patios
 - V.1.1.3. Determinación del valor "D"
 - V.1.1.4. Patios de segunda categoría
 - V.1.1.5. Formas de medir los patios
 - V.1.1.6. Patios mancomunados
 - V.1.1.7. Prohibición relativa a los patios
 - V.2. Medios de evacuación
 - V.3. Puertas de salida para edificios en altura
 - V.3.1. Tipos de puertas de salida
 - V.3.1.2. Puertas de abrir en un solo sentido
 - V.3.1.3. Puertas de abrir a aviven
 - V.3.1.4. Puertas giratorias
 - V.3.1.5. Ancho de puertas de salir
 - V.3.1.6. Formas de medir el ancho de puerta de salir
 - V.4. Pasajes, paseos, pasillos, galerías, escaleras o rampas

- de uso publico
- V.4.1. Tipos de pasajes
- V.4.1.2. Circulación de evacuación de un edificio
- V.4.1.3. Circulación de evacuación en pisos altos
- V.4.1.4. Pasajes comerciales de uso publico
- V.4.1.5. Pasajes comerciales con una o mas salidas a una calle
- V.4.1.6. Pasajes comerciales con una o mas salidas a dos o mas calles
- V.4.1.7. Pasajes comerciales con bifurcación en su interior en dos o mas circulaciones o niveles
- V.5. Escaleras exigidas de salidas de carácter público
- V.5.1. Caso general.
- V.5.1.2. Caso de lugares de espectáculos y diversiones publicas.
- V.5.1.3. Caso de escaleras desdobladas
- V.5.1.4. Pasamanos en las escaleras exigidas

CAPITULO VI

- VI.1. De los sistemas de seguridad, cocheras, compactadores.
- VI.1.1. Prevenciones generales contra incendios
- VI.1.1.2. Potencial del extintor
- VI.1.1.3. Servicio de agua contra incendio
- VI.2. Medios de escape
- VI.2.1. Situación de los medios de escape
- VI.2.1.2. Escaleras internas al edificio
- VI.2.1.3. Escaleras externas al edificio
- VI.3. Cocheras
- VI.4. Normas generales sobre cocheras y/o estacionamientos
- VI.4.1. Factor de ocupación total
- VI.4.2. Circulación
- VI.4.3. Ventilación
- VI.4.4. Rampas y accesos
- VI.4.4.1. Distribución de vehículos
- VI.5. Instalación de compactadores en edificios en altura
- VI.5.1. Condiciones Generales
- VI.5.1.2. Reglamentación de tratamiento de residuos
- VI.6. Conductores de cargas

CAPITULO VII

USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCION

- VII. Cercos provisorios para construcciones frentitas a la vía publica
- VII.1.2. Construcción de vallas

- VII.1.3. Dimensiones y ubicación del cerco
- VII.1.4. Terraplenamientos y excavaciones
- VII.1.5. Desmontes
- VII.1.6. Excavaciones que pudiera causar daño o peligro
- VII.1.7. Protección contra accidentes
- VII.1.8. Deposito de tierra y materiales en la vía publica
- VII.1.9. Generalidades sobre demolición
- VII.1.10. Deposito de seguridad
- VII.1.11. Limpieza de vía publica
- VII.1.12. Limpieza para el transito
- VII.1.13. Medidas adicionales de seguridad
- VII.1.14. Tabiques protectores para demoler muros divisorios
- VII.1.15. Obras de defensa de demoliciones
- VII.1.16. Estructura deficiente en caso de demolición
- VII.1.17. Retiro de material y limpieza
- VII.1.18. Puntuales de seguridad
- VII.1.19. Lienzos o cortinas contra el polvo.
- VII.1.20. Vidrieras
- VII.1.21. Caídas y acumulación de escombros
- VII.1.22. Riego obligatorio en demoliciones
- VII.1.23. Relleno de zanjas y zócalos
- VII.1.24. Conservación de muros divisorios
- VII.1.25. Demoliciones paralizadas
- VII.1.26. Limpieza de terrenos cercas y veredas
- VII.1.27. Deposito de materiales en la calle
- VII.1.28. De los andamios
- VII.1.29. De las torres para grúas

CAPITULO VIII

SOBRE CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

- VIII.1. Construcciones en mal estado
- VIII.1.2. Peligro de derrumbe inminente
- VIII.1.3. De las plazas
- VIII.1.4. Obras en conservación
- VIII.1.5. Suspensión de trabajo
- VIII.1.6. Uso de la fuerza publica
- VIII.1.7. Obligación de los propietarios relativa a la conservación de edificios.
- VIII.1.8. Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas.
- VIII.1.9. Denuncia de linderos.
- VIII.1.10. Construcción de edificios que se encuentren fuera de la línea municipal.

CAPITULO IX

IX.1. Anexo informativo de legislación técnica legal en vigencia.

CAPITULO X

Anexo grafico.

ANEXO II- ORDENANZA No. 1.784

CAPITULO I

NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS

1- FINALIDADES

I.1.1. ASUNTOS REGADOS POR EL CODIGO

.lm 2,05cm

Denominase a la presente disposición "Código de Edificación "la que reglamenta:

- a) Las urbanizaciones, construcciones y obras relacionadas con estas.
- b) Los nuevos edificios, obras y de las construcciones.
- c) Las ampliaciones, refacciones y modificaciones de edificios de construcciones y obras.
- d) La conservación de los edificios y construcciones.
- e) La demolición de los edificios y construcciones.
- f) Las instalaciones técnicas propiamente dichas y la de los edificios, construcciones y vía pública.
- g) La seguridad de los edificios y construcciones
- h) El diseño arquitectónico y urbano.
- i) El uso de los edificios y de los espacios libres, privados, y públicos.

La enumeración precedente es enunciativa y no limitativa de la aplicación de este Código, cuyas normas rigen para toda entidad. publica o privada de la Ciudad Capital de La Rioja.

Las prescripciones del presente Código de Edificación constituyen exigencia mínima. El Departamento Ejecutivo previo informe técnico, cuando causas de seguridad e higiene lo justifiquen, podrá imponer mayores obligaciones de las establecidas, mediante la norma que corresponda.-

I.1.2.

OBLIGACIONES DE SOLICITAR AUTORIZACION O PERMISO DE CONSTRUCCION

Todas las entidades publicas y privadas tienen obligación de solicitar el permiso correspondiente a los ítem descriptos en el punto anterior y además hacer efectivo el pago de la tasa y derechos conforme a lo establecido en el Código Tributario. Las solicitudes especifican el objeto y la ubicación de lo que pide realizar, el nombre y domicilio del propietario y el nombre y apellido del usuario cuando se trate de permisos de uso habitación, el nombre y apellido de los técnicos y/o profesionales intervinientes con sus respectivas matriculas de habitación expedido por el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura y/o el Consejo de Arquitectos.-

I.1.3 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismo si equivalente en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con su respectiva traducción al idioma nacional. Esta no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a titulo informativo.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que :

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen al futuro.
- b) Las palabras de genero masculino incluyen el femenino y el neutro.
- c) El numero singular incluye el plural.

2- TRAMITACIONES

I.2.1. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

Declarase obligatoria la presentación de la solicitud en formularios con los sellados que establece la Ordenanza Impositiva y/o Código Tributario los que se adquirirán en la Dirección General de Rentas de la Municipalidad. Dichos formularios se presentaran para realizar las siguientes obras:

- a) Construir nuevos edificios, obras y construcciones.
- b) Ampliar refaccionar o transformar edificios, obras y construcciones existentes.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos.
- d) Renovar, modificar y refaccionar estructura de techos.
- e) Ejecutar cielorrasos y pisos.
- f) Realizar revoques, revestimientos o trabajos similares.
- g) Puentes para vehículos.
- h) Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios y toda otra instalación que requiera estructuras resistentes.

- i) Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables e instalaciones sanitarias en la vía pública.
- j) Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.
- k) Modificar planos aprobados.
- l) Ejecutar demoliciones.
- ll) Elevar muros de cerca, ejecutar aceras y cordones, construir muros medianeros.
- m) Construir o modificar cierres al frente o divisorios de veredas, previa solicitud de línea y nivel.

I.2.2. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO

Declarase obligatoria la presentación de aviso de obra en formularios reglamentarios obrantes en la Dirección de Obras Privadas. Cuando el trabajos a realizar lo justificáse debe acompañar una memoria descriptiva de los mismos.

- a) Puentes para peatones y desagües pluviales.
- b) Ejecutar trabajos no incluidos en el punto anterior cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales y/o andamios.

I.2.3. OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACION REPARTICIONES NACIONALES, PROVINCIALES Y/O AUTARQUICAS.

Es obligatoria la presentación de la solicitud de permiso y documentación correspondiente, para toda obras de construcción que se realice por intermedio de Reparticiones Nacionales, Provinciales y/o Autarquicas o que se efectúen con su intervención directa.

La presentación se ajustará a las disposiciones establecidas en el presente Código de Edificación y el pago de derechos de construcción, se determinará en base a lo indicado por el Código Tributario y la Ordenanza Impositiva correspondiente.

Las obras que se iniciaren sin haber cumplido con los tramites requeridos precedentemente, serán paralizadas y sancionados los profesionales actuantes de acuerdo a lo establecido en las reglamentaciones vigentes del Colegio de Arquitectos y Consejo Profesional de Ingenieros.

I.2.4. DE LA DOCUMENTACION TECNICA A PRESENTAR

Para los trabajos que se detallan a continuación se deberá presentar la siguiente documentación, la que se ajustará a lo establecido en los apartados subsiguientes:

Visación Previa:

- a) Solicitud de permiso de construcción y/o solicitud de registro y aprobación de documentación técnica.
- b) Planos de arquitectura una copia.
- c) Solicitud del Certificado Catastral, expedido por la Dirección Provincial de Catastro (cuando el certificado catastral no exprese la transferencia de dominio se deber presentar:
Fotocopia autenticada de escritura publica o boleto de compra-venta protocolizado y actualizado en el registro de la propiedad inmueble).
- d) Informe de libre deuda otorgado por la Dirección General de Rentas Municipal.
- e) Boleto de línea otorgada por la Dirección General de Catastro Municipal.
- f) Copias de planos: un juego de planos general, un juego de planos de electricidad, un juego de plano de estructura, (en copias heliograficas) y con firma del propietario, proyectista y claculista, constructor o representante técnico.
- g) Terminada la tramitación de visacion previa, el profesional o recurrente solicitar en mesa de entrada de la Dirección General de Obras Privadas el formulario: "Solicitud de permiso de construcción o solicitud de registro y que será completado por el propietario o profesional con las firmas correspondientes y se adjuntara a la documentación para la aprobación final, en la cual se realizara la liquidación correspondiente".
- h) Documentación concerniente a instalaciones especiales.
- i) Boleta de deposito del Consejo Profesional de Ingenieros y/o Colegio de Arquitectos.

I.2.4.1.PARA DEMOLICION DE EDIFICIOS

- a) Solicitud reglamentaria en la que el propietario asume la obligación de construir el cierre y veredas reglamentarias o hacer las reparaciones necesarias que a juicio de la Dirección de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de edificación en el todo o parte cuya demolición ha solicitado.
- b) Croquis de lo que se propone demoler, a escala (exclusivamente para demoliciones parciales; una copia.
- c) Se deberá hacer responsable técnico de la demolición un profesional habilitado al que firmara para constancia el formulario de permiso.

I.2.4.2. PARA CONSTRUCCIONES DE SEPULCROS

- a) Solicitud.
- b) Plano general; dos copias.
- c) Plano de estructura resistente y calculo de la misma; dos copias simples.

d) Libre de obra.

e) Boleta de deposito del Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos Agrimensores y/o Colegio de Arquitectos.

f) Título o boleta de pago que acredite la titularidad del terreno.

g) Memoria descriptiva sobre tipo de construcción y materiales.

I.2.4.3. PARA OBRA MENORES

a) Solicitud reglamentaria.

b) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar; una copia.

c) Croquis a escala para los casos en que la Dirección lo estime necesario; una copia.

I.2.4.4. EDIFICION POR ETAPAS

Cuando el edificio, construcción y obra, se ejecute por etapas será obligatorio establecerlo claramente en los planos, debiendo presentar la documentación completa de la parte a construir y los planos generales y de estructura de todo el edificio.

Terminada la tramitación de visación previa, el profesional o recurrente solicitará en mesa de entrada de la Dirección General de Obras Privada el formulario; " Solicitud de permiso de construcción o solicitud de registro y que será completada por el propietario o profesional con las firmas correspondiente y se adjuntará a la documentación para la aprobación final, en la cual se realizará la liquidación correspondiente.

I.2.5. FIRMA DE PLANOS

Solo se aceptarán las firmas realizadas sobre las copias heliográficas no admitiéndose aquellas que se coloquen sobre el plan original. No se aceptarán aquellos a los que les falten firmas, tanto por parte del o los propietarios como de todos los profesionales intervinientes en la etapa que corresponda a su actuación.

I.2.5.1. PLANOS PARA LA APROBACION

Se establecen los siguientes plazos para la aprobación de la documentación presentada, cuando esta satisfaga la exigencia de este Código.

a) Quince días hábiles para las obras hasta quinientos metros cuadrados.

b) Treinta días hábiles para obras de mayor superficie.

c) Cuando sea necesario la intervención de otras direcciones para la aprobación de la documentación, se ampliará el plazo a razón de siete días hábiles por cada una de las Direcciones intervinientes.

d) Para el caso de obra, construcciones e instalaciones no contempladas en a) y b) los plazos los fijara la Dirección de Obras Privadas, no pudiendo exceder los mimos a treinta días hábiles.

e) El Director de Obras Privadas excepcionalmente podrá fijar a la presentación de la documentación un plazo mayor que los indicados en los apartados anteriores cuando las características de las mismas así lo justifiquen.

f) Vencidos los plazos sin que se hubiere acordado la aprobación previa para iniciar la obra proyectada, el Director de Obras Privadas deberá iniciar dentro de las cuarenta y ocho horas y a pedido del recurrente la investigación correspondiente.

g) Planos para aprobación, cuando la documentación satisfaga las exigencias de este reglamento, la Dirección aprobara previa intervención de otras Direcciones si correspondiere, dentro de los siguientes plazos: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos será de quince días hábiles desde la fecha inicial del expediente del permiso de construcción, para obras de hasta quinientos metros cuadrados de superficie y de treinta días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera una plazo mayor a juicio de la Dirección, debidamente fundamentado. Cuando para la aprobación tuvieren que intervenir varias direcciones, estos plazos se prolongaran. Estos plazos interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparencia en el expediente del interesado.

I.2.5.2. FECHA DE OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

El permiso queda concedido cuando el Departamento Ejecutivo apruebe la documentación presentada, siendo esta fecha la que debe considerarse a los efectos de lo establecido en el punto anterior.

La ejecución de las obras se podrán iniciar después de retirar de la Dirección de Obras Privadas, el libro de obra presentado para su aprobación autorizado por el Director de la misma y con la constancia en el Expediente de que se le ha otorgado el permiso. El libro de obra aprobado solo podrá ser retirado por el Director técnico que figura en la documentación presentada.

El propietario y/o profesionales podrá retirar los planos aprobados, sin el libro de obras, sin que ello implique autorización para iniciar la ejecución de los trabajos.

I.2.5.3. CADUCIDAD DE LOS PERMISOS CONCEDIDOS

Se considerara que ha caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan comenzado dentro del plazo de una año a contar desde la fecha que ha sido concedido el permiso por parte del Departamento Ejecutivo, pasado el cual deberá solicitarse el permiso de construcción con las exigencias técnica administrativas correspondientes.

I.2.6. OBRAS PARALIZADAS

Cuando los trabajos permanecieren paralizado durante un año, la Dirección de Obras Privadas de oficio o ante comunicación del propietario, profesional, constructor y/o empresa, dejara constancia en el expediente del estado en que se encuentren los trabajos declarándolo paralizados y notificando de la resolución al propietario, profesionales y demás intervinientes.

I.2.6.1 PROSECUCION DE LOS TRABAJOS PARALIZADOS DE EDIFICIOS

Siempre que en el termino de un año a contar de la fecha de haberse declarado las obras paralizadas de acuerdo al punto anterior, se reiniciaran los trabajos, el Departamento Ejecutivo autorizara la renovación del mismo de acuerdo a las normas anteriores a la vigencia de este Código.

Pasado el año, todo aumento de superficie cubierta se considerara como ampliación, debiendo encuadrarse en las normas que reglamenta a estas.

I.2.6.2.CADUCIDAD DE PERMISOS CONCEDIDOS PARA EDIFICIOS

Se considerará que ha caducado todo permiso acordado anteriormente a la vigencia de este Código, cuyas obras no se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar de la fecha de aprobación de la documentación, vencido el cual deberá ajustarse el proyecto a las nuevas normas en vigencia.

I.2.6.3. DE LA INSPECCION FINAL DE OBRA

a) Cuando en el transcurso de la obra se hubiere introducido al proyecto originario modificaciones aprobadas, antes de solicitarse la inspección final, se presentara la documentación técnica conforme a obra, y cuya carátula contendrá la leyenda "planos conforme a la obra".

I.2.6.4. DE CERTIFICADOS DE OBRAS

a) Obra no concluida: a pedido del propietario; este puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga, disposiciones de este Reglamento, en este caso la Dirección de Obras y Servicios Públicos, extenderá un certificado de "Inspección de Obra no concluida", en el que consignara la obra realizada e inspeccionada.

b) Obra concluida parcialmente: se extenderá certificado de "Inspección Parcial de Obra", cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Reglamento, a unidades de vivienda o comercio o integrantes de edificios de departamento, y a unidades de vivienda mínima que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie.

Se entregara un exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o propietario.-

c) Obra concluida: se extenderá certificado de "Inspección final de obra", cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo con las exigencias de este Reglamento, y siempre que se hubiere hecho en el expediente constar como aprobadas las modificaciones y/o ampliaciones del proyecto original si las hubiere. Se entregara un exclusivamente a pedido del Director, Técnico, Constructor o propietario.

Las solicitudes se presentara un en Formulario Municipal y en caso de que durante el curso de la obra se hubieren introducido modificaciones, correcciones, etc. se presentara "plano conforme a obra", con todas las exigencias copias, etc.

I.2.6.5. INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieren completos o presentaren inexactitud o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que complete o aclare. Este tramite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.

I.2.6.6.PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, provisto del correspondiente sellado, para poder solicitar la inspección final de la obra.

I.2.6.7.DE LAS CARACTERISTICAS DE LA DOCUMENTACION

La documentación deberá responder a las siguientes características:

ESCALAS METRICAS

Los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

- a) Planos generales, de estructura y de electricidad: 1:100 o 1:50.
- b) Vidrieras, anuncios o letreros, etc. : 1:20.
- c) Construcciones funerarias: 1:100.
- d) Detalles de escaleras: 1:20.
- e) Otros detalles: la escala que fije la Dirección de Obras Privadas.

La Dirección de Obras Privadas podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando lo exigiere la dimensión de la construcción. Todos los planos llevara un carátula según modelo indicándose en ella todos los datos que en el se consignen.

I.2.7. DOCUMENTACION TECNICA - DETALLES IMPRESCINDIBLES EN LOS PLANOS DE EDIFICACION:

PLANOS GENERALES DE ARQUITECTURA: planta baja, subsuelo, alta, entresijos y techos, fachadas, cortes, construcciones en azoteas, casillas de maquinas y tanques. Designación y numero de todos los locales, patios y pasajes. Se indicaran: espesores de muros, distancias de los cuerpos de edificación, tubos de ventilación, claraboyas y sus dimensiones, pozos absorbentes con sus distancias a ejes divisorios y líneas Municipales.

Además deberá indicarse nivel de planta baja con relación a cota de vereda y todas las cotas necesarias para el correcto dimensionamiento de la obra a construir. Deberá dibujarse, el movimiento de las hojas de las puertas, proyección de la cubierta del edificio artefactos sanitarios, maquinas y otros elementos que estuviesen adheridos a la construcción y/o que por su carácter pudieren producir ruidos o trepidaciones.

En todos los casos se marcaran en el plano los árboles que existan frente al inmueble. En los planos del proyecto de edificios a construirse en propiedad horizontal incluyen locales para garages, deberán señalarse en estos los espacios que se destinaran a estacionamiento de los vehículos, diferenciando los de los espacios de circulación.

I.2.7.1.PLANOS DE ESTRUCTURA

a) Documentación estructural de la obra:

Comprenderá de los siguientes elementos:

b) Memoria de Calculo: Con el desarrollo del análisis de carga, comprobaciones y verificaciones en detalle suficiente para ser seguido totalmente en sus secuencia lógica. Es obligatorio incluir el análisis de acciones y solicitaciones, los materiales empleados para todos los componentes de la construcción sus uniones y vínculos.

c) Planos: Comprenderán las plantas, cortes y esquemas necesarias con la ubicación y dimensiones de los componentes de la construcción, así como los detalles constructivos típicos y las especificaciones mínimas sobre los materiales y procedimientos constructivos a emplear.

d) Planillas: con el listado de componentes, sus secciones resistentes, los datos necesarios para su materialización y su correlación con la memoria de calculo.

e) Forma de la Documentación: La forma de presentación de la documentación técnica es libre, siempre que cumpla con las siguientes condiciones.

f) Claridad, orden y prolijidad mínima para satisfacer su contenido.

g) La memoria y las planillas podrán integrarse en laminas con el formato de los planos o presentarse por separado en hojas tipo oficio numeradas, ordenas y encuadernadas.

I.2.7.2.CODIGO DE ESTABILIDAD ESTRUCTURAL

A los efectos de ejecutar el predimensionado, dimensionado, calculo y/o verificación de las distintas partes que integran una obra, todo proyecto deberá realizarse en base al SISTEMA REGLAMENTARIO ARGENTINO (S.I.R.E.A.) y todas las actualizaciones que de aquí en mas emita el mismo.

El (S.I.R.E.A.) actualmente en vigencia, la denominación de la norma origen, su fecha de aprobación y el numero de resolución aprobatoria responde a la siguiente planilla.

Nomenclatura SIREA de la documentación vigente sobre seguridad para las obras civiles.	<u>Denominación CIRSOC</u> de dicha documentación.	Fecha de aprobación y numero de Resolución
--	--	--

R.A.2.1

"Reglamento Argentino de construcciones de Hormigón".	Reglamento CIRSOC 201: "Proyecto, calculo y ejecución de estructuras de hormigón armado y pretensado".	15/3/85. MOSP. 168/85.
---	--	---------------------------

R.A.2.2.

PRIMERA PARTE "Reglamento Argentino de construcciones de acero"	<u>Reglamento CIRSOC 301</u> "Proyecto, calculo y ejecución de estructuras de acero para edificios".	15/3/85. MOSP. 168/85.
--	---	---------------------------

SEGUNDA PARTE	<u>Reglamento CIRSOC 302</u> "Fundamentos de cálculos para los problemas de estabilidad del equilibrio en las estructuras de acero".	7/10/83. MOSP. 977/83
---------------	---	--------------------------

R.A.3.1.

PRIMERA PARTE "Reglamento Argentino de cargas y sobrecargas"	<u>Reglamento CIRSOC 101:</u> "Cargas y sobre-cargas gravitatorias para el Calculo de las estructuras de edificios".	7/10/83 MOSP.977/83
---	---	------------------------

SEGUNDA PARTE	<u>Reglamento CIRSOC 104:</u> "Acción de la nieve y del hielo sobre las construcciones".	7/10/83 MOSP. 977/83.
---------------	---	--------------------------

R.A.3.2.

"Reglamento Argentino de Acciones del viento".	<u>Reglamento CIRSOC 102:</u> "Acción del viento sobre las construcciones"	15/3/85 MOSP. 168/85
--	---	-------------------------

R.A.3.3.

"Reglamento Argentino de Acciones Sísmicas".	<u>Reglamento INMPRES-CIRSOC 103:</u> "Normas Argentinas para construcciones sismorresistentes".	3/6/83 MOSP. 977/83.
--	---	-------------------------

N.A.1.1.1.

"Dimensionamiento del Coeficiente de seguridad".	<u>Recomendación CIRSOC 106:</u> Dimensionamiento del coeficiente de seguridad".	7/10/83. MOSP. 977/83.
--	---	---------------------------

N.A.1.1.2.

"Superposición de acciones, combinaciones de estados de cargas".	<u>Recomendación CIRSOC 105:</u> "Superposición de acciones. Combinación de estados de cargas".	7/10/83. MOSP. 977/83.
--	--	---------------------------

N.A.2.1.1.

"Acero para Hormigón armado con resistencia de 500 M.P. a y 600 Mpa".	<u>Recomendación CIRSOC 201-1:</u> "Acero para hormigón armado con Bs. 500 MN/m2. y Bs. 600MN/m2." <u>(continuación)</u>	7/10/83. MOSP. 977/83.
---	--	---------------------------

N.A.2.1.2.

"Aceros para estructuras de hormigón armado. Métodos de ensayo y condiciones de adaptación".	<u>Disposición CIRSOC 251:</u> "Acero para estructuras de hormigón armado. Métodos de ensayo y condiciones de aceptación".	7/10/83. MOSP. 977/83.
--	---	---------------------------

N.A.2.1.3.

"Agregados para hormigón. Métodos de ensayo".	<u>Disposición CIRSOC 252:</u> "Agregados para hormigón. Métodos de ensayo"	7/10/83. MOSP. 977/83.
---	--	---------------------------

N.A.2.2.1.

"Estructuras liviana de acero".	<u>Recomendación CIRSOC 303:</u> "Estructuras livianas de acero".	7/10/83. MOSP. 977/83.
---------------------------------	--	---------------------------

N.A.3.1.1.

"Acción térmica climática sobre las construcciones".	<u>Recomendación CIRSOC 107:</u> "Acción térmica climática sobre las construcciones".	7/10/83 MOSP. 977/83
--	--	-------------------------

N.A.3.2.1.

"Acción dinámica del viento sobre las construcciones".	<u>Recomendación CIRSOC 102-1:</u> "Acción dinámica del viento sobre las construcciones"	7/10/83 MOSP. 977/83.
--	---	--------------------------

Manual 2.2.1.

"Métodos simplificados, admitidos para el calculo de las estructuras metálicas".	<u>Recomendación CIRSOC 301-2:</u> "Métodos simplificados admitidos para el calculo de las estructuras metálicas". (continuación)	7/10/83. MOSP. 977/83.
--	---	---------------------------

Manual 2.2.2.

"Métodos de calculo para los problemas de estabilidad del equilibrio en las estructuras de acero".	<u>Recomendación CIRSOC 302-1:</u> "Métodos de calculo para los problemas de estabilidad del equilibrio en las estructuras de acero".	7/10/83. MOSP. 977/83.
--	--	---------------------------

I.2.8. ASPECTOS REGLAMENTARIOS DE INSTALACIONES ELECTRICAS DOMICILIARIAS:

El presente Código de Edificación se adecuara a las exigencias técnicas constructivas de instalaciones eléctricas que dicta Instituto Argentino de Racionalización de materiales (Normas I.R.A.M.).

Existiendo además una comisión Electrotécnica Internacional (C.E.I.) que procure coordinar y estudiar normas técnicas extranjeras (Cuando las Normas Argentinas no alcanzan a cubrir los nuevos materiales, equipos o aparatos que se deben usar), es imprescindible recurrir a las mismas cuando las necesidades técnicas así lo requieran.

Dicha Comisión Internacional evalúa estudios de instituciones realizadas por las normas D.I.N., A.S.T.M., B.S.I., etc.

En virtud de la valiosa experiencia de la Asociación de Electrotécnica Argentina (Con domicilio en calle Posadas No. 1656 de la Capital Federal)., la reglamentación para instalaciones eléctricas editadas el 30 de Noviembre de 1.987, será el elemento básico de consulta.

Al ser esta reglamentación un instrumento técnico en constante actualización el presente Código de Edificación tomara los recaudos necesarios para lograr que el mismo reciba permanentemente una adecuación técnica legal a medida que las reglamentaciones así lo requieran.

DE LA PRESENTACION DE PLANOS

Los planos de instalación eléctrica serán dibujadas en escala 1:100 o 1:200 cuando las superficies sean superiores a 100m².

Los requisitos técnicos de signos y/o denominación serán los exigidos por las reglamentaciones antes nombradas.

La graficación de bocas, tomas, circuitos, etc. serán claras y legibles no pudiendo realizar raspaduras ni enmienda alguna en las copias de los planos.-

I.2.8.1.TAMANO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARATULA, COLORES Y LEYENDAS:

a) Los formatos, máximo y mínimo de las laminas, se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo izquierdo de la lamina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejara adherida fuertemente una pestada de 4cm. por 29cm. para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujo, necesidades técnicas justificadas, se permitirán rebasar el máximo fijado a condición de las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.

b) Carátula: La constituye el formato a x b= 18,5 x 29,7cm. y se ubicara en la parte inferior derecha de la lamina. La carátula contendrá el titulo; escalas; nombres del propietario, indicación del trabajo o proyecto; calle y numero; firma del propietario; domicilio, firma del profesional con indicación de su titulo, numero de matricula y domicilio. Podrán además incluirse observaciones técnicas.

En la parte inferior de la carátula, se dejara un espacio de 7,3 x 18,5cm., destinados a sellos y conforme municipal.

c) Colores: Serán firmes y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer o interpretar.

A construir o ampliar:

Muros, contorno con línea gruesa, interior color rojo bermellón.

Relevamiento o edificación existente:

Muros: contorno con línea gruesa, interior color negro.

A demoler:

Muros: contorno con línea fina color amarillo.

d) Leyendas: Las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lamina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

e) Plegados de los planos: Sea cual fuere el formato de lamina una vez plegada deberá tener sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula" o sea a x b- a 18,5 x 29,7cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lamina.

I.2.9. DOCUMENTACION EN OBRA - LIBRO DE OBRA:

En toda obra en construcción deben guardarse en buen estado de conservación las copias aprobadas de todos los planos presentados en la Dirección General de Obras Privadas, y el Libro de Obras.

El libro de obras deberá ser presentado por el/los profesionales intervinientes en conformidad con lo establecido conjuntamente por el Consejo Profesional de la Ingeniera y Arquitectura y/o el Colegio de Arquitectos de La Rioja (ver Leyes 2318/2375- Decreto Reglamentario 21.322/63 y Ley No. 4016).

En el libro de obra deberá asentarse:

- a) Tipo de obra ubicación catastral.
Nombre y apellido del propietario.

Nombre y apellido de los profesionales o técnicos intervinientes como: Proyectista Calculista Director técnico, y/o representante técnico Constructor o cualquier otra figura técnica que posea intervención en la obra.

- b) Actas de iniciación, paralización y finalización de obra.
- c) Inspecciones Técnicas:
 - 1- Realizadas por el Director Técnico de la obra.
 - 2- Exigidas por las entidades técnicas que regulan el ejercicio profesional.
 - 3- Inspecciones de Control y Verificación de competencia municipal.
- d) Es obligación del profesional interviniente asentar en el libro de obra lo citado en el punto "c", dando de esta manera fe de su presencia durante el acto de su ejecución.
- e) Los Actos de Verificación que por su importancia debieran presentarse en el libro de obra, y ello no se hiciera, se consideraran como no realizados a los efectos que correspondiere, salvo prueba en contrario.
- f) Los Organismos Técnicos Municipales Competentes, verificaran el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza y solicitaran la inmediata paralización de obras cuando se comprobare la inexistencia dentro de la obra del "Libro de Obra".
- g) Cuando existan firmas de profesionales como intervinientes en la obra, solo podrán tener acceso al "Libro de Obra", personal de inspección que posea título universitario con matrícula de habilitación otorgada por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y/o el Colegio de Arquitectos.
- h) El comitente podrá realizar asientos en el "Libro de Obras", únicamente cuando dicho asiento sea refrendado conjuntamente con el Director Técnico.
- i) El "Libro de Obras", deberá ser llevado en orden cronológico, con anotaciones sin espacios intermedios en blanco, sin enmiendas ni raspaduras que pudieran hacer desaparecer o alterar el sentido del escrito que en el se asentó.
- j) El "Libro de Obras", solo podrá ser retirado de la obra en los siguientes casos:
 - a) A la terminación de la misma, momentos en que será presentado en la Municipalidad o Repartición interviniente respectivamente para solicitar inspección final.
 - b) Cuando la obra se paralizara definitivamente o por un lapso superior a 90 días, agregándose en este caso el Libro de Obra al expediente respectivo del Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura o el Colegio de Arquitectos.
 - c) A requerimiento judicial, debiendo suplantarse, mientras continúe la ejecución de la obra con otro libro de iguales condiciones y en continuación del original.
 - k) Otorgado el Certificado final de Obra, las Municipalidades o Reparticiones remitirán al Consejo Profesional de Ingenieros y el Colegio de Arquitectos, el Libro de Obras para su conocimiento y archivo.

I.2.9.1. SOLICITUD DE INPECCIONES DE OBRAS:

Durante la ejecución de la obra, el Director Técnico y/o representante técnico deberá solicitar ante las reparticiones correspondientes las inspecciones debiendo esta solicitud ser presentada con 24 horas de anterioridad como mínimo al día fijado para dicha inspección. En caso de que las reparticiones técnicas correspondientes no concurrieran a realizar la inspección en la fecha fijada, el Director o representante técnico de la obra podrá ordenar la prosecución de los trabajos.

Es obligación del profesional interviniente como director o representante técnico, asentar en el Libro de Obra las inspecciones requeridas por las distintas reparticiones.

Son inspecciones técnicas a verificar por el Municipio.

1o. Verificación de línea municipal.

2o. Fundaciones.

3o. Estructura de Fundación.

4o. Armadura de loza, columnas y llenado en sus distintos niveles.

5o. Cubierta de techo.

6o. Verificación de instalación eléctrica.

7o. Verificación de instalación sanitaria. (se solicitará documentación aprobada por EPOSLAR).

8o. Verificación de instalación de gas. (se solicitará la documentación aprobada por Gas del Estado).

El Inspector Municipal tendrá la obligación de asentar en el libro de Obra cada visita o inspección que realizare a la obra.

I.2.9.2. CARTEL DE OBRA:

Es obligación colocar en el frente de toda obra en construcción el "Cartel de Obra" que para estos efectos pondrán a la venta las instituciones que regulan las matriculas de los profesionales habilitados (Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura y/o Colegio de Arquitectos de La Rioja).

Las exigencias, dimensiones, color, tipo de letra, etc.; del referido cartel serán ingerencias de las instituciones referidas anteriormente.

Será obligatorio que cada cartel cumpla con los siguientes requisitos:

-Deberán expresarse en el idioma nacional.

-El material a utilizar será de sustancias rígidas e inalterables bajo la acción de los agentes atmosféricos.

-El cartel reglamentario deberá estar colocado en sitio y altura conveniente y todas sus letras deberán ser del tamaño y forma apropiada a fin de ser legibles íntegramente desde la vereda opuesta.

En las leyendas inmersas en el "cartel de obra" figurarán tipo de obra o tipo de tarea profesional, según los modelos siguientes:

CARTEL DE OBRA

a) Cuando el Profesional es solamente proyectista de la obra:

PROYECTISTA

Nombre y Apellido:

Título que posee:Matricula:.....

Domicilio:

b) Cuando el profesional es solamente Director Técnico de la obra.

DIRECTOR TECNICO

Nombre y Apellido:

Título que posee:Matricula No.:.....

Domicilio:

c) Cuando la leyenda se refiere al Constructor solamente:

CONSTRUCTOR Y/O REPRESENTANTE TECNICO

Nombre y Apellido:

Título que posee:Matricula No.:.....

Domicilio:.....

d) Cuando un mismo profesional sea proyectista y Director Técnico, Director Técnico y Constructor y cualquier otra combinación de funciones, estos se consignaran en un mismo letrero.

e) Cuando dos o mas profesionales inscriptos unidos en sociedad quieran aparecer juntos en las leyendas de sus carteles, podrán utilizar sus apellidos, siempre que conste abajo y en forma que no deje lugar a dudas, el título que cada uno de ellos posee y número de matricula.

No se permitirán usar en las leyendas, otro título que aquel con que se esta inscripto en las instituciones profesionales, que lo habilite y corresponda.

En ningún caso se permitirán usar en las leyendas, títulos incompletos ni abreviaturas de estos, debiendo expresarse el nombre y apellido, en forma que individualice perfectamente a la persona.

Los carteles de obras publicas de la Provincia, deberán encabezarse con la expresión "Obras Publicas de la Provincia", u otras leyendas alusivas según instrucciones que reciban de la repartición de la que depende la obra.

Podrán figurar dentro del cartel obligatorio o en cartel separado la nomina de los contratistas o sub-contratistas, lista

que siempre tendrá importancia secundaria, como ubicación, como tamaño y visibilidad de caracteres.

Cuando el proyectista, el director o constructor acostumbre usar como característica alguna rubrica o distintivo especial, este podría figurar en una zona separada del cartel obligatorio o en cartel separado.

Deberán figurar de manera visible el No. de resolución y No. De expediente de aprobación Municipal, expedido por la Dirección General de Obras Privadas.

CAPITULO II NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES

1. 1. NORMAS DE CARACTER FUNCIONAL DE LA CLASIFICACION DE LOS LOCALES
2. A los efectos de esta reglamentación se clasifican los locales en:

a) Habitables:

Son aquellos en que pueden permanecer las personas durante un largo tiempo como: dormitorio, salas de estar, comedores, escritorios, salas de lectura, oficinas, etc.-

b) No Habitables:

Son aquellos en que la permanencia de personas esta limitada a corto tiempo, como baños, lavaderos familiares, vestuarios, cocinas, depósitos, o dependencias de servicio.

c) Comerciales:

Son aquellos destinados a almacenamiento y venta de mercaderías y/o servicio.

d) Industriales:

Aquellos en los que se desarrollan actividades fabriles o anexas.

e) De servicios:

Son aquellos en las que se cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicios.

f) Especiales:

Son en general de uso publico, como salas de espectáculos, garages de uso colectivo y salas de conferencia y de exposiciones, y los pertenecientes a escuelas, hospitales, hoteles, edificios de deportes, etc.

g) De circulación:

Se entiende como tales a los vestíbulos, zaguanes, pasajes, pasillos, escaleras, rampas y todo otro espacio que sirva exclusivamente para conectar locales.

II.1.2.

LOCALES CON USOS MIXTOS:

Cuando existan locales con usos mixtos o cuando las dimensiones de los mismos fueran tales que hicieran suponer usos mixtos por ejemplo:

- las cocinas - comedor, vestuarios, dormitorios, etc, los locales deberán ajustarse a las normas establecidas para aquellos cuyo uso requiera el cumplimiento de mayores requisitos. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

La Dirección de Obras Privadas, podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además, clasificará por analogía cualquier local no incluido en el presente punto.

II.1.1.3. DIMENSIONES, HIGIENE, VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES

Las dimensiones, higiene, ventilación de los locales, deberán ajustarse a las características establecidas en las presentes normas y en función de la clasificación de estos.

II.1.1.4. ALTURA MINIMA:

2,40m. Esta altura se medirá desde el piso o cielorraso terminados.

En el caso de haber vigas salientes del cielorraso que ocupen del 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga.

Ninguna viga, losa o cielorraso dejará un paso inferior de 2,05m. de altura.

En caso de techos en pendiente, la altura indicada será el promedio de las extremas.

II.1.1.5. SUPERFICIE MINIMA

Las superficies mínimas de los locales habitables de una vivienda serán las siguientes medidas con exclusión de los roperos y armario embutidos:

a) Locales de uso diurno: Se consideran como tal los comedores salas, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

Los locales destinados a estar diurno se clasifican en :

Local principal: 14m². con lado mínimo de 2,80m., debiendo permitir la inscripción de un cuadrado de 2,80m. de lado.

Local secundario: 6,00m². con lado mínimo de 1,70m. debiendo permitir la inscripción de un cuadrado de 1,70m. de lado.

b) Locales de uso nocturno: Se dividen en:

Dormitorios en general: 6,00m². con lado mínimo de 1,70m. deberán permitir la inscripción de un rectángulo de 1,70m. por 2,00m.

Dormitorio de servicio: 4,00m². con lado mínimo de 1,70m. deberán permitir la inscripción de un rectángulo de 1,70m. por 2,00m.

En los locales de estar nocturno, deberá preverse una superficie útil destinada a ropero o armario embutido, equivalente al 10% de la superficie de la habitación no comprendida en la de estas.

c) Ambientes unificados: Cuando se trata de unidades locativas con ambientes unificados (estar-comedor-cocina-dormitorio) la superficie mínima de dicho local, no podrá ser inferior a los 25,00m²., con lado mínimo de 3,00m. de lado. La unidad locativa constituida de la forma indicada, se denominará vivienda de un solo ambiente, debiendo completar los locales establecidos para vivienda mínima.

II.1.1.6. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES

a) Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas, de las calles publicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación de primera categoría, espacios abiertos y separación de edificios.

b) La superficie mínima de esta ventana sería igual, como mínimo al 10% de la superficie del piso de la habitación.

c) Cuando las ventanas están colocadas con interposición de galerías, balcones cubiertos (abiertos en sus lados), voladizos y/u otros elementos que avancen mas de 0,50m. y hasta un máximo de saliente igual a la altura a que se ubican las mismas, con respecto al nivel de piso del local a considerar, se incrementará la superficie de ventanas en un 4% por cada 0,20m. o fracción en que se supere la saliente de 0,50m.

d) La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación no debe ser menor del 50% de la mínima obligatoria.

e) Las ventanas resultantes de estas normas podrán disminuirse en un 30% cuando este porcentaje sea cubierto con iluminación cenital.

f) Para el caso de locales habitables destinados exclusivamente a bibliotecas, ateliers o usos afines, la iluminación y ventilación, podrán resolverse exclusivamente mediante aberturas cenitales.

g) El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de condicionamiento de aire, no disminuye las exigencias de las presentes normas referente a iluminación natural. Podrán disminuirse las que conciernen a la ventilación, siempre que esta este provista de equipo de emergencia que asegure su funcionamiento en caso de desperfectos en el equipo principal.

II.1.2.

VIVIENDA MINIMA

Toda vivienda deberá contar como mínimo con un local de uso diurno principal; un local dormitorio, un baño con inodoro, lavabo, bidet y ducha, cocina, lavandería y tendedero mínimo de 2,50m².

Los locales de una vivienda podrán unificarse siempre que la compatibilidad de los usos lo permita.

En las viviendas es obligatorio contar con: instalación sanitaria con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal;

instalación de gas o supergas para cocina, calefón y provisión de una boca para estufa o calefactor; instalación eléctrica conectada a red exterior para la iluminación artificial de todos los locales y la provisión de energía mediante la colocación de por lo menos un tomacorriente por local, instalación de pileta en cocina para lavado de alimentos y/o utensilios, con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal, pileta para lavado de ropa, con instalación de agua fría y caliente y desagüe cloacal; cuando se trate de locales unificados se podrá utilizar una sola pileta para cocina y lavado de la ropa.-

II.1.2.1. LOCALES NO HABITABLES

Los locales no habitables deberán tener:

ALTURA MINIMA:

2.20m. Esta altura se medirá desde el piso al cielorraso terminado y en caso de haber vigas salientes de cielorrasos que ocupan mas de 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga. Ninguna viga dejará espacio inferior de 2,05m.

En caso de techos en pendiente, la altura mínima indicada será el promedio de las extremas.

Baños:

En baños, retretes o cabinas de ducha, regirán las siguientes prescripciones: distancia mínima entre artefacto y paredes será de 0,15m.

La distancia entre lavatorio y bañera o lavatorio y ducha, podrá ser reducida en 0,50m. El ancho mínimo de la hoja de la puerta será de 0,60m., debiendo tener hacia el interior del baño, un espacio libre de artefactos de profundidad 0,50m. por el ancho de la puerta. Todo artefacto tendrá al frente un espacio libre para su uso, de ancho igual al del artefacto y de profundidad no inferior a 0,50m. En caso de bañeras o duchas este espacio podrá reducirse, siempre que deje libre frente a estas una dimensión no inferior a 0,70m. El frente de la bañera no podrá ser cerrado con partes de paredes que superen el 30% de su largo. El lado mínimo de estos locales, no será inferior a 0,75m. en locales sin lavatorios y 0,90m. en locales con lavatorios.

II.1.3.

DE LA CANTIDAD DE SANITARIOS:

Los locales de uso público, semipúblico contarán con locales sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, de acuerdo a las siguientes proporciones y uso del local:

a) Locales comerciales y/o industriales:

Cuando el total de personas no exceda de cinco, habrá un retrete y un lavabo.

En los demás casos habrá: un retrete por cada veinte hombres o fracción ídem para las mujeres; un mingitorio por cada diez hombres o fracción y un lavabo por cada diez hombres o fracción, ídem para las mujeres.

b) Edificios de gobierno, estaciones terminales, salas de exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados o análogos. Hasta doscientos cincuenta personas habrá dos retretes y por cada cien personas más o fracción se instalará un retrete adicional. Cada dos retretes habrá un lavabo y se colocará un mingitorio por cada retrete que se instale.

c) Teatros, cinematógrafos, cine-teatros o análogos.

Para el público:

Por cada trescientos hombres o fracción mayor de cien: un lavabo.

Por cada doscientos hombres o fracción mayor de cien: un retrete.

Por cada cien hombres o fracción de mayor de cincuenta: un mingitorio.

Para las mujeres: por cada doscientos o fracción mayor de cien: dos retretes y un lavabo.

Para los empleados:

Por cada treinta hombres o fracción, habrá; un retrete, un mingitorio, un lavabo y una ducha. A excepción del mingitorio ídem para las mujeres.

Para los artistas:

Por cada veinticinco hombres o fracción habrá: un inodoro un mingitorio, un lavabo y dos duchas. Por cada veinticinco mujeres o fracción, habrá: dos inodoros, un lavabo y dos duchas.

d) Campos de deportes:

Por cada mil espectadores y hasta un máximo de cinco mil:

cinco mingitorios; por cada mil espectadores, sobre los cinco mil indicados: dos mingitorios adicionales.

Por cada tres mingitorios o fracción, se colocará un retrete en el baño de los hombres y dos retretes en el de las mujeres.

Por cada cinco mingitorios o fracción, se colocará el lavabo en el baño de los hombres, ídem para las mujeres.

e) Edificios educacionales:

para los alumnos: Por cada cuarenta hombres o fracción: un retrete, un mingitorio y un lavabo.

Por cada veinte mujeres o fracción: un retrete y un lavabo.

Para el personal:

Por cada quince hombres o fracción, habrá un retrete, dos mingitorios y un lavatorio.

Por cada cinco mujeres o fracción, habrá: un retrete y un lavabo.

f) Para el personal que preste servicios en hoteles, restaurantes, viviendas multifamiliares o análogos.

Por cada ocho hombres o fracción, habrá: un retrete dos mingitorios y un lavabo.

Por cada diez mujeres o fracción, habrá: tres retretes y un lavabo.

g) Determinación de la cantidad de hombres y mujeres.

Cuando no se encuentre establecido para proporción entre hombres y mujeres, a tener en cuenta para determinar la cantidad de sanitarios, se computarán las dos quintas partes del total como hombres y tres quintas partes como mujeres.

En el caso de que el local o edificio sea ocupado con personal de un solo sexo, se establecerá esa condición en forma expresa, dejándose constancia en los planos y la documentación que se presente.

II.1.4. COCINAS:

Las formas y dimensiones de las cocinas deben permitir la colocación de los artefactos básicos: artefactos para cocinar, pileta con mesa escurridora, mesa de trabajo y eventualmente heladera.

El ancho mínimo de una cocina será de 1,60m. con superficie mínima de tres metros cuadrados, entre frentes de artefactos o mesadas deberá existir un espacio mínimo de 1,00m. Se permitirá el uso de kitchenettes de 1,20m. por 0,60m. como máximo, en unidades locativas no destinadas a viviendas.

II.1.5. TENDEDEROS:

LAVADEROS Y TENDEDEROS:

Cuando no existan lavaderos y/o tendederos colectivos en el edificio, deberá disponerse en la unidad de vivienda un espacio mínimo para lavadero de 2,50m². de superficie, con lado mínimo de 1,60m. y que podrá utilizarse como tendederos, salvo que el lavadero quede incorporado a la cocina, en cuyo caso esta tendrá 6,00m². como mínimo, debiendo en este caso disponerse de un espacio para tendedero de 2,50m². como mínimo.

La altura de las barandas no deberán superar al 40% de la altura libre del entrepiso con un mínimo de 0,80m.

Podrán constituirse entrepisos de altura no inferior a 2,20m., medidos de piso a cielorraso terminado, cuando estos no superen los 30m². de superficie.

En ningún caso la distancia entre el borde abierto del entrepiso y las paredes opuestas, será inferior a 2,40m.

ACCESOS A ENTREPISOS Y SOTANOS:

Se harán mediante escaleras tipo reglamentarias.

II.1.6. OTROS LOCALES:

Los locales comerciales serán independientes de aquellos destinados a viviendas o a otros usos no compatibles con las características del comercio.

ILUMINACION Y VENTILACION:

a) Los locales deberán ser ventilados por medios naturales, de manera que aseguren una suficiente renovación del aire, de acuerdo a la naturaleza del comercio que allí se ejerza.

b) La ventilación natural deberá tener un mínimo del 5% de la

superficie del local, debiendo disponerse ventilación cruzada para los locales cuya profundidad supere los 10,00m., la que podrá conseguirse por medio de ventanas o tubos de ventilación proporcionales a la superficie del local que resta por ventilar.

c) Los sótanos que se habiliten para locales de venta al público, deben ser ventilados además, por medio de instalaciones mecánicas de uso permanente.

d) El uso de medios mecánicos de ventilación, deberá ajustarse a lo establecido en el punto c).

e) Las oficinas ubicadas al interior de los locales comerciales podrán ventilar a través de los mismos, siempre que se proponga un buen sistema de intercomunicaciones entre las oficinas con equipos de renovación del aire de 10 volúmenes por hora.

Si por el uso y destino de las oficinas, la permanencia de las personas es transitoria, se podrá utilizar el sistema indicado precedentemente sin limitación de la superficie de la oficina; pero si la permanencia es prolongada su uso se limitará a aquellas que no superen los 36m².

ILUMINACION Y VENTILACION:

a) Deberán recibir aire y luz por medio de ventanas, de acuerdo a lo establecido en el punto II.1.1.6. Inc. a) o por / medio de patios de segunda categoría, patios auxiliares, mediante iluminación cenital, que deberá presentar medios de fácil maniobra para la abertura de la superficie de ventilación y/o mediante ventilación por tubos o conductos de acuerdo a lo indicado por el punto II.1.1.5., en cuyo caso deberá disponerse de iluminación artificial y/o natural.

b) La superficie destinada a ventilación e iluminación en caso de utilizarse ventanas, no será inferior al 10% de la superficie del piso del local.

c) Las cocinas de viviendas individuales o colectivas, deberán recibir aire y luz por medio de ventanas, que abran a patios de segunda categoría como mínimo debiendo además disponer de tubos, conductos o cualquier otro medio eficaz de eliminación de humos, vapores, gases y olores, a juicio de la Municipalidad.

Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, internados, etc. deberán presentarse planos del sistema de Eliminación de humos, vapores, gases y olores, a utilizarse, debiéndose asegurar que los mismos no causen molestias a las propiedades vecinas.

Los baños deberán recibir la iluminación y ventilación, por medio de ventanas o patios auxiliares, en forma cenital y/o mediante ventilación por tubos o conductos de acuerdo a lo que establece en el punto II.1.1.5.

Los locales no habitables independientes deberán cumplir los mismos requisitos fijados para los baños.

LOCALES COMERCIALES:

Los locales comerciales deberán tener:

ALTURA MINIMA

3,00m., esta altura se medirá de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga dejará un paso inferior de 2,40m. En locales de superficie inferior de 30m². las alturas mínimas podrán ser las establecidas para locales habitables.

ENTREPISOS:

Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de este. La altura mínima será de 2.40m. de piso a cielorraso terminado, en el entrepiso y en el local.

Las oficinas que superen la superficie tope indicada, como aquellas de utilización permanente de personas, deberán cumplir los requisitos de ventilación establecidos para los locales habitables

SERVICIOS SANITARIOS:

En todo local comercial o locales conectados entre si, se dispondrá de locales con servicios sanitarios independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Dichos compartimientos o pasos requerirán ventilación cuando sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios permitidos en los mismos.

La cantidad de sanitarios a instalar será la que surja de lo establecido en el punto II.1.3., en base a la cantidad de personas que trabajen o permanezcan en los locales, de acuerdo al factor de ocupación que le corresponde por el uso de los mismos.

II.1.7. GALERIAS DE COMERCIO:

Se entiende por galería de comercio a la que tenga locales comerciales opuestos independientes con destinos y usos compatibles entre si y que den a pasajes o galerías internas cubiertas o descubiertas las que a su vez deberán estar comunicadas en forma directa con la vía pública.

La iluminación de una galería de comercio puede ser artificial y/o natural.

La ventilación de una galería de comercio debe realizarse por medio de aberturas que aseguren ventilación cruzada, debiendo cada abertura tener una superficie no inferior a las dos terceras partes de la sección transversal de la nave o pasillo de la galería.

Se prohíbe la disposición de brazos de la galería cuya nave o pasillos no tengan aberturas, sea cual fuere el largo y el ancho de dichos brazos.

Los sistemas mecánicos de ventilación solo podrán ser utilizados en forma adicional.

El ancho y las salidas de acceso se calcularán en función del factor de ocupación 3, cuando no se establezcan los destinos de los locales a los que este sirve.

El ancho será igual a 0,008m. por número de personas como mínimo y nunca menor de 3,00m. Queda prohibida la instalación de kioscos en las circulaciones de galerías de comercio, cuando estos disminuyan o fraccionen el ancho establecido en la presente norma.

Los locales que integran una galería de comercio deberán cumplir con lo establecido en el Capítulo II.1.7. y 1.8. inclusive. La ventilación de los locales comerciales deberá ser cruzada con una abertura a la galería con un mínima del 5% de la superficie del local y un tubo de ventilación de sección no inferior a una 300 avas partes de dicha superficie.

II.1.8. DEPOSITOS DE LOCALES COMERCIALES:

Los comercios minoristas no podrán tener locales destinados a depósitos de mercaderías, que superen el 100% de la superficie del salón destinado a las ventas.

Deberán cumplir con los requisitos de iluminación y ventilación de los locales no habitables y su uso estará limitado por el uso definido en cada zona. Aquellos comercios que cuenten con depósitos de mayor superficie que la establecida, serán considerados como mayoristas y de acuerdo a lo determinado por los usos permitidos en cada zona.

II.1.9. CARGA Y DESCARGA DE MERCADERIAS:

Cuando el área destinada a salón de ventas minoristas sea superior a 500m². se deberá contar con un lugar para carga y descarga de mercaderías, dentro del predio.

Los comercios mayoristas deberán contar con playas de carga y descarga y maniobras dentro del predio y proporcionales a la actividad que se desarrolla.

II.1.10. TALLERES COMPLEMENTARIOS DE UN COMERCIO:

Los talleres complementarios de un comercio situados en el mismo establecimiento no serán considerados como industrias, pero si deberán ajustarse a los usos permitidos en la zona y su actividad se limitará para servir al comercio de donde se ubica y su magnitud no será tal que adquiera igual o mayor importancia que el comercio a que presta servicio.

II.1.11. LOCALES DE SERVICIO:

Todos los locales de servicio deberán cumplir con las normas establecidas para locales habitables, no habitables, comerciales o industriales, en base a criterios de analogía con los usos a que aquellos estén afectados.

II.1.12.LOCALES ESPECIALES:

Los locales especiales deberán cumplir con lo establecido para locales habitables, comerciales o industriales, en base a criterios de analogía de acuerdo a los usos a que aquellos están afectados cuando no estén reglamentados independientemente.

II.1.13.LOCALES DE ELABORACION DE ALIMENTOS:

El local destinado a la elaboración manipuleo o deposito de productos alimenticios será cerrado por todos sus lados, teniendo las puertas, ventanas y/o aberturas necesarias para su acceso ventilación e iluminación.

Todas las aberturas estarán protegidas por telas contra insectos, y serán fijadas para las ventanas y móviles para las puertas.

Queda prohibida la elaboración de alimentos en locales que no reúnan las condiciones de salubridad por falta de cumplimiento de cualquiera de los puntos indicados o por aquellos que determine para cada caso la autoridad competente.

Deberán contar con cámaras frigoríficas todos los locales en los que se trabaje con artículos susceptibles de descomposición.

II.1.14.1.CIRCULACION HORIZONTAL:

En todo edificio, unidad locativa o conjunto de locales o local destinado a la reunión de personas en forma permanente o transitoria, ya sea de uso público, semipúblico o privado las circulaciones horizontales se calcularán de acuerdo al uso de los locales y en función o factor de ocupación correspondiente a cada uno de estos respectivamente.

a) El ancho de los pasillos o circulaciones será igual o mayor de $0,08 \times N$. y nunca menor de 1.20m., salvo lo establecido para galería de comercio y viviendas individuales. N (número de personas), se calcularán en base al factor de ocupación.

b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan una rápida y directa evacuación del edificio, local o locales con especial atención cuando se trate de edificios de mas de una planta.

c) Ninguna circulación podrá ser obstruida, reducida, o parcelada, en el mínimo excedido por este reglamento.

d) Cuando en un edificio o parte de el existan locales de uso incompatibles entre si, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada una de ellos respectivamente.

e) En los edificios de acceso de público la circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios o tener señales de salida en cada piso que indiquen claramente su posición y acceso.

- f) Iluminación y ventilación deberán cumplir con lo establecido en el Capítulo II.1.6. a) y b).
- g) No podrán colocarse espejos en los fondos de la circulación.
- h) Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de los vehículos y en caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada uno de ellos.
- i) La dimensión mínima de pasillos internos en viviendas será de 0,80m.

II.1.14.2. CIRCULACIONES VERTICALES:

Se consideran escaleras principales aquellas que sirven a todo local, locales, unidad locativa o edificios en general de uso público, semipúblicos o privados y que se calcularán en función del factor de ocupación de los locales a que estas sirven. El número de personas se determinará dividiendo las superficies de las plantas altas a las que sirven la escalera por el factor de ocupación. Para edificios en altura se considerará la superficie correspondiente a la suma de tres plantas sucesivas.

Se considerarán las plantas de mayor número teórico de personas.

a) Ancho:

Cuando el número de personas sea inferior a 280, el ancho de la escalera se calculará a razón de $0,008m \times N$, (siendo N. el número de personas) y con un mínimo de 1,20m. pudiendo llegarse únicamente para el caso de escaleras que comuniquen pisos de la misma vivienda, a un ancho mínimo de 0,80m. Cuando la escalera sirva de acceso a una vivienda individual su ancho mínimo será de 1m.

Si el número de personas es superior a 280, el ancho de las escaleras se calculará aplicando la fórmula $\frac{1,20}{0,005 \times (N - 50)}m$.

El ancho libre de la escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamanos sobresaliera más de 75mm. de la proyección del zócalo, aquel se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos indicados precedentemente, corresponden a escaleras de tramos rectos, debiéndose incrementar los mismos en 0,30m., cuando se trate de escaleras compensadas.

b) Peldaños:

Son parte de las escaleras, los descansos y rellanos.

Los tramos de una escalera que no sean rectos, tendrán el radio de proyección horizontal de la zanca o limón interior, no menor de 0,25 (cuando este sea mayor o igual de un 1,00m., se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de estas normas).

En los tramos curvos, los escalones deberán ser compensados progresivamente de manera tal que la parte más angosta tengan una huella mínima de 0,12m. medida al lado del limón interior, perpendicularmente a bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

En toda escalera la relación entre la huella y la altura

del peldaño, estará dada por la siguiente formula: $2a + H = 0,61 - a$ $0,63m.$, siendo a , la altura dada y la H la huella. La altura máxima del peldaño será de $0,18m.$ y el ancho mínimo de la huella de $0,26m.$

La altura y la huella de la escalera se medirán sobre la línea de huella, la cuál correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de este igual a la mitad del ancho de la escalera, sin que se superen $0,60m.$

La luz libre entre huella y cielorraso o viga saliente del mismo, no será menor de $2m.$

c) Material:

Las escaleras deberán ser construidas de materiales incombustibles, permitiéndose únicamente los peldaños de madera dura de espesor no inferior al que sea necesario para que los mismos en caso de siniestro, permitan la evacuación del edificio, durando en condiciones aceptables el tiempo que / se calcule para dicha operación, los peldaños estarán tratados de manera tal que eviten deslizamiento.

d) Pasamanos:

Las escaleras tendrán pasamanos rígidos y bien afirmados, a una altura no menor de $0,80m.$ sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea superior de $1,50m.$ habrá pasamanos de ambos lados y si el ancho supera los $2,40m.$ deberán colocarse pasamanos intermedios como varias escaleras reunidas.

e) Descansos:

Los descansos deberán mantener el ancho de la escalera como mínimo y su desarrollo no podrá ser inferior a las tres cuartas partes del ancho de la escalera.

f) Distancias:

Cualquier punto de un piso no situado en planta baja estará dentro de una distancia de $25m.$ de una caja de escalera.

g) Escalones en pasajes y puertas:

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una altura mayor de $0,175m.$, ni menor que $0,12m.$, debiendo arbitrarse los medios necesarios a fin de que los mismos sean perfectamente visibles en cualquier momento.

h) Escalera en direcciones encontradas:

Las escaleras con direcciones encontradas desembocarán a un palier o descanso cuyas dimensiones sean la suma necesarias para cada una de las escaleras.

i) No podrán colocarse ni puertas ni espejos en los descansos de escaleras.

II.1.15.1. ESCALERAS SECUNDARIAS:

Las escaleras secundarias, son las que comunican a locales de servicio de una vivienda, o locales auxiliares, dentro de los locales comerciales, locales no habitables, menores de 30m²., o locales destinados a medidores, calderas, maquinarias de ascensores y otros servicios generales, o azoteas transitables, de viviendas unifamiliares, tendrán un ancho mínimo de 0,70m., los escalones una altura máxima de 0,20m. y huella mínima de 0,24m. y luz libre entre huella y cielorraso no menor de 2m.

Pueden usarse escaleras verticales, de gato o marinera, para acceder a azoteas transitables, techos, tanques y otros lugares de acceso excepcional. La escalera vertical se compondrá de barrotes metálicos de ancho útil no menor de 0,35m. distanciados del parámetro no menor de 0,15m. y separados entre si de 0,30m. a 0,38m. La luz libre con una pared vertical situada frente a la escalera, no será menor de 0,65m., en caso de haber paredes laterales, su separación al eje de la escalera no será inferior a 0,35m.

Cuando el recorrido de la escalera vertical sea superior a 3m., se deberán colocar elementos rígidos de protección lateral y posterior, los que dejarán un paso de 0,70m. de ancho por 0,65m. de distancia frente a los peldaños.

Dicha protección deberá ser lo suficientemente segura y conformar un entubado a partir de los 2m. de arranque de la escalera y por todo el resto de su recorrido superior.

Desde el último peldaño y hasta una altura de 1m. sobre el borde superior del nivel que se desea acceder, se colocará una baranda con pasamanos a cada costado de la escalera, separados 0,70m. entre si. Dichos pasamanos serán rígidos y estarán perfectamente asegurados y se colocarán en todas las escaleras verticales cualquiera sea la altura de las mismas.

II.1.15.2. ESCALERAS DE INCENDIO:

Las escaleras de incendio se ubicarán y ejecutarán de acuerdo a las normas establecidas sobre prevenciones contra incendios.

II.1.15.3. RAMPAS:

Se permite el uso de rampas en reemplazo de la escalera principal y como circulaciones. El ancho de las rampas y de los descansos se establecerá del mismo modo que el de las escaleras. Los tramos de rampas no podrán tener estrangulaciones, ni un largo mayor de 15m. cuando la pendiente de la rampa supere el 6% debiéndose interponer descansos llanos entre tramos.

No se permitirán pendientes superiores al 10%, aún cuando se trate de tramos cortos.

Cuando la pendiente no supere el 6%, solo será obligatorio colocar descansos llanos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos y salidas de los locales.

Los solados deberán ser construidos de manera que no resulten resbaladizos ni puedan ponerse así con el uso.

II.1.15.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS CIRCULACIONES VERTICALES:

Las circulaciones verticales deberán contar con iluminación natural, cuando se utilicen elementos o materiales transparentes resistentes al fuego, y/o con iluminación artificial. La ventilación se deberá asegurar con conductos de ventilación como mínimo cuando se trate de circulaciones que conformen cajas de escaleras cerradas en viviendas individuales. En el caso de escaleras que sirvan a viviendas multifamiliares, la ventilación será mediante la inyección de aire exterior o mediante ventilación cruzada.

II.1.15.5. ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECANICAS:

Se regirán por la norma establecida en el Capítulo V.2, sobre instalaciones especiales en los edificios.

II.1.16. ACCESOS Y SALIDAS DE LOS EDIFICIOS:

Las características, anchos y distancias máximas de los accesos y salidas, deberán ajustarse a lo siguiente:

- a) El ancho se calculará en función del factor de ocupación de los locales a que estos sirven de acuerdo a: ancho que $0,80 + (0,005 \times N)$ metros, siendo N. el número de personas. El ancho mínimo de toda salida será de 0,90m. con batiente de 0,80m.
- b) La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre el vestíbulo, pasaje general o público que conduzcan la vía pública será de 30m.
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera debiendo hacerlo sobre un relleno, / descanso o plataforma hacia la salida.
- d) Se prohíbe el uso de puertas giratorias, debiendo en los casos de edificios de gran afluencia de público, locales comerciales e industriales, disponerse puertas de tipo vaivén.
- e) Las puertas que abran hacia la vía pública no deben exceder línea municipal, debiendo a tal efecto preverse el retiro necesario.
- f) El ancho de las salidas para locales especiales con gran afluencia de público como salas de espectáculos, estadios, templos, etc. se calcularán a razón de 0,008m. por persona según factor ocupación, cuando no existiesen reglamentos especiales.
- g) Ningún medio escogido de salida será obstruido o reducido

en su ancho requerido.

- h) Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso u ocupación, se aplicarán los requisitos para accesos y salidas que correspondan para el nuevo uso pudiendo la Dirección de Obras Privadas, aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.
- i) El o los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida están prohibidas las vidrieras y abertura de algún negocio, comercio, oficina o espacio similares, más adentro de los 2,05m. de la línea de edificación, cuando se dispongan estos elementos más allá de la profundidad indicada se deberá incrementar el ancho exigido en un metro por cada costado de la salida que posea vidrieras o puertas.

TEXTO INCORPORADO POR EL ARTICULO 1° DE LA ORDENANZA N° 2.469

- j) En todo edificio, con afluencia masiva de público, independientemente de las puertas de acceso y salida obligatorias; deberán construirse o abrirse puertas para salidas de emergencia. Estas puertas de salida se denominaran expresamente "Salida de Emergencia"

C A P I T U L O I I I

III.1. DE LA LINEA MUNICIPAL- LINEA DE EDIFICACION:

- a) Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la línea municipal de cada sector de la Ciudad, que ha pedido del recurrente otorgará la Dirección General de Catastro Municipal (Boleta de línea).
- b) En todos los edificios existentes con una antigüedad mayor de 20 años que se encuentren fuera de la línea municipal, establecida por la Dirección General de Catastro Municipal se prohíbe toda clase de: construcción, ampliación, reforma, cambio de abertura, cambio de techo, cambio de piso, etc., como así también toda otra modificación que prolongue la vida útil del edificio.
- c) Si las modificaciones se realizaran en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de la planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche exigida por la Dirección General de Catastro Municipal.
- d) No se permitirá, la construcción de sótanos bajo las aceras, ni cualquier otro tipo de instalación que obstruya las futuras conexiones y/o tendido de infraestructura subterránea.
- e) En caso de derrumbe o demolición, habiéndose encontrado la edificación fuera de la Línea Municipal, será obligatorio que para la construcción o reconstrucción de dicho edificio se desplace a

la línea Municipal en vigencia otorgada por la Dirección General de Catastro.

f) Establecese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse de retirar su línea de edificación a un mínimo de 2,05m. a partir del cordón de la calzada destinándose en espacios comprendidos entre línea Municipal y línea de edificación para ensanche de vereda.

g) El valor del retiro consignado en punto f) es el mínimo, no anulándose por ello las veredas que tengan un ancho mayor en los distintos sectores de la Ciudad.

h) Cuando existan vehiculares de uso restringido o peatonales, el ancho mínimo afectado entre las líneas municipales frentistas será de 3,50m., si hubiera proyectado el ensanche o prolongación de las vehiculares de su uso restringido y/o peatonales éstas deberán ajustarse a las nuevas disposiciones de retiro de línea de edificación.

i) La exigencia de retiros de edificación en distintos barrios o sectores de la Ciudad será determinado por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

III.2. DE LAS OCHAVAS - RETIRO DE LAS ESQUINAS:

En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja.

A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasiones de practicar modificaciones externas en la existente, el D.E. por intermedio de la Dirección, exigirá la ejecución del retiro correspondiente.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtengan al cortar la línea de cordones concurrente, a la distancia de 9m. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Capítulo, en todos los casos en que el cordón de vereda no está perfectamente definido o materializado a pedido del recurrente, la Dirección de Catastro otorgará una boleta de línea para cada calle en que deba ejecutarse la ochava.

Cuando una línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de éste debe respetarse en cada predio.

Los edificios que sobre ella se construyen no podrán tener voladizos ni retiros de línea municipal.

La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguridad pero si se la respetará en planta baja.

En el caso de la intersección entre calles y pasajes no transitables por vehículos, peatonales o vehiculares de uso restringido, la ochava se ejecutará conforme a lo que establezcan las Direcciones Técnicas correspondientes.

Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60m. de diámetro.

- b) Su ubicación está contenida por un triángulo formado por la prolongación de la línea de edificación y la línea de ochava.
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada de vidriera, sea por lo menos de /2:00m.
- d) La nueva línea de ochava será desplazada paralelamente ampliando la ochava un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna.
No se permitirán sobre elevaciones, escalones, ni salientes de ninguna índole en las ochavas debiendo coincidir la cota de acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

III.3. MEDIANERA:

Para el caso de conflictos de intereses por medianería, este Municipio intervendrá únicamente y ante requerimiento de parte interesada en inspecciones técnicas oculares y su posterior informe.

Por lo expresado anteriormente los afectados por intereses de medianería deberán recurrir ante la justicia y en el marco de prevenciones del Código Civil hacer valer sus derechos.

III.4. CERCAS Y VEREDAS:

Todo propietario, usufructuario, poseedor a título de dueño de inmuebles baldíos y/o edificados con frente a la vía pública, en el que la comuna pueda dar línea Municipal, está obligado a construir y conservar la cerca y la vereda de acuerdo a la presente Ordenanza.

III.4.1. PLAZOS DE EJECUCION DE CERCAS Y VEREDAS:

Si a pesar de lo prescripto el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de cercas y veredas la Municipalidad podrá licitar su construcción, con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas.

Una vez efectuados los trabajos, de la cual se dará aviso en forma general y con la debida anticipación a los propietarios, se entregarán al contratista los certificados, que expondrá el D.E., para su cobro a aquellas.

III.5. CERCAS Y VEREDAS EN LOS CASOS DE DEMOLICION DE EDIFICIOS:

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la cerca definitiva dentro de los quince (15) días.

Si se hubiera solicitado permiso de construcción y no se hubiere iniciado la misma, deberá colocarse en la línea Municipal, una valla

provisoria con las características previstas en este Código, y ejecutarse un solado transitable sobre la vereda.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones los trabajos podrán ser realizados por la Municipalidad, por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las cuarenta y ocho horas.

Denegado el permiso otorgado, se procederá como establece un "Plazo para ejecución de cercas y veredas".

La no higienización de los baldíos (malezas y basuras) aunque tuvieren sus respectivas cercas y veredas, será penado por multas que estarán condicionadas a las zonas establecidas. En caso de no efectuarse tal higienización, la Municipalidad los hará por cuenta y cargo del propietario.

III.6. TIPOS DE VEREDAS:

Las veredas tendrán el ancho que la Dirección General de Catastro otorgue en la Boleta de Línea Municipal para cada sector de la Ciudad. Dicho ancho no podrá ser menor de dos con cincuenta metros (2,50mts.).-

Las veredas serán construidas con mosaicos calcáreos o materiales que se adapten al uso peatonal. Sus características principales serán:

- a) Con características antideslizantes.
- b) Resistentes al impacto.
- c) Resistentes a desgastes producidos por el uso peatonal, lluvias, etc.
- d) Uniformidad de coloración y textura.

En los casos en donde existan proyectos de colocación subterráneos de infraestructura de servicios (Gas natural, teléfono, etc.), las veredas podrán construirse provisoriamente con losetas de hormigón, lajas o cualquier otro tipo de material antideslizante que beneficie su posterior recupero.

Habiéndose instalado las infraestructuras citadas, las veredas serán ejecutadas con el material adoptado como definitivo.

III.6.1. NIVEL DE LAS VEREDAS:

El nivel longitudinal de las veredas será el que determine la Dirección General de Catastro a sus efectos.

III.6.2. PENDIENTES DE LAS VEREDAS:

TEXTO NO VIGENTE MODIFICADO POR ORDENANZA N° 1876

TEXTO MODIFICADO POR EL ART. 1° DE A
ORDENANZA N° 4082

“Modifícase la Ordenanza N° 1.784, Capítulo III, Punto 6.2., en donde expresa “1,1/2 % (uno y medio por ciento)” debe decir “1,1/2° (un grado y medio)” y donde expresa “7 % (siete por ciento)” debe decir “7° (siete grado)”.-“

Transversalmente las veredas tendrán una pendiente como mínimo de 1,1/2%.

En las rampas para vehículos, las pendientes serán como máximo de un 7%.

En los accesos para vehículos pesados, se permitirá el refuerzo de los materiales a emplear.

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales no salientes sobre la vereda, la superficie de vereda deberá estar perfectamente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana.

A los fines de la renovación de veredas, a considerarse que una vereda esta fuera de uso.

- a) Cuando por el uso han perdido sus características antideslizables.
- b) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiadas parcialmente los mosaicos.
- c) Cuando presenten salientes o escalones transversales o longitudinales que no mantengan la uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos sean levantados por raíces y otras causas accidentales ocasionadas por el uso.

TEXTO VIGENTE MODIFICADO:

Punto 6.2: "No se permitirá la ejecución de Escalones Laterales y/o transversales, salientes sobre la vereda. En los accesos vehiculares, se permitirá un rebaje del cordón formando una rampa, para llegar al nivel de la vereda. Esta rampa no podrá en casos normales introducirse dentro de la superficie del solado, más de 0,15 m. En los casos de cordones de doble altura esta longitud podrá extenderse hasta 0,45 m.

A los fines de la renovación de veredas, a considerarse que una vereda esta fuera de uso cuando:

- a) Cuando por el uso han perdido sus características antideslizables.
- b) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiadas parcialmente los mosaicos.
- c) Cuando presente salientes o escalones transversales o longitudinales que no mantengan la uniformidad de la pendiente; como así también los mosaicos y contrapisos que sean levantados por raíces y otras causas accidentales ocasionadas por el uso.

III.7. ACERAS ARBOLADAS:

Establecese para todos los propietarios de terrenos dentro del ejido Municipal con edificación o sin ella, la obligación de

construir cazuelas para el arbolado público. Dichas cazuelas serán de 0,60 x 0,60m.

III.8. VEREDA CON ESPACIOS VERDES:

a) Si la vereda tiene un ancho superior de 2,50mts. y la Dirección de Obras Públicas por el carácter del barrio así lo resuelve se podrá pavimentar solamente 2,50m. dejando el resto para "Franja Verde", la que no podrá tener menos de 0,50m.

b) En las esquinas las veredas serán totalmente pavimentadas siguiendo la pavimentación de las líneas municipales; cuando correspondan a paradas de ómnibus será obligatoria la / pavimentación de toda la vereda, hasta una distancia de 9,00mts. medidos desde la intersección de la prolongación de los cordones.

c) Las zonas de acceso para peatones o vehículos que se realicen en la "Franja Verde", serán pavimentadas con el mismo material que la correspondiente vereda.

d) La Municipalidad se reserva el derecho de hacer pavimentar el total de la vereda en los casos que crea conveniente.

C A P Í T U L O I V

NORMAS DE ARQUITECTURA:

IV.1. DE LA ARQUITECTURA:

La concepción arquitectónica de los edificios es libre, siempre que por sus formas, colores o materiales, no produjeran perjuicios a terceros.

IV.1.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS:

FACHADAS PRINCIPALES:

Es obligación la presentación de planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones y alteraciones en las fachadas existentes y proyectadas, será indispensable presentar un plano de las mismas, salvo cuando solo se trate de cambiar de color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.-

IV.I.1.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES:

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya que estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

IV.2. TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS:

El propietario de toda edificación nueva tiene, la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista de la vía pública, vías ferroviarias, canales, ríos, etc.-

Los muros medianeros deberán ser revocados y pintados conforme a una fachada secundaria.

IV.3. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA:

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en las fachadas principales a condición de responder al estilo de las mismas. Estos conductos se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

IV.4. LIMITACION DE LAS SALIENTES EN FACHADAS:

SALIENTES DE FACHADAS:

a) En los primeros 2,70m. no se permitirá ninguna clase de salientes, antepecho ni escalón por fuera de la L.E. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera.

b) Arriba de los 2,70m. de altura y cuando la calle tenga 12,00m. fuera de la L.E. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tenga un saliente o vuelo máximo de 0,30m.

SALIENTES DE BALCONES:

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.M. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50m. Estos podrán llevar hasta 0,30m. de la línea divisoria de la propiedad, en los balcones no podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que

no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 0,80m. de la misma.-

IV.5. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUISINAS:

- a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,70m. medidos sobre el nivel municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 3,00 m. Estas marquesinas no podrán tener soportes de apoyo. En casos de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura.
- b) Un alero de piso alto podrá tener una saliente de la L.M., equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50m. pudiendo llegar de eje a eje medianero.
- c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles, tendido de cables, o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.-

IV.6. CUERPOS SALIENTES CERRADOS:

No se permitirá cuerpos ni voladizos cerrados que avancen por fuera de la L.M.

IV.7. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DE LA VIA PUBLICA:

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

IV.8. DE LAS SALIENTES DE TOLDOS, ALEROS, PARASOLES, ETC.:

Si sobre los retiros obligatorios se permitirán únicamente como salientes: Toldos y/o balcones abiertos, siempre que las salientes a partir del retiro obligatorio no superen 1,50m.-
Sobre la vía pública, las únicas salientes permitidas serán: Marquesinas, toldos, aleros, parasoles, los que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

MARQUISINAS, TOLDOS, ALEROS, PARASOLES, ETC.:

- a) Que no estén a una altura inferior a 2,50m. medidos a partir de la cota de vereda respectiva y no tengan soporte, / apoyo o algún otro elemento de altura inferior a este, salvo lo establecido para cortinas.
- b) Que la distancia a troncos y/o ramas importantes de árboles o postes de instalaciones de servicios públicos, no sea inferior a 0,40m.
- c) En ningún caso podrán sobrepasar el plano vertical tangente al tronco de los árboles dominantes de la cuadra, en el borde inferior de la vereda.
- d) Que no afecten la visual de las chapas nomenclaturas de calles, semáforos y otras que sean importantes a los efectos de la señalización del tránsito.-
- e) Que sean parte de la fachada, sin ser cuerpos cerrados. En ningún caso podrán superar un ancho máximo de 0,60m.
- f) Que no ofrezcan peligros ni molestias a los peatones y/o usuarios del edificio o de los edificios circundantes.

ALEROS Y MARQUESINA: SALIENTE HORIZONTAL PERMANENTE, DE MATERIAL RIGIDO:

- a) Deberán presentarse planos y planillas con especificaciones técnicas, aclarando materiales, colores, textos, quedando en todos los casos, sujetos a aprobación de la Municipalidad.-
- b) La Municipalidad ordenará el retiro de una saliente, cuando causas debidamente fundadas así lo aconsejase.-

C A P I T U L O V

V.I. PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

V.I.I. MEDIOS DE EVACUACION

Clasificación de los patios: Los patios se clasifican en:

- a) Los patios de primera categoría.
- b) Los patios de segunda categoría.

V.I.I.1. Patios de 1- Categoría: (ver gráfico)

- a) Los patios de 1- categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual a 1/3 (un tercio de altura).

$D = \frac{1}{3} H$ siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del techo.

- b) Poder medir el mismo valor "D" en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.-
- c) No dar a "D" un valor inferior a 3,00m.

V.I.I.2. Disminución del valor "D" en patios (ver gráfico).

- a) Si el patio tuviese uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana, el nuevo valor / "D" llegará hasta $\frac{4}{5}$ del valor calculado, pero nunca inferior a 3,00m.
- b) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrá tener valores inferiores a "D" siempre que su profundidad "P" no supere el $\frac{1}{2}$ de frente "f".

- V.I.I.3. c) Cuando el valor "D" supere los 15,00m. podrá mantenerse constante.
A los efectos de la determinación del valor "D" establecido en el Artículo para el caso de paramentos a definir altura, deberá considerarse la altura promedio de los paramentos.-

V.I.I.4. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA:

Los patios de segunda categoría deberán ser dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00m. de diámetro.

V.I.I.5. FORMAS DE MEDIR LOS PATIOS:

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.

V.I.I.6. ACCESO A LOS PATIOS:

Los patios serán accesibles para su limpieza.

PATIOS MANCOMUNADOS:

Dos patios o colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que la divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00m. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50m. Para que se

consideren como tales, (patios mancomunados) ser necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.-

V.I.I.7. PROHIBICION RELATIVAS A LOS PATIOS:

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello afectasen las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

Esta prohibido cubrir los patios, con ningún material, salvo toldos corredizos, por quien tenga uso real del patio.

V.2. MEDIOS DE EVACUACION:

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:

- a) Puertas en general;
- b) Pasajes, pasillo, pasos o galerías;
- c) Escaleras, escaleras mecánicas, rampas;
- d) Ascensores;

V.3. PUERTAS DE SALIDA PARA EDIFICIOS EN ALTURA:

CARACTERISTICAS: Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera, sino que abrirá sobre relleno, descanso o plataforma.

La altura mínima libre será de 2,00m., y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el lado en que se produce el egreso.

El ancho mínimo de puertas de salida de un edificio en altura será de 1,50m. (un metro con cincuenta centímetros) como mínimo.

La forma de abrir de dicha puerta será hacia la vereda de manera de favorecer la evacuación del edificio en caso de incendio, sismos, etc.-

V.3.1. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA:

Se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Puertas de abrir de un solo sentido.
- b) Puertas de abrir de vaivén.
- c) Puertas giratorias.

No se consideran puertas de salida las del tipo corredizo.

V.3.1.2. PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO:

Se permitirán en todo edificio en altura y abrirán siempre hacia la vereda.

V.3.1.3. PUERTAS DE ABRIR A VAIVEN:

Se permitirán en todo tipo de edificio, y serán las únicas permitidas, en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

V.3.1.4. PUERTAS GIRATORIAS (ver gráficos):

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m. y el total de estas, podrá ocupar solo el 50% del ancho exigido para la puerta de salida. El 50% restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

V.3.1.5. ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA:

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio:

a) Para edificio de hasta 500 personas: el ancho total no será menor que $x=A$.

b) Para edificios de 500 a 2.500 personas: el ancho total libre no será menor que:

$$\begin{array}{r}
 5.500 - A \\
 x - - - - - \\
 5.000
 \end{array}$$

c) Para edificios de 2.500 o mas personas: el ancho total libre no será menor que:

$$x= 0,6 A.$$

En donde x es medida del ancho de salida en centímetros.

A es número total de personas.

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas formulas se aplicarán en: edificios de reunión de bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con valor mínimo de $x=1,50m$.

Para obtener el ancho de puertas de salida todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por:

$$\begin{array}{r}
 x \\
 1.3 \text{ o sea } x - - - - - \text{ con un valor mínimo de } 0,80m. \\
 1,3
 \end{array}$$

V.3.1.6. FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA (ver anexo gráfico):

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50m. no se consideran en el cómputo.-

V.4. PASAJES, PASEOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PÚBLICO:

Se consideran como tales, todos aquellos que permitan conectar a la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, instituciones, de reunión de oficinas, comerciales o industriales.

La determinación del ancho de todos los pasajes estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se le deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales y horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido la forma de medir el ancho de puertas de salida.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen en su nivel, estas serán del ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso o negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho del mismo se incrementará a 0,50m. si se ubican a un lado y 1,00m. si se publican en los dos lados (ver anexo gráfico).

Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50; si se ubican en un lado y 1,00m. si se ubican en los dos lados. (ver anexos gráficos).

Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

V.4.1.1. TIPOS DE PASAJES:

Se consideran los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio.

- a) Circulación de evacuación de un edificio.
- b) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre puertas de las mismas y la circulación vertical.
- c) Pasaje comercial de uso público.

V.4.1.2. CIRCULACION DE EVACUACION DE UN EDIFICIO:

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda y oficinas, deberá ser siempre cerrado con puertas a la calle.

Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece para ancho de puertas de salida. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,50m. Sobre estos pasos no podrán abrir puertas de negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre esos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece para cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan

su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 si se ubican a un lado y 1,00m., si se ubican en los dos lados (ver anexo gráfico), y también cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas su ancho mínimo se incrementará en 0,50m. si se ubican en un lado y 1,00m. si se ubican en los dos lados (ver anexos gráficos).-

V.4.1.3. CIRCULACION DE EVACUACION EN PISOS ALTOS (ver anexo gráfico):

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de persona a evacuar, calculado según establece para ancho de puertas de salida. Si sobre dicho pasaje o galería se ubicarán puertas para clausurar su paso, el ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo, de acuerdo a las necesidades.

Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia (ver anexo gráfico).-

a)	Edificios Residenciales	L30.00m.
b)	Institucionales	L30.00m.
c)	Para reunión bajo techo	L45.00m.
d)	Para reunión al aire libre	L45.00m.
e)	Oficinas	L45.00m.
f)	Mercantiles	L45.00m.
g)	Industriales	L45.00m.
h)	Para depósito	L45.00m.
i)	Para uso peligroso	L20.00m.
j)	Educacionales	L30.00m.

V.4.1.4. PASAJES COMERCIALES DE USO PUBLICO:

Se entiende por tales, los pasajes que se utilicen con fines comerciales con acceso a locales de negocios a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública. Se considerarán los siguientes tipos:

- a) Por una o más salidas a una misma calle.
- b) Con una o más salidas a dos o mas calles.
- c) Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones.

V.4.1.5. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A UNA CALLE: (ver anexo gráfico).

Se entienden por tales, aquellos que permitan conectar dos calles distintas, sea que formen ángulo o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 2.00m. Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas para acceso a negocios que tengan egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del

mismo se incrementará en 0,50m., si se ubican a un lado y 1.00m. si se ubican en los dos lados (ver anexo gráfico), y para cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50m. si se ubican a un lado y 1.00m. si se ubican en los dos lados (ver anexo gráfico). Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública su ancho se calculará según se establece para ancho de puertas de salida.-

V.4.1.6. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A DOS O MAS CALLES:
(ver anexo grafico).

Se entienden por tales, aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que formen ángulos o sea paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3.00mts. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo se incrementará en 0,50m. si se ubican a un lado y 1.00m. si se ubican en los dos lados (ver anexo gráfico) y; cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50m. si se ubican a un lado y 1.00m. si se ubican a los dos lados (ver anexo gráfico). Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece para anchos de puertas de salidas. A los efectos de este cómputo se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

V.4.1.7. PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACION EN SU INTERIOR EN DOS O MAS CIRCULACIONES O NIVELES (ver anexo grafico):

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios sean el mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad del mismo que correspondiere por ser uno solo (según se establece en el V.4.1.4. para pasajes comerciales con una o más salidas a la calle y el V.4.1.5. para pasajes comerciales con una o más salidas a dos o más calles), más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras.-

V.5. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARACTER PUBLICO:

Medidas de las escaleras exigidas: Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servida por dicha escalera, situada al nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido en ningún caso, inferior a 0,90m. Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanico, compensación ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio. En dimensión máxima de las contrahuellas será de

0,20 y la máxima de la huella será de 0,25m. La máxima altura de escalera a cubrir un rellanos o descansos, será de 3,00m.

V.5.1. CASO GENERAL (ver anexo grafico):

El ancho de escalera se calculará de acuerdo a la siguiente formula: ancho de escalera - 2cm. x No. de personas a evacuar según lo establecido para escaleras exigidas de salida de carácter público.

V.5.1.2. CASO DE LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS:

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en "ancho de puertas de salidas"

V.5.1.3. CASO DE ESCALERAS DESDOBLADAS:

Se podrá realizar siempre que la suma de su superficie y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido para caso general. (ver anexo gráfico).

V.5.1.4. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS (ver anexo gráfico).

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígido, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80m. cuando el ancho de la escalera exceda de 1.40m. habrá balaustrada, baranda o pasamanos por cada lado. Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80m. se deberán colocar pasamanos intermedios, estos serán continuos de piso y estarán sólidamente soportados. La separación de pasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1.40m.

C A P I T U L O VI

VI.1. DE LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD- COCHERAS - COMPACTADORES

V.I.1.1. PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIOS

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se debe observar tanto para los ambientes como para los edificios, para actividades fuera de estos y a la medida que las tareas lo requieran.

También están obligados a cumplir con las condiciones que se establecen, los edificios existentes en los cuales se ejecuten obras de remodelación, refacción y/o ampliación o que a juicio de la Dirección General de Obras Privadas se considere que aumente la

peligrosidad, ya sea por modificación en la obra o por alteración en el uso.

Los objetivos a cumplimentar son:

- a) Prever la iniciación de incendios.
- b) Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos.
- c) Asegurar la evacuación de personas.
- d) Facilitar el acceso y las tareas de extinción.
- e) Proveer las instalaciones de detención y extinción.

VI.1.1.1.2. POTENCIAL DE EXTINTOR:

La cantidad de matafuegos necesarios en los lugares de trabajos y edificios, se determinarán según las características y el área de los mismos, clases de fuego, etc.

Las clases de fuego se distinguen con la letra A,B,C, y D.

CLASE A: Fuegos que se desarrollan sobre combustibles sólidos, como ser maderas, papel, telas, gomas, plásticos y otros.

CLASE B: Fuegos sobre líquidos inflamables, gases, pinturas, ceras, gases y otros.

CLASE C: Fuegos sobre materiales, instalaciones o equipos sometidos a la acción de la corriente eléctrica.

CLASE D: Fuegos sobre materiales combustibles, como ser magnesio, titanio, potasio, sodio y otros.

Todo edificio deberá poseer matafuego con un potencial mínimo de extinción para cada piso, en lugares accesibles y prácticos distribuidos a razón de 1 cada 200m. de superficie cubierta o fracción, la máxima distancia a recoger será de 20m. para fuego de Clase A y 15m. para fuego Clase B.

La ubicación del matafuego será mediante grampas a una altura de 1,20 por 1,50m. sobre el solado.

V.I.1.1.1.3. SERVICIO DE AGUA CONTRA INCENDIO:

- a) El edificio deberá contar con tanque de bombeo y tanque de reserva de agua, este último deberá estar situado respecto del último piso a una altura que asegure la suficiente presión hidráulica.
Capacidad tanque c/reserva para incendio.
- b) El número de bocas en cada piso lo determina una distancia no mayor a 30m. entre cada una de ellas.
- c) Las mangueras tendrán una longitud que permitirá cubrir la superficie de todo el piso.

VI.2. MEDIOS DE ESCAPE:

El diseño de los medios de escape deberá asegurar que al producirse un incendio en cualquier piso, las personas puedan desalojar el edificio en condiciones de seguridad y en tiempo de evacuación.

VI.2.1.1. SITUACION DE LOS MEDIOS DE ESCAPE:

Los locales interiores en planta baja, que tengan una ocupación mayor de 200 personas contarán por los menos con dos puertas lo mas alejadas posibles una de otra: que conduzcan a un lugar seguro. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida como medio de escape que conduzca a la vía pública será de 40m. medidos a través de la línea de libre trayectoria.

Cada unidad por piso tendrá por acceso directo a los medios exigidos de escape. En todos los casos las salidas de emergencia abrirá en el sentido de la circulación.

VI.2.1.2. ESCALERAS INTERNAS AL EDIFICIO:

Caja de escaleras: Las escaleras serán construidas con material incombustible y contenidas entre muros de resistencia al fuego, su acceso tendrá lugar a través de puerta de doble contacto y cierre automático en todos los niveles.

Sus medidas mínimas no podrán ser inferior a 1,20m.

VI.2.1.3. ESCALERAS EXTERNAS AL EDIFICIO:

Deberán estar construidas con material incombustibles conteniendo sistemas de protección y resguardo a sus usuarios.

El diseño de dicha escalera deberá incluirse como un elemento más de fachada, sea esta lateral o frontal.

VI.3. COCHERAS:

Todo nuevo edificio destinado parcial o totalmente a los usos que a continuación se detallan, deberán contar con espacio para estacionamiento de vehículos de acuerdo a la siguiente proporción:

- a) Edificio de Departamento: se destinará como mínimo un espacio para estacionamiento o cochera igual al 50% del N° de departamentos que posea el edificio.
- b) Oficinas: Se deberá disponer como mínimo de una cochera, o estacionamiento cada 50m². cuando la o las unidades superen los 150m². de superficie destinada a ese uso.
- c) Comercios: Todo edificio destinado a comercio cuya superficie supere los 500m². deberá contar con estacionamiento. La superficie de cochera o estacionamiento será la equivalente a 1/6 de superficie de los comercios.
- d) Hoteles: Se destinará un espacio para estacionamiento cada

cinco habitaciones para huéspedes.

VI.4. NORMAS GENERALES SOBRE COCHERAS Y/O ESTACIONAMIENTOS:

Requisitos:

Altura: La altura del local destinado a estacionamiento deberá Respetar un mínimo de 2,20m.

VI.4.1. FACTOR DE OCUPACION TOTAL: Para los locales destinados a estacionamiento no rige el factor de ocupación total, cuando el edificio sea de uso mixto, es decir comprenda cocheras y/o negocios, oficinas o departamentos, la superficie de las cocheras y sus accesos no se computará en el valor del F.O.T.

VI.4.2. CIRCULACION: El proyecto deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobra, movimiento de vehículos en rampa, montacargas, etc.

VI.4.3. VENTILACION: Si el edificio está destinado exclusivamente a cochera deberá prever abundante ventilación a la vía pública y/o patio interior. Si la cochera esta en un edificio mixto la ventilación no podrá hacerse a patio el cual ventilen locales habitables.

VI.4.4. RAMPAS Y ACCESOS:

- a) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciarse a no menos de 6 metros de la línea de edificación
- b) Los accesos no deberán estar a menos de 10m. de la intersección de las líneas de edificación (LE) y nunca en las ochavas.
- c) El acceso tendrá como máximo una dimensión de 6.00 metros cuando exista más de un acceso sobre el frente deberá haber entre ellos un espacio de acera no menor de 3.00m.
- d) El ancho de la rampa de una sola mano será inferior de 3.00 metros.

VI.4.4. DISTRIBUCION DE VEHICULOS:

Los espacios destinados al estacionamiento de los vehículos estará directamente conectado con la calle de circulación debiendo tener un mínimo de 2,50 x 5,00 mts. por excepción se aceptarán cocheras con largo mínimo de 4.00m. cuando lo justifiquen razones constructivas como ser: ventilación, columnas, cañerías, etc. y cuando dichas cocheras incluidas en la presente excepción no supere el 20% del total que se ubican en el edificio.

VI.5. INSTALACION DE COMPACTADORES EN EDIFICIOS EN ALTURA

VI.5.1. CONDICIONES GENERALES: En todo edificio en altura existente y/o a construir se deberá realizar la instalación de un sistema de compactación, el cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Los locales no deben quedar directamente unidas por puertas o ventanas con los locales de vivienda o de utilización por los habitantes del edificio.
Se exceptúan los locales de servicio de los elementos instalados.
- b) El recinto del compactador deberá estar construido con materiales resistentes al fuego, de superficies lisas, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza.
- c) Los pisos deberán ser de material cerámico esmaltado de biendo llevar zócalos del mismo material en todo su perímetro interno.
- d) Los muros serán revestidos de azulejos o cerámicos esmaltado sin punta, hasta la altura del techo, asimismo establece que los mismos deberán ser de color claro.
- e) Deberá tener salida directa por medio de ascensores o escaleras que sean suficientemente seguras para el transporte de carga o bien a nivel de acera.
- h) Tendrá instalado un sistema automático para desagote de líquidos residuales de la compactación cuando el recinto se encuentre a desnivel con la red cloacal.
- i) Contará con un sistema de ventilación natural o forzada por medios mecánicos de tal manera que no permita la acumulación de gases y olores. El conducto de ventilación deberá ser tal que se cumpla todo lo establecido en la reglamentación 352/79 de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Asimismo dicho conducto en su tramo final superior e inferior estará protegido mediante malla de acero inoxidable contra el acceso de insectos y roedores.
- j) Los aparatos que se instalen deberán hacerse de forma tal que no produzcan trepidaciones que causen molestia al edificio o a las propiedades vecinas, no se permitirá la instalación de tuberías o elementos que produzcan trepidaciones sobre los muros divisorios de propiedades.

VI.5.1. Bis Además de lo especificado, dicho recinto deberá contar con la siguiente instalación:

- a) Un grifo, para abastecimiento de agua, que deberá estar interconectado al compactador.
- b) La instalación eléctrica necesaria, de acuerdo con las normas reglamentarias para el sistema de compactación, podrá

ser monofásica o trifásica. Asimismo deberá contar con una o dos toma corrientes monofásicas.

- c) La iluminación artificial no deberá ser inferior a 200 lux.
- d) Todas las partes metálicas del sistema de compactación, cañerías metálicas de abastecimiento de agua, de red cloacal deberán ser conectadas a una puerta a tierra, cuyo valor no deberá exceder los 50m. con un disyuntor interruptor diferencia.

VI.5.1. Ter. El sistema de compactación instalado deberá guardar los siguientes requisitos:

- a) Espacios libres: laterales mínimo 0,80m.
Parte posterior: para manipuleo en correspondencia con la salida un mínimo de 1,20 x 1,20.
- b) Protección contra incendio: Un sistema de mando manual desde el exterior, de acuerdo a las normas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de la ciudad de La Rioja.

VI.5.1.2. Reglaméntese en los términos que se establecen, que por que por autoridad competente podrá autorizar otra forma de tratamiento a los residuos en aquellos edificios que tengan menor de 15 (quince) unidades habitacionales.
Para tal fin el propietario del edificio deberá presentar solicitud de eximisión fundamentando con la presentación la propuesta alternativa, la imposibilidad de la adecuación a la presente reglamentación y plano del edificio debidamente aprobado.
Igual obligatoriedad tendrán los edificios destinados a oficinas con mas de veinte unidades locativas y aquellos con usos diferentes que incluyan unidades de vivienda y oficinas que las mismas den cantidades iguales o mayores a las establecidas.
La capacidad del compactador se calculará a razón de 0,75 L x m2. de superficie cubierta total del edificio.

VI.6. CONDUCTOR DE CARGAS:

Deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto liso, anticorrosivo colocándose en el coronamiento un sistema de rociador que posibilite la desinfección, limpieza y desodorización del conducto en forma automática y programada.

El conducto será vertical, su sección constante o creciente hacia abajo, la misma será circunscripta en un circulo de 0,40cm. de diámetro.

C A P I T U L O VII

VII.1. USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCION

VII.1.1. CERCOS PROVISORIOS PARA CONSTRUCCIONES FRENTISTAS A LA VIA PUBLICA:

Obligación de colocar cercos provisorios:

Es obligatorio la colocación en la acera de un cerco provisorio en toda la extensión del frente por cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incomodo o signifique su obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Este cerco no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las obras, y podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

VII.1.2. CONSTRUCCION DE VALLAS:

En las zonas comercial y comercial mixta, el cerco provisorio se construirá exclusivamente con tablas cepilladas, de dimensiones uniformes colocadas verticalmente y de modo que impidan la salida de material al exterior.

En las restantes zonas, regirá igual disposición, salvo para obras de reducido volumen provisorios podrán construirse con madera sin uso y sin cepillado, de dimensiones uniformes colocadas verticalmente y de modo que impidan la salida de material al exterior, o de ladrillo chicoteado.

En todos los casos las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

En cuanto por circunstancias especiales, verificada por la inspección fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por el cerco para establecer el obrados de las mezclas, deberá evitarse que estas o los materiales que las compongan se escurran sobre la acera.

Deben tomarse todas las precauciones necesarias para evitar todo daño o incomodidad de los transeúntes.

VII.1.3. DIMENSIONES Y UBICACION DEL CERCO:

El alto mínimo del cerco será de 2,00 metros. En aceras cuyo ancho no exceda de 1,50m. podrá colocarse a una distancia no mayor de 0,75m. de la línea Municipal y de no más de la mitad del ancho de la acera cuando esta exceda los 1,50m. En cualquier caso, deberá dejarse un paso libre de 0,50m. de ancho entre cerco y filo del cordón del pavimento de la calzada o entre cerco y los árboles de la acera.

En obras que avancen hasta la proximidad del cordón del pavimento de la calzada, el cerco se colocará sobre dicho cordón y se ejecutará sobre la calzada una pasarela de un ancho de 0,90m. con baranda exterior de defensa, pintada de rojo y blanco y con luz roja durante la noche.

En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la Dirección, como mínimo precario, de hormigón, hasta la confección del definitivo.

VII.1.4. TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES:

Terraplenamientos:

En los terrenos en que deban efectuarse trabajos de esta naturaleza los mismos se ajustarán a las siguientes normas:

Ejecución del terraplenamiento.

El terraplenamiento se ejecutará por capas apisonando o compactando de acuerdo a su utilización.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existentes, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material, para el terraplén estará libre de materia orgánica o nociva.

VII.1.5. Desmontes:

Todo predio cuyo suelo esta elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Dirección, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado, cuando por razones técnicas lo estime necesario. El suelo de desmonte se determinará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

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

VII.1.6. Excavación que pudiera causar daño o peligro:

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente a un cimiento de condiciones no reglamentarias.

El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.

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

VII.1.7. Protección contra accidentes:

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas, dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la Dirección de Obras Privadas, en lado no adyacentes a la vía pública.

Además: se proveerán los medios necesarios de salida en excavaciones.

VII.1.8. Depósito de tierra y materiales en la vía pública:

Queda prohibido el depósito de tierra y materiales en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

VII.1.9. Generalidades sobre demolición:

Chapas, marcas, soportes o chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá:

- a) Conservarlas en buen estado colocándolas en lugar visible mientras dure la demolición.
- b) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación, inmediata.
- c) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

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

VII.1.10. Dispositivos de seguridad:

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y otros servicios sin emplear los dispositivos en seguridad que se requieran en cada caso.

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

VII.1.11. Limpieza de la vía pública:

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

VII.1.12. Peligro para el tránsito:

En caso de que una demolición ofrezca peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos.

Cuando el peligro fuera para el tránsito se colocarán señales visibles de precaución y además a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes, en los casos que fuese necesario.

VII.1.13. Medidas adicionales de protección:

La Dirección de Obras Privadas, podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de prevención de acuerdo a las circunstancias para pasaje de peatones y su correspondiente valla o cerco.
Protección al predio contiguo.

VII.1.14. Tabiques protectores para demoler muros divisorios:

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a este, se colocarán en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.
Los tabiques serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrá realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2,50m. El propietario o el ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0,80m. distante del paramento del muro divisorio.

VII.1.15. Obras de defensa de demoliciones:

El responsable de una demolición deberá tomar todas las medidas de protección necesarias que a juicio de la Dirección, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio, adyacente. Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio y otro material análogo, desagües de techos, conductos deshollinadores.

VII.1.16. Estructura deficientes en casos de demolición:

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, deberá informar sin más demora y por escrito en el Expediente de permiso, su opinión al respecto debiendo la Dirección inspeccionar dentro del término de dos días la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

VII.1.17. Retiro de material y limpieza:

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

VII.1.18. Puntales de seguridad:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50m. en el suelo.

El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.
La Dirección podrá autorizar la reducción de esa distancia en veredas angostas cuando la medida resulte insuficiente.

VII.1.19. Lienzos o cortinas contra el polvo:

Toda parte del edificio que deba ser demolido será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.
La Dirección podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias, esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

VII.1.20. Vidrieras:

Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios cristales que hubieren en la obra a demolerse.
Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.
Las paredes, estructura, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni por sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si estas fueran tan estrechas y débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberán colocarse un andamio adecuado.
Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de voladizo será atado o apuntalado antes de moverse. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se halla derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.
Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajada.
La Dirección podrá eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

VII.1.21. Caída y acumulación de escombros:

Los escombros provenientes de una demolición, solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores de 5m. cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos materiales de derribos.

VII.1.22. Riego obligatorio en demoliciones:

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

VII.1.23. Relleno de zanjas y sótanos:

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución del terraplenamiento. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30m. de espesor.

VII.1.24. Conservación de muros divisorios:

Todo hueco, canaletas, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente el paramento, piso por piso.

VII.1.25. Demoliciones paralizadas:

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

VII.1.26. Limpieza de terreno, cerco y vereda:

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "de las cercas y veredas" y "relleno de zanjas y sótanos", sin cuyo requisito no se otorgará el certificado de inspección final de las obras de demolición efectuadas.

VII.1.27. Depósito de materiales en la calle:

Queda terminantemente prohibido la presencia de escombros y/o materiales de construcción en las calzadas y veredas la permanencia de escombros y materiales en las calzadas o veredas será multada de acuerdo a lo que prevé el presente Código, aunque dicha permanencia sea solamente por pocas horas.

Queda terminantemente prohibida en calzada, (puentes provisorios, cajones) y veredas:

- a) Depositar, cortar y doblar hierros y el armado de los mismos.
- b) Elaborar hormigones, mezclas, etc., debiendo solicitarse en caso justificado, autorización por 24 horas para hormigonar con máquinas.
- c) Depositar ladrillos, bloques, ladrillos huecos, losetas, mosaicos, bolsas, revestimientos, etc.
- d) Construir fogones para derretir brea y otros materiales.

e) Depositar maderas, tablas y ejecutar encofrados.

En las calles centrales de mucho tránsito, se podrá hacer la descarga de materiales para la obra y la extracción de los escombros de la demolición o de desmonte, durante la noche, de veintiuna a seis horas.

VII.1.28. De los Andamios:

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos a los cuales estará expuesta, la carga no sobrepasará la quinta parte de la rotura. Las partes de la madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza evitándose así su ubicación en sitios vitales. Las partes de andamios metálicas no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas, ni afectadas por la corrosión. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar. En cualquier caso, el andamiaje deberá ser hecho en forma que pueda soportar los efectos de un sismo, sin desmoronarse total o parcialmente. Los andamios sobre la vía pública se colocarán dentro de los límites del recinto autorizado por la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar peligros o perjuicios a personas o propiedades.-

VII.1.29. De las torres para grúas:

Las torres para grúas, guinches y montacargas, usadas para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez, serán armadas rígidamente, sin deformaciones ni desviaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos mas importantes de la torre se unirán con empernaduras prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá a todo lo largo o alto de la torre.

En cada nivel destinado a carga o descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente con sus respectivas defensas y barandas. Las torres estarán correctamente arriostradas.

C A P I T U L O V I I I

SOBRE CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD:

VIII.1. CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO:

Toda construcción o edificación en mal estado, que constituye un peligro público tendrá que ser demolido o refaccionado por su dueño para ponerla en condiciones de seguridad.

El Departamento Ejecutivo por intermedio de la Dirección de Obras Privadas, podrá ordenar esa demolición y reformar fijando los plazos para realizarlas.

Todo muro será considerado en mal estado cuando:

- a) Este vencido.
- b) Presente grietas que a juicio de la Dirección de Obras Privadas sea peligroso.
- c) Las vigas o soleras hayan flexionado más de lo admisible.
- d) Cuando la Dirección General de Obras Privadas, detecte cualquier otro tipo de anomalía técnica-constructiva.

Cuando un edificio fuera declarado en estado de peligro se notificará a su propietario, fijando el plazo en que deberá repararla.

Cuando el propietario no habite la casa se notificará a su inquilino y a la fábrica de este se publicarán la notificación en los diarios por el término de ocho (8) días.

Los apuntalamientos y obras de emergencia no podrán subsistir por más de un mes, pasado ese plazo deberán ser sustituidas por las obras definitivas.

VIII.1.2. PELIGRO DE DERRUMBE INMINENTE:

Cuando el peligro de derrumbe de una pared de un edificio fuera inminente el Departamento Ejecutivo por intermedio de la Dirección de Obras Privadas, podrá mandarlo a demoler sin más trámite, labrándose un acta por el Escribano Municipal en el punto donde se halle el muro o edificio y en la cual constará el estado de la obra y causas de la demolición, dicha acta estará firmada por dos vecinos o por el Comisario de Policía de la Sección.

VIII.1.3. DE LOS PLAZOS:

Si transcurrido los tres días de la notificación u ocho de la publicación de edicto en los diarios, el propietario no se presentase, los trabajos de demolición serán hechos por la Dirección General de Ingeniería y/o Dirección General de Obras Privadas de Arquitectura, y los gastos que de la misma emerjan serán a costa del infractor.

Para el reembolso de los gastos que ocasione a la Municipalidad dichos trabajos, en caso de que el propietario se niegue a abonarlos, se pasarán los antecedentes a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para el inicio del cobro judicial.

En caso de que la edificación este ocupada con posterioridad de haberla declarado inhabitable, se gestionará el correspondiente trámite de desocupación y clausura en conformidad a lo establecido en el Inc. 21- Art. 48- Cap. VI- Título II de la Carta Orgánica Municipal.-

VIII.1.4. OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar dentro de los plazos que fijara, se demuela toda la obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes.

La notificación de obras en contravención al Código de Edificación, se realizará a los infractores detectados como propietarios y/o inquilinos y profesional y/o empresas responsable del Proyecto y construcción de la obra.

VIII.1.5. SUSPENSION DE TRABAJOS:

La Dirección suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que aún teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y Disposiciones en vigencia y a las reglas del arte del buen construir. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

VIII.1.6. USO DE LA FUERZA PUBLICA:

A los efectos de este Reglamento, del Departamento Ejecutivo convendrá con la Policía de la Ciudad, la manera como los inspectores destacados por la Dirección puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.

VIII.1.7. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS RELATIVA A LA CONSERVACION DE EDIFICIOS:

Todo propietario esta obligado a conservar el edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado de renovación del material, revoque o pinturas, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

VIII.1.8. AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:

Cuando hubieren obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de ejecución, la Dirección podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiere obra sin permiso; pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Dirección de Obras Privadas, intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

VIII.1.9. DENUNCIAS DE LINDEROS:

Las molestias que denuncian el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención; para aplicar el presente Reglamento para establecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como atribución Municipal.

VIII.1.10.CONSTRUCCION DE EDIFICIOS QUE SE ENCUENTREN FUERA DE LINEA MUNICIPAL:

Cuando la Dirección General de Obras Privadas, detecte obras que se estén realizando fuera de la línea municipal, el Departamento Ejecutivo ordenará la inmediata paralización de los trabajos y la demolición de los mismos. Los gastos que dicha demolición ocasione serán a cuenta del infractor.

C A P I T U L O IX

IX.1. ANEXO INFORMATIVO DE LEGISLACION TECNICO-LEGAL EN VIGENCIA:

El presente Capítulo se referirá a la información técnica- legal que todo constructor o profesional de la construcción deba tener conocimiento, para estos efectos se adjuntará con carácter permanente actualizable leyes, Ordenanzas y Decretos que no estén considerados en los anteriores capítulos del Código de Edificación, ya sea por su ámbito de aplicación y alcances o por sus recientes sanciones y/o promulgaciones.

En virtud de la amplitud de los temas a tratar se organizar la información conforme a:

- Leyes Técnico - Legales
- Ordenanzas Técnico - Legales
- Decretos Técnico - Legales.

C A P I T U L O X

X.1. Se adjuntan seis (6) gráficos que forman parte de la presente.