

TEXTO ACTUALIZADO
CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Provincia de Río Negro

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.....

0. INTRODUCCION *¹

- 0.1. NOMBRE.
- 0.2. ALCANCE DE ESTE CÓDIGO.
- 0.3. RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS.
- 0.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DÉCIMAL.
- 0.5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.
- 0.6. INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO.
- 0.7. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL.
- 0.8. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN.

*¹ (Artículo modificado por Anexo I Ordenanza 2380-CM-13)

1. REGLAMENTO ADMINISTRATIVO *²

- 1.1. DE LAS TRAMITACIONES
 - 1.1.1. REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA PARA CONSTRUIR O AVISO DE OBRA
 - 1.1.1.1. OBRAS QUE REQUIEREN LICENCIA PARA CONSTRUIR
 - 1.1.1.2. OBRAS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA
 - 1.1.2. SISTEMATIZACIÓN DE LAS TRAMITACIONES
 - 1.1.2.1. INICIACIÓN DEL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUIR
 - 1.1.2.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS PARA CONSTRUIR
 - 1.1.2.3. DOCUMENTACIÓN NECESARIA A PRESENTAR
 - 1.1.2.4. TRAMITACIÓN PARA LA LICENCIA PARA CONSTRUIR
 - 1.1.2.5. CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y PLANOS CONFORME A OBRA
 - 1.1.2.6. EMPADRONAMIENTO DE OBRAS.
 - 1.1.2.7. DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES
 - 1.1.2.8. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
- 1.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS
 - 1.2.1. ALCANCES
 - 1.2.2. EL PROYECTISTA
 - 1.2.3. EL DIRECTOR DE OBRA
 - 1.2.4. EL EJECUTOR
 - 1.2.5. EL CALCULISTA Y EL EJECUTOR DE LA ESTRUCTURA
 - 1.2.6. OBRA QUE PUEDE EJECUTAR EL PROPIETARIO
 - 1.2.7. OBRA A EFECTUARSE CON EMPRESA CONSTRUCTORA
 - 1.2.8. FACULTAD DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN PARA EXIGIR DIRECTOR DE OBRA, O REPRESENTANTE TÉCNICO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE CATEGORÍA SUPERIOR EN OBRAS DE GRAN MAGNITUD.
 - 1.2.9. DOMICILIO DEL DIRECTOR DE OBRA Y DEL REPRESENTANTE TÉCNICO DEL EJECUTOR
 - 1.2.10. CAMBIO DE DIRECTOR TÉCNICO, EJECUTOR O REPRESENTANTE TÉCNICO

- DEL EJECUTOR
 - 1.2.11. RETIRO DEL DIRECTOR TÉCNICO, EJECUTOR O REPRESENTANTE TÉCNICO DEL EJECUTOR
 - 1.2.12. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO Y DEL EJECUTOR
 - 1.2.13. ALCANCE DE LA FIRMA DEL PROYECTISTA, DIRECTOR, EJECUTOR Y REPRESENTANTE TÉCNICO
 - 1.3. DE LAS INSPECCIONES DE OBRA
 - 1.3.1. ALCANCES Y OBLIGACIONES
 - 1.3.2. INSPECCIONES OBLIGATORIAS DE OBRA
 - 1.4. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
 - 1.4.1. ALCANCES
 - 1.4.2. APLICACIÓN DE LAS SANCIONES
 - 1.4.3. CLASE DE PENALIDADES DETERMINADAS POR FALTAS APLICABLES A PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y/O CONSTRUCTORES O EMPRESAS CONSTRUCTORAS
 - 1.4.6. SANCIONES POR OBRAS SIN PERMISO
 - 1.4.7. DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
 - 1.4.8. INCUMPLIMIENTO DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
 - 1.4.9. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y EJECUTORES
 - 1.5. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN
 - 1.5.1. CONSTITUCIÓN
 - 1.5.2. FACULTADES OBJETIVOS Y PLAZOS
 - 1.5.3. INTEGRACIÓN
 - 1.6. REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA
- *2 (Artículo modificado por Anexo I Ordenanza 2380-CM-13)

2. DEL PROYECTO DE LAS OBRAS.....

- 2.1. DE LAS LINEAS, EL NIVEL Y DE LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA.....
 - 2.1.1. Línea Municipal:.....
 - 2.1.2. Nivel:.....
 - 2.1.3. De la Líneas Municipal de Esquina:.....
 - 2.1.3.1. Formación de espacios libres en las esquinas:.....
 - 2.1.3.2. Traza y Dimensión de la Ochava:.....
- 2.2. DE LAS CERCAS Y ACERAS.....
 - 2.2.1. Generalidades sobre aceras y cercas.....
 - 2.2.1.1. Obligación a construir y conservar cercas y aceras:.....
 - 2.2.2. Cercas de frente y linderas:.....
 - 2.2.2.1. Cercas de piedra:.....
 - 2.2.3. Aceras: *3
 - 2.2.3.1. Aceras en general:.....
 - 2.2.3.2. Pendientes de las aceras:.....
 - 2.2.3.3. Material de las aceras:.....
 - 2.2.3.4. Escalonamiento en las aceras:.....
 - 2.2.3.5. Dársenas de Estacionamiento.....
 - 2.2.3.6. Carteles, Cestos, Postes
 - 2.2.3.7. Situaciones de Esquina
 - 2.2.3.8- Construcciones preexistentes a pavimento

*3 (modificado por art. 1º Ordenanza 2106-CM-10)

2.3.	DE LAS FACHADAS – ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS.....
	<i>(modificado por art. 2° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.3.1.	Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana:.....
2.3.2.	Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares:.....
2.3.3.	Conductos visibles desde la vía pública:.....
2.3.4.	Medidores y agregados en la fachada principal:.....
2.3.4.1.	Medidores en cercos y muros de fachada:.....
2.3.4.2.	Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública:.....
2.4.	DE LOS LOCALES.....
2.4.1.	Clasificación de los locales:.....
2.4.1.1.	Generalidades:.....
	<i>(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.1.2.	Atribuciones de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para clasificar locales:.....
2.4.2.	Alturas mínimas de los locales:.....
2.4.2.1.	Generalidades:.....
2.4.2.2.	Alturas mínimas de los locales:.....
	<i>(modificado por art. 2° punto IV Ordenanza 6-I-83 y art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.2.3.	Altura Mínima de Locales en DUPLEX y Entrepisos en Negocios:.....
2.4.2.4.	Alturas mínimas de locales en Semisubsuelos:.....
2.4.2.5.	Relación de alturas con profundidad:.....
2.4.2.6.	Altura mínima de locales en este caso, será sin límites.....
2.4.2.7.	Atribuciones del Departamento de Obras Particulares para probar otras alturas propuestas:.....
2.4.3.	Áreas y Lados Mínimos de los locales:.....
2.4.3.1.	Generalidades:.....
2.4.3.2.	Locales de Primera Clase:.....
2.4.3.3.	Otros locales:.....
2.4.3.4.	Locales de Tercera Clase:.....
2.4.4.	Escaleras, rampas:.....
2.4.4.1.	Escaleras Principales:.....
	<i>(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.4.2.	Escaleras Secundarias:.....
2.4.4.2.1.	Casos de aplicación:.....
2.4.4.3.	Escaleras industriales y locales de servicios:.....
2.4.4.4.	Escaleras helicoidales de ojo menor de 0,60:.....
	<i>(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.4.5.	Rampas:.....
2.4.4.6.	Escaleras mecánicas:.....
2.4.5.	Iluminación y ventilación natural de locales:.....
2.4.5.1.	Iluminación y ventilación de locales de primera categoría:.....
2.4.5.2.	Iluminación y ventilación de locales de Segunda clase y de Escaleras Principales:.....
	<i>(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.5.3.	Iluminación y ventilación de locales de 3ra. clase:.....
2.4.5.4.	Iluminación y ventilación de locales de 4ta. clase:.....
2.4.5.5.	Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas:.....
2.4.6.	Ventilación natural por conducto:.....
2.4.6.1.	Ventilación de baños, retretes u orinales por conducto:.....
	<i>(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)</i>
2.4.6.2.	Ventilación de espacio para cocinar por conducto:.....
2.4.6.3.	Ventilación de sótanos y depósitos por conductos:.....
2.4.6.4.	Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto:.....
2.4.6.5.	Conductos de producción industrial:.....

- 2.4.6.6. Iluminación artificial:.....
(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)
- 2.4.6.7. Ventilación por medios mecánicos:.....
(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

- 2.5. MEDIOS DE SALIDA.....
- 2.5.1. Trayectoria de los medios de salida:.....
- 2.5.2. Salidas exigidas libres:.....
- 2.5.3. Señalamiento de los medios de salida exigidos:.....
- 2.5.4. Salidas exigidas en caso de edificios con ocupaciones diversas:.....
- 2.5.5. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones:.....
- 2.5.6. Número de ocupantes:.....
(subsanoado por art. 2° Ordenanza 1955-CM-09)

- 2.5.7. Puertas de salida:.....
- 2.5.7.1. Ancho de las puertas de salida:.....
- 2.5.7.2. Características de las puertas de salida:.....
- 2.5.7.3. Salidas de ascensores.....
- 2.5.8. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida:.....
- 2.5.8.1. Ancho de corredores de piso:.....
- 2.5.8.2. Ancho de pasajes entre escalera y vía:.....
- 2.5.9. Medios de egresos en lugares de espectáculos públicos:.....
- 2.5.9.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos:.....
- 2.5.9.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos:.....
- 2.5.9.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos:.....
- 2.5.9.4. Proporción de los locales de espectáculos públicos o de reuniones:.....
- 2.5.9.5. Asientos:
- 2.5.9.6. Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos:.....
- 2.5.10. Escaleras exigidas de salida:.....
- 2.5.11. Puertas giratorias:.....
- 2.5.12. Salida para vehículos:.....
- 2.5.12.1. Ancho de salida para vehículos:.....
- 2.5.12.2. Salida para vehículos en predios en esquina:.....
(modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

- 2.6. PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.....
- 2.6.1. Servicios de salubridad:.....
- 2.6.1.1. El servicio mínimo de salubridad en casa - habitación:.....
- 2.6.1.2. El servicio mínimo de salubridad en otros edificios:.....
- 2.6.1.3. Instalaciones en zonas sin servicios públicos de salubridad:.....
- 2.6.2. Servicio de sanidad:.....
- 2.6.3. Locales con artefactos para gas:.....
- 2.6.4. Conductos para aire acondicionado:.....
- 2.6.5. Depósitos para combustibles:.....
- 2.6.6. Pararrayos:
- 2.6.7. Dispositivos para mudanzas:.....
- 2.6.8. Hornos, chimeneas y conductos de humo:.....
- 2.6.8.1. Piso delante de hogares:.....
- 2.6.8.2. Altura de conductos de humo:.....
- 2.6.9. Detector de Monóxido de Carbono
(Agregado por art. 1° Ordenanza 2974-CM-18)

- 2.7. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS:.....
- 2.7.1. Vistas a predios linderos:.....

- 2.7.2. Instalaciones arrimadas a muros divisorios:.....
 - 2.7.3. Instalaciones que transmitan calor o frío:.....
 - 2.7.4. Instalaciones que produzcan humedad:.....
 - 2.7.5. Campos Deportivos al aire libre
- (Agregado por art. 4° Ordenanza 72-C-85)

- 2.8. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS:.....
- 2.8.1. Subdivisión de locales:.....
- 2.8.1.1. Condiciones para subdividir locales:.....
- 2.8.1.2. Mamparas de subdivisiones de los locales:.....
- 2.8.2. Reparaciones en construcciones existentes de madera:.....
- 2.8.3. Reforma y ampliación en edificios existentes fuera de la L.M. o línea de retiro:.....
- 2.8.4. Reparación y ampliación de edificios con funciones y usos prohibidos en su zona de emplazamiento:.....
- 2.8.5. Ampliación y/o modificación en edificios total o parcialmente antirreglamentarios:.....

- 2.9. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA:.....
 - 2.9.1. Características de edificios totalmente en madera:.....
- (Modificado por art. 2° punto V Ordenanza 6-I-83)

- 2.10. DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO:.....
 - 2.10.1. Prevenciones generales contra incendio:.....
 - 2.10.1.1. Generalidades:.....
 - 2.10.1.2. Tanques de agua contra incendio:.....
 - 2.10.1.3. Cañerías y bocas de incendio:.....
 - 2.10.1.4. Extintores químicos:.....
 - 2.10.1.5. Cuadro de la Prevenciones para Edificios Públicos:.....
 - 2.10.1.6. Cuadro de las Prevenciones para Edificios residenciales:.....
 - 2.10.1.7. Cuadro de las Prevenciones para Edificios comerciales e industriales:.....
 - 2.10.1.8. Ensayo de materiales con relación a sus resistencias al fuego:.....
 - 2.10.2. Prevenciones:.....
 - 2.10.2.1. Prevenciones de situación:.....
 - 2.10.2.2. Prevenciones de Construcción:.....
 - 2.10.2.3. Prevenciones para favorecer la extinción:.....
- (Modificado por art. 1° Ordenanza 1781-CM-07 y 1782-CM-07)
- 2.10.2.4. Planilla: Detalle de los materiales que son equivalentes a un contramuro de 0,15 de espesor: 47
 - 2.10.3. Intervención del Cuerpo de Bomberos:.....

3. DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.....

- 3.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS.....
 - 3.1.1. Vallas provisorias al frente de las obras:.....
 - 3.1.1.1. Obligación de colocar cercos provisorios:.....
- (Modificado por art. 2° punto VI Ordenanza 6-I-83)
- 3.1.1.2. Características de los cercos provisorios:.....
 - 3.1.2. Letreros al frente de las obras:.....
- 3.2. DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES Y RELLENOS:.....
 - 3.2.1. Definición de los planos de basamento:.....
 - 3.2.1.1. Plano horizontal de basamento:.....
 - 3.2.1.2. Plano de basamento escalonado:.....
 - 3.2.1.3. Traza del escalonamiento:.....

3.2.1.4.	Altura de escalonamiento:.....
<i>(modificado por art. 4º Ordenanza 2106-CM-10)</i>	
3.2.1.5.	Excavaciones inferiores al plano de basamento:.....
3.2.1.6.	Posibilidad de mayor profundidad de excavación:.....
3.2.1.7.	Excavación en espacios abiertos:.....
3.2.1.8.	Movimientos excesivos de suelo:.....
3.2.2.	Disposiciones técnicas para las excavaciones:.....
3.2.2.1.	Precauciones con propiedades linderas:.....
3.2.2.2.	Taludes de seguridad:.....
3.2.2.3.	Tratamiento de paramentos verticales:.....
3.2.2.4.	Muros de contención:.....
3.2.2.5.	Cálculo de muros de contención:.....
3.2.2.6.	Agua de excavación:.....
3.2.2.7.	Movimientos de máquinas en vía pública.....
3.2.3.	Rellenos de costa de lagos y de terrenos:.....
3.2.3.1.	Rellenos de costa de lagos:.....
3.2.3.2.	Rellenos de terrenos anegadizos:.....
3.2.4.	Documentación técnica requerida para autorización de excavaciones, rellenos y terraplenes:
3.2.4.1.	Documentación requerida para autorización de excavaciones:.....
3.2.4.2.	Documentación requerida para relleno de mallines y costa de lagos:.....
3.3.	DE LAS DEMOLICIONES.....
3.3.1.	Precauciones generales en las demoliciones:.....
3.3.2.	Demoliciones peligrosas:.....
3.3.3.	Procedimiento de las demoliciones:.....
3.3.3.1.	Puntales de seguridad:.....
3.3.3.2.	Demolición de muros medianeros:.....
3.3.3.3.	Aislamiento del polvo de las demoliciones:.....
3.3.3.4.	Vidriera en demoliciones:.....
3.3.3.5.	Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:.....
3.3.3.6.	Caída y acumulación de escombros en demoliciones:.....
3.3.3.7.	Riego obligatorio en demoliciones:.....
3.3.3.8.	Zanjas y sótanos en demoliciones:.....
3.3.3.9.	Conservación de muros divisorios en demoliciones:.....
3.3.3.10.	Retiro de los materiales y limpieza de la finca lindera.....
3.4.	DE LOS CIMIENTOS.....
3.4.1.	Generalidades sobre cimientos:.....
3.4.1.1.	Distribución de las cargas de cimientos:.....
3.4.1.2.	Base con tensiones diferentes de trabajo:.....
3.4.1.3.	Preservación de bases contra corrientes de aguas freáticas:.....
3.4.1.4.	Ensayos de suelos para cimentar:.....
3.4.1.5.	Cimientos de muros divisorios:.....
3.4.1.6.	Cimientos bajo aberturas:.....
3.4.2.	Profundidad y perfil de los cimientos:.....
3.4.2.1.	Profundidad mínima de cimientos:.....
3.4.2.2.	Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal:.....
3.4.3.	Situación relativa de los cimientos:.....
3.4.3.1.	Bases de diferentes cotas:.....
3.4.3.2.	Bases próximas a sótanos o excavaciones:.....
3.4.4.	Bases de distintos materiales:.....
3.4.4.1.	Bases de hormigón simple:.....

3.4.4.2.	Bases de albañilería:.....
3.4.4.3.	Pilares de cimientos:.....
3.5.1.	Generalidades sobre muros:.....
3.5.1.1.	Protección de los muros contra humedad:.....
3.5.1.2.	Trabas de muros:.....
3.5.1.3.	Encadenados de muros:.....
3.5.1.4.	Sostén de los muros durante su construcción:.....
3.5.1.5.	Pilares y pilastras:.....
3.5.1.6.	Dinteles:
3.5.1.7.	Recalce de muros:.....
3.5.2.	Espesores de muros y cualidades:.....
3.5.2.1.	Espesores de muros de acuerdo a usos:.....
3.5.2.2.	Muros existentes:.....
3.6.	DEL PISO, CONTRAPISO Y ENTREPISO.....
3.6.1.	Contrapiso:
3.6.1.1.	Contrapisos sobre suelo:.....
3.6.1.2.	Contrapisos sobre losa:.....
3.6.1.3.	Contrapiso sobre suelo y debajo de solado de madera:.....
3.6.2.	Pisos:
3.6.3.	Entrepisos:
3.6.4.	Especificaciones en planos:.....
<i>(Derogado por art. 5º Ordenanza 2106-CM-10)</i>	
3.7.	DE LOS TECHOS Y AZOTEAS.....
3.7.1.	Sentido de la composición de techos:.....
<i>(Derogado por art. 5º Ordenanza 2106-CM-10)</i>	
3.7.2.	Forma de techo y conducción del viento:.....
<i>(Derogado por Ordenanza 2106-CM-10 (art. 5º))</i>	
3.7.3.	Pendientes de los techos:.....
<i>(Derogado por art. 5º Ordenanza 2106-CM-10)</i>	
3.7.4.	Cercado de techos transitables:.....
3.7.5.	Desagües de techos y azoteas:.....
3.7.6.	Material de cubierta de techos:.....
3.7.7.	Remate de conductos:.....
3.7.8.	Especificaciones en planos:.....
<i>(Derogado por art. 5º Ordenanza 2106-CM-10)</i>	
3.8.	
<i>(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2º)</i>	
3.9.	DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.....
3.9.1.	Instalaciones de salubridad:.....
3.9.1.1.	Tanques de bombeo y reserva:.....
3.9.1.2.	Desagües:
3.9.1.3.	Los aljibes:
3.9.1.4.	Pozos de captación de agua:.....
3.9.1.5.	Eliminación de efluencias cloacales:.....
<i>(Artículo modificado por art. 15º Ordenanza 2802-CM-16)</i>	
3.9.2.	Instalaciones eléctricas:.....
3.9.3.	Instalaciones mecánicas:.....
3.9.4.	Instalaciones térmicas e inflamables:.....
3.9.4.1.	Normas para el cálculo y ejecución de instalaciones térmicas e inflamables:.....
3.9.4.2.	Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares:.....

4. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA URBANA PROPIAMENTE DICHA (UR).

4.1. CONSTRUCCIONES EN MICROCENTRO CIUDAD (AREA A1) .

4.1.1. Edificaciones entre medianeras laterales:

4.1.1.1. Altura mínima de edificación y basamento arquitectónico:

4.1.1.2. Definición de volúmenes y alturas máximas:

(Modificado por art. 2° punto VIII Ordenanza 6-I-83)

4.1.1.3. Cuerpos salientes:

(Modificado por art. 2° punto IX Ordenanza 6-I-83)

4.1.1.4. Definición de alturas máximas para predios ubicados en calles transversales desde calle Morales a calle Palacios:

4.1.1.5. Solarios o galerías en tercer piso:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.1.1.7. Definición de volúmenes en predios de esquina de 270,00 metros cuadrados y menos de superficie:

4.1.1.8. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

4.1.1.9. Creación de dos volúmenes de edificio:

4.1.1.10. Techados de las edificaciones:-

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.1.2. Construcciones en torre:

4.1.2.1. Definición de volúmenes y alturas máximas:

4.1.2.2. Torres adosadas a edificios existentes:

4.1.2.3. Lado mínimo y forma de planta de las torres:

4.1.2.4. Solarios o galerías en tercer piso:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.1.2.5. Techados de las edificaciones:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.2. AREA PERIFERICA MICROCENTRO (AREA A2)

4.2.1. Area periférica microcentro con exclusión de calles Juan Manuel de Rosas, San Martín, acera sud entre sus dos intersecciones con calle Salta, Salta y Tucumán y Vice Almirante O'Connor.

4.2.1.1. Altura máxima de edificación:

4.2.1.2. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

4.2.1.3. Techado de las edificaciones:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.2.2. Edificaciones en Calles Juan Manuel de Rosas, San Martín acera sud entre sus dos intersecciones con calle Salta, Salta y Tucumán:

4.2.3. Edificaciones en calle Vice Almirante O'Connor:

4.2.3.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:

4.2.3.2. Solarios o galerías en tercer piso:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.2.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

(Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83)

4.2.3.4. Creación de dos volúmenes de edificios:

(Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83)

4.2.3.5. Techado de las edificaciones:

(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)

4.2.3.6. Cuerpos Salientes:

(Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83)

4.3. EDIFICACIONES EN SUBCENTRO CALLE ONELLI (AREA B)

- 4.3.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:
- 4.3.2. Solarios o galerías en tercer piso:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
- 4.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:
(Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83)
- 4.3.4. Creación de dos volúmenes de edificio:
(Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83)
- 4.3.5. Techado de las edificaciones:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
- 4.3.6. Cuerpos Salientes:
(Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83)
- 4.4. CONSTRUCCIONES EN AREA RESIDENCIAL I (AREA C)
 - 4.4.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:
 - 4.4.2. Solarios o galerías de segundo piso:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.4.3. Ventilación de locales a patio de aire y luz:
 - 4.4.4. Techado de las edificaciones:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.4.4.1. Techado de edificios diseñados en base a tramas arquitectónicamente regulares o semiregulares:
 - 4.4.5. Cuerpos Salientes:
(Modificado por art. 2 punto X y punto XIII Ordenanza 6-I-83)
- 4.5. EDIFICACIONES EN AREA RESIDENCIAL II (SUBAREA D)
 - 4.5.1. Determinación de volúmenes altura máxima de edificación:
 - 4.5.2. Solario o galería de primer piso:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.5.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:
 - 4.5.4. Techado de las edificaciones:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.5.4.1. Techado de edificios diseñados en base a tramas arquitectónicas regulares y semiregulares:
 - 4.5.4.2. Techado de galpones destinados a depósitos u otros usos:
 - 4.5.5. Cuerpos Salientes:
(Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83)
- 4.6. CONSTRUCCIONES EN SUBAREA DE RECUPERACION (SUB-AREA E):
(Modificado por art. 2° punto XV Ordenanza 6-I-83)
 - 4.6.1 Subárea E
(Agregado por art. 2° punto XV Ordenanza 6-I-83)
 - 4.6.2. Subárea E1
(Agregado por art. 2° punto XV Ordenanza 6-I-83)
 - 4.6.2.1.
(Agregado por art. 2° punto XV Ordenanza 6-I-83)
 - 4.6.2.2.
(Agregado por art. 2° punto XV Ordenanza 6-I-83)
 - 4.6.3. Subárea E2
(Agregado por Ordenanza 6-I-83)
- 4.7. RETIROS RESPECTO LINEA MUNICIPAL por art. AL
 - 4.7.1. Calles afectadas a retiro respecto a Línea Municipal:
(Modificada por art. 2° punto XVI Ordenanza 6-I-83 y art. 1° Ordenanza 198-C-86)
 - 4.7.2. Retiro opcional:
(Modificada por art. 2° punto XVII Ordenanza 6-I-83)
 - 4.7.3. Retiro de ejes divisorios

- 4.8. DISPOSICIONES CORAZON DE MANZANA:
 - 4.8.1. Utilización en subsuelo superficie tercio libre:
(Modificado por art. 6° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.8.2. Prohibición de estacionamiento automotor:
(Modificado por art. 6° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.8.3. Tratamiento verde:
 - 4.8.4. Iniciativa integración interior predios:

- 4.9. EDIFICIOS DESTINADOS A SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS:

- 4.10. RECOVAS
 - 4.10.1. Prohibición de marquesinas:
(Derogado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.10.2. Características de las recovas y marquesinas:
 - 4.10.2.1. Dimensiones:
 - 4.10.2.2. Separación entre columnas:
 - 4.10.2.3. Altura de frente:
 - 4.10.2.4. Excepciones:
(Modificado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.10.3. Obligatoriedad de recovas o marquesinas para futuras edificaciones:
(Modificado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)

- 4.11. DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO *⁴
 - 4.11.1. Materiales:
 - 4.11.2. Tratamiento arquitectónico de medianeras:
 - 4.11.3. Obligatoriedad tratamiento arquitectónico en madera:
 - 4.11.4. Volados de los techos:
 - 4.11.5. Aberturas en techados:
 - 4.11.6. Tratamiento tanques de agua y casilla de ascensores:

*⁴ *(Derogado por art. 10° Ordenanza 2106-CM-10)*

- 4.12. ESTACIONAMIENTO
 - 4.12.1. Obligación de construir garaje. **!**
(Modificado por art. 10° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 4.12.2. Estacionamiento en demás zonas urbanas y suburbanas:
 - 4.12.3. Estacionamiento para confiterías y similares:
 - 4.12.4. Obligatoriedad de presentar gráficos: Servidumbre:
 - 4.12.5. Capacidad de un garaje,
(Modificado por art. 10° Ordenanza 2106-CM-10)

- 4.13. SOBRE EL DISEÑO DE OBRAS NUEVAS Y DE AMPLIACION
 - 4.13.1. Se considerará obra de ampliación
 - 4.13.2. Prohibición de ampliar obras antirreglamentarias:
 - 4.13.3. Eximición de basamento urbano en zona A1:
 - 4.13.4. Márgenes de tolerancia en las ampliaciones de obra:

- 5. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA SUBURBANA
 - 5.1. NORMAS COMPLEMENTARIAS AREAS DE GENERACION ECOLOGICA (GE)
 - 5.1.1. Normas en GE/A:
 - 5.1.2. Normas en GE/B1:
 - 5.1.3. Normas en GE/B2:

- 5.1.4. Normas en GE/C1 y GE/C2:
 - 5.1.4.1. Materiales de construcción:
 - 5.1.4.2. Composición de techos:
(Derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)
 - 5.1.4.3. La eliminación de efluentes.
- 5.1.5. Normas en GE/D:
- 5.1.6. Los materiales de construcción para áreas residenciales en GE:
(Derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)

5.2. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA (RE) REGENERACION ECOLOGICA:

- 5.2.1. Edificaciones sobre rutas y avenidas principales:
(Anulado por art. 1° Ordenanza 31-C-87)
- 5.2.2. Acceso a los predios:
(Modificado por art. 7° Ordenanza 2106-CM-10)
- 5.2.3. Semi-subsuelo para estacionamiento:
- 5.2.4. Construcciones por encima cota + 900,00 metros:
- 5.2.5. Construcciones en conos deyección aluvional:
- 5.2.6. Tanques de agua:
(Derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)
- 5.2.7. Los materiales de construcción en área de regeneración ecológica:
(Derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)
- 5.2.8. Normas de usos complementarios:
- 5.2.9. Edificaciones en medianeras:
 - 5.2.9.1. En lotes de hasta 20,00 m de frente:
 - 5.2.9.2. Construcciones existentes:

5.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS AREA VILLA CATEDRAL (VC):

- 5.3.1. Materiales de construcción área Villa Catedral:
(Derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)

5.4. SOBRE DISEÑO DE OBRAS NUEVAS Y DE AMPLIACIONES:

- 5.4.1. Definiciones:
- 5.4.2. Prohibición de ampliar obras antirreglamentarias:
- 5.4.3. Márgenes de tolerancia en las ampliaciones de obra:
- 5.4.4. Cambios de densidades poblacionales:

6. ESTRUCTURA RESISTENTES

6.1. SOBRECARGA POR VIENTO Y NIEVE

- 6.1.1. Cargas a considerar según altitudes:
- 6.1.2. Incremento de las sobrecargas:
- 6.1.3. Modificación de las sobrecargas según inclinación de la cubierta:
- 6.1.4. Nieve y viento actuando simultáneamente:
- 6.1.5. Velocidad del viento a considerar:
- 6.1.6. Responsabilidad profesional:

6.2. ESTRUCTURAS SISMO-RESISTENTES

- 6.2.1. Obligatoriedad de su aplicación:
- 6.2.2. Clasificación de las obras:
 - 6.2.2.1. Obras nuevas:
 - 6.2.2.2. Ampliaciones y modificaciones:
 - 6.2.2.3. Obras existentes:
 - 6.2.2.4. Obras especiales:

- 6.2.3. Particularidades de Proyecto y Ejecución:
- 6.2.4. De las Construcciones de Maderas:*por art.*
 - 6.2.4.1. Definiciones:
 - 6.2.4.2. Detalles constructivos:
 - 6.2.4.3. Techos:
 - 6.2.4.4. Muros:
 - 6.2.4.5. Columnas:
 - 6.2.4.6. Piezas de vínculo:
- 6.2.5. Disposiciones Complementarias:

- 6.3. ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO:

- 6.4. ESTRUCTURA METALICA Y DE MADERA:

- 6.5. ESTUDIO DE SUELO:

- 7- SOBRE NORMAS QUE DEFINE ESTE CODIGO Y SU OBSERVANCIA:

- 7.1. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:

- 7.2. INTERPRETACION DE ESTE CODIGO:

- 7.3. CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CODIGO:
(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2º)

- 7.4. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL:

- 7.5. APLICACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES:
(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2º)

- 7.6. COMISION DE APOYO: *⁵
 - 7.6.1. Creación de la Comisión de Apoyo:
 - 7.6.2. Formación:
 - 7.6.3. Coordinación de la Comisión de Apoyo:
 - 7.6.4. Duración de los miembros de la Comisión de Apoyo:
 - 7.6.5. Competencia de la Comisión de Apoyo:
 - 7.6.6. Solicitud de juicio a Comisión de Apoyo:

*⁵ *(Derogado por Ordenanza 418-CM-94)*

TEXTO ACTUALIZADO
CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

0. INTRODUCCION *¹

0.1. NOMBRE

“Denomínase el presente: “CÓDIGO DE EDIFICACION DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

0.2. ALCANCES DE ESTE CÓDIGO

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punto del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche y a todos los asuntos que se relacionen con:

- la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas y de inflamables o partes de ellas;
- la ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones;
- las propiedades gubernamentales y particulares.

La enumeración precedente es enunciativa y no taxativa, no pudiendo interpretarse restrictivamente.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier norma anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

Las mismas emanan de las atribuciones de la Municipalidad conforme a Carta Orgánica, sobre el contralor y policía de las construcciones, y establece la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra, un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. Esta normativa contempla dentro de su articulado, las inspecciones de contralor que podrá realizar la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas y concordancia con la documentación de obra presentada y autorizada; como así también las penalidades que de las infracciones resultaren.

Las disposiciones se aplicarán por igual a todas las obras independientemente de su clasificación.

0.3. RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS

Para otorgar las Licencias para Construir, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche adopta un Sistema de Registro con Verificación.

El Municipio actuará en el contralor de los parámetros establecidos por la normativa referida a aspectos Urbano-Ambientales, reservándose el derecho de verificar y exigir el cumplimiento del resto de la normativa establecida por este Código y toda otra que la administración Municipal establezca o a la que adhiera.

Los profesionales, Empresas y propietarios, serán responsables del cumplimiento de la Normativa vigente.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana o quienes las reemplacen en funciones, controlarán a través de las Direcciones dependientes, el cumplimiento de las normas que componen este Código y todas aquellas que consideren de aplicación, tendientes a asegurar la habitabilidad, eficiencia y seguridad de las edificaciones, infraestructura y equipamiento urbano. Para ello será necesario exigir la cabal expresión en la documentación de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan

sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.

Las prescripciones de este Código, son de cumplimiento obligatorio y de exclusiva responsabilidad de los profesionales, usuarios, propietarios y empresas intervinientes en los asuntos comprendidos en los “Alcances del Código”, quienes declaran conocerlas, y su incumplimiento los hace pasibles de las sanciones que correspondan.

0.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

0.5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:

El Departamento de Obras Particulares cuidará del estricto cumplimiento de las normas que componen este Código y todas sus normas que lo complementen en los capítulos siguientes; para ello será necesario exigir:

- La cabal expresión en planos de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.
- Las obras que hacen a la calidad medioambiental como forestaciones, plantación de setos verdes, zanjas drenantes, instalaciones para el tratamiento de efluentes; son de realización inexcusable, si la autoridad competente así lo requiere. Sin su materialización; bajo ningún concepto, podrá otorgarse certificado final de obras ni otros de habilitación o certificación parcial.

0.6. INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO:

En caso de que algunos pasajes de este Código permitieran llegar a distintas conclusiones, la interpretación definitiva de las disposiciones del mismo, corresponderán a la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana, o quien la reemplace en funciones, con competencia en el tema objeto de tratamiento.

En cuanto a la aplicación, en caso de que la Dirección de Obras Particulares no tuviera una respuesta u opinión formada derivará su evaluación a la instancia inmediata superior, quién podrá consultar a la Comisión Interinstitucional de Gestión, o en su defecto quien la reemplace, tomará decisión al respecto.

La interpretación definitiva de éste anexo se establecerá mediante una debida norma complementaria destinada a reglamentarla la cual permitirá ajustar el detalle de la tramitación administrativa. Para ello se prevé una Resolución Reglamentaria.

0.7. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL:

Son aplicables las disposiciones del Código Civil en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código.

0.8. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN

La Comisión Interinstitucional de Gestión, está creada al solo efecto de monitorear la aplicación del reglamento, y estará a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en la norma, actualizando la reglamentación en el caso de necesidad”.

*1 (Artículo modificado por art. 1° (conforme a lo establecido en el Anexo I) de la Ordenanza 2380-CM-13)

1. REGLAMENTO ADMINISTRATIVO *2

Denomínase este reglamento: “SISTEMA DE REGISTRO CON VERIFICACION Y FORMA DE TRAMITAR, PROYECTAR Y EJECUTAR LAS CONSTRUCCIONES EN EL EJIDO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

1.1. DE LAS TRAMITACIONES

1.1.1.“Requerimientos para licencia para construir o aviso de obra

1.1.1.1.Obras que requieren Licencia para construir

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos.
- c) Modificación de fachadas.
- d) Construcción de obras externas en vía pública.
- e) Cambio de cubiertas con modificación de estructura, o uso de material de características disímiles en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- f) Elevación de muros, que afecten la estructura existente.
- g) Desmonte y excavación de terrenos con cortes mayores a 1,20 m de altura
- h) Ejecución de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- i) Construcciones, ampliaciones o refacciones de playas de estacionamiento.
- j) Terraplenes y rellenos de terrenos.
- k) Demoliciones de construcciones.

1.1.1.2.Obras que requieren Aviso de Obra

- a) Modificación de cordón del pavimento.
- b) Limpieza o pintura de fachadas principales.
- c) Apertura, cierre o modificación de vanos en paredes que no sean de fachada principal, siempre que no represente una modificación estructural.
- d) Ejecución o cambio del revoque en cercas en línea municipal.
- e) Ejecución de solados.
- f) Ejecución o cambio de revestimientos, revoques o trabajos similares en paramentos exteriores e interiores.
- g) Cambio de material de cubierta de techos, con uso de material de características similares en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- h) Ejecución de cielorrasos.
- i) Ejecución de modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- j) Instalación de vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública.
- k) Ejecución de trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
- l) Ejecución de Terraplenes y/o rellenos en terrenos, cuando el corte a realizar sea inferior a 1.20 m de altura.

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario a definir en resolución reglamentaria. La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en sus funciones, podrá exigir, no obstante, que se solicite Licencia para Construir, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

1.1.2.Sistematización de las tramitaciones

El proceso completo de gestión, incluyendo todos los pasos que deberán dar los propietarios y los profesionales, el tiempo de duración de cada etapa se desarrollará extensivamente en la reglamentación correspondiente.

1.1.2.1.Iniciación del trámite de la Licencia para Construir

La Licencia para Construir es un acto administrativo reglado con el objeto de verificar la consonancia entre un proyecto de una obra y el derecho de construir legalmente garantido y autorizar la construcción de una obra pública o privada.

La Licencia para Construir requiere la presentación de:

- Certificado Catastral Municipal,
- Certificado de Indicadores Urbanísticos,
- Certificado Medio Ambiental,
- Constancia de Expediente en Archivo
- Certificado de Completitud

1.1.2.1.1.Consulta Preliminar

Tramitados los Certificados obligatorios, el profesional actuante podrá realizar una Consulta Preliminar, previo a la presentación del expediente a registrar, con el solo objeto de realizar consultas sobre aspectos reglamentarios y/o pedido de factibilidad de un proyecto. La presentación deberá ser realizada por un profesional habilitado al efecto y con el debido consentimiento del propietario, avalado con su firma, ante la Dirección de Obras Particulares (D.O.P.) o quien la reemplace en funciones, quien resolverá en los casos encuadrados en la normativa o en su defecto lo elevará a la autoridad inmediata superior con el informe técnico reglamentario correspondiente

Elementos mínimos de Presentación:

- a) Motivo de la presentación, debidamente explicitado.
- b) Datos Catastrales del terreno: Nomenclatura, medidas y superficies, ubicación relativa, etc.
- c) Certificado de Libre Deuda municipal.
- d) Certificado de Habilitación del profesional
- e) Certificados (Catastral Municipal, Medio Ambiental, Indicadores Urbanísticos y Constancia de Expediente en Archivo
- f) Descripción del Proyecto: Descripción del Uso y toda otra información que la D.O.P. considere de interés para la evaluación de lo consultado.
- g) Información de las condiciones naturales del terreno: relevamiento Planialtimétrico con niveles referidos al centro de calle y terrenos linderos, arbóreo con desarrollo preciso en un área equivalente a por lo menos 1,5 veces la superficie a intervenir (para Consulta Preliminar los datos solicitados, pueden ser presentados por el profesional sin la necesidad de un agrimensor). En casos que se pretenda modificar o particionar la implantación establecida por las pautas normativas, se deberá sumar a los estudios ambientales requeridos, el relevamiento de las condiciones naturales y edilicias de las parcelas linderas.
- h) Tablas y esquemas comparativos de los valores de Código y proyectados, densidad, AIM, AEDI, SC, en cantidades y porcentajes, retiros perfectamente acotados, volcado a planos con la información ambiental existente.
- i) Partido ó Anteproyecto con resolución de espacios internos y externos y perfiles o cortes con las alturas principales acotadas.

La validez de esta consulta es de 60 días corridos a partir de su verificación, está condicionada a lo declarado en la presentación formal, y no implica la verificación de aspectos que no hayan quedado explícitamente establecidos en la solicitud. El propietario

ó profesional se notificarán de lo resuelto en la D.O.P. (Dirección de Obras Particulares) o quien la reemplace en función, dentro del plazo establecido anteriormente, caso contrario se considerará "desistida" y corresponderá su archivo.

1.1.2.2. Disposiciones generales para la tramitación de las licencias para construir

1.1.2.2.1. Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación será la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana según corresponda, o quien las reemplace en funciones y por su intermedio las subsecretarías, dependencias y direcciones a su cargo.

La Dirección de Obras Particulares, o quien la reemplace en función, extenderá la Licencia para Construir.

1.1.2.2.2. Clasificación de las obras:

En virtud de aplicar ésta norma, las obras se clasifican teniendo por objeto, establecer una organización de las obras según clases en relación con la actividad desarrollada en ella.

Las obras se clasificaran en:

Obra Clase A: Vivienda individual.

Obra Clase A1: Vivienda individual de hasta 120m².

Obra Clase A2: Vivienda individual mayor a 120m².

Obra Clase B: Vivienda Colectiva, cualquiera sea su superficie.

Obra Clase B1: Vivienda Colectiva de hasta 300m².

Obra Clase B2: Vivienda Colectiva mayor a 300m².

Obra Clase C: Comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo establecimientos de pequeña escala que no superen los quinientos (500) metros cuadrados cubiertos. (Comercio, oficinas, etc.) y vivienda individual con local comercial.

Obra Clase D: Comprende toda edificación destinada a albergar gran cantidad de personas ó al uso intensivo de público, con una superficie cubierta igual o mayor a los quinientos (500m²) metros cuadrados, como edificios sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

Obra Clase E: Comprende toda edificación cuyo destino sea para alojamiento turístico, que además de la documentación requerida, deberán adjuntar la información establecida por la Secretaría de Turismo.

Obras Clase F: Comprende a la obra pública correspondiente a edificios en general.

1.1.2.3. Documentación necesaria a presentar

1.1.2.3.1. Certificados

Se establece la necesidad de contar con certificados que tienen por objeto la verificación del dominio, el conocimiento de la normativa relativa a construcciones y urbanística vigente, las condiciones del ambiente y los antecedentes de la obra. Los mismos son:

- A. Certificado de Libre Deuda Municipal –Fiscalización y Contribuciones-
- B. Certificado del Colegio de Arquitectos y/o del Consejo de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Provincia de Río Negro, conforme a su reglamentación de habilitación profesional, declaración jurada, por parte del profesional y del propietario de cumplimiento o incumplimiento de la normativa vigente y Certificado de Completitud expedido por la Institución profesional que corresponda.
- C. Certificado Catastral Municipal
- D. Certificado de Indicadores Urbanísticos
- E. Certificado Medio Ambiental
- F. Constancia de expediente en Archivo

1.1.2.3.2. Planos

Se presentarán en 3 (tres) copias firmadas por el/los Profesionales Habilitados, y el propietario de los planos, a efectos de realizar la verificación reglamentaria.

Se deberá entregar además una copia en soporte digital en formato que no sea editable, que no admita modificación.

- Plano de implantación con retiros de frente, contrafrente y laterales (con silueta AEDI y AIM). Ubicación sistema de tratamiento líquidos cloacales. Relevamiento arbóreo y altimétrico (que incluya los niveles hasta el centro de calzada) Estacionamiento, acceso y circulación.
- Plantas completas.
- Cortes completos (mínimo 2) con indicación de perfil terreno natural. El nivel de piso terminado estará referenciado al nivel del terreno natural, correspondiente a las curvas de nivel del Certificado de Amojonamiento.
- Fachadas (4) con indicación de perfil terreno natural.
- Balance de superficies.
- Proyecto vereda con niveles y cortes, relacionados al plano altimétrico de la parcela y la implantación de la obra.
- Esquema estructural y su correspondiente cálculo. Se deberá acompañar la Habilitación del Calculista actuante.

Para las Obras clases B, C, D, E y F se deberá presentar además, en la documentación, la firma de un profesional que se haga responsable de la construcción como representante técnico de la Empresa Constructora, acompañada de su Habilitación Profesional expedida por la Institución Profesional en la que se encuentre matriculado.

1.1.2.3.3. Libro de Obra

Para las Obras clases B, C, D, E y F se presentarán 3 copias del libro de Obra.

1.1.2.3.4. Certificado de completitud

El Certificado de Completitud es un documento emitido por la administración que representa la verificación de que los documentos solicitados para otorgar la Licencia para construir.

1.1.2.3.5. Normas de presentación de la documentación

Para todas las presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación.

- Formato de las presentaciones:
 - El primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria. En esta carátula se especificará la información siguiente:
 - Nombre del propietario y ubicación del predio.
 - Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
 - Uso (usos de acuerdo a Código Urbano)

- Destino de obra (inscriptos dentro de los usos que figuran en el Código Urbano)
 - Datos catastrales.
 - Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancias a esquinas.
 - Superficie del terreno, superficie existente y el nro. de expte al que pertenece, superficie a construir. Superficie libre de edificación. En caso de ampliación superficie existente.
 - Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario, profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrícula de las instituciones profesionales.
 - Planos numerados s/orden
 - Especificación del plano.
- Documentación gráfica:
Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:
- Los muros y elementos divisorios de obra nueva se indicarán llenos.
 - Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°, con la indicación a que expte. pertenece.
 - Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
 - Los muros de obra existente se indicarán sin llenar.
- Planos de edificaciones:
Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño.
Toda representación gráfica deberá estar acotada (en tamaño de números legibles), parcial y totalmente, según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.
En caso de que hubiere demoliciones, esta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas:
- Dentro del plano de obra mínima
 - En dibujo aparte.
- Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.
Escalas: serán las siguientes:

1 Plano niveles del predio	Según tamaño predio escala de fácil lectura
2 Plano de cotas envolventes áreas de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
3 Plano ecológico global	Según tamaño predio escala de fácil lectura
4 Plano ecológico envolvente área de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
5 Plano de arquitectura obras de menos de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
6 Plano de arquitectura obras de más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
7 Planos de estructura e instalación de obras menos de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
8 Planos de estructura e instalación de obras más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
9 Escalera	1:20

Cada plano de presentación no deberá exceder las siguientes medidas: largo=5 carátulas y alto=2 carátulas.

Las excepciones al párrafo anterior, deberán ser consideradas y evaluadas por la Dirección de Obras Particulares.

1.1.2.3.6.Documentación para obras de Demolición.

Para la obtención de Demolición sin ejecutar obra se deberá presentar la siguiente documentación:

Demoliciones:

- Solicitud por nota de permiso de demolición.
- Plano con carátula con toda la información pertinente y firma de propietario y profesionales involucrados.
- Planos de plantas y cortes de la obra a demoler.
- Memoria y especificación de los dispositivos de seguridad a adoptar.

1.1.2.3.7.Inexactitudes de la documentación

Cuando la documentación mencionada precedentemente contenga inexactitudes en la información o no se ajusten en un todo a lo especificado en esta Ordenanza, aquella será devuelta en el plazo establecido para tramitación de la licencia para construir, al proyectista de la documentación, o en su defecto al propietario, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicios de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación entregada será devuelta dentro de quince días hábiles, vencido el plazo se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Dirección de Obras Particulares archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pesar de haber sido citados, no se presenten los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de quince (15) días.

1.1.2.4.Tramitación para la Licencia para construir.

Las áreas intervinientes verificarán el cumplimiento de los parámetros establecidos por la normativa vigente incluyendo aquellos aspectos establecidos en la Resolución Reglamentaria, y luego la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, procederá a liquidar los Derechos de Edificación, los que deberán ser abonados dentro de los 15 (quince) días hábiles. Paso siguiente se otorgará la Licencia para Construir

1.1.2.4.1.Iniciación del expediente por el proyectista

La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuada con la sola firma del propietario y del proyectista hasta el pago de los derechos de construcción, pero la Licencia para Construir no será otorgada, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta la firma del Director Técnico y Ejecutor, si correspondiera.

1.1.2.4.2.Licencia para construir

La licencia para construir queda autorizada su iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los siguientes documentos: los planos de la Obra Registrada (2 juegos), y el Certificado correspondiente a la Licencia para Construir, los que serán firmados por el funcionario responsable.

En los casos en que no hayan sido designados el director de obra y/o ejecutor responsable se podrá entregar la documentación “Registrada” al propietario y/o proyectista pero no se otorgará la correspondiente Licencia para Construir, previo pago de los derechos de construcción, con el sello de “OBRA REGISTRADA.”

1.1.2.4.3.Iniciación de las obras

Ninguna obra podrá iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación registrada de acuerdo a lo que establece el Art. 1.1.2.3.2. de la presente.

1.1.2.4.4.Obra desistida

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- Cuando la documentación observada, no sea reingresada por los interesados, dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.
- Cuando no se presenten los interesados a retirar la documentación, transcurridos quince (15) días de haber sido notificada la verificación.
- Cuando la documentación observada en 1.1.2.3.8. (inex. de la documentación), no sea devuelta dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.

Previa constancia anotada en el expediente, en los casos que los planos del expediente desistido hayan sido sellados como Obra Registrada se cruzarán los mismos con la leyenda “Obra Desistida”.

1.1.2.4.5.Obra paralizada

Cuando se produjera una discontinuidad en los trabajos de obra y ello pudiera constatarse en la inactividad declarada o no, o a través de la falta de inspecciones a obra por parte de la autoridad de aplicación. En el caso de existencia de libro de Obra, la paralización deberá registrarse en el mismo.

1.1.2.4.6.Reanudación del Trámite

La reanudación del trámite de un expediente, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo:

2. por desistimiento de la obra: seis (6) meses.
3. por caducidad del permiso concedido: un (1) año.
4. por paralización de obra: un (1) año.

En cualquiera de estos casos, la reanudación del trámite queda sujeta al pago de los derechos de edificación actualizados y a las exigencias de esta ordenanza o de sus modificaciones, ampliaciones y/o demás reglamentaciones vigentes.

Los derechos serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente en la época en que se reanuda el trámite. Su validez será de seis (6) meses.

La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos anteriormente, obliga al interesado a gestionar otra Licencia para Construir mediante un nuevo expediente.

Concedida la reanudación del trámite, se deberá dejar constancia de la reanudación de la misma según se establezca dentro de la resolución reglamentaria.

1.1.2.4.7.Archivo de los Expedientes

Existen dos modos de archivo de un expediente: Uno inicial al solicitar formalmente una Licencia para construir y uno definitivo, una vez otorgado el Certificado Final de Obra.

1.1.2.4.8.Plazos de tramitación para la obtención de la Licencia para Construir.

Toda obra que requiere Licencia para construir, una vez cumplidas las tramitaciones y certificados correspondientes; tiene plazos para la tramitación de acuerdo a la clasificación de las obras.

Habiendo cumplimentado los requisitos y obligaciones emanadas de los certificados establecidos y presentada la documentación necesaria, los tiempos de las diferentes obras serán los siguientes:

Las obras Clase A tendrán un plazo máximo de veinte (20) días hábiles

Las obras Clase B y C tendrán un plazo de 30 días hábiles.

Las Obras Clases D y E tendrán un plazo de 60 días hábiles. Si estas obras contaren con una certificación del Área de Desarrollo Económico Municipal, o de cualquier otra Secretaría de este Municipio que las inscriba como de Interés Municipal, y no existiendo

elementos que a juicio de la Dirección de Obras Particulares recomienden lo contrario, este plazo se acortara a 30 días con un tratamiento preferencial.

1.1.2.5.Certificado Final de Obra y Planos Conforme a Obra

1.1.2.5.1.Planos Conforme a Obra

Tienen por objeto la descripción de la obra finalizada, documentando la forma en que se ejecutó.

Cuando la Dirección Técnica considere concluida la obra y apta para ser habilitada, deberá obligatoriamente presentar el correspondiente Conforme a Obra, que será imprescindible para el otorgamiento del certificado FINAL DE OBRA.

1.1.2.5.2.Certificado Final de Obra

El Certificado Final de Obra tiene por objeto certificar que la obra fue ejecutada de acuerdo a lo declarado en el expediente registrado y/o en el conforme a obra correspondiente. Por lo tanto la solicitud del mismo tendrá carácter de declaración jurada del o los profesionales actuantes, respecto del cumplimiento de toda la normativa vigente y el arte del buen construir.

1.1.2.6.Empadronamiento de obras.

Las Obras que se hayan ejecutado sin la correspondiente Licencia para Construir o sin la Dirección Técnica de un Profesional habilitado al efecto, deberán ser EMPADRONADAS. Estas obras, además de corresponderle las penalidades que se establezcan, serán consideradas sin las garantías necesarias para habilitar al uso público.

Los requerimientos de documentación serán similares a la exigencia para Licencia para Construir, además se deberá presentar un informe técnico que establezca la aptitud estructural de la construcción.

Cumplimentado los requisitos establecidos la documentación merecerá el sellado:

**OBRA EMPADRONADA NO APTA PARA EL USO PUBLICO
OBRA EJECUTADA SIN CUMPLIMENTAR LOS REQUISITOS MUNICIPALES, NI LAS
GARANTÍAS TÉCNICAS CORRESPONDIENTES.**

Se considera USO PUBLICO a aquel que implique el uso o permanencia de personas en el edificio con fines comerciales, institucionales, recreativos etc., por ejemplo Locales Comerciales, Residencial Turístico o de rentas, Oficinas Comerciales o Públicas, Establecimientos Industriales, etc.

Aquellas edificaciones empadronadas que se desarrollen en solo nivel y cuenten con una VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL debidamente fundamentada, podrán obtener una habilitación especial.

Cuando la obra empadronada, además no cumplimente con las condiciones urbanísticas o edilicias que establecen las normas vigentes, merecerá la condición de:

**OBRA ANTIRREGLAMENTARIA NO APTA PARA EL USO PUBLICO
OBRA QUE NO CUMPLIMENTA LA NORMATIVA VIGENTE, SUJETA A LA EVENTUAL
ADECUACIÓN O DEMOLICIÓN.**

1.1.2.6.1.De las Obras Antirreglamentarias

Las OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS serán pasibles de las siguientes sanciones:

- No se habilitarán comercialmente, incluidos los emprendimientos turísticos.

- Las parcelas que contengan una obra antirreglamentaria se gravarán con una tasa diferencial, la cual será aplicable en tanto conserven su condición de antirreglamentariedad, de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria o la norma que la reemplace.
- Quedarán sujetas a demolición las partes antirreglamentarias cuando la administración municipal lo considere necesario.

Los tres puntos anteriores serán de aplicación independientemente de las sanciones adicionales que al respecto y/o por motivos especiales establezca el Tribunal Municipal de Faltas.

La Dirección de Obras Particulares suspenderá toda obra o parte de la obra que se ejecute sin permiso o que, teniéndolo, no se realice de acuerdo con el expediente registrado. En caso de no acatar la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública. La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, intimará en tiempo y forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos fijados para la demolición de la obra realizada en contravención. Así mismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar en consecuencia.

1.1.2.6.2. De los Relevamientos de obra sin permiso

Se podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse la licencia para construir y continuar con la obra, siempre que en ella no se haya infringido las disposiciones técnicas, las ordenanzas y los reglamentos en vigencia.

1.1.2.7. Documentación correspondiente a obras oficiales

La documentación correspondiente a obras que se efectúen por cuenta del gobierno nacional o de sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuentas particulares.

1.1.2.8. Derechos de construcción

Los derechos de construcción serán abonados según los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria de acuerdo a la categoría de la obra propuesta.

1.1.2.8.1. Plazos para el pago de los derechos

El pago de los derechos de construcción está a cargo del propietario, quien, una vez liquidado, deberá abonarlo en la Tesorería Municipal dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a su liquidación.

1.1.2.8.2. Falta de pago de los derechos

La falta de pago de los derechos de construcción inhabilita a autorizar la Licencia para Construir hasta hacer efectivo su pago.

1.1.2.8.3. Entrega de documentos registrados

Una vez abonados los derechos de construcción, la Oficina Técnica entregará al Director Técnico o, si no hubiere sido designado aún, al propietario y/o proyectista, los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica el 1.1.2.3.2., 1.1.2.3.3. y 1.1.2.3.4 de este Código.

1.1.2.8.4. Duración de las Licencias para construir

La Licencia para construir se considerará caduca cuando se constate que no se han ejecutado las fundaciones dentro de un plazo de un año a contar a partir de la fecha de

emisión del certificado de la licencia para construir.

Este plazo podrá extenderse otros seis meses presentando un pedido de prórroga de validez antes del vencimiento del plazo mencionado en primer término.

1.1.2.8.5.Devolución de los derechos de construcción

El propietario de la obra desistida, dentro de un plazo no mayor a seis meses de abonados los derechos, podrá solicitar la devolución del 50% de los mismos.

1.1.2.8.6.Ampliación de los plazos

La Oficina Técnica del Departamento de Obras Particulares, está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los Arts.1.1.2.8.1 Y 1.1.2.8.4, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los mismos.

1.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

1.2.1.Alcances

Los profesionales deben cumplir con todos los deberes y obligaciones establecidos y fiscalizados por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Construcción y el Colegio de Arquitectos de Río Negro, según surge de la legislación vigente. Asimismo cumplimentar con los establecidos en el presente Reglamento.

1.2.2.El Proyectista

El proyectista es la persona que por encargo del propietario y con sujeción a la normativa vigente, confecciona el Proyecto de Obra. Son Obligaciones del Proyectista:

- a) Tener título profesional con alcances suficientes y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Confeccionar el proyecto de acuerdo con la normativa vigente

1.2.3.El Director de Obra

El Director de Obra es la persona plenamente responsable que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales; de conformidad con el proyecto que la define, el alcance de la Licencia para construir y demás certificados necesarios, y la normativa aplicable, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Son obligaciones del Director de Obra:

- a) Tener título profesional o técnico habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y establecer las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- c) Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adecuen a las disposiciones normativas contempladas y observadas en el proyecto.
- d) Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada correspondiente al Conforme a Obra.

1.2.4.El Ejecutor

El ejecutor es la persona que asume el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto. El ejecutor tiene las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra. Son obligaciones del ejecutor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

- b) Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como ejecutor.
- c) En el caso del ejecutor este asume la responsabilidad personalmente, cuando se trata de personas jurídicas deben designar un Representante Técnico.
- d) Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

1.2.5.El Calculista y el Ejecutor de la estructura

El calculista y/o el ejecutor de la estructura son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esa responsabilidad.

1.2.6.Obra que puede ejecutar el Propietario

Ejecutar trabajos que no requieran Licencia para Construir, según Art. 1.1.1.2

La Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de solicitar al propietario, la asistencia de un profesional con matrícula habilitante para la ejecución de las obras, si la complejidad de las mismas así lo requiere, el que deberá firmar conjuntamente los correspondientes planos.

1.2.7.Obra a efectuarse con Empresa Constructora

Las obras que se realicen con la participación de Empresas Constructoras, deberán designar un Representante Técnico de la misma, con la matrícula habilitante correspondiente, el que asumirá su representación ante las autoridades.

1.2.8.Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra, o Representante Técnico de la Empresa Constructora de Categoría Superior en obras de gran magnitud.

La Autoridad de Aplicación puede exigir que se designe e intervenga Director de Obra, o Representante Técnico de Empresa Constructora de mayor incumbencia, al designado originalmente, en el caso de que se trate de obras que por su clasificación, magnitud y/o características técnicas así lo requiera.

1.2.9.Domicilio del Director de Obra y del Representante Técnico del Ejecutor

El domicilio legal del Director de Obra, del Representante Técnico y del Ejecutor, deben estar situados y certificados por la institución que los colegia, en un radio no mayor de 100km del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, cualquier cambio debe ser comunicado a la Dirección de Obras Particulares.

1.2.10.Cambio de Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor

El propietario de una obra en construcción, puede disponer el cambio de Director Técnico o empresa constructora, para lo cual bastará una nota informando del cambio que pretende en la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones. Los profesionales entrantes designados, deberán proceder a firmar toda documentación del expediente registrado.

En tales casos de la Dirección de Obras Particulares, se notificará al Director Técnico o empresa constructora saliente, que queda/n desligado/s de la obra, sin perjuicio de aplicarle las sanciones que establece este reglamento en caso de existir infracciones comprobadas. Cada profesional, entrante y saliente, deberá presentar formalmente un informe de avance de obra, debiendo corresponderse en el estado de obra.

En caso de observarse diferencias entre ambos informes, en cuanto al avance de obra, se procederá a la paralización de la misma, hasta tanto no se presenten las verificaciones técnicas que permitan determinar la aptitud y continuidad de su ejecución.

Las etapas de obra deberán estar a cargo de un profesional habilitado, caso contrario el propietario será pasible de la correspondiente sanción y de la suspensión de la obra

1.2.11.Retiro del Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor

El director técnico o representante técnico de una empresa pueden desligarse de una obra, haciéndolo saber por nota a la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Dirección de Obras Particulares exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado aquél que proponga en su reemplazo, debiendo cumplimentar lo requerido en el Art. 1.2.10.

1.2.12.Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor

El Director Técnico de una obra será responsable del fiel cumplimiento de la normativa vigente y de la ejecución de los trabajos en forma autorizada hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El ejecutor es responsable de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pueden originarse por el uso de materiales de mala calidad o mal uso de los materiales.

Ambas personas actúan en conocimiento de los aspectos que competen a la responsabilidad civil, en aquello que regula a cada tarea profesional que no son de competencia exclusiva municipal.

1.2.13.Alcance de la firma del Proyectista, Director, Ejecutor y Representante Técnico

Los profesionales y ejecutores, representantes técnicos y directores técnicos, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra, sino que tienen la obligación de asumir las responsabilidades que fija este Reglamento, haciéndose pasible de las sanciones que el mismo establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este Reglamento.

1.3. DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

1.3.1.Alcances y obligaciones

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios, inquilinos, comodatarios, permisionarios, deberán permitir la libre entrada a un edificio y/o predio, de los inspectores de la Dirección de Obras Particulares, que acrediten el carácter de tal, mediante comprobante que los habilite, y facilitar la inspección de la obra. En su defecto el Inspector hará constar la negativa, en un acta que labrará de inmediato sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante.

En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal, los planos, el libro de obra y la Licencia para construir.

Al momento de la solicitud de inspección, se deberá abonar los correspondientes Derechos de Inspección de acuerdo a los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

Toda vez que el Inspector lo requiera y cuando se solicite inspección de obra, con determinación de hora al efecto, el profesional o constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo.

Si se detectaran diferencias con la documentación registrada, la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, podrá paralizar las obras si lo considera necesario; no siendo impedimento para la continuidad de los trabajos el hecho de que se detecten modificaciones propias de la naturaleza de un proceso de diseño y ajuste, siempre que se pueda comprobar el cumplimiento de la normativa. El Municipio se reserva el derecho de actuar en aquellas obras que afecten u ocasionen perjuicios en la vía pública, linderos o que afecten dominios públicos del estado.

La administración municipal podrá realizar inspecciones parciales de obra a pedido de los actores de la misma, ante denuncias de terceros o cuando lo considere necesario.

1.3.2. Inspecciones obligatorias de obra

Conforme avance de la obra, la autoridad de aplicación determinará las instancias para verificar el avance de las mismas de acuerdo a la documentación presentada.

1.4. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

1.4.1. Alcances

a) De los profesionales:

Los profesionales que no cumplieran con la normativa vigente, recibirán sanciones en proporción directa a la importancia de cada artículo incumplido, de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

b) De los propietarios:

Los propietarios que no cumplieran con la normativa vigente recibirán sanciones de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

c) De las empresas:

A la empresa constructora y/o profesionales de la empresa, se le aplicarán las sanciones reglamentarias establecidas para los profesionales en el punto a) del presente artículo.

1.4.2. Aplicación de las sanciones

La aplicación de las sanciones que establece la presente ordenanza, no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que la motivaron.

1.4.3. Clase de sanciones determinadas por faltas aplicables a propietarios, profesionales y/o constructores o empresas constructoras:

Se distinguen las siguientes clases de sanciones:

- A propietarios: Se aplicaran las multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.
- A profesionales y/o empresas:
 - a) Apercibimiento.
 - b) Multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.
 - c) Suspensión de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
 - d) Inhabilitación de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
 - e) Suspensión de funcionamiento de instalaciones objeto de la construcción.
 - f) Clausura de la empresa.

1.4.4. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a propietarios:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible al propietario de la obra.

Aplicación de clausura: Corresponde clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso indebido de un predio, edificio, estructura, instalación o parte de la misma.
- b) Por incumplimiento de una orden escrita en el “permiso de uso del predio”.

1.4.5. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a profesionales y/o ejecutores:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de

sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible a profesionales y/o ejecutores:

1.4.5.1. Aplicación de apercibimiento:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos registrados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- c) Incumplimiento a disposiciones de presencia del personal en obras.
- d) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica.

El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada año en los casos arriba mencionados en una misma obra.

1.4.5.2. Aplicación de multa:

Corresponde multa por:

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificaciones o exceder límites reglamentarios.
- b) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del Constructor, en caso de que se haga pasible de sanciones.
- c) Ejecutar obras sin permisos, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras.
- d) No cumplimentar un apercibimiento en el plazo estipulado.
- e) No solicitar en su oportunidad cada inspección obligatoria de obras.
- f) Impedir a los inspectores, en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.
- g) No construir y/o reparar cercos y veredas.
- h) No cumplir lo establecido en vallas provisionales.
- i) Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”. Las multas deben ser abonadas dentro de los diez días de notificado el infractor. Las faltas de pagos, inhabilitan al propietario, profesional, constructor o empresa constructora a efectuar trámites en la Municipalidad sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

1.4.5.3. Aplicación de suspensión en el uso de la firma: Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar aviso correspondiente.
- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o maquinarias para la construcción por tercera vez y en una misma obra.
- d) Por no acatar órdenes escritas de paralización de trabajos.
- e) Por ejecutar obras en contravención.
- f) Cuando se compruebe prestación de firma.
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada a Normas que rijan al respecto y se encuentren en vigor.
- i) Por deficiencia de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra.
- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.
- k) Cuando se produzcan derrumbes que afecten a terceros por negligencia de la Dirección Técnica comprobada por peritaje de otro organismo competente.

La suspensión de la firma significará al profesional y/o la empresa, la imposibilidad de

presentar planos para construir, realizar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la sanción sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la sanción.

Se puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitado en el uso de la firma cuando no acata, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra.

1.4.5.4. Aplicación de suspensión de la matrícula:

Corresponde las mismas descripciones que suspensión en el uso de la firma, y será evaluado por el Tribunal de Ética de la institución en la cual está colegiado, si correspondiere la suspensión de la matrícula.

Cada caso para el que correspondiera aplicar una sanción será presentado por el Director de Obras Particulares con el debido informe del Departamento de Inspecciones de Obras Particulares al Tribunal de Faltas Municipal, quien fijará la sanción que corresponda y hará efectivo el cumplimiento.

1.4.6. Sanciones por obras sin permiso

Al propietario: Las multas de sanciones por obras sin permiso, se aplicarán de acuerdo a lo establecido por la ordenanza fiscal y tarifaria; dicha multa se aplicará en todo los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar en el Departamento de Obras Particulares el respectivo expediente de Obra con todas las formalidades que este reglamento especifica; en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objetivo el empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

A la empresa Constructora y/o profesionales implicados: Se le aplicará conjuntamente multa si no ha iniciado el expediente de construcción. Igualmente corresponderá multa si no tiene en la obra la licencia para construir o no ha solicitado las respectivas Inspección parciales o Inspección final obligatoria.

1.4.7. Demolición de obras en contravención:

Cuando en una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma se encuentra en contravención a lo dispuesto por la normativa vigente, se intimará al propietario para que dentro de un plazo determinado de acuerdo al caso específico a partir de la notificación, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo también fijado por la inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

1.4.8. Incumplimiento de demolición de obras en contravención:

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la inspección, se podrá disponer se ejecute por Administración y a costa del propietario. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

- a) Cobro de multa al propietario, la que se incorporará a los valores de las Tasas Municipales, mientras dure la obra en contravención.
- b) Suspensión de la firma por un año, al constructor y/o profesional implicados, en el caso de que se haya suspendido la obra, pero no realizado la demolición o mejora indicada. De continuar con la obra sin haber realizado la demolición o mejoras intimadas, le corresponderá la suspensión de la firma por dos (2) años.

1.4.9.Registro de Sanciones aplicadas a profesionales y ejecutores:

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro registro de infracciones en que deberán constar:

- a)Nombre del Profesional.
- b)Nombre del Constructor.
- c)Sanción aplicada.
- d)Motivo.
- e)Número de Expediente Registrado
- f) Cumplimiento o incumplimiento de la sanción.

1.5. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN

1.5.1.Constitución

Esta comisión estará constituida por: Municipio de San Carlos de Bariloche, Colegio de Arquitectos y Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos.

1.5.2.Facultades Objetivos y plazos

La COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN se conforma al único efecto de estar a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en el Reglamento de la presente ordenanza.

Los mismos son:

- Actualización de la norma
- Verificación del objetivo y sentido de la presente

Los plazos máximos del funcionamiento de esta COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN, para expedirse sobre los temas de su alcance, serán de 90 días máximos a partir de su convocatoria.

1.5.3.Integración

Estará integrada por:

- dos (02) representantes del Ejecutivo Municipal designados por el Intendente Municipal,
- dos (02) representantes del Concejo Deliberante designados por la Presidencia del Concejo,
- dos (02) representantes del Colegio de Arquitectos designados por la Institución, y
- dos (02) representantes del Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos, designados por la Institución.

Las Instituciones integrantes podrán suplantar en cualquier momento a uno o más de sus representantes en esta Comisión, con la sola obligación de informar previamente a las otras Instituciones y de acreditar debidamente a sus nuevos representantes.

En ningún caso podrá tener una Institución integrante, más representantes acreditados simultáneamente.

1.6. REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA

A los efectos de poder dar seguimiento de la presente norma y corregir aspectos de su aplicación, el Departamento Ejecutivo Municipal establecerá un Reglamento y podrá solicitar una nueva ronda de reuniones con el fin de actualizar y/o modificar la correspondiente Resolución Reglamentaria en todos o algunos de sus Artículos, convocando a las Instituciones Profesionales que participaron en la Comisión”.

*2 (Artículo modificado por art. 1º (conforme a lo establecido en el Anexo I) de la Ordenanza 2380-CM-13)

2. DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

2.1. DE LAS LINEAS, EL NIVEL Y DE LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA

2.1.1. Línea Municipal:

Esta será fijada por la S. O. y S.P. en los casos en que así lo solicite el interesado o lo estime necesario la inspección Técnica Municipal. Se otorgará dentro de los 15 días de obtener el permiso de construcción.

2.1.2. Nivel:

En el radio urbano y suburbano lo fijará la S.O y S.P., con igual criterio que la Línea Municipal teniendo en consideración los niveles del proyecto de pavimentación y en su defecto los niveles de las calles existentes y desagües de la misma. El nivel se dará con referencia al nivel de la vereda, de modo que se asegure el desagüe del predio a la vía pública.

El nivel de planta baja podrá ser el mismo o inferior que el nivel de acera, siempre que se demuestre la factibilidad de desagüe.

2.1.3. De la Líneas Municipal de Esquina:

2.1.3.1. Formación de espacios libres en las esquinas:

En los predios de esquinas es de interés público para la formación de espacios libres, la superficie de terreno comprendida entre las líneas Municipales concurrentes y otra que se denomina línea Municipal de Esquina y Ochava.

2.1.3.2. Traza y Dimensión de la Ochava:

Toda la ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados tendrán 4,24 metros de longitud.

Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135° , se prescindirá de dejar ochavas.

2.2. DE LAS CERCAS Y ACERAS

2.2.1. Generalidades sobre aceras y cercas.

2.2.1.1. Obligación a construir y conservar cercas y aceras:

Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad puede dar Línea Municipal y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, de acuerdo a este Código.

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

Los predios que contengan en su interior construcciones depósito de materiales o de otro tipo con aspecto antiestético deben si lo exige la S.O. y S. P. ser cercados en su frente con muro de altura tal que impida la visión de lo interior desde un punto situado a 1,60 metros sobre el cordón de la acera opuesta.

Las cercas de frente y aceras deben ser cuidadas y mantenidas en buen estado de conservación y reconstruidas cuando a juicio de esta Municipalidad no admita reparación adecuada. Si las cercas de frente están construidas de mampostería u hormigón, dichos materiales no superarán los 0,80 metros de altura sobre nivel vereda.

2.2.2. Cercas de frente y linderas:

Todos los predios edificados deben quedar cercados respecto al frente o Línea Municipal y respecto

a propiedades linderas.

Este cercamiento debe ser observado como un principio no omitible que hace a las normas de composición urbana y sub-urbana.

Su calidad debe ser tal que permita perfecta retención de animales, especialmente de canes, cuando los hubiera.

Si dos o más propietarios decidieran la unificación material no necesariamente dominial de sus predios contiguos, la exigencia de perfecto cierre será mantenida en la unidad que resulte de la unificación material.

Esta última exigencia no es por cierto válida cuando la superficie interior de los predios se abrieran al uso urbano.

En zona sub-urbana, el respeto de los puntos anteriores debe ser compatible con la exigencia de setos vivos (ver. Cód. Planeamiento).

Las cercas de mampostería permitidas en zona urbana únicamente, no podrán sobrepasar los 1,00 metros de alto, salvo si fuera necesario al aplicarse el párrafo 3° del artículo 2.2.1.1., en el frente y 2,00 m en los linderos.

2.2.2.1. Cercas de piedra:

En los predios con frente a las AV. 12 de Octubre, J.M. de Rosas, San Martín y calles Urquiza, Berutti, French, Libertad, Pagano, Panozzi, Reconquista, España en ambas aceras y en toda su longitud y en las calles 20 de Febrero hasta Güemes, Morales hasta Elflein y Neumeyer, en ambas aceras todo muro de contención y cerca será de mampostería de piedra labrada rústica.

2.2.3. Aceras: *³

2.2.3.1. Aceras en general:

Los propietarios de todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación, y es responsabilidad del propietario frentista construirlas y mantenerlas en buenas condiciones.

Para toda ejecución o refacción de aceras deberá solicitarse autorización municipal ante la Dirección de Obras Particulares, la que podrá requerir el croquis del proyecto para considerar su aprobación. Se indicará el comienzo de los trabajos y la duración prevista para la ejecución de las mismas.

Toda presentación de documentación de obra ubicada en un terreno con frente a la vía pública, que se realice ante la Dirección de Obras Particulares, deberá incluir en los elementos de presentación los croquis del proyecto de aceras indicando, planta indicando desniveles, escalones, canteros, accesos, postes de infraestructura, etc. perfectamente acotados planialtimétricamente e indicando los materiales y terminaciones; cortes y vistas necesarias para la perfecta interpretación de la propuesta. En todos los casos se indicarán niveles de acceso al edificio o a la parcela, de cordón y/o de eje de calle según el caso. Asimismo se graficarán las veredas linderas hasta 1 m del eje medianero, mostrando la resolución de la transición.

En todos los casos se deberá definir la senda transitoria que asegure la circulación peatonal mientras se desarrolle la ejecución definitiva de la acera.

En el Área Urbana y suburbana se distinguen las siguientes zonas:

1) Calles con cordón cuneta, pavimentadas o no:

1.1) Áreas AC1 U/A1 y UM1, AC4 U/B2 y UM1 y AC5 U/B3 y UM1: (Microcentro y calle Onelli) Deberá construirse la acera en su totalidad entre la línea municipal y el cordón cuneta. En caso de desearse, podrán ejecutarse planteros solamente para árboles, de 0,80 x 0,80, a nivel del solado, separados 1,20 m del cordón cuneta, espaciados un mínimo de 4,00 metros entre sí, ya sea dejando esa superficie sin solado, o con rejas protectoras caladas de fundición o equivalente. Los planteros para árboles no podrán sobresalir del plano de la acera.

1.2) Resto de las áreas: Deberá construirse como mínimo, una acera de ancho 1,60 m, a partir de la línea municipal, así como otra franja de acera de ancho 1,20 m desde el cordón. En el ancho restante se deberá ejecutar una franja de canteros, destinados a

forestación urbana, césped y plantas ornamentales, con un desarrollo longitudinal mínimo del 50% de la dimensión frontal del predio. Estos canteros únicamente podrán sobresalir en el caso de calles con pendiente longitudinal mayor al 10%, hasta un máximo de 0,40 m.

2) Calles sin cordón cuneta, pavimentadas o no:

Se deberá construir o afirmar una acera de un ancho mínimo de 1,20 metros. El ancho restante puede tratarse con jardinería o ripio. La franja de acera deberá empalmar armónicamente con las aceras linderas, sin solución de continuidad.

2.2.3.2. Pendientes de las aceras:

La pendiente transversal será: 2% a 5%.

2.2.3.3. Material de las aceras:

Para los solados:

Piedra, losetas de cemento o graníticas, hormigón monolítico de ripio, terminado lavado, o cualquier material que garantice condiciones adecuadas de transitabilidad peatonal, condición antideslizante, y resistencia mecánica, en particular con lluvia, nieve o hielo, y que mantenga esas propiedades en el tiempo. En las reparaciones se respetarán los materiales originales, sin generar “parches” que interrumpan la continuidad superficial del solado.

2.2.3.4. Escalonamiento en las aceras:

En calles con pendiente longitudinal de hasta el 10%, no se permite la construcción de escalones, tanto transversales como longitudinales, debiendo acompañar la acera en su totalidad, la pendiente y desarrollo de la calle sin ondulaciones ni interrupciones de ningún tipo, debiendo las diferencias de nivel con los accesos al predio resolverse en el interior de la parcela.

En calles con pendiente longitudinal mayor al 10%, se podrán ejecutar escalones transversales, para garantizar una adecuada transitabilidad peatonal, debiendo igualmente dejarse una franja construida con los materiales estipulados en el art. 2.2.3.3., de 0,3 del ancho total de la vereda, con un mínimo de 1,20 m, en coincidencia con el cordón, o borde de pavimento y que acompaña el desarrollo de la misma en forma continua y manteniendo sus pendientes. Esta franja no sufrirá interrupciones de ningún tipo, en caso de la preexistencia de obstáculos de difícil remoción, se deberá adecuar el ancho de esta franja para asegurar su continuidad. Las diferencias de nivel con los accesos al predio, deberán resolverse en el interior de la parcela.

De tener que ejecutarse escalones, la relación de los mismos será:

$2a + p$ menor que 64 cm y mayor que 61 cm; siendo “a” máxima (alzada máxima) de 15 cm.

En los sectores escalonados se deberán instalar pasamanos debidamente amurados, de 0,90 metros de altura.

2.2.3.5. Dársenas de Estacionamiento en Área Urbana sobre veredas en la vía pública:

La ejecución de dársenas de estacionamiento sobre veredas se dará de conformidad con la Dirección de Tránsito y Transporte y la Dirección de Obras Públicas, quienes determinarán los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios.

El pedido deberá fundamentarse debidamente y en la resolución del mismo deberán primar las condiciones funcionales de peatonalidad e infraestructura por sobre el estacionamiento.

Las dársenas conformadas fuera de los límites de la parcela, no se computarán para el cumplimiento del estacionamiento obligatorio.

2.2.3.6. La ubicación de carteles, cestos de residuos, postes, coincidirá con el sector de canteros o

planteros y en ningún caso estará a menos de 1,20 m. del cordón o límite de zona de acera. En carteles esta medida se tomará del filo exterior del cartel.

2.2.3.7. Situaciones de Esquina: (según gráfico situación de esquina)

En todos los casos antes descritos la situación de esquina contemplará las mismas características que para el desarrollo de la vereda, particularizando en los siguientes aspectos:

- a) El límite de la ejecución de canteros o planteros, ubicación de carteles, cestos de residuos, o todo elemento de desarrollo vertical está dado por la línea virtual que surge de prolongar la línea municipal de ochava hasta cortarse con el cordón o límite de acera.
Se exceptúan las señalizaciones de tránsito propios de esquina.
- b) Se ejecutarán rampas para discapacitados, se determinan ubicación y dimensiones en el gráfico anexo. El ancho de la rampa estará incluido en el ancho de la senda de cruce peatonal. En el perímetro de la rampa, las baldosas del piso tendrán una textura en forma de botones en relieve, para prevención de ciegos y disminuidos visuales.
- c) La salida para vehículos en predios de esquina no puede ubicarse en la línea municipal de ochava y cuando ésta no exista, la salida estará ubicada a no menos de 4.00 m. del encuentro de línea municipal de las calles concurrentes.

2.2.3.8. Construcciones preexistentes al pavimentado de la calle ó de la ejecución de cordón cuneta: En estos casos se admitirán escalonamientos transversales ó longitudinales, debiendo siempre tratar de minimizarse los mismos, para lo cual se presentará croquis para su aprobación por la Dirección de Obras Particulares. En todos los casos debe garantizarse la franja sin interrupciones adyacente al cordón vereda, de 1,20 metros, descripta en 2.2.3.4.

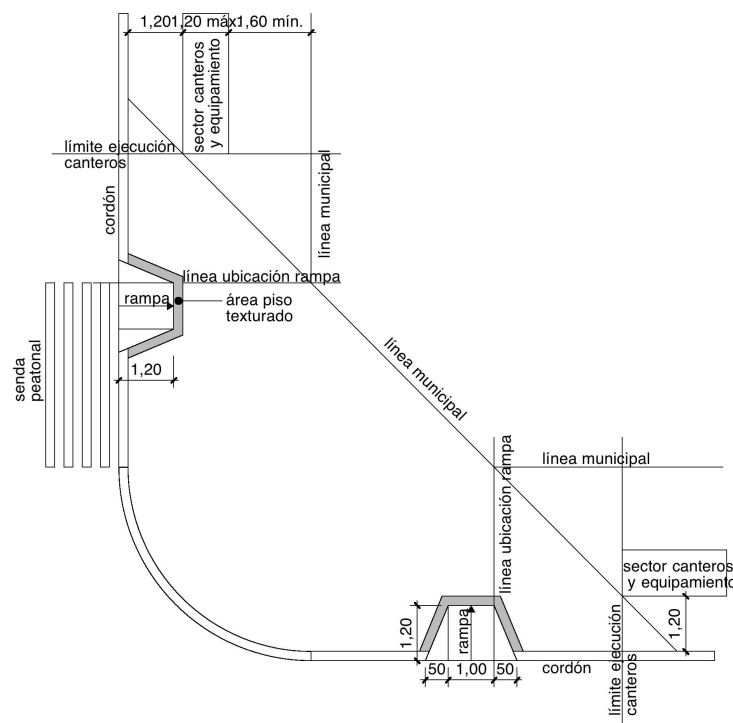
GRAFICO 2.2.3.7. Situaciones de esquina

*³ (Artículo reemplazado por art. 1° Ordenanza 2106-CM-10)

2.3. DE LAS FACHADAS – ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

2.3.1. Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana:

Todas las fachadas, techados y pavimentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético de la ciudad, por lo que los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello. Por ello, no se otorgará Final de Obra a aquellas edificaciones que no estén terminadas completamente en su exterior, incluso pintura.



2.3.2. Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares:

Las fachadas secundarias conectadas con la fachada principal serán tratadas de manera de guardar relación con el conjunto del edificio.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. Los materiales serán concordantes con esta fachada.

(Artículo reemplazado por art. 2° Ordenanza 2106-CM-10)

2.3.3. Conductos visibles desde la vía pública:

Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma.

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

2.3.4. Medidores y agregados en la fachada principal:

2.3.4.1. Medidores en cercos y muros de fachada:

Sobre la fachada principal y muros visibles desde la vía pública podrán colocarse las cajas de conexión y las de los medidores que no excedan de $0,26$ m de alto y $0,18$ m de ancho por $0,185$ m de profundidad.

Los medidores de dimensiones mayores podrán colocarse a opción del propietario, embutidos en armarios cuyas tapas revestidas con el material del paramento, o pintura de la fachada, en todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.

2.3.4.2. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública:

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código sólo se permiten cuando no afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

El Departamento de Obras Particulares, puede exigir en los edificios que forman esquinas, la reserva de un espacio en el muro de fachada para la colocación de las chapas de nomenclatura.

2.4. DE LOS LOCALES

2.4.1. Clasificación de los locales:

2.4.1.1. Generalidades:

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

a) Locales de Primera Clase:

Comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, sala de estar, sala para juegos infantiles, estudios, habitaciones de servicio y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en el presente Código.

(inciso modificado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

b) Locales de Segunda Clase:

Antecomedores, Cocinas, Lavaderos, Cuartos de baño, Retretes, Orinales, Guardarropas.

c) Locales de Tercera Clase:

Bibliotecas, confiterías, bares, depósitos comerciales o industriales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales, vestuarios colectivos, cocinas de hotel, restaurantes o casas de comidas, comedores colectivos y oficinas.

(inciso modificado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

d) Locales de Cuarta Clase:

Cuartos de máquinas, antecámaras, antebaños, cuartos de roperos, espacios para cocinar, guardarropas colectivos, pasajes, corredores, vestíbulos, halls, despensas, etc.

(inciso modificado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

e) Locales de quinta clase:

Garajes y cocheras.

(inciso incorporado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.4.1.2. Atribuciones de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para clasificar locales:

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. El Departamento de Obras Particulares podrá presumir del destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, el Departamento podrá rechazar los proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

2.4.2. Alturas mínimas de los locales:

2.4.2.1. Generalidades:

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, estas deberán tener una altura libre no menor de 2,10 metros y no podrá ocupar más de un octavo de la superficie del local.

2.4.2.2. Alturas mínimas de los locales:

“Las alturas mínimas de los locales con cielorraso plano serán las siguientes; salvo las que se especificaren en otros Capítulos del Código:

Para los locales de Primera Clase: 2,40 m (ó 30% de 2,26 m resto de 2,45 m y más; ver gráfico 2.4.2.2.)

Para locales de Segunda Clase: 2,20 m

Para locales de Tercera Clase:

Hasta 30 m² = 2,60 m

Hasta 50 m² = 2,80 m

Hasta 100 m² = 3,00 m

Más de 100 m² = 3,20 m

Para locales de Cuarta Clase: 2,20 metros (para locales de hasta 20 metros cuadrados)

Para locales de Cuarta Clase: 2,40 metros (para locales de hasta 30 metros cuadrados)

Para locales de Cuarta Clase: 2,60 metros (para locales de hasta 50 metros cuadrados)”

(artículo modificado por art. 2º punto IV Ordenanza 6-I-83)

Para locales de Cuarta Clase: 3,00 m

(para locales mayores de 50 m²)

“Para locales de quinta clase: Altura mínima 2,20 m a fondo de viga. En caso de edificios destinados a cocheras, garajes o actividades que conlleven una concentración significativa de vehículos se deberá contar con espacios dentro del predio para ser utilizados por ambulancias o autobombas”.

(inciso incorporado por art 3º Ordenanza 2106-CM-10)

2.4.2.3. Altura Mínima de Locales en DUPLEX y Entrepisos en Negocios:

Para los locales de Primera Clase en edificios “DUPLEX” casahabitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,26 m, siempre que den a locales destinados a estadia, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,00 m como mínimo (ver gráfico 2.4.2.3.). El Entrepiso “DUPLEX”, no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadia.

- a) En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,26 m en una profundidad máxima de 6 m. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada. La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,10 m como mínimo. (Ver gráfico 2.4.2.3.a).
- b) En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,26 m cuando el entrepiso no exceda de 4 m de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10 m (ver gráfico 2.4.2.3.b.). La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,10 m como mínimo.

2.4.2.4. Alturas mínimas de locales en Semisubsuelos:

Los locales de primera, segunda y tercera clase, ubicados en semisubsuelos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas estén, como máximo, a una altura de 1,30 m del piso (ver gráfico 2.4.2.4.)

2.4.2.5. Relación de alturas con profundidad:

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase, y negocios, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el excedente de profundidad por 0,10.

2.4.2.6. Altura mínima de locales en este caso, será sin límites.

Pero para el cómputo de superficie útil, solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,80 m de altura mínima, computada al borde inferior de la tirantería (cabios). Ver gráfico 2.4.2.6.

2.4.2.7. Atribuciones del Departamento de Obras Particulares para probar otras alturas propuestas:

El Departamento de Obras Particulares podrá estudiar otras alturas proyectadas fundamentalmente para locales en “DUPLEX”, o con cielorrasos inclinados, quedando a criterio de éste la aprobación o no de lo propuesto.

En caso de darse aprobación será necesario producir despacho con los fundamentos técnicos de la decisión y en todo lo posible con referencias bibliográficas que enriquezcan los fundamentos utilizados.

2.4.3. Areas y Lados Mínimos de los locales:

2.4.3.1. Generalidades:

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

2.4.3.2. Locales de Primera Clase:

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

LOCALES	Lado mín. m	Área mín. m ²
Cuando la unidad locativa posea un solo local:	3,00	16,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos un local tendrá:	2,50	10,00
Los demás tendrán:	2,00	6,00
En caso de Oficinas o Escritorios, los locales individuales tendrán:	3,00	12,00
Unidades de uso de dos o más locales:	2,50	9,00
En caso de Residenciales u hoteles, los dormitorios tendrán:	2,50	7,50

2.4.3.3. Otros locales:

Las Cocinas y Habitaciones de Servicios tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

- Cocinas: área mínima 3,00 m² y lado mínimo 1,50 m.
- Habitaciones de Servicios: lado mínimo 2m y área mínima si tienen roperos embutidos, 4,80 metros cuadrados de superficie libre y 6 m² si no lo tienen.
- Baños: área mínima 3 m² y lado mínimo 1,10m.
- Retretes: área mínima 1 m² y lado mínimo 0,80m.
- Espacios para cocinar: tendrán una superficie mínima de 3,00 m².
-

2.4.3.4. Locales de Tercera Clase:

Los locales de tercera clase tendrán 3,00 metros como lado mínimo y 16 m² como área mínima.

2.4.4. Escaleras, rampas:

2.4.4.1. Escaleras Principales:

- Generalidades: las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que corresponden los tramos de escalera sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas de los escalones de las escaleras principales serán de 0,26 m como mínimo, para las pedadas (libre de nariz) y de 0,18 como máximo para las alzadas en viviendas y edificios uso públicos y 0,20 m en otros usos (ver gráfico 2.4.4.1.).

Las pedadas y descansos se medirán sobre la línea de huella a una distancia de éste igual a la $\frac{1}{2}$ del ancho de la escalera.

Las medidas para todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí.

Los descansos tendrán como medida mínima de cualquier lado el ancho de la escalera.

- Deben cumplir con el principio de que $61 \text{ cm } 2a + p 64 \text{ cm}$ donde:

p: huella en centímetros

a: contrahuella en centímetros para toda a menor o igual a 20 cm.

- Las escaleras principales que unen pisos con locales de primera y tercera categoría no podrán ser compensadas. Se admitirán escaleras helicoidales con ojo no menor de 0,60m. Se exime de lo anterior a las escaleras internas de viviendas individuales y departamentos de dos plantas, donde se admitirán tanto las escaleras compensadas por método, como las helicoidales de ojo menor a 0,60 m, y las escaleras con descanso partido a 45° y 90°.

(inciso modificado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

- El ancho libre de una escalera será:

- Caso General: 1,10 m, salvo las siguientes excepciones:

- Locales de Comercio: 0,70 m, siempre que sea de escalera de conexión entre local principal y local anexo no mayor de 50 m². De ser mayor la superficie deberá tener 0,90 m de ancho mínimo.
 - Viviendas Colectivas: 0,70 m cuando se trate de escalera interna que sirva a no más de 2 pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 metros cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.
- e) La altura de paso de una escalera será de por lo menos 2,00 m y se mide desde el solado de un escalón al cielorraso o saliente inferior a éste.
- f)

2.4.4.2. Escaleras Secundarias:

Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m; la pedada no será menor de 0,23 m sobre la línea de huella.

En ancho libre no será menor a 0,70 m, pudiendo llegar a 0,60 m, en caso de ser de tramos rectos.

La altura de paso será de 2,00 m como mínimo.

2.4.4.2.1. Casos de aplicación:

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundarios los siguientes lugares:

1) Un solo local de 1° ó 3° clase de superficie no mayor de 20 m².

2) Locales de 2° y 4° clase.

Pueden ser escaleras secundarias las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

2.4.4.3. Escaleras industriales y locales de servicios:

Cuando por naturaleza de uso infrecuente hacia locales que guardan equipos o maquinarias de funcionamiento automático el Departamento de Obras Particulares podrá autorizar la construcción de escaleras metálicas de pendiente mayor a 35°.

2.4.4.4. Escaleras helicoidales de ojo menor de 0,60:

Las escaleras helicoidales podrán ser admitidas para:

- a) Viviendas colectivas en la unión de los dos niveles que componen una unidad dúplex, así como viviendas individuales deben precisarse medidas mínimas y siempre que el edificio como tal disponga de una escalera general de los anchos y características reglamentarias.
- b) Conexión a un local único que sirviera como local de primera o a un piso que tuviera uno o más locales de segunda, pero nunca en situación de local de uso público.

(incisos modificados por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

El círculo de las escaleras helicoidales denominadas caracol no podrá estar compuesto por más de doce pedadas a modo de sectores de círculo.

2.4.4.5. Rampas:

Las rampas podrán ser utilizadas en locales habitacionales. En lo que a ancho, quedan sujetas a las mismas disposiciones que las fijadas para escalera. La pendiente de la rampa máxima admitida para uso habitacional es de 15%.

2.4.4.6. Escaleras mecánicas:

Para comunicar pisos entre sí son admitidas las escaleras mecánicas. Las mismas deben ser de anchos tales que permitan perfecta evacuación de los edificios. A tal efecto la S.O. y S.P. estudiará las características mecánicas de las escaleras que se propusieran para lo cual podrían solicitar las mayores informaciones que resultaren de necesidad.

2.4.5. Iluminación y ventilación natural de locales:

2.4.5.1. Iluminación y ventilación de locales de primera categoría:

- 1) Iluminación. el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = \frac{A}{X}, \text{ donde:}$$

i: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área mínima libre de la planta del local.

X: valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a patio interior	Vano que da a patio de frente, contrafrente o vía pública
Lateral, bajo parte cubierta	8	12
Lateral, libre de parte cubierta	10	15

Cuando el largo de “a” de la planta de un local rectángulo sea mayor que 2 veces el ancho b (ver gráfico 2.4.5.1.) y además el vano se ubique en la parte menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplicará la fórmula:

$$i = \frac{A}{X} (r-1), \text{ donde } r = \frac{a}{b}$$

Cuando la planta no sea rectangular, se aplica el mismo criterio por analogía.

- 2) Ventilación: el área mínima K de los vanos de ventilación, será:

$$K = \frac{i}{5}$$

i: área mínima del total de los vanos de iluminación.

- 3) Vanos junto al cielorraso: cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se adaptará el área exigida en el inciso 2) en un 50% y la altura del vano tendrá un alto no menor de 0,75 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará no menos de 0,30m del techo del solado del patio.

Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos de 1,00 m del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y sólo sirven para la iluminación; la superficie vidriada será translúcida.

2.4.5.2. Iluminación y ventilación de locales de Segunda clase y de Escaleras Principales:

- 1) Patios:

Un local de 2da. Clase, puede recibir luz del día y ventilación que de por lo menos a patio de segunda.

- 2) Vanos:

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de 2da. Clase y de una escalera principal se proyectará con la misma exigencia que para los de 1ra. Clase, con las iluminaciones que siguen:

a) Cocinas y lavaderos:

Iluminación $i = 0,50 \text{ m}^2$

ventilación $K = \frac{2}{5} \times i$

b) Baños, retretes y orinales:

Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz del día por patio, la ventilación será:

Ventilación de baños $K = 0,03 \text{ m}^2$

Ventilación de retretes y orinales: $K = 0,025 \text{ m}^2$

(inciso modificado por art 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.4.5.3. Iluminación y ventilación de locales de 3ra. clase:

a) Patio:

Un local de 3ra. Clase recibirá luz del día y ventilación por patio interior de 1ra. clase o de frente o contrafrente. La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

b) Vanos:

1) Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = \frac{A}{X}$$

Donde X: será variable de acuerdo con la ubicación del vano de la siguiente forma:

Ubicación del vano	Vano que da a patio interior	Vano que da a frente o contrafrente o vía pública	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio de piso a nivel de solado transitable
Lateral, bajo parte cubierta	6	8	-	-
Lateral, libre de parte cubierta	8	10	-	-
Cenital	-	-	10	6

A: superficie del local en metros cuadrados.

2) Ventilación: la ventilación se hará por circulación natural de aire.

El área mínima de circulación será: $K = \frac{i}{5}$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial o industrial que tengan entre 6 y 10 m de profundidad deberán tener en zona opuesta a la ventilación principal ventilación por conducto.

Los locales que tengan más de 10 m de profundidad deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

2.4.5.4. Iluminación y ventilación de locales de 4ta. clase:

a) Patio:

Un local de 4ta. clase no requiere en general recibir luz del día y ventilación por patios.

b) Ventilación de locales:

La ventilación de locales de 4ta. clase salvo las excepciones marcadas a continuación se harán preferentemente mediante conducto.

c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:

Deberán recibir luz del día por vanos laterales o cenitales, distanciados entre sí a no más de 15m.

Si la S. O. y S.P. considera que disponer de corredores solo iluminados en sus extremos no desmedra la calidad arquitectónica de la obra, podrá eximir el cumplimiento de estas exigencias.

- d) Ventilación de espacio para cocinar:
Aunque tengan vano la ventilación al exterior, debe cumplimentar además, con lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar por conducto”
- e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias.
Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos iluminarán y ventilaran como si fueran principales.
Las que conecten solo dos pisos deberán tener como mínimo 0,5 de la superficie exigida para escaleras principales.

2.4.5.5. Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas:

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas, como ser: galerías, balcón, alero y otro saledizo, siempre que satisfaga las siguientes condiciones:

- a) El vano máximo S del saledizo, se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según el siguiente cuadro:

Clase del local	Vano del local ubicado frente a:	
	Patio interior de frente o contrafrente	Vía pública o fondo
1ra. Y 3ra.	S deberá ser menor o igual a dos tercios de H	S deberá ser menor o igual a H
2da. Y 4ta.	S deberá ser menor o igual que H	(No puede exceder límite autorizado para límite de salida en la fachada).

Donde:

S = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saledizo.

H = altura libre del local o parte cubierta.

- b) Cuando la parte cubierta o saledizo tenga cierre a paramentos laterales, la separación o distancia “a” comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 s.
“a” debe ser mayor o igual que 1,5 S.

2.4.6. Ventilación natural por conducto:

2.4.6.1. Ventilación de baños, retretes u orinales por conducto:

“Los conductos deberán llenar las siguientes características:

- a) El conducto tendrá una sección (debería calcularse de acuerdo a la superficie del local y altura a salvar) transversal mínima de 0,017 m² uniforme en toda su altura, realizado con tuberías prefabricadas de caras internas lisas. El conducto será vertical (o inclinado con ángulo no menor de 45° respecto a esta dirección en longitud no mayor a ¼ de su altura). No podrán rematar sobre línea municipal.
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será de sección igual a la del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local”.

(Artículo modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.4.6.2. Ventilación de espacio para cocinar por conducto:

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso según el artefacto cocina con una campana o pantalla que oriente los fluidos hacia la entrada de un conducto, que deberá tener una sección transversal mínima de 0,01 m², lado no menor de 0,10 metros uniforme en toda su altura de caras interiores lisas.

El conducto será vertical (o inclinado a no más de 45° con longitud no mayor de ¼ de su altura).

La abertura de comunicación al conducto deberá tener sección similar al mismo y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local.

El arranque del conducto podrá tener un tramo horizontal de longitud no mayor a 1,20 m.

El conducto remata mínimamente a 0,50 m sobre el nivel de la azotea inaccesible o a 2,00 m de azotea accesible. Podrá ser tratado en forma conjunta, arquitectónicamente, con otros conductos próximos.

En caso de dar el conducto al patio de fondo, podrá hacerlo directamente a través de remate horizontal a no más de 1,20 m de longitud.

2.4.6.3. Ventilación de sótanos y depósitos por conductos:

Deberá haber un conducto por cada 25 m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015 m² y lado no inferior a 0,10 m. Estos conductos pueden rematar en un patio o bien en la azotea.

2.4.6.4. Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto:

El conducto deberá tener las siguientes características:

- a) La sección transversal no será inferior a 0,03 metros cuadrados, uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas de eje vertical (o inclinado a no más de 45°, de longitud no mayor a ¼ de su altura) y sólo puede servir a un local.
- b) La abertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate estará siempre abierto, a no menos de 0,50 metros sobre el nivel de la azotea.

2.4.6.5. Conductos de producción industrial:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar la utilización de conductos de producción industrial.

2.4.6.6. Iluminación artificial:

“El Departamento de Obras Particulares puede autorizar que ciertos locales, tales como locales comerciales y oficinas, no cumplan con las disposiciones sobre iluminación natural, siempre que se les provea de iluminación eléctrica con no menos de dos circuitos independientes. Las bocas de luz se dispondrán alternadas de modo que reciban energía de uno u otro circuito”.

(Artículo modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.4.6.7. Ventilación por medios mecánicos:

“El Departamento de Obras Particulares puede autorizar que ciertos locales no habitacionales, tales como locales comerciales y oficinas, no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, en tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, mereciendo dicho proyecto la aprobación del Departamento de Obras Particulares. La autorización se otorgará bajo responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación”.

(Artículo modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.5. MEDIOS DE SALIDA

2.5.1. Trayectoria de los medios de salida:

La línea material de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

2.5.2. Salidas exigidas libres:

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido en su ancho especificado por estructuras fijas o móviles. La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo

en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

2.5.3. Señalamiento de los medios de salida exigidos:

Donde los medios de salidas exigidos no puedan ser fácilmente discriminados por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía a la salida.

2.5.4. Salidas exigidas en caso de edificios con ocupaciones diversas:

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir egresos independientes.

2.5.5. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones:

En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (sala de fiestas, confiterías, locales de baile, etc.) se aplicará el 70% del criterio establecido para las de espectáculos públicos, además de la salida que corresponde por otros usos.

2.5.6. Número de ocupantes:

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará de acuerdo con el cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas.

USO Y DESTINO	M2 por persona
a) "Locales de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile.	1,08"
b) Edificios educacionales, templos:	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes:	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos:	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baños:	8
f) Viviendas privadas y colectivas:	12
g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario:	16

(Subsanado por art. 2° Ordenanza 1955-CM-09)

2.5.7. Puertas de salida:

2.5.7.1. Ancho de las puertas de salida:

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública será: 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egresos en lugares de espectáculos públicos"

2.5.7.2. Características de las puertas de salida:

Las puertas abrirán hacia afuera y de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima de paso es de 2,00 m.

2.5.7.3. Salidas de ascensores

Las medidas de las salidas sobre las que desemboquen ascensores no tendrán un ancho menor a 1,2 veces la medida de la caja de conducto de ascensor y una profundidad no menor de 1,6 veces la profundidad de cabina de ascensor y nunca menor de 1,50 m.

2.5.8. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida:

2.5.8.1. Ancho de corredores de piso:

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de pisos o local, que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida, será de 1,00 m para las primeras 30 personas, 1,10 m para entre 30 y 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

2.5.8.2. Ancho de pasajes entre escalera y vía:

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida será igual al ancho exigido de dicha escalera. En ningún caso, el ancho deberá ser menor al exigido de aplicación “ancho de corredores de piso”.

2.5.9. Medios de egresos en lugares de espectáculos públicos:

2.5.9.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos:

En un lugar de espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escaleras, que sea un medio exigido de egreso para un edificio de usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatros veces el cuadrado del ancho de la salida que va a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida, no será inferior a 1,50 m. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m por cada espectador hasta 500. En locales con capacidad mayor a 500 personas el ancho total de puertas no será menor a 0,008 por persona.

2.5.9.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos:

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria, y será ensanchado progresivamente en dirección a la salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador situado en su zona de servicios; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 m.

Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos de cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos, será de un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

2.5.9.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos:

Se entiende por claro libre entre filas de asientos la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente de asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

- a) Caso de una fila con pasillo lateral: El claro libre no podrá ser menor de 0,45 m y el número de asientos por fila no excederá de 10.
- b) Caso de fila entre pasillos: Cuando la fila esté entre pasillos laterales, el número de asientos podrá duplicarse.
- c) Caso de distribución continental a doble pasillo: Se permitirá la distribución continental cuando el ancho de separación entre butacas no sea inferior a 1,00 m y las butacas no sean de menos de 0,50 m de ancho.

Los presentes requisitos se aplicarán para salas de espectáculos de más de cien (100) localidades.

2.5.9.4. Proporción de los locales de espectáculos públicos o de reuniones:

No serán admitidos los locales de espectáculos públicos cuyo cociente largo - ancho fuere mayor a 2,5.

2.5.9.5. Asientos:

Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0,50 m entre ejes de brazo; 0,40 m de profundidad utilizable de asiento; 0,50 m de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1,7 de inclinación hacia atrás en respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0,01m.

Los presentes requisitos se aplicarán para salas de espectáculos de más de 150 (ciento cincuenta) localidades.

2.5.9.6. Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos:

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función de número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de seis (6) personas por metro cuadrado.

2.5.10. Escaleras exigidas de salida:

La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera.

Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 personas el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m².

Las escaleras deberán tener balaustradas, medida desde el medio del peldaño o solado del descanso, no deberá ser menor de 0,85 m.

Las escaleras no podrán ser en ningún caso compensadas.

Todo punto de un piso no situado en Planta Baja distará no más que 40 metros de una caja de escalera, a través de la línea natural de libre trayectoria.

2.5.11. Puertas giratorias:

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65 m y los cristales de las hojas y del tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 milímetros, Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el medio de la puerta giratoria.

Para las salidas de salas de espectáculos no se admiten puertas giratorias. Las puertas en estos casos deben proveer un abatimiento hacia el exterior.

2.5.12. Salida para vehículos:

“Será el que se indica en 4.12.”.

(Artículo modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

2.6. PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

2.6.1. Servicios de salubridad:

2.6.1.1. El servicio mínimo de salubridad en casa - habitación:

En todo predio donde se habite o trabaje, calificado o no, existirán por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de materiales durables, con piso, paramentos impermeables, dotado de un inodoro común a la turca o de pedestal.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

En toda unidad locativa (inquilinato, etc.) utilizada para vivienda habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar, además de los servicios antes citados.

2.6.1.2. El servicio mínimo de salubridad en otros edificios:

En todo edificio o local con destino a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos en este reglamento, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común acuerdo con el siguiente criterio:

- a) El propietario podrá establecer fundamentalmente la proporción de personas de cada sexo que trabajarán.
- b) De no establecerlo el propietario, el número de personas se calculará aplicando lo

establecido en “Número de Ocupantes” (2.5.6.) y determinando que habrá 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.

- c) En los edificios o locales comerciales o industriales cuando las personas de ambos sexos no excedan de 5 habrá un retrete con lavabo.
 En los demás casos habrá:
 1 retrete por cada 20 personas o fracción y por sexo.
 1 orinal por cada 10 hombres o fracción.
 1 lavabo por cada 10 personas.
 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.
- d) En casos de servicios colectivos, éstos se ubicarán separados de los lugares de permanencia.
- e) Los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercado, y otro que el Departamento de Obras Particulares establecerá por analogía, contarán para los usuarios excluidos el personal de empleados, con:
 2 retretes para un máximo de 250 personas y 1 retrete para cada 100 personas más.
 1 lavabo por cada dos retretes.
 1 orinal por cada retrete para hombres.
- f) En los teatros, cine - teatros y cinematógrafos se considerará que del total de espectadores corresponderán $\frac{1}{2}$ a hombres y $\frac{1}{2}$ a mujeres. Para los servicios exigidos se establece la siguiente tabla de valores acumulativos:

Personas		Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
Público	hombres				
mayor	por cada 200 o frac.100	1	-	1	-
mayor	por cada 100 o frac.50	-	1	-	-
mayor	mujeres por cada 200 o frac.100	2	-	1	-
Empleados	hombres por cada 30 o frac.	1	1	1	1
	mujeres por cada 30 o frac.	2	-	1	1
Artistas	hombres por cada 25 o frac.	1	1	1	2
	Mujeres por cada 25 o frac.	2	-	1	2

- g) En los campos de deportes cada sector tendrá, por número de personas, los siguientes servicios exigibles:

Bebedores surtidores: 4 mínimo y 1 por cada 1.000 personas, a partir de 5.000.

Orinales: 4 por cada 1.000 personas hasta 20.000.

2 por cada 1.00 personas sobre 20.000.

Retretes: para hombres $\frac{1}{3}$ del número de orinales y
 para mujeres $\frac{1}{3}$ de los destinados para hombres.

2.6.1.3. Instalaciones en zonas sin servicios públicos de salubridad:

Las fincas ubicadas en las zonas del ejido no servidas por las redes de agua corriente o cloacales de Obras Sanitarias de la Nación, deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a fosa séptica y lecho nitrificante. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo con lo determinado en este Reglamento.

2.6.2. Servicio de sanidad:

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para Primeros Auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

2.6.3. Locales con artefactos para gas:

Deberán cumplir todos los requisitos establecidos en las reglamentaciones de Gas del Estado.

2.6.4. Conductos para aire acondicionado:

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

2.6.5. Depósitos para combustibles:

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos no podrán ubicarse a menos de 1,50 metros de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

2.6.6. Pararrayos:

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por su altura o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

2.6.7. Dispositivos para mudanzas:

En los edificios de viviendas colectivas y oficinas, deberán tenerse aparatos adecuados, con preferencia en el interior del predio.

2.6.8. Hornos, chimeneas y conductos de humo:

La construcción de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc., habrá de efectuarse de tal manera que no cause perjuicio a los vecinos. Las chimeneas para calefacción o estufas de casas de familia se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 m de espesor, o bien, colocarlas en la masa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan con material refractario al calor.

Los conductos de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,45 m, debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería de por lo menos 0,07 m de lado de la construcción y 0,15 m del lado vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o cemento armado con juntas herméticas y ángulos reducidos.

2.6.8.1. Piso delante de hogares:

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífico, el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de 0,40 m de perímetro del hogar.

2.6.8.2. Altura de conductos de humo:

Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0,60 m sobre el nivel más alto del techo de la casa no transitable, cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25% y además 0,20 m por encima de cualquier cumbre que diste menos que tres metros del remate.

a) Altura del remate respecto del vano del local:

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z_1 respecto del dintel de un vano de un local.

Z_1 Mayor o igual que 4,60 m – “a”

Z_1 Mayor o igual que 2,60 m.

Siendo “a” igual a distancia horizontal entre el remate y el paramento del local.

b) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:

Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2 m del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre éstos es sobre elevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o de la vecindad, el propietario de la obra nueva, debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z_2 determinada como sigue (Ver fig. N°19)

$Z_2 = 2,00 \text{ m} - b$

Siendo b = separación entre eje del muro y el plano de la chimenea más cercana a dicho muro.

2.6.9. Detectores de Monóxido de Carbono *₆

“Se establece la obligación de incorporar a todas las obras contenidas en la clasificación según artículo 1.1.2.2.2, detector de monóxido de carbono que contenga alarma sonora y lumínica.

2.6.9.1. *La ubicación y cantidad deberán ser indicadas por la autoridad técnica correspondiente y deberán indicarse en los planos según artículo 1.1.2.3.2”*

*₆ (Agregado por art. 1° y 2° de la Ordenanza 2974-CM-18)

2.7. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS:

2.7.1. Vistas a predios linderos:

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a distancia menor de 3,00 m del eje divisorio entre predios aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado y oblicuas de no menos de 75° respecto al citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0,60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a distancia menor de 3,00 m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 2,00 m medido desde el piso.

2.7.2. Instalaciones arrimadas a muros divisorios:

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros de separaciones entre unidades locativas independientes, o entre predios aunque fueren de un mismo propietario:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecta una bomba de impulsión de fluidos, tanques de inodoros, etc.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

2.7.3. Instalaciones que transmitan calor o frío:

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro de separación entre unidades locativas independientes o entre predios, aunque fueren del mismo propietario.

2.7.4. Instalaciones que produzcan humedad:

No podrá adosar a muros de separación entre unidades locativas independientes o entre predios, aunque fueren de un mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño a un tercero.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio y se adoptarán dispositivos que eviten toda filtración.

2.7.5. “Los propietarios y/o responsables de los campos deportivos al aire libre determinados en el artículo 13.1.2.1. del Código de Planeamiento deberán presentar a la Municipalidad ajunto a la documentación técnica correspondiente un reglamento de uso para la

aprobación, el que deberá contemplar mínimamente las restricciones en cuanto a horarios, ruidos molestos y toda otra acción perturbadora que emane de la actividad a desarrollar. Así mismo para aquellos casos en que la instalación de los campos deportivos se implanten a menos de 15 metros de alguno de los linderos, deberán presentar la conformidad por escrito de él o los propietarios colindantes respectivos”.

(Agregado por art. 4° Ordenanza 72-C-85)

2.8. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS:

2.8.1. Subdivisión de locales:

2.8.1.1. Condiciones para subdividir locales:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes distintas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otro dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código como si fueran independientes.

2.8.1.2. Mamparas de subdivisiones de los locales:

En un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión siempre que la altura de éstos no rebase de 2,10 m, medido desde el piso.

2.8.2. Reparaciones en construcciones existentes de madera:

Para los tinglados o galpones cuyos frentes sobre la Línea Municipal o sus costados sobre las líneas medianeras, no esté construidos, en toda su altura, con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refracción; prohibición que regirá para todo el Municipio.

2.8.3. Reforma y ampliación en edificios existentes fuera de la L.M. o línea de retiro:

- a) Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallan fuera de la L.M. o de la L.M. de esquina.
- b) En edificios que sobresalgan no más de 0,30 metros de la L.M., o no tengan la Línea Municipal de esquina reglamentaria, el Departamento de Obras Particulares puede autorizar obras de reparación fundadas en razones estéticas o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 metros y siempre que no se aumente la solidez y duración de los existentes ni se modifique el uso en forma fundamental.

2.8.4. Reparación y ampliación de edificios con funciones y usos prohibidos en su zona de emplazamiento:

Queda prohibida la reforma o ampliación en edificios apropiados para uso no permitido dentro de algunas de las zonas del ejido Municipal, salvo que sean una refacción motivada en un cambio de uso en dicho edificio, por uno de uso admitido en la zona.

2.8.5. Ampliación y/o modificación en edificios total o parcialmente antirreglamentarios:

Queda prohibida la ampliación y/o modificación en edificios total o parcialmente antirreglamentarios, salvo que se realicen los trabajos necesarios para su adaptación a las normas vigentes.

2.9. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA:

2.9.1. Características de edificios totalmente en madera:

- a) Altura total máxima de 8 metros con dependencias en el entretecho.
- b) Superficie cubierta máxima 150 m² por cada cuerpo independiente.
- c) “Distancia a divisorios a predios linderos será de 2,00 metros”.

(Inciso modificada por art. 2° punto V Ordenanza 6-I-83)

d) Distancia entre cuerpos independientes 6 m.

e) Distancia mínima a la línea municipal 2m.

2.10. DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO:

2.10.1. Prevenciones generales contra incendio:

2.10.1.1. Generalidades:

- a) En la obra nueva y en local o finca en los que se ejecuten obras de ampliación en más de 1/3 de la superficie cubierta existente, se modifique la distribución general o altere su uso, ocupación o destino de modo que aumente la peligrosidad, se cumplirá con las previsiones de situación construcción o extinción.
- b) Cuando se utilice un edificio o finca para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las previsiones que correspondan. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir que se adopten todas aquellas precauciones aconsejadas por la naturaleza del edificio o acumulaciones de usos o destinos, aunque no estén incluidas en este Código. A solicitud del interesado la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá aceptar soluciones alternativas para favorecer la extinción distinta de las exigidas en este Código previo informe favorable del Cuerpo de Bomberos.
- c) Las habitaciones para mayordomo, portero, sereno y cuidador, tendrán comunicación directa con una salida exigida.
- d) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, deberán ser protegidas con blindaje suficiente a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- e) Sobre la fachada principal o en lugar de fácil acceso en el interior de la finca y próximo a la L.M. es obligatorio instalar dispositivos para cortar el gas y la electricidad.
- f) Con la sola excepción establecida en edificios que se pueden construir con madera estructural en la ejecución de estructuras de sostén, muros, tabiques, se emplearán materiales incombustible, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos acepte.
- g) El hierro estructural de armaduras para soporte de cubiertas podrá revestirse, siempre que se prevea una sobre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales; el hierro estructural de columnas será revestido con 0,05 m de espesor en hormigón de cemento o 0,10 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos con mezcla de cemento; las vigas de hierro estructural serán revestidas con 0,30 m de espesor con mezcla de cal o cemento o material de propiedades análogas que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos acepte. El revestimiento de hormigón o de mezcla tendrá armadura metálica o metal desplegado.

2.10.1.2. Tanques de agua contra incendio:

Un tanque exigido en “Prevenciones para favorecer la extinción” (ver 2.10.2.3.) cumplirá con lo dispuesto en “Tanques de bombeo y de reserva de agua” y, además:

- a) Deberá existir una cisterna o tanque de agua intermedio que surtirá directamente a la red general de la ciudad. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar el reemplazo de la cisterna por pozo semisurgente o por otro sistema.
- b) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio.
- c) El tanque elevado de agua contra incendio podrá coincidir con él.

2.10.1.3. Cañerías y bocas de incendio:

Las cañerías y las bocas de incendio exigidas en “Prevenciones para favorecer la extinción” reunirán las siguiente características:

- a) Cañerías verticales de bajadas: el diámetro no será inferior a 100 milímetros, con ramales de diámetro no menor de 75 milímetros. La presión de prueba será de 5

kilogramos por centímetro cuadrado, sobre la presión estática.

- b) Boca de incendio: serán válvulas con rosca macho de paso capaz de conectar las mangueras en uso de la División Bomberos. Las bocas se situarán a 1,20 metros del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45° y se pintarán de rojo.
- c) Mangueras: cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela de 63,5 milímetros de diámetro interior, con sus uniones ajustadas a mandril y capaz de soportar la presión hidráulica existente en la cañería. La manguera tendrá la longitud que en cada caso se determinará y estará provista de un pitón o lanza de tipo usado por la División Bomberos, terminando con una boquilla cuyo diámetro de salida se fijará en cada caso. La manguera se apoyará en un soporte fijo colocado en la pared de modo que no moleste el paso.

2.10.1.4. Extintores químicos:

Un matafuegos exigido en “Prevención para favorecer extinción” (Ver 2.10.2.3.) será manuable, apropiado para cada finalidad y de tipo aprobado por normas IRAM. Se fijarán mediante grampas a una altura de 1,20 m y 1,50 m sobre el solado, en los lugares determinados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

2.10.1.5. Cuadro de la Prevenciones para Edificios Públicos:

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES																			
	Situación S				Construcción C											Extinción E				
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	2	3	4	5
GOBIERNO: Edificios Administrativos del Estado	1							4							9		11			5
SEGURIDAD: Policía, Establecimientos penales, Bomberos	1			4													11			5
TRANSPORTE: Estaciones de pasajeros,	1		3			1		4											2	
Estación de carga	1		3			1		4										1		
INSTRUCCION: Instituto de enseñanza (Escuelas – Colegios – Conservatorios)	1							4									11		2	
RELIGION: Templo						2		4									11		2	
CULTURA: Bibliotecas – Archivos – Museos								4							8	9		11		5
Auditorios						2		4							8	9		11		5
Exposiciones	1					2		4							8	9		11		5
Estudios de radiodifusión	1							4								9		11		2
Sala de reuniones						2		4										11		2

SANIDAD Y SALUBRIDAD: Hospitales	1							4								11				5
Sanitarios y clínicas								4								11		2		
Casa de baños								4								11		2		
CARIDAD: Asilos – refugios	1							4								11		2		
DIVERSION: Salas de baile – cabarets – boites								4								11		2		
Ferias	1					2							8					2		
ESPECTACULOS: Teatros – cine teatros							3	4	5						10	11	1		3	
Cines							3	4					8			11	1			
Circo y atracciones ambulantes		2																	2	
Permanentes	1			4			3	4	5							11	1		3	
VARIOS: Clubes								4								11		2		
Clubes y asociaciones deportivas						2		4					8			11		2		4
Estadios abierto – cerrado		2						4												

2.10.1.6. Cuadro de las Prevenciones para Edificios residenciales:

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES																			
	Situación S				Construcción C											Extinción E				
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	2	3	4	5
Vivienda privada						2														
Vivienda colectiva							4								11		2			
Vivienda colectiva construcción por casas independientes						2		4							11					
VIVEINDA COLECTIVA DE USO TRANSITORIO Hotel															11		2		4	5
Casa de pensión								4							11		2			
Casa con piezas amuebladas								4							11		2			
Posadas								4							11		2			

2.10.1.7. Cuadro de las Prevenciones para Edificios comerciales e industriales:

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES																			
	Situación S				Construcción C											Extinción E				
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	2	3	4	5
Bancos								4					9		11					5
Casa de escritorio y Oficinas						2		4							11		2			
Comercios						2		4							11		2			
Comercios con superficie de piso acumulada mayor de 1500 m2								4					9		11	1				
Restaurantes – cafés – bares								4							11		2		4	
Mercados	1		3		1			4												5
Laboratorios							3	4							11					5
Gomerías	1		3		1		3	4											5	6
Estaciones de servicios reparaciones y abastecimiento de automotores	1		3		1		3	4												5
Playas de Estacionamiento descubiertas			3					4							11		2			
Garages y playas de estacionamiento cubiertas sin servicio de reparaciones y abastecimiento. Capacidad: hasta 20 automotores								3	4											
Más de 20 automotores	1		3		1		3	4							11					
Garages y playas de estacionamiento cubiertas con servicio de reparaciones y abastecimiento. Capacidad: hasta 20 automotores	1		3		1		3	4								1				

Capacidad: de 21 a 50 automotores y/o con más de un piso alto y/o más de 1.000 m2 para superficie de estacionamiento	1		3		1		3	4			7				1			7	
Fábrica y talleres que elabora materiales o productos muy combustibles	1		3		1		3	4										5	6
Poco combustible			3					4						11		2			
Depósito de mercaderías: Muy combustible	1	2	3		1		3	4					9					5	6
Poco combustible								4						11		2			
Elaboración de materias explosivas e inflamables: Almacenaje o venta de materias: Explosivas	1	2	3		1		3	4			7		9					5	6
Inflamables	1	2	3		1		3	4										5	6
Estudios cinematográficos	1		3		1		3	4	5	6	7	8	9			1	2	3	6
Revelado, revisión manipuleo y depósito de películas a base de celuloide	1		3		1		3	4		6		8	9			1	2		

2.10.1.8. Ensayo de materiales con relación a sus resistencias al fuego:

A los efectos de autorizar el uso de materiales en la especificación se entenderá como “resistencia al fuego” aquel que ofrece un cierto retardo en su paso, dentro del mínimo de tiempo exigido. Este tiempo se medirá de acuerdo con la curva, tiempo - temperatura siguiente:

Tiempo	5	10	-30																minutos
	-	-	½	1	2	4	8												horas
Temperatura z	538	704	838	926	1010	1082	1270												Grados C

2.10.2. Prevenciones:

2.10.2.1. Prevenciones de situación:

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden.

Estas prevenciones son las siguientes:

Condición S 1:

Toda edificación en pabellones se dispondrá de modo que el acceso de los vehículos del Servicio Público contra incendios sea practicable a cada pabellón. Si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitará el acceso de los vehículos por calle interior a cada block o al patio central si lo hubieses.

Condición S 2:

El edificio se situará aislado de los pre-colindantes y de la vía de tránsito y, en general, de todo local

de vivienda o trabajo, la separación tendrá la medida que fija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos proporcional a la peligrosidad de cada caso.

Condición S 3:

El edificio o edificios se cercarán en su totalidad con cercas de albañilería u hormigón, estáticas por sí mismas y de 3,00 m de alto como mínimo, salvo el caso que el edificio se encuentre perfectamente aislado de su vecindad.

Condición S 4:

Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima que fijará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cada caso según el grado de peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

2.10.2.2. Previsiones de Construcción:

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

Condición C 1:

Las puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles.

Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen adheridos a elementos incombustibles o sostenidos por soportes incombustibles.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta condición en los casos en que se demuestra haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

Condición C 2:

Se aplicará sólo en edificios con madera estructural. El muro contrafuego será de albañilería y hormigón macizo. Su perfil sobresaldrá por lo menos 1,00 m respecto a la extensión utilizada por las obras de edificación con material combustible. El espesor será de 0,45 m cuando uno de sus parámetros cierre un local de comercio o depósito, en los demás casos el espesor será de 0,30 m.

Condición C 3:

a) Los muros divisorios serán de 0,45 m de espesor o bien de 0,30 m con un contramuro de 0,15 m con un forjado de material aislante equivalente o incombustible, convenientemente soportados. Los muros perimetrales, salvo los divisorios de un local único o de un conjunto de locales independientes del mismo edificio, serán de 0,30 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 m de espesor neto, cuando la superficie cubierta encerrada exceda de 40,00 m².

Los locales que constituyan unidades locativas independientes tendrán entre ellos muros separativos de 0,15 m de espesor de albañilería de ladrillo macizo o de 0,07 m de hormigón.

b) En los edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón macizo con un espesor mínimo de 0,80 m.

Condición C 4:

a) Los muros de un medio exigido, de salidas generales o públicos (escaleras, pasajes, rampas, vestíbulos), serán de 0,15 m de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,07 metros de espesor neto de hormigón armado. La escalera o rampa que constituye un medio de salida será de hormigón armado.

b) En los edificios comerciales e industriales los sótanos de más de 150,00 m² destinados a depósitos deberán tener no menos de dos entradas desde Piso Bajo, pudiendo uno de éstos ser a base de compuerta o trampa en el piso sin escalera, para casos de emergencia. La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0,90 m x 1,00 metro; su ubicación será sometida a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Una de las entradas distará no más de 3,00 m de la línea de edificación desde una entrada al depósito. Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de la fachada.

A los efectos de esta "condición" no se tendrá en cuenta la abertura del ascensor.

Condición C 5:

Los depósitos de decoraciones, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja de los escenarios o lugares donde se realiza “filmación”.

Condición C 6:

- a) Un local donde se revelen o sequen películas combustibles será construido en una sola planta, sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo cuando se utilicen equipos perfectamente blindados podrá construirse un piso alto.
- b) Este local tendrá dos puertas de entrada, que deberán abrir al exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo podrán funcionar con una puerta de las características especificadas, las secciones siguientes:
 - 1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1,00 m del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 m y que el punto más alejado del local diste no más que 3,00 m del mencionado eje.
 - 2) Taller de revelación cuando sólo se utilicen equipos perfectamente blindados.
- c) Los depósitos de películas tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 30,00 m³, estarán independizados de cualquier otro local y sus estanterías serán incombustibles.
- d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas combustibles será a electricidad, con mamparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

Condición C 7:

No se permitirá utilizar locales construidos encima, para ser destinados a vivienda y solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, con dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad locativa.

Condición C 8:

La cabina de proyecciones será construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponda a la visual del operador, las salidas del haz luminoso de proyección, la de la puerta de entrada que se abrirá de adentro para afuera a un medio de salida y las de ventilación. La entrada a la cabina será incombustible y ésta deberá estar aislada del público, fuera de la vista y de los pasajes generales.

Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 m por cada lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

Condición C 9:

Cuando el edificio consta de Piso Bajo y de dos pisos altos, y además tenga una “superficie de piso” que acumulada exceda de los 900,00 m², constará con avisadores automáticos de incendio.

Condición C 10:

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán construidos en albañilería maciza de 0,30 m de espesor y hormigón armado de 0,080 m de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias, los pasillos, los vestíbulos, y el “foyer”, el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, roperías, talleres de escenografía y guardamuebles.

El muro de escena no tendrá otras aberturas que las que corresponden a la boca del escenario y la de entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1,00 metro sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de la escena entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo excepto en los escenarios destinados exclusivamente para proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte inferior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m de alto y 0,60 m de ancho, la cual sólo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resorte reaccionario exclusivamente. Estas exigencias

tampoco caben para las escenas isabelinas. En su parte culminante de todo escenario se construirá una claraboya de abertura computada a razón de 1,00 m² por cada 500,00 m³ de capacidad de escenario, y dispuesto de modo que por movimiento bascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda de cáñamo sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Cerca del muro del proscenio y en comunicación con medios exigidos de salidas y con otras secciones del mismo edificio se construirá, solidaria con la estructura, un local para oficina de seguridad.

Condición C 11:

- a) Las puertas o ventanas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público cumplirán con lo que sigue:
 - 1) Serán de material incombustible: las superficies vidriadas tendrán vidrios armados en paños no mayores de 0,60 m².
 - 2) En caso de ser material combustible ofrecerán un retardo al paso del fuego no menor de 2 horas.
 - 3) Se aceptarán de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas con espesores mínimos de 35 mm, para madera muy dura, dura semidura o cedro, o placas compensadas de cedro o similar.
En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos podrán rebajarse hasta 23 mm.
- b) Las puertas y/o ventanas de iluminación de medio exigido de salida general o pública serán del material y espesor como establece el inciso a), pudiendo tener vidrios que no sean armados.

2.10.2.3. Prevenciones para favorecer la extinción:

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

Condición E 1:

Habrá un servicio de agua contra incendio:

- a) El número de bocas de cada piso será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificios expresados en metros divididos por 45°; se considerarán enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40,00 m.
- b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de tanque elevado de reserva cuyo fondo estará a un nivel no inferior de 2,00 m sobre la parte más alta del local y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso con un mínimo de 10,00 m³ y un máximo de 40,00 m³.

Condición E 2:

Se colocarán en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se marcarán en el proyecto a los efectos de su aprobación por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, matafuegos distribuidos a razón de uno por 200,00 m² o fracción de "Superficie de piso". Los matafuegos cumplirán lo establecido en "Extintores químicos". (Ver 2.10.1.4.).

Condición E 3:

Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y nunca será inferior a 20,00 metros cúbicos. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5,00 m por encima del nivel necesario que requiera esta condición.

El número de bocas y su distribución lo determinará en cada caso la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

Se instalará un sistema de lluvia o rociadores, de modo que cubra el área del escenario y tenga elementos paralelos al telón de seguridad. En los estudios cinematográficos el sistema cubrirá el área del escenario de filmación.

Condición E 4:

Si la composición arquitectónica se utiliza madera en forma visible en las estructuras permanentes o

se usaran decoraciones (bastidores practicables, telones), se cumplirá la “Condición E 5”

Condición E5:

Cada local que constituye una unidad locativa independiente, de superficie no mayor que 1.000 metros cuadrados excluidos locales de salubridad, cumplirá con la “Condición E 2”. Si la superficie fuera mayor y el edificio tuviera más de dos pisos altos se cumplirá la “Condición E 1”.

Condición E6:

En los depósitos de mercadería estibada e inflamable o muy combustible con superficie de piso mayor de 100,00 m², se deberá dejar un camino de rodeo de 0,80 m de ancho contra los muros divisorios; cuando la superficie de piso exceda los 250,00 metros cuadrados, el camino de ronda deberá correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200,00 metros cuadrados de solado.

Condición E 7:

Se exigirá matafuegos de espuma o polvo químico de 10,00 kilogramos, cada uno y baldes con arena según el siguiente cuadro:

Cant. Vehículos	Cant. Matafuegos	Cant. Baldes arena
Hasta 5	1	1
Hasta 10	2	2
Hasta 20	3	3
Hasta 30	4	4
Hasta 40	5	5
Hasta 50	6	6

Los matafuegos y los baldes de arena estarán ubicados convenientemente, cuya distribución aprobará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Los matafuegos y los baldes de arena estarán ubicados conforme a las normas IRAM y se colocará a 1,20 metros ó 1,50 metros del solado.

“Las disposiciones del presente artículo referidas a extintores se complementan con las ordenanzas 1781-CM-07 y 1782-CM-07”.

(Párrafo incorporado por art. 1° Ordenanza 1781-CM-07)

2.10.2.4. Planilla: Detalle de los materiales que son equivalentes a un contramuro de 0,15 de espesor:

	Resistencia de compresión Kg/cm ²	Coefficiente de conductibilidad térmica del material macizo Kcal m m ² C h	Equivalente del espesor en ladrillos comunes
Contramuro construido con bloques huecos de granulado volcánico de 7cm de espesor.	16,6 Kg/cm ²	= 0,30	Mínimo 13 cm.
	16,8 Kg/cm ²	= 0,26	Máximo 16 cm.
Contramuro construido con bloques huecos de hormigón de cascote, escorias etc. de 7cm	27 Kg/cm ²	= 0,69	Mínimo 11 cm.
	32,1 Kg/cm ²		Máximo 16 cm.

de espesor.			
Contramuro construido con bloques de esponja de hormigón (hormigón celular) de 8cm de espesor.	21 Kg/cm ²	entre 15-30° = 0,26 p.e. = 750 Kg/m ³	15 cm.
Contramuro construido con ladrillos macizos de granulado volcánico de 9cm de espesor	25 Kg/cm ²	= 0,29	15 cm.
Forjado o revoque construido con material esponja de hormigón de 4cm de espesor.		entre 20-45° = 0,13 p.e. = 270 Kg/m ³	15,5 cm.

2.10.3. Intervención del Cuerpo de Bomberos:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendios. El informe de esta Repartición será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distintas de las exigidas en este Código.

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

3.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS

3.1.1. Vallas provisionarias al frente de las obras:

3.1.1.1. Obligación de colocar cercos provisionarios:

“Toda obra en la zona urbana o suburbana llevará en toda su extensión del frente, cerco provisionario, separando la vía pública del lugar de trabajo. Sólo se permitirá la colocación de cercos provisionarios de obra cuando la misma cuente con expediente de obra aprobado por el Departamento de Obras Particulares”.

(Modificado por art. 2º punto VI Ordenanza 6-I-83)

3.1.1.2. Características de los cercos provisionarios:

- 1) Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado. Deben utilizarse materiales en buenas condiciones y su construcción debe efectuarse según las reglas del arte.
- 2) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- 3) La altura mínima será de dos metros.
- 4) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda, no pudiendo la distancia libre de paso ser nunca menor que 1,00 m.
- 5) El espacio de vereda externo al cerco provisionario deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisionario, siempre que no se ocupe la vereda. En caso de que en la vereda hubiere local uso público (i.e. refugios peatonales) entre este local y la cerca debe quedar paso libre de 0,90 metros mínimos de ancho.
- 6) Cuando existan motivos especiales, aceptados por el Departamento de Obras Particulares, se puede desplazar la valla hasta 1,00 metro del filo del cordón del pavimento o de la línea de los árboles.
- 7) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los

transeúntes, y además, impida escurrir materiales al exterior.

8) En el área propiamente urbana (Subáreas A1 y A2) el paso de público por las veredas debe ser techado cuando la obra fuera de más de dos pisos de altura.

9) Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio del Departamento de Obras Particulares, la valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable.

Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

3.1.2. Letreros al frente de las obras:

De acuerdo a disposición ley provincial 442 y decretos que la reglamentan.

3.2. DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES Y RELLENOS:

3.2.1. Definición de los planos de basamento:

Todas las obras se levantarán sobre un plano de basamento que será perfectamente horizontal o sobre un conjunto de planos de basamentos que sean escalonados.

3.2.1.1. Plano horizontal de basamento:

En caso de que el predio sea definible como perfectamente horizontal, el plano de basamento será igualmente horizontal.

3.2.1.2. Plano de basamento escalonado:

En caso de que el predio no sea definible como perfectamente horizontal, las obras se levantarán sobre un conjunto de planos escalonados. (Ver gráfico 3.2.1.2.).

3.2.1.3. Traza del escalonamiento:

La traza en planta del escalonamiento seguirá aproximadamente las líneas que describen las curvas de niveles altimétricos. De ese modo la traza del escalonamiento de los planos de basamento podrá ser rectilínea, curva o poligonal.

Estas dos últimas alternativas podrán ser utilizadas cuando, desde un punto de vista arquitectónico, sean justificadas por las amplias medidas que eventualmente el predio permitiera.

3.2.1.4. Altura de escalonamiento:

“La altura de escalonamiento en dos planos contiguos no podrá ser mayor de 6,00 metros. Siempre y cuando esté sustentado por estudio de suelos”.

(Artículo modificado por art. 3° Ordenanza 2106-CM-10)

3.2.1.5. Excavaciones inferiores al plano de basamento:

Por debajo del (o de los) plano de basamento se podrá excavar hasta 3,20 metros de profundidad para destinar dichos espacios, exclusivamente, a:

1) Locales de estacionamientos.

2) Locales de instalaciones (cisternas, bombas, calderas, bauleras, etc.).

3.2.1.6. Posibilidad de mayor profundidad de excavación:

Para casos de terrenos definibles como horizontales y que la propuesta arquitectónica lo requiera, se podrá solicitar al Departamento de Obras Particulares, mayor profundidad en la excavación, la que nunca podrá ser mayor de 6,00 metros. La aprobación de esta solicitud quedará condicionada a los requerimientos técnicos - administrativos y eventualmente financieros, que ese Departamento considere convenientes.

3.2.1.7. Excavación en espacios abiertos:

En los espacios abiertos (jardines, playas de estacionamientos, espacios remanentes del interior de los predios, etc.) la altura de escalonamiento no podrá ser mayor de 1,50 metros, tomada esta altura siempre desde la superficie natural del suelo.

3.2.1.8. Movimientos excesivos de suelo:

La S.O. y S.P., se reserva el derecho de rechazar todo diseño que innecesariamente recurra a

excesivos movimientos de tierras y excavaciones.

3.2.2. Disposiciones técnicas para las excavaciones:

3.2.2.1. Precauciones con propiedades linderas:

Las excavaciones deberán realizarse observando muy estrictamente las reglas del arte de modo que nunca por no hacerlo se afecte la estabilidad de las propiedades vecinas. En tal sentido, para darse autorización al comienzo de las obras de excavación será obligación del propietario comunicar con no menos de una semana de anticipación, a los propietarios de las propiedades linderas, de la realización de tales obras. Previo a la autorización el propietario presentará testimonio fehaciente de haber realizado estas comunicaciones cuyo objeto es de facilitar a los vecinos tiempo prudencial para tomar las providencias necesarias ante molestias que la excavación ocasionare.

3.2.2.2. Taludes de seguridad:

Todas las excavaciones brutas en el comienzo de obra deben dejar taludes de seguridad con ángulos de reposo de 64° máximo para roca dura y entre 34° y 45° según se trate de till o arcilla.

El incumplimiento de estas normas hará pasible al propietario de multa máxima de acuerdo con la ordenanza impositiva y a profesionales involucrados de pena máxima prevista de acuerdo al riesgo que entrañaren excavaciones sin taludes de seguridad.

3.2.2.3. Tratamiento de paramentos verticales:

Cualquier excavación que proyecte un terminado vertical de los escalones, o de otra forma de excavación, deberá asegurar el corte con el muro de contención. Si el acabado se proyectase con el propio ángulo de reposo del suelo o de las rocas, deberá un terminado con mampuesto de piedra u hormigón, a fin de sujetar debidamente el suelo.

3.2.2.4. Muros de contención:

Los muros de contención se construyen por tramos de ancho no mayor a 2,00 metros y alternados con separación no menor de 2,00 metros. La S.O. y S.P., admitirá variantes a esta práctica siempre que la propuesta se justifique técnicamente.

3.2.2.5. Cálculo de muros de contención:

Los muros de contención serán calculados tomando en cuenta únicamente los empujes de suelo (con su correspondiente carga de humedad) y de peso propio para la determinación del momento de volcamiento. No se permitirá, a los efectos, añadir al peso propio las sobrecargas de pisos de construcción ulterior.

3.2.2.6. Agua de excavación:

No se permitirá bombear agua de excavación a la vía pública. En caso de que ello, por su magnitud, fuere autorizado por la S.O. y S.P., implicará el pago de una tasa diaria, por boca de salida, que será fijada en la ordenanza tarifaria.

3.2.2.7. Movimientos de máquinas en vía pública

Las excavaciones deben programarse de modo que ninguna maquinaria (camiones, excavadoras, etc.) realice maniobras sobre área de vía pública. Se prohíbe igualmente depósito de material de excavación en vía pública.

3.2.3. Rellenos de costa de lagos y de terrenos:

3.2.3.1. Rellenos de costa de lagos:

Se prohíbe toda clase de rellenos de costa de lagos. Como única excepción a esta norma la S.O. y S.P. podrá autorizar la realización de relleno de costa de lago cuando con ello se definiera una plataforma que sirva para: 1) dar continuidad a la circulación a orilla de lago y 2) muelle o arranque de muelle sostenido en pilotes.

En estos casos los rellenos deberán asentarse sobre lechos drenantes en toda la altura de variación entre cotas mínimas y máximas.

3.2.3.2. Rellenos de terrenos anegadizos:

Excepcionalmente la S.O. y S.P., podrá autorizar la realización de obras sobre plataforma de rellenos practicadas en suelos anegadizos.

La justificación de estas autorizaciones debe quedar asentadas en principios técnicos de factibilidad

de creación de plataformas estables y salubres. Pero sin que estas condiciones de estabilidad y salubridad puedan ser conseguidas en detrimento de: 1) la calidad ecológica, 2) la calidad geomorfológica y 3) la composición medio ambiental.

3.2.4. Documentación técnica requerida para autorización de excavaciones, rellenos y terraplenes:

3.2.4.1. Documentación requerida para autorización de excavaciones:

La autorización para la realización de excavaciones requerida adicionalmente a la solicitada para permiso de obra, la presentación de la siguiente documentación:

1. Estudio geológico sobre las características, composición y perfiles de componentes naturales.
2. Estudio de napas freáticas, su modo de organización durante obra y en obra terminada.
3. Estudios de suelos en su capacidad portante y de autosostenimiento.
4. Programa de excavaciones y medidas de seguridad.
5. Cronograma de realización de los trabajos.

Si la S.O. y S.P., estima que el programa de excavaciones se inicia en su momento crítico en los meses de mayor nivel pluviométrico (mayo a octubre) podrá postergar a fecha conveniente el otorgamiento del permiso de iniciación de obras, o suspenderlo por atraso del programa propuesto y aprobarlo inicialmente cuando tal atraso implicare la iniciación de obras en época crítica.

3.2.4.2. Documentación requerida para relleno de mallines y costa de lagos:

La autorización para la realización de rellenos de suelos anegadizos y costa de lago requerirá adicionalmente a la solicitud para permiso de obra, la presentación de la siguiente documentación:

1. Estudio geomorfológico del suelo con especial acento en la descripción de niveles de aguas subterráneas y de superficie en sus distintas variaciones.
2. Sistema de drenes sobre los cuales se asentará el relleno.
3. Estudio en corte de la composición de los rellenos.
4. Memoria justificativa de la estabilidad de los rellenos.

3.3. DE LAS DEMOLICIONES

3.3.1. Precauciones generales en las demoliciones:

No se podrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ajustarse en forma tal que eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública, fuera del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el Artículo 3.1.1. de este Código.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

El responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, tomando los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. El Departamento de Obras Particulares podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresamente determinada en este Código.

3.3.2. Demoliciones peligrosas:

En los casos que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de obras personas que avisen a los transeúntes.

3.3.3. Procedimiento de las demoliciones:

3.3.3.1. Puntales de seguridad:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad,

éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio del Departamento de Obras Particulares no obstaculice el tránsito y distarán no menos de 1,00 metros del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

3.3.3.2. Demolición de muros medianeros:

Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa red, un tabique de madera nueva, machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y sólo de 2 m de alto en los patios.

3.3.3.3. Aislamiento del polvo de las demoliciones:

Dentro de las subáreas A1, A2, y B no se podrán realizar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impenetrable al polvo. Fuera de estas zonas el Departamento de Obras Particulares podrá exigir ese requisito en los casos en que lo considere necesario para evitar las molestias que se originan a la vecindad.

3.3.3.4. Vidriera en demoliciones:

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demoler.

3.3.3.5. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, deben colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones tales que pueda ser derribado por el empuje del viento, por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de saledizo será atado o apuntalado antes de removerlo.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

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 en sus empotramientos antes de ser bajadas.

El Departamento de Obras Particulares, puede eximir de estas precauciones en caso que no se afecte a la seguridad de las personas y de fincas vecinas.

3.3.3.6. Caída y acumulación de escombros en demoliciones:

Los escombros provenientes de una demolición, deben arrojarse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 4 m.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.

3.3.3.7. Riego obligatorio en demoliciones:

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

3.3.3.8. Zanjas y sótanos en demoliciones:

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al de vereda, y que resultare de una demolición debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, caso contrario no se expedirá el Certificado de Inspección Final.

3.3.3.9. Conservación de muros divisorios en demoliciones:

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente.

3.3.3.10. Retiro de los materiales y limpieza de la finca lindera.

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

3.4. DE LOS CIMIENTOS

3.4.1. Generalidades sobre cimientos:

3.4.1.1. Distribución de las cargas de cimientos:

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

3.4.1.2. Base con tensiones diferentes de trabajo:

La S. O. y S. P. exigirá que el cálculo sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, ello resultare necesario para asegurar la estabilidad de la obra.

3.4.1.3. Preservación de bases contra corrientes de aguas freáticas:

Toda base aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de aguas freáticas o subterráneas.

3.4.1.4. Ensayos de suelos para cimentar:

Cuando el Departamento de Obras Particulares lo considere necesario y conveniente, exigirá un estudio técnico de suelos para cimentar. Aparte de ellos será obligatorio el estudio de suelo en edificaciones en más de tres plantas de altura.

3.4.1.5. Cimientos de muros divisorios:

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración del Departamento de Obras Particulares el que decidirá sobre su aprobación.

3.4.1.6. Cimientos bajo aberturas:

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor de 3 m.

3.4.2. Profundidad y perfil de los cimientos:

3.4.2.1. Profundidad mínima de cimientos:

Las profundidades mínimas de cimientos son:

- a) Muro interior que no sea de sostén; 0,30 metros medidos desde el suelo.
- b) Muro de interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructura: 1,00 metro medido desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo y no menos de 0,70 metros medidos del plano interior del contrapiso y adyacente más bajo.
- c) Muro y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios: 1,00 metros medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo y no menor que 0,90 metros medidos debajo del plano interior del contrapiso y adyacente más bajo.
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la Línea Municipal: 1,20 metros medidos desde el nivel del cordón.
- e) Muro de cerca (de espesor no inferior a 0,22 m) 1,00 m medido del suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener 0,60 m de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda los 3,00 m.
- f) Muro de sótano: 0,50 metros medidos desde el fondo de la excavación.
- g) En terrenos rellenados, se tomarán las previsiones necesarias a fin de evitar asentamientos ulteriores. A tal efecto el Departamento de Obras Particulares podrá exigir estructuras complementarias para la cimentación sobre relleno. Se entiende que, en todos los casos, las profundidades mínimas de cimientos suponen que los apoyos quedan sobre suelo apto para fundar.

3.4.2.2. Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal:

Las zapatas de los cimientos pueden avanzar 1,5 de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta (tres) 3 m contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

3.4.3. Situación relativa de los cimientos:

3.4.3.1. Bases de diferentes cotas:

Cuando las bases o zapatas estén en terreno en declive, cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

3.4.3.2. Bases próximas a sótanos o excavaciones:

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos o sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no puede distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

3.4.4. Bases de distintos materiales:

3.4.4.1. Bases de hormigón simple:

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base es de 0,20 m como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán las líneas de un talud inclinado no menor de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al muro o pilar que soporte.

3.4.4.2. Bases de albañilería:

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que 0,20 metros, será ensanchada por lo menos en 0,20 metros respecto al espesor de esos pilares o muros. Las zapatas tendrán una altura mínima de 4 hiladas de ladrillos comunes y tres hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

3.4.4.3. Pilares de cimientos:

Un pilar para cimientos tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60 metros.

3.5.1. Generalidades sobre muros:

3.5.1.1. Protección de los muros contra humedad:

En todo muro es obligación colocar por lo menos una capa aisladora hidrófuga horizontal, para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de parte elevada.

La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba del nivel del suelo, dicha capa se unirá en cada parante con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Cuando a un muro se arrime cantero o jardinería se coloca aislante hidrófugo vertical rebasando en 0,20 m los bordes del cantero y jardinero bajando 0,20 m desde la capa aisladora horizontal.

Un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o en terrenos y solado contiguo exceda de 1,00 metros, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada o un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

3.5.1.2. Trabas de muros:

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a la columna mediante grampas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 0,50 m salvo que las exigencias del cálculo sismo - resistente indiquen lo contrario.

3.5.1.3. Encadenados de muros:

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no se apoyen directamente sobre el suelo, se lo dotará de un encadenamiento de viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que recibe cargas concentradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

3.5.1.4. Sostén de los muros durante su construcción:

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente por lo menos a 15,00 m.

3.5.1.5. Pilares y pilastras:

Los pilares y/o pilastras serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada en las proporciones que establecen las reglas del arte. Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas.

No debe efectuarse canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

3.5.1.6. Dinteles:

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por dintel y sus apoyos penetrarán 20 cm en los pies derechos de las aberturas.

3.5.1.7. Recalce de muros:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar. Estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m y serán ejecutados con mezcla de cemento portland en las proporciones establecidas.

3.5.2. Espesores de muros y cualidades:

3.5.2.1. Espesores de muros de acuerdo a usos:

Se ajustarán a la tabla siguiente:

Espesores mínimos de muros de acuerdo a materiales:

Material	Funciones Externos o			
	Medianeros	De carga	Interiores	Cercas
Ladrillos	0,25/0,30	0,25/0,30	0,10	0,15 con pilares c/ 2,50
Bloques de Hormigón de arenas porosas	0,25	0,25	0,08	0,15 con pilares c/ 2,50
Piedra	0,45	0,45	0,30	0,25
Madera	-	0,15	0,10	-

Cuando los tabiques interiores separen unidades locativas independientes no podrán tener un espesor menor de 0,15 m, si los mismos son de mampostería. Otros materiales podrán ser aprobados por la S. O. y S. P. siempre que cumplan con la aislación acústica y resistencia mecánica, equivalente como mínimo, a los tabiques precitados. Otro tipos de materiales o combinación de éstos podrán ser aprobados por la S. O. y S. P., siempre que cumplan como mínimo con la aislación termo acústica equivalente a un muro macizo de ladrillos comunes de 0,30 de espesor.

3.5.2.2. Muros existentes:

No se permitirá la sobreelevación en alturas de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio del Departamento de Obras Particulares o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimiento y capa aisladora a las disposiciones de este Código.

3.6. DEL PISO, CONTRAPISO Y ENTREPISO

3.6.1. Contrapiso:

3.6.1.1. Contrapisos sobre suelo:

Bajo los pisos de todo edificio que se construya modificado o refacciones deben construirse, sobre suelo firme contrapiso mínimo de 10 cm de espesor.

Este contrapiso debe poseer la cualidad de aislación hidrófuga en base a capas plásticas o de cemento o estar debidamente aislado de la humedad por capilaridad (i.e. entrepiso tendido sobre manto drenante de agregado de granulometría mediana y uniforme).

El tendido de contrapiso se hará sobre suelo limpio libre de tierra negra o sobrecarga de materias orgánicas: basuras o desperdicios, en fin, todo ello en busca de suelo adecuado para practicar una fundación firme tanto en lo que se refiere a resistencia cuanto en la búsqueda de una base de suficiente capacidad absorbente y menor expansividad. Se cegarán hormigueros o cuevas de roedores. Los pozos negros que se encuentren deberán ser desinfectados y rellenados.

3.6.1.2. Contrapisos sobre losa:

Sobre losa de hormigón y como base de asiento de piso de local de cualquier categoría se hará tendido de contrapiso de 10 cm de espesor mínimo cuando fuere realizado en base a materiales naturales y con ligantes de cal y cemento.

Este contrapiso deberá responder por una apreciable calidad en su capacidad de aislación y acústica.

El Departamento de Obras Particulares podrá aprobar contrapisos de espesor menor cuando para ello se utilizasen materiales especiales garantizados por su capacidad de sostén y por mayor capacidad de aislación acústica.

3.6.1.3. Contrapiso sobre suelo y debajo de solado de madera:

El solado de madera distanciado del entrepiso, esta distancia no podrá ser menor de 20 cm la superficie del entrepiso al igual que los muros comprendidos entre entrepisos y solados, se revocará con mezcla hidrófuga.

La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación del revoque del basamento para impedir el ascenso de la humedad.

El espacio por debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicado con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes o puertas a fin de asegurar ventilación cruzada.

Los espacios debajo del solado deben comunicarse entre sí.

En las áreas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos en mallas. Estas aberturas serán necesariamente de 10 x 10 cm.

3.6.2. Pisos:

No hay restricciones particulares sobre el respecto, siendo exigencia para los mismos satisfacer un mínimo de dureza y acabado terso.

3.6.3. Entrepisos:

Cuando los entrepisos separen unidades locativas independientes, los mismos deberán tener un espesor mínimo de 0,20 m.

3.6.4. Especificaciones en planos: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

3.7. DE LOS TECHOS Y AZOTEAS

3.7.1. Sentido de la composición de techos: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

3.7.2. Forma de techo y conducción del viento: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

3.7.3. Pendientes de los techos: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

3.7.4. Cercado de techos transitables:

Un techo o azotea transitable debe estar cercado con baranda o paramentos de un metro de alto. En caso de tener vista a vecinos a menos de tres metros, llevará mampara o muro de altura mínima de 1,60 m.

3.7.5. Desagües de techos y azoteas:

En un techo, azotea o terraza las aguas o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios medianeros. En caso de que un plano de agua de techo descendiera para interceptarse en muro divisorio, deberá colocarse canaleta de desagüe paralela a línea divisoria del predio distante de ésta por lo menos 0,60 m medido desde el eje divisorio: ver gráfico 3.7.5.

3.7.6. Material de cubierta de techos:

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables, será ejecutada en materiales impermeables, imputrecibles y malos conductores térmicos.

Naturaleza provisoria se ejecutará en material impermeable e incombustible.

3.7.7. Remate de conductos:

El remate de un conducto debe facilitar el tiraje de dicho conducto y puede ser fijo o rotativo o perfilado buscando que se produzca la aspiración con una simple brisa.

3.7.8. Especificaciones en planos: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

3.8. *(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2°)*

3.9. DE LA EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

3.9.1. Instalaciones de salubridad:

3.9.1.1. Tanques de bombeo y reserva:

Los tanques de bombeos o reserva de agua deberán distar no menos de 0,70 m de los ejes divisorios. El plano inferior de los tanques de reserva de agua deberá estar no menos de 0,60 m de la bandeja impermeable de protección de desborde. Esta bandeja será obligatoria.

Los materiales en que se construyan dichos tanques deben ser los aprobados por O.S.N. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse con el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

El tanque deberá estar completamente cerrado, tendrá boca de acceso e inspección.

3.9.1.2. Desagües:

Cualquier edificio y su terreno serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes o canales colectores.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no

caigan sobre predios linderos, salvo que ello se haga con estricto ajuste a las servidumbres establecidas y de acuerdo a las reglas del arte.

3.9.1.3. Los aljibes:

Los aljibes se construirán en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 15 m de cualquier sumidero o pozo negro.

El aljibe deberá estar cerrado, tendrá boca de acceso y el agua deberá extraerse con bomba.

El conducto que surta agua al aljibe, será de material cerámico vidriado interior, hierro, fibrocemento, cemento impermeabilizado, u otro material aprobado, que desemboca en una cámara o filtro de arena de 1,20 m de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe.

La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1 m² por cada 30 m³ de capacidad de aljibe. Solo puede utilizarse aljibe en los radios de la ciudad sin servicio público de agua corriente.

3.9.1.4. Pozos de captación de agua:

El pozo captador de agua, deberá distar no menos de 1 m del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado sobre suelo firme ejecutado en albañilería u hormigón.

El pozo destinado a agua para beber o para la preparación de alimentos, deberá llegar a la primera napa semisurgente. El agua se extraerá por bomba.

3.9.1.5. *“Tratamiento previo a la infiltración de efluentes cloacales:*

El tratamiento previo a la infiltración de efluentes se efectuará de acuerdo a la ordenanza 2802-CM-16”.

(Artículo modificado por art. 15° Ordenanza 2802-CM-16)

3.9.2. Instalaciones eléctricas:

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones según sea su uso para la Ley, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas transformadoras, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas son las que se establecen en los Reglamentos Técnicos de la C.E.B.

3.9.3. Instalaciones mecánicas:

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan debidamente especificados responderán estrictamente a las reglas del arte de construcción.

3.9.4. Instalaciones térmicas e inflamables:

3.9.4.1. Normas para el cálculo y ejecución de instalaciones térmicas e inflamables:

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación de artefactos y maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para ejecución de instalaciones térmicas e inflamables, serán debidamente especificadas y responderán estrictamente a las reglas del arte de construir.

3.9.4.2. Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares:

Una chimenea o un conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite elevaciones de temperaturas perjudiciales a materiales combustibles y a ambientes próximo. Frente a un hogar de fuego abierto el solado será de material incombustible hasta una distancia mínima de 0,40 m.

3.9.5. Chimenea o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos y corrosivos o molestos:

3.9.5.1. Chimeneas:

Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humo o gas de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que

tales gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

3.9.5.2. Retentores de chispas:

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un retentor o red metálica.

3.9.5.3. Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humo o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos:

El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo a la altura mínima siguiente:

- a) 2,00 metros sobre terraza transitable o cubierta cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25% y además 0,20 m por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 3,00 metros del remate del conducto.

El remate de una chimenea de alta temperatura perteneciente a un establecimiento industrial estará por lo menos a 6 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15 m. El propietario del establecimiento deberá cumplir con las exigencias, aunque el techo o azotea sea construido cumplir con posterioridad al de la chimenea.

3.9.5.4. Construcción de chimeneas o conductos, para evacuar humos o gases en combustión:

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

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte al funcionamiento de la instalación, de lo contrario cada hogar tendrá su correspondiente chimenea. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza.

Las chimeneas o conductos deberán tener paredes de ladrillos de 0,15 m de espesor mínimo, revestidas en material refractario de no menos de 0,06 m de espesor.

En caso de ser de hormigón armado, tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior también se deberá hacer con ladrillo refractario.

Las chimeneas para hogares y estufas comunes de vivienda, siempre que sean de baja temperatura, pueden ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares, de paredes que tengan 0,01 m de espesor como mínimo.

El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario.

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

3.10. DE LOS ANDAMIOS

3.10.1. Generalidades sobre andamios:

Podrán ejecutarse en madera o metal. Se colocarán dentro de los límites establecidos para los cercos provisorios.

Deberán estar en perfectas condiciones de conservación.

En caso de ser estos de madera responderán a las siguientes características:

- 1) Parante 0,075 x 0,075 m de sección mínima, colocado a 3 m de distancia máxima.
- 2) Correas que ligen a los parantes de igual sección mínima con separación vertical de no más de 0,50 m.
- 3) Travesaños de 0,10 x 0,10 m o de 0,075 x 0,075 metros que ligen dichas carreras con los paramentos de muros.
- 4) Tablones horizontales de 0,05 m de espesor en un ancho mínimo de 0,60 m unidos por debajo por travesaños clavados al medio de su longitud. Esta exigencia es válida igualmente para tablones de cualquier otro material.
- 5) Barandillas formadas por un alfajía colocada a 1 m de altura y clavada del lado interno de los parantes. La obligación de barandillas es válida para andamiaje de cualquier otro material.
- 6) Diagonales que unan todos los puntos de intersección de los parantes con las correas.

En caso de andamios metálicos el Departamento de Obras Particulares podrá solicitar debidas especificaciones sobre tipo y coeficientes de seguridad a fin de autorizar su uso.

3.11. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS

3.11.1. Protección de las personas en el obrador:

3.11.1.1. Defensas en vacíos y aperturas en obras:

En una obra, contarán con defensas y protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo, las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

3.11.1.2. Precaución para la circulación en obras:

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán factibles y seguros. Cuando la luz del sol no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligatorios las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, que estuvieran colocados a la altura de una persona.

3.11.1.3. Defensa contra instalaciones provisionales que funcionan en obras:

Las instalaciones eléctricas deberán protegerse contra contactos eventuales. Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles debidamente defendidas en previsión de accidentes.

3.11.1.4. Precaución por trabajos sobre techos de una obra:

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligros de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o materiales.

3.11.2. Precaución a la vía pública y a fincas linderas a una obra:

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública o a fincas lindera.

a) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M. o bien retirada de ella hasta 3 m se colocará entre los 3 y 9 m de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor de 2 m. Esta pantalla no afectará los árboles de la acera, ni las instalaciones del servicio público, solo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

b) A predios libres:

Cuando se pueda ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla de las condiciones previstas en el ítem a) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo al predio lindero.

3.11.3. Caída de materiales a fincas linderas se una obra:

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por la caída de materiales provenientes de ésta se efectuará la separación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

3.12. DE LA CONSERVACION DE EDIFICIOS

3.12.1. Conservación de edificios:

Todo propietario está encargado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y la salubridad.

Cuando en subáreas urbanas A1 y A2 fuere deficiente el estado de conservación de un edificio en frente o medianeras, la Municipalidad dará plazo de tres meses para la realización de obras de conservación y pintura. Este plazo podrá extenderse hasta el mes de noviembre cuando la comunicación se efectuase entre los meses comprendidos de marzo a septiembre.

Pasada la fecha de vencimiento la Municipalidad aplicará las sanciones que fije la respectiva ordenanza Impositiva.

3.12.2. Edificios en peligro de derrumbe:

Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en derrumbe se notificará al propietario o en su defecto al inquilino de los trabajos que deben realizar y el plazo de ejecución.

De no efectuarse estos trabajos se procederá a la clausura del edificio y la Municipalidad hará ejecutar los trabajos a fin de evitar peligro.

Estas condiciones igualmente son válidas en caso de peligro de derrumbe de excavaciones, o de laderas, incluso naturales.

El costo de los trabajos, además de la correspondiente multa que se fije deberán ser abonados por el propietario, autor de la habilitación de la propiedad, previa suspensión que practicará el Departamento de Obras Particulares.

3.13. DE LAS INSTALACIONES PARA EXPOSICIONES

3.13.1. Permiso para exposiciones:

Cuando la Municipalidad estime de interés el levantamiento de instalaciones para exposiciones o espectáculos de interés público se permitirá el funcionamiento de estas actividades en el término no mayor de 90 días. No entrarán en este capítulo las instalaciones circenses.

3.13.2. Materiales de Instalaciones:

3.13.2.1. En subáreas urbanas A1, A2 y B área propiamente urbana:

Se permitirán estructuras inflables, de lona neoprenada fusionada con estructura metálica o de cubierta y estructuras metálicas, o de madera laminada.

Se exigirá asimismo que las aberturas respondan a lo exigido en 2.5. y la provisión de Servicios Sanitarios, los que serán aprobados por la S. O. y S. P. de acuerdo a las necesidades de cada caso en particular

3.13.2.2. Otras áreas:

Se permitirán los materiales citados anteriormente y demás estructuras fraccionadas de lonas en parantes de madera. Se exigirá asimismo que las aberturas respondan a lo exigido en 2.5. Si la S. O. y S. P. estima prudente podrá eximir a los presentantes de la instalaciones de servicios sanitarios pero en caso de que las instalaciones sirvieran solamente para exposiciones.

3.13.3. Solicitud de permiso de instalación:

Se exigirá presentación de documentación técnica en todas las especificaciones que el Departamento de Obras Particulares estime conveniente; además se presentará copia de título de propiedad del predio a utilizar o contrato de arriendo de dicho predio.

En la aceptación de permiso el Departamento de Obras Particulares, hará todas las exigencias de seguridad especialmente en lo concerniente a incendios.

4. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA URBANA PROPIAMENTE DICHA (UR).

4.1. CONSTRUCCIONES EN MICROCENTRO CIUDAD (AREA A1)

Las edificaciones a realizarse en área de Microcentro de ciudad (Area A1) se regirán por las siguientes normas:

4.1.1. Edificaciones entre medianeras laterales:

4.1.1.1. Altura mínima de edificación y basamento arquitectónico:

(Ver gráfico 4.1.1.1.) La altura mínima de edificaciones en el área de microcentro será de:

- a) sobre fachada 10,00 metros.
- b) sobre cumbrera 12,70 metros.

Esta construcción de altura mínima, define un basamento arquitectónico el cual tiene por objeto fijar el principio de escala visual del microcentro de la ciudad. Ver gráfico 4.1.1.1.

(b)

La altura máxima del basamento será:

- a) sobre fachada 11,00 metros.
- b) sobre cumbrera 13,70 metros.

4.1.1.2. Definición de volúmenes y alturas máximas:

Por encima del basamento arquitectónico se permitirá una construcción con un límite de altura que se fija en 21,90 m; la construcción que se levante por encima del basamento deberá observar un retiro mínimo anterior y otro posterior de 4,00 m. Ver gráfico 4.1.1.2.

“Con excepción de los lotes en esquina de superficie menor de 1000 metros cuadrados, los cuales pueden no observar el retiro posterior por encima del nivel basamento”.

(Agregado por art. 2º punto VIII Ordenanza 6-I-83)

4.1.1.3. Cuerpos salientes:

Se podrá construir cuerpos salientes en las fachadas de las edificaciones de acuerdo a los puntos que a continuación se detallan:

- a) “en fachadas y contrafrente hasta el máximo nivel de basamento urbano, con un saliente de hasta 0,75 metros si se tratare de cuerpo cerrado y de 1,20 metros si fueren balcones abiertos, desde una altura libre no menos de 3,00 metros en cualquier punto de su desarrollo y con una longitud máxima equivalente al tercio de la longitud correspondiente a la fachada para los cuerpos cerrados y podrá completarse los salientes con balcones abiertos hasta 5/6 de longitud de la fachada”.
- b) En los terrenos de esquina donde la edificación no observa retiro de línea municipal en ninguno de sus frentes, a partir de los 3 m de altura en el plano de la ochava la edificación podrá avanzar (con cuerpos cerrados o abiertos), hasta un máximo de 0,75 m medidos sobre la bisectriz del ángulo de esquina y a partir de la línea municipal de ochava (ver gráfico 4.1.1.3.)
- c) “En fachadas desarrolladas por encima del nivel de basamento urbano una salida máxima de 1,50 metros y un desarrollo de hasta ½ de la longitud de fachadas con cuerpos cerrados y podrá completarse con balcones abiertos hasta 5/6 de longitud de la fachada”.
- d) “En contrafrentes desarrollados por encima del nivel de basamento cuando el retiro exigido sea de 1,50 metros, una saliente máxima de 0,75 metros y cuando dicho retiro sea de 4 metros una saliente no mayor de 1,50 metros. En ambos casos el desarrollo no será superior a ½ de la longitud de fachada con cuerpos cerrados y podrá completarse con balcones abierto hasta 5/6 de la longitud de la fachada de contrafrente”.

(Modificado por art. 2º punto IX Ordenanza 6-I-83)

- e) En todos los casos, si el diseño arquitectónico lo justificare, podrá aceptarse un aumento en el desarrollo de frente de los cuerpos salientes siempre y cuando no

superen la superficie que surge de la aplicación de los puntos anteriores y su desarrollo no sea superior a la mitad de la longitud de fachada en el basamento y los 2/3 en las fachadas desarrolladas por encima del basamento.

- f) Se admitirá la construcción de cuerpos salientes en el frente de las edificaciones en torre, siempre que se respete: 1) Para el frente y contrafrente lo estipulado en los puntos c), d) y e). 2) Para los costados de la torre, no sobrepasando un desarrollo de 1/3 de la longitud de la fachada considerada, y a condición de respetar las medidas mínimas de patios que surjan de las demás disposiciones de este Código y de los estipulados en 12.1.1. del Código de Planeamiento y Ordenamiento Ambiental.

4.1.1.4. Definición de alturas máximas para predios ubicados en calles transversales desde calle Morales a calle Palacios:

La determinación de alturas en las calles transversales comprendidas entre Elflein y Gallardo desde Morales hasta Palacios (incluidas estas dos últimas) determinarán las alturas de edificación del siguiente modo:

- 1) Se trazará el perfil altimétrico de la calle transversal.
- 2) Se determinarán los puntos máximos de edificación correspondientes para calle Elflein (21,90 m) y sobre calle Gallardo (13,70 m) sobre una vertical que se levantará a 8,00 m de las líneas municipales, trazándose una línea de unión de dichos puntos.
- 3) En el eje del predio se levantará una línea vertical hasta la intersección con la línea trazada anteriormente. El punto así determinado es el de altura máxima de edificación (ver gráfico 4.1.1.4.)

4.1.1.5. Solarios o galerías en tercer piso: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

4.1.1.6. Definición de volúmenes en predio de 30,00 metros y menos de fondo:

En casos de predios de 30,00 m y menos de fondo, el retiro posterior podrá ser de un mínimo de 1,50 m; el espacio que así queda definido por el retiro del cuerpo posterior respecto al basamento, podrá ser utilizado como balcón y podrá ser tratado como galería o solarío según 4.1.1.5. (ver gráfico 4.1.1.6.)

4.1.1.7. Definición de volúmenes en predios de esquina de 270,00 metros cuadrados y menos de superficie:

En los terrenos de esquina de superficie menor a los 270,00 m², solo se permitirá construir la altura definida como altura de basamento arquitectónico de acuerdo con apartado 4.1.1.1.

4.1.1.8. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

Los edificios entre medianeras podrán ventilar locales de segunda categoría a patios de aire y luz de 10,00 m² de superficie mínima y de lado mínimo de 2,50 m. Hasta el 33% de la superficie de los locales de primera categoría de una unidad habitacional, podrán ventilar a patios de 20,00 m² de superficie mínima y de lado no menor de 3,50 m con la excepción de salas de estar de uso exclusivo o múltiple. Asimismo, cuando se trate de hoteles, residenciales o edificios de funciones similares, se seguirá el mismo criterio con respecto al total de las habitaciones por planta.

4.1.1.9. Creación de dos volúmenes de edificio:

Los edificios entre medianeras podrán definir dos cuerpos con una separación mínima de 7,00 m. El corte de separación entre los dos cuerpos podrá tomar todos o algunos de los pisos del edificio. (Ver gráfico 4.1.1.9. a). Ambos cuerpos se podrán unir con un puente cuyo ancho mínimo será el 12 % del ancho del terreno y el máximo, el 18% de dicho ancho. Si el ancho del puente así determinado resultare de 2,40 m o más, el mismo podrá ser dividido en dos, pero sin que ninguno de ellos resulte de ancho menor de 1,20 m. La figura que determina la separación de los dos cuerpos de edificios, tal como se le puede

apreciar en un corte longitudinal, podrá tomar la forma de un trapecio que tenga en su base inferior y menor, a la altura en que se definen los dos volúmenes, una medida mínima de 3,80 m y una superficie igual a la que correspondería a la figura perfectamente rectangular que se determina cuando los edificios no presentan escalonamientos (ver gráfico 4.1.1.9. b). En cualquiera de las alternativas en que se crean dos cuerpos de edificios, las alturas de pisos pueden ser trabadas a fin de evitarse interferencias visuales. Cuando el cuerpo de fondo se escalonara en forma ascendente, podrá tener este cuerpo la misma altura relativa que el cuerpo delantero. Cuando el cuerpo de fondo se escalonara en forma descendente la altura relativa de este cuerpo podrá alcanzar la cota del plano máximo definido por el cuerpo delantero (ver gráfico 4.1.1.9. c)

4.1.1.10. Techados de las edificaciones: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.1.2. Construcciones en torre:

4.1.2.1. Definición de volúmenes y alturas máximas:

Rige el artículo 12.1.1. del Código de Planeamiento.

4.1.2.2. Torres adosadas a edificios existentes:

En terrenos de ancho mayor a los 18,40 m se permitirá la construcción de torres de tres lados libres cuando lindara a un edificio construido hasta una altura de cumbrera de 3,00 m respecto a la altura de cumbrera de dicho edificio, sin superar los 24,70 m de altura máxima. Hacia el predio lindero opuesto al edificio existente se dejará un retiro del 80% de la suma de los retiros correspondientes.

4.1.2.3. Lado mínimo y forma de planta de las torres:

Las torres tendrán 12,00 m de lado mínimo. Podrán ser de planta cuadrada, rectangular o en "L". Podrán igualmente, ser poligonales, pero siempre que tales figuras estén inscritas en las formas de superficie máxima citadas anteriormente (ver gráfico 4.1.2.3.)

4.1.2.4. Solarios o galerías en tercer piso: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.1.2.5. Techados de las edificaciones:-(*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.2. AREA PERIFERICA MICROCENTRO (AREA A2)

4.2.1. Area periférica microcentro con exclusión de calles Juan Manuel de Rosas, San Martín, acera sud entre sus dos intersecciones con calle Salta, Salta y Tucumán y Vice Almirante O'Connor.

Para esta área rigen las siguientes normas de altura y composición volumétrica:

4.2.1.1. Altura máxima de edificación:

La altura máxima de construcción será de 13,70 metros, es decir, la altura máxima de edificación no podrá sobrepasar la altura de basamento arquitectónico que se define en artículo 4.1.1.1.. Ver gráfico 4.1.1.1. a).

4.2.1.2. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

Los locales de segunda categoría podrán ventilar a patios de aire y luz de 10,00 m² de superficie y de lado mínimo de 2,50 m. Hasta el 33 % de superficie de todos los locales de primera categoría de una unidad habitacional, podrán ventilar a patios de 20,00 m² de superficie mínima y de lado menor de 3,50 m, con la excepción de salas de estar de uso exclusivo o múltiple. Asimismo cuando se trate de hoteles, residenciales, o edificios de función similar, se seguirá el mismo criterio con respecto al total de las habitaciones por planta. Las salas de estar y todos los otros tipos de locales de primera categoría podrán ventilar a patios, si estos tuvieran una superficie mínima de 40,00 m² y de 6,00 metros de lado mínimo. Ver gráfico 4.2.1.2.

4.2.1.3. Techado de las edificaciones: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.2.2. Edificaciones en Calles Juan Manuel de Rosas, San Martín acera sud entre sus dos intersecciones con calle Salta, Salta y Tucumán:

Para estas calles rigen normas de construcción en terrazas de acuerdo a art. 12.3. del Código de Planeamiento, toda vez que la pendiente de los predios fuere mayor a 10°. En caso de ser la pendiente menor de 10°, las construcciones se ajustarán a lo reglamentado para el área de periferia de microcentro. (Subárea A2).

4.2.3. Edificaciones en calle Vice Almirante O'Connor:

Las construcciones a realizarse sobre calle Vice Almirante O'Connor se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a las siguientes normas:

4.2.3.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:

La altura máxima será de 16,30 m. La última planta guardará retiros (anteriores y posteriores) respecto a la altura de basamento arquitectónico en los mismos términos que los previstos en artículos 4.1.1.3. y 4.1.1.7. Ver gráficos 4.2.3.1.a y 4.2.3.1.b

4.2.3.2. Solarios o galerías en tercer piso: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.2.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

“Rigen normas definidas en 4.1.1.8.”

(*Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83*)

4.2.3.4. Creación de dos volúmenes de edificios:

“Rigen normas definidas en 4.1.1.9.”

(*Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83*)

4.2.3.5. Techado de las edificaciones: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.2.3.6. Cuerpos Salientes

“Rigen las normas definidas en 4.1.1.3.”

(*Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83*)

4.3. EDIFICACIONES EN SUBCENTRO CALLE ONELLI (AREA B)

4.3.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:

Rigen normas definidas en 4.2.3.1.

4.3.2. Solarios o galerías en tercer piso: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

“Rigen normas definidas en 4.1.1.8.”

(*Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83*)

4.3.4. Creación de dos volúmenes de edificio:

“Rigen normas definidas en 4.1.1.9.”

(*Modificado por art. 2 punto XI Ordenanza 6-I-83*)

4.3.5. Techado de las edificaciones: (*Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10*)

4.3.6. Cuerpos Salientes

“Rigen las normas definidas en 4.1.1.3.”

(Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83)

4.4. CONSTRUCCIONES EN AREA RESIDENCIAL I (AREA C)

En Area Residencial I (Area C) rigen las siguientes normas altura y composición volumétrica.

4.4.1. Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación:

La altura máxima de edificación en Area Residencial I, será de 13,70 m. Esta edificación, guardará en el último piso un retiro de 4,00 metros respecto a la línea de edificación del frente. (Ver gráfico 4.4.1). El caso de predios de esquina el retiro del último piso podrá observarse únicamente sobre uno de los dos frentes.

4.4.2. Solarios o galerías de segundo piso: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

4.4.3. Ventilación de locales a patio de aire y luz:

Locales de segunda categoría hasta el 33% de locales de primera categoría, con la excepción de salas de estar de uso exclusivo o múltiple, podrán ventilar a patios de aire y luz de 9,00 m² de superficie y de lado mínimo de 3,00 metros.

La totalidad de locales de una vivienda, en tipo y número, pueden ventilar a patios de 30,00 m² y de 3,00 metros de lado mínimo.

4.4.4. Techado de las edificaciones: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

4.4.4.1. Techado de edificios diseñados en base a tramas arquitectónicamente regulares o semiregulares:

Si los diseños se ajustan a las trazas de tramas arquitectónicamente regulares o semiregulares, se permitirá que cada módulo de dicha trama tenga techado independiente. Ver gráfico 4.4.4.1.

4.4.5. Cuerpos Salientes

“Rigen las normas definidas en 4.1.1.3”.

“Se amplía el área residencial I (area C) a los predios con frente a las siguientes calles:

- 1) ambos frentes calle 20 de Febrero desde límite con área A2 hasta calle Campichuelo.
- 2) Ambos frentes calle 24 de Septiembre desde límite con área A2 hasta calle Campichuelo
- 3) Ambos frentes calle Belgrano desde límite con área A2 hasta calle Campichuelo
- 4) Ambos frentes calle 20 de Junio desde límite con área A2 al Norte hasta calle 20 de Febrero
- 5) Ambos frentes calle Campichuelo desde calle Belgrano hasta calle 20 de Febrero”.

(Modificado por art. 2 punto X y punto XIII Ordenanza 6-I-83)

4.5. EDIFICACIONES EN AREA RESIDENCIAL II (SUBAREA D)

En Area Residencial II (Sub-área D) rigen las siguientes normas de altura y composición volumétrica:

4.5.1. Determinación de volúmenes altura máxima de edificación:

La altura máxima de edificación en Area Residencial II, será de 10,70 m.

4.5.2. Solario o galería de primer piso: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

4.5.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz:

Rigen las normas definidas en 4.4.3.

4.5.4. Techado de las edificaciones: *(Artículo derogado por art. 5° Ordenanza 2106-CM-10)*

4.5.4.1. Techado de edificios diseñados en base a tramas arquitectónicas regulares y semiregulares:

Rigen las normas definidas en 4.4.4.1.

4.5.4.2. Techado de galpones destinados a depósitos u otros usos:

Los galpones o tinglados en todos los casos serán de cuatro aguas. (Ver gráfico 4.5.4.e)

4.5.5. Cuerpos Salientes

“Rigen las normas definidas en 4.1.1.3.”

(Modificado por art. 2 punto X Ordenanza 6-I-83)

4.6. CONSTRUCCIONES EN SUBAREA DE RECUPERACION E, E1 y E2.:

“En áreas E; E1 y E2 rigen las siguientes normas de altura, composición volumétrica y usos.

4.6.1. Subárea E:

La subárea de recuperación (Subárea E) queda definida como área de uso turístico y esparcimiento. Las construcciones en ningún caso podrán sobresalir de la altura de la razante de la calzada de las Av. 12 de Octubre y Juan Manuel de Rosas.

En estas áreas no se permite el uso de medianeras.

Las edificaciones deben definir espacios abiertos, de plena accesibilidad. Las edificaciones no pueden exceder 1 FOS del 50% y observando retiros laterales de 2,50 metros de cada lado y retiro de costa de 6 metros mínimo a contar de la cota + 768,55 metros.

Las edificaciones sobre Juan Manuel de Rosas no podrán ocupar el espacio exigido de retiro frontal con estacionamiento.

El mismo se desarrollará acorde a la propuesta urbana que forma parte del Código de Planeamiento. Las construcciones privadas deben observar estrictamente el principio de facilitar la creación de un paseo de borde de lago.

4.6.2. Subárea E1:

La subárea de recuperación (subárea E1) queda comprendida entre la costa del lago Nahiel Huapi y la Av. Juan Manuel de Rosas y su continuación la Av. Exequiel Bustillo en sentido Norte – Sur y la calle French y el km 1,800 de la Av Exequiel Bustillo en sentido Este – Oeste correspondiéndole en cuanto al siguiente porcentual de distribución funcional de superficie los valores asignados en la tabla 5.1.1. del art. 5.3.2.2. del Código de Planeamiento.

4.6.2.1. En subárea E1 no se permite el uso de medianeras. Las edificaciones deben definir espacios abiertos de plena accesibilidad. Las edificaciones no pueden exceder un FOS del 50% y observando retiros laterales de 2,50 metros de lado y retiro de costa de 15 metros mínimo a contar de la cota + 768,55.

No se podrá ocupar el espacio exigido de retiro frontal con estacionamiento. El estacionamiento se desarrollará acorde a la propuesta urbana que forma parte del Código de Planeamiento.

Las construcciones privadas deben observar estrictamente el principio de facilitar la creación de un paseo de costa de lago.

4.6.2.2. En subárea E1 las edificaciones sólo podrán sobrepasar en altura el nivel + 000 de la ruta en su proyección sobre el frente del lote, en una superficie menor o igual al 50% del área a edificar en planta baja en cualquiera de las etapas de obra aunque queden por debajo de los topes previstos. La dimensión de la proyección de las edificaciones que excedan el nivel + 000 de la razante de la ruta según la línea de frente del lote, no será mayor de ½ de dicho frente y hasta una altura de 4 metros sobre el nivel + 000 y no mayor de 1/3 de dicho frente de lote desde una altura de + 4,00 sobre el nivel + 000 y hasta una altura máxima de +7,00.

Sólo se podrán sobrepasar estas alturas máximas con chimeneas, conductos de humo y/o

ventilación, antenas, pararrayos y todo otro elemento accesorio que a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos no atente contra el concepto de altura máxima permitida.

4.6.3. Subárea E2

La subárea de recuperación (subárea E2) queda comprendida por los lotes frentistas sobre el lado Sur de la Ruta Exequiel Bustillo desde el Monolito hasta el Km 1,800 correspondiéndole en cuanto al significado porcentual de distribución funcional de superficie los valores de acuerdo a la tabla especificada en 4.6.2.1..

En esta área no se permite el uso de medianera. Las edificaciones deberán definir espacios abiertos, no pudiendo exceder 1 FOS del 50% y observando retiros laterales del 30% de frente del lote, pudiendo ser la relación entre ambos retiros laterales de modo tal que corresponda en 0,6 de ese valor total hacia un lado y el 0,4 restante hacia el otro. Se admite un FOT de hasta 150% y una altura máxima de 13,70.

En esta subárea E2 es obligatorio un retiro contrafrontal equivalente a 1/3 de superficie del lote y el frontal exigido de ruta de 6 metros de línea municipal no pudiéndose ocupar este espacio de retiro con estacionamiento”.

(Sustituido por art. 2º punto XV Ordenanza 6-I-83)

4.7. RETIROS RESPECTO LINEA MUNICIPAL

Los retiros de las edificaciones respecto a la Línea Municipal, se regirán por las disposiciones que a continuación se especifican:

4.7.1. Calles afectadas a retiro respecto a Línea Municipal:

“Las calles que en este artículo se enumeran, guardarán retiro respecto a la Línea Municipal, parcial o totalmente, de acuerdo con la tabla siguiente:

Subárea	Calle	Extensión retiro	Retiro resp. Línea mun	Porc min retiro de frente
A2	J.M de Rosas y Av 12 de Octubre	Desde Monolito Km 1 hasta Playa Puerto Moreno	5	100%
A2	20 de Febrero	toda extensión	5	100%
A2	Belgrano	Desde calle 20 de febrero hasta su finalización.	5	100%
A2	24 de Septiembre	toda extensión	5	100%
A2	Saavedra	toda extensión	5	100%
A2	Guemes	toda extensión	5	50%
A2	J.J Paso	toda extensión	5	50%
A2	Tiscornia	Morales a Onelli	5	50%
A2-C-D	Beschedt	Elflein a Ruta 258	6	100%
B-C-D	Onelli	25 de Mayo a la Paz	5	100%
A2-C	Morales, Quaqlia, Villegas, Rolando,	Desde Tiscornia a Albarracin	5	50%

	Palacios, Frey, Jhon Oconnors y Goedecke			
C	25 de Mayo	Toda su extensión	5	100%
C	Albarracín	De Morales a Onelli	5	50%
C	Anasagasti	De Morales a Onelli	5	50%
C-D	Pasaje Gutierrez	Toda su extensión	6	100%
C-D	Morales	De Tiscornia a Vilcapugio	5	50%
D	Brown	Toda su extensión	6	100%
C	Curuzu Cuatía	Toda su extensión	5	50%
C	Tacuarí	Toda su extensión	5	100%
C-D	9 de julio	De Brown a Mitre	5	100%
A2-C-D	Elordi	De Moreno a La Paz	5	100''

(Artículo sustituido por art. 2° punto XVI Ordenanza 6-I-83) y modificado por art. 1° Ordenanza 198-C-86)

4.7.2. Retiro opcional:

“En las calles no citadas en el art. 4.7.1. se podrá indistintamente guardar retiro o quedar o sin él. En caso de guardarse retiro, este no podrá ser menor de 3 metros.

Este retiro de frente optativo podrá compensarse con el tercio libre de fondo hasta una superficie equivalente a la de tomar como máximo un retiro frontal de 5 metros. El destino de este retiro frontal optativo será exclusivamente para parqueización, acceso peatonal y hasta un acceso vehicular con un ancho máximo de 3,50 metros”.

(Modificada por art. 2° punto XVII Ordenanza 6-I-83)

4.7.3. Retiro de ejes divisorios:

Toda edificación que no se construya en medianera, deberá distar de los ejes divisorios, como mínimo 1,20 metros, tanto en zona urbana como sub-urbana.

4.8. DISPOSICIONES CORAZON DE MANZANA:

La utilización del tercio interior de los predios que se deja libre desde planta baja y pisos superiores se regirá por las normas siguientes:

4.8.1. Utilización en subsuelo superficie tercio libre:

“En las manzanas comprendidas entre las calles: Gral. Conrado E. Villegas, Emilio Frei, Vice Almirante Eduardo O'Connor y Perito Francisco Pascacio Moreno, podrá ser utilizado el espacio de subsuelo correspondiente al tercio interior en su totalidad, pero únicamente en el caso de que fuera necesario para dar cabida a locales no habitacionales, de servicio, mantenimiento, bauleras, etc., o bien para incrementar la superficie destinada a estacionamiento. Se deberá asegurar la continuidad de tratamiento verde que se exige para estos espacios sobre la losa del subsuelo. En el resto del área

A1 (a excepción de las manzanas indicadas) podrá ser utilizado el espacio de subsuelo correspondiente al tercio interior hasta 1/3 de su superficie, salvo en los lotes de menos de 450 m² de superficie o de menos de 30 metros de fondo donde se podrá ocupar al 100% del subsuelo para estacionamiento (ídem ordenanza 481-90). En caso de ocupación total o parcial del tercio libre en subsuelo, se deberá presentar informe geológico que prevea la mitigación y/o reparaciones necesarias por esa ocupación”.

(Artículo modificado por art. 6° Ordenanza 2106-CM-10)

4.8.2. Prohibición de estacionamiento automotor:

“El espacio de tercio interior a nivel de Planta Baja no podrá ser utilizado para estacionamiento de automóviles, salvo en terrenos de menos de 450 m² ó de menos de 30 metros de fondo, donde se permitirá la ocupación total del tercio con estacionamiento descubierto y suelo permeable; en estos casos de ocupación del tercio libre en Planta Baja queda excluida la ocupación del mismo en subsuelo. Del mismo modo, si la ocupación del tercio libre es total en subsuelo, queda excluida la ocupación de ese espacio en Planta Baja”.

(Artículo modificado por art. 6° Ordenanza 2106-CM-10)

4.8.3. Tratamiento verde:

El espacio interior debe ser mantenido como espacio verde sin que los pisos de sendas y patios excedan el 25% de la superficie.

4.8.4. Iniciativa integración interior predios:

Cuando en el diseño de un edificio se decidiera integrar el tercio interior de superficie libre del predio al uso urbano, se podrá edificar hasta el 30% de dicha superficie con destino a locales de carácter comercial, cultural y recreativo con estricta ¡FALTA!

uso habitacional u otro uso que contradiga el espíritu de la reglamentación. De esta superficie, por lo menos el 10% deberá ser destinada a pasajes de circulación y nexos módulos. Como alternativa de diseño se permitirá ocupar, dentro del tercio interior un porcentaje aún mayor del 30% de su superficie, con locales de carácter idéntico a los anteriormente definidos. El excedente de ocupación deberá ser compensado con superficie libre equivalente y contigua dentro del medio interior del predio. Los locales a construir tendrán exclusivamente planta baja y entretecho utilizable hasta una altura máxima de 6,40 metros. Asimismo, se destaca que el carácter de estos locales debe ser el de módulo perfectamente diferenciados e independizados volumétricamente del cuerpo anterior del edificio. Ello implicará la cabal demostración de la practicidad de una solución global de corazón de manzana integrado.

4.9. EDIFICIOS DESTINADOS A SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS:

Se permitirá la ocupación de hasta un 50% de profundidad del tercio libre del lote y hasta 40,00 metros desde la Línea Municipal para uso exclusivo del espacio de la sala (sector público y escenario). La altura de contrafrente del edificio no superará los 8,00 metros y la superficie restante del tercio libre de este predio deberá ser tratada en forma obligatoria como espacio verde incluyendo árboles, en forma tal que se asegure su integración con el espacio total corazón de manzana.

4.10. RECOVAS

La construcción de recovas se rige por las siguientes normas:

4.10.1. Prohibición de marquesinas: (Artículo derogado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)

4.10.2. Características de las recovas y marquesinas:

“Con el fin de crear condiciones climáticas óptimas en las áreas de veredas urbanas, se permite la construcción de recovas y marquesinas”.

(Artículo modificado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)

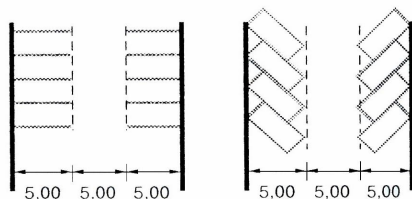
4.10.3. Obligatoriedad de recovas o marquesinas para futuras edificaciones:

“Rige obligatoriedad de construcción de recovas o marquesinas para las obras a realizarse en las siguientes calles: Mitre, entre Urquiza y J. O’Connor; Moreno, entre Urquiza y Palacios; Urquiza, entre Moreno y Mitre; Quaglia, entre Moreno y Mitre hasta 50 m hacia Vicealmirante O’Connor; Rolando, entre Moreno y Mitre y hasta 50 m hacia Vicealmirante O’Connor; Palacios entre Moreno y Mitre y hasta 50 m hacia Vicealmirante O’Connor”.

(Artículo modificado por art. 8° Ordenanza 2106-CM-10)

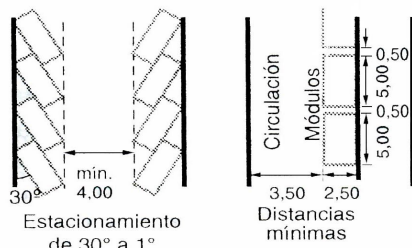
4.11. DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO (Artículo derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)

4.12. ESTACIONAMIENTO



Estacionamiento de 90° a 46°

Estacionamiento de 45° a 31°



Estacionamiento de 30° a 1°

Distancias mínimas

4.12.1. Obligación de construir garaje.

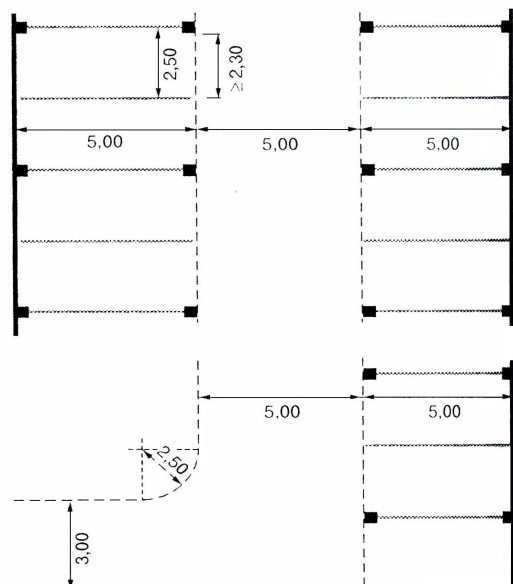
Todo nuevo edificio que se construya cumplirá con los requisitos de estacionamiento establecidos en el Código Urbano.

4.12.2. Características constructivas de un garaje:

a) Altura permitida: El local destinado a garaje tendrá una altura mínima de dos metros veinte (2,20 m) excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento, donde la altura podrá alcanzar dos metros (2,00 m) como mínimo, pudiéndose disponer a partir de esa cota una cartela con pendiente de 15° respecto a la horizontal.

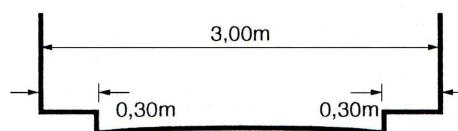
b) Iluminación: El "Lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 v.

c) Ventilación: La ventilación de un garaje debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de cuarta clase. Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1:10.000. La ventilación natural puede, como alternativa ser reemplazada por una mecánica a condición de producir 4 renovaciones



horarias.

d) Dimensiones: Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tendrán un ancho mínimo de 2,50 m y un largo mínimo de 5 m, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida. Por excepción se aceptarán cocheras con largo menor que el indicado precedentemente cuando resulta de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, etc, siempre que dicho largo no sea inferior a 4 m, debiendo ser claramente individualizadas en propiedad en los planos de subdivisión horizontal (Ley 13.512). Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a 90° tendrán un ancho mínimo de 5 m. En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se indicará en los planos, en forma debidamente acotada, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos. Rampas fijas: El ancho mínimo será de 3m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m sobreelevada 0,10m respecto de la calzada. La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido longitudinal.



e) Medios de salida: Un garaje cumplirá lo establecido en “De los medios de salida”. Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, estas deberán enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a “lugar para estacionamiento”. En los garajes comerciales es obligatoria la distribución de los vehículos, que se efectuará demarcando en el solado los espacios o cocheras respectivos, dejando calles de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobras de los vehículos, de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública. El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m; en vivienda unifamiliar, dicho ancho mínimo puede ser de 2,30 m. En un predio donde se maniobre con vehículos pesados (de carga o pasajeros) el ancho mínimo deberá ser de 4,00 m. Cuando la diferencia de nivel entre la cota de predio y el lugar de estacionamiento es mayor de 1,00 m y se accede con declive, éste no podrá superar el 5% desde la línea municipal hasta los 6,00 m de la misma.

4.12.3. Comunicación interna de un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos:

Un garaje puede comunicar con forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierres de doble contacto con las características previstas en la Prevención C1 de "Prevenciones de construcción".

4.12.4. Servidumbre:

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del Código Urbano referentes a estacionamiento, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones: Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último. El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 300 m medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios. La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura

pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante. El garaje sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme o final de obra del predio dominante. Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

4.12.5. Capacidad de un garaje,

“Cualquiera sea su tipo y se desarrolle en un nivel o en varios, podrá contener únicamente la cantidad de vehículos que surja del plano presentado para su aprobación. Las cocheras que comuniquen directamente con la vía pública, tendrán las dimensiones requeridas para cada tipo de vehículo ocupante de las mismas y su longitud será igual a la del vehículo más un 20% del mismo, con un mínimo de dos metros cincuenta centímetros por cinco metros (2,50 m x 5,00 m)”.

(Artículo modificado por art. 10° Ordenanza 2106-CM-10)

4.13. SOBRE EL DISEÑO DE OBRAS NUEVAS Y DE AMPLIACION

Definiciones:

4.13.1. Se considerará obra de ampliación, cuando habiendo obra existente lo que se construye no supere el 100% de la superficie existente.

Si superan dicho porcentaje será considerada Obra Nueva.

4.13.2. Prohibición de ampliar obras antirreglamentarias:

No se permitirá ampliaciones y/o modificaciones de obras, cuando las existentes no estén debidamente aprobadas y/o sean total o parcialmente antirreglamentarias, hasta tanto no se regularice esta situación adecuándose a las normas vigentes.

4.13.3. Eximición de basamento urbano en zona A1:

En la zona A1 del Núcleo Urbano, cuando se amplía una obra existente, quedará eximida de la obligación de respetar la altura mínima exigida (basamento urbano), cuando la ampliación no supere el 50% de la edificación existente y/o de su desarrollo en frente.

4.13.4. Márgenes de tolerancia en las ampliaciones de obra:

Los márgenes de tolerancia en las ampliaciones de Obra, serán arbitrados en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Serán autorizados solo en cuanto se pueda dar testimonio de dificultad de organizar las ampliaciones. Serán los siguientes:

Límite altura	5%
Retiro interior	tercio 5%
Pendiente techos	15%
Retiros frente	5%

5. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA SUBURBANA

5.1. NORMAS COMPLEMENTARIAS AREAS DE GENERACION ECOLOGICA (GE)

Las normas dictadas para esta área tienen por objeto el desarrollo del hábitat humano en forma correlativa a la expansión de las áreas boscosas sobre las de estepa bosque.

5.1.1. Normas en GE/A:

En estas subáreas de asentamiento tienen vigencia todas las normas de composición que fueron

definidas para las áreas suburbanas. Ello no obstante, como parámetros de composición se agregan los siguientes:

1) Se permite compensar proporcionalmente la mayor ocupación del suelo de los edificios si en las secciones transversales se les busca una forma trapezoidal para una mayor adecuación de las formas edilicias a las constantes presiones del viento. La composición debe ser tal que resulte la sección transversal que se obtuviere por fs. 12.3. del Código de Planeamiento de superficie igual a la trapezoidal que se propusiera, pero con la restricción cierta de no reducir el número de pisos que resultará de aplicar la expresión algebraica citada.

5.1.2. Normas en GE/B1:

El sector del área de generación ecológica que se viene a denominar GE/B1 es definido por su carácter de área de recuperación en beneficio de un uso suburbano y recreativo deportivo. Por esta causa se reducirán los derechos de permisos de obra para edificios de viviendas o de complemento de vivienda (i.e. centro de servicios, locales de esparcimiento – excluidas boites) en un 50%.

5.1.3. Normas en GE/B2:

El sector de área de generación ecológica que se viene a denominar GE/B2 es definido por su carácter de recuperación en beneficio de un desarrollo agrícola.

Por esta causa se permitirá la construcción de edificios destinados a vivienda de acuerdo a un doble criterio:

- a) Para predios ya definidos como lotes de uso urbano se admiten las densidades (D1) y parámetros definidos para áreas suburbanas.
- b) Para predios no habilitados como lotes urbanos las densidades se mantendrán en acuerdo a los toques establecidos en 6.3.1. del Código de Planeamiento.

En acuerdo a b) se admitirán implantaciones de sentido turístico que se combinen con tareas agrícolas; pero sin exceder los toques de densidad.

Cuando un predio se destine a agricultura lo que es exigencia de forestación de AERI se mantiene sólo en lo que se refiere a forestación de costa de lago y en una exigencia de formar barreras de árboles a doble fila como deslinde de propiedad. En esta subárea no tienen vigencia las normas de subdivisión definidas en 14.2. del Código de Planeamiento.

5.1.4. Normas en GE/C1 y GE/C2:

Las áreas industriales GE/C1 y GE/C2 son áreas de claro uso industrial, y de servicio urbano. Se destacan en particular los usos siguientes:

- a) Industrias propiamente dichas;
- b) Talleres;
- c) Depósitos;
- d) Estaciones de servicios;
- e) Estaciones de transporte automotor pesado de carga;
- f) Talleres de servicios urbano;
- g) Talleres artesanales con vivienda

5.1.4.1. Materiales de construcción:

Los materiales de instalaciones industriales no son restringidos en su espectro de posibilidades. En caso de instalaciones de madera, será necesario duplicar las medidas de retiro exigidas en 14.6.1.c) y 14.6.2.2. del Código de Planeamiento.

Los materiales de construcción para viviendas del sector GE/C1 se limitarán exclusivamente a la satisfacción de las condiciones mínimas de habitabilidad que define la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo de la Nación.

5.1.4.2. Composición de techos: *(Artículo derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)*

5.1.4.3. La eliminación de efluentes.

La eliminación de efluencias biodegradables podrán ser absorbidas sobre el predio mismo o conducidas por tubos de hormigón al AREE o área de cinturón arbóreo definido en 14.6.4. del Código de Planeamiento.

No obstante tratarse de un área de suelos de absorción relativamente alta el Departamento de Obras Particulares podrá exigir la presentación de estudios sanitarios y biológicos para determinar la amplitud de las zanjas drenantes a utilizar. El material que el suelo insuma en todos los casos debe constituir un claro beneficio edafológico (i.e. provisión de nitratos y fosfatos); pero nunca sales o hidrocarburos u otro residuo no definible como biodegradable. En tal sentido para el caso de efluencias no biodegradables la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir la instalación de cámaras interceptoras de residuos.

Si la propuesta de instalación industrial fuere de naturaleza altamente contaminante, la Municipalidad podrá negar autorización de instalación.

5.1.5. Normas en GE/D:

Se trata de las subáreas del sector sud de la ciudad que han sufrido formas de subdivisiones no aconsejables para las condiciones climáticas y por la provisión de: 1) Infraestructura y espacios verdes arbolados de microclimatización y 2) Infraestructura de servicios (i.e. cloacas especialmente y agua corriente).

Por ello, la densidad poblacional no puede sobrepasar el tope de 50 habitantes por hectárea.

5.1.6. Los materiales de construcción para áreas residenciales en GE: *(Artículo derogado por art. 9° Ordenanza 2106-CM-10)*

5.2. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL AREA (RE) REGENERACION ECOLOGICA:

El área de regeneración ecológica (RE) – vista en su conjunto – es el área en la cual tiene vigencia el paquete de normas que singularizan a la composición suburbana, por una parte y a la composición para áreas boscosas, por la otra. Ambas ellas resultan de opuestos signos al carácter de la construcción propiamente urbana. De este enunciado se derivan las siguientes normas complementarias:

5.2.1. Edificaciones sobre rutas y avenidas principales: (Anulado por art. 1° Ordenanza 31-C-87)

5.2.2. Acceso a los predios:

“Todos los predios tendrán una entrada única de automotores. Se admitirán más accesos en aquellos casos en que sea justificable por su uso y/o se verifique que mejora la circulación vehicular. En ningún caso se permitirá, para obra existente o nueva, utilizar el área de retiro frontal como espacio de estacionamiento”.

(Artículo modificado por art. 7° Ordenanza 2106-CM-10)

5.2.3. Semi-subsuelo para estacionamiento:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar la construcción de un subsuelo o semi-subsuelo para estacionamiento de superficie no mayor de AEDI siempre que ello no implicare excesiva destrucción del suelo natur

al y un aumento de altura que perjudicare, real o potencialmente, las visuales de predios vecinos.

La superficie de semi-subsuelos a tales fines creada se computará en un tercio para el cálculo de la superficie máxima a construir SC.

5.2.4. Construcciones por encima cota + 900,00 metros:

Todo lote ubicado por encima + 900,00 m tendrá como límite las siguientes densidades poblacionales:

- 1) Predio habilitado como urbano: 90 hab/Ha.
- 2) Predio no habilitado como urbano: 20 hab/Ha.

Por encima de esta región límite no se admiten las subdivisiones que se practicaren de acuerdo a capítulo 14.2. del Código de Planeamiento.

Para cualquiera de los casos de densidades en los diseños no se podrá definir un área despoblada de árboles mayor a dos veces el AEDI.

5.2.5. Construcciones en conos deyección aluvional:

Queda absolutamente prohibida la construcción en áreas que correspondan a conos de deyección aluvional. Queda, en consecuencia, prohibida toda clase de construcción en el cono de deyección del aluvión Melipal.

5.2.6. Tanques de agua: *(Artículo derogado por art. 9º Ordenanza 2106-CM-10)*

5.2.7. Los materiales de construcción en área de regeneración ecológica: *(Artículo derogado por art. 9º Ordenanza 2106-CM-10)*

5.2.8. Normas de usos complementarios:

- 1) Para RE/B3 y RE/B2 no se admiten proyectos de subdivisiones de acuerdo a capítulo 14.4. del Código de Planeamiento a fin de asegurar suelo para destino forestal o agrícola exclusivos. Por ello toda implantación turística complementaria al uso agrícola queda eximida de la obligación de forestar el AREI salvo en las excepciones que quedan por áreas de costas o superiores a los límites de protección de las nacientes y desarrollos medios de cuencas.
- 2) Para los centros de servicios definidos en RE/B2 y RE/B3 se admite en un radio no mayor a los 200 m la instalación de estación de servicios con la obligación de adicionar taller de mecánica ligera.

5.2.9. Edificaciones en medianeras:

5.2.9.1. En lotes de hasta 20,00 m de frente:

En lotes de hasta 20,00 metros de frente se permite la construcción en medianera sobre uno de los ejes divisorios laterales en una longitud = 7,50 metros, cumbre perpendicular al eje divisorio y de una altura máxima de 4,50 metros. El tratamiento del muro nuevo medianero debe ser el mismo que el implicado en las demás fachadas.

La construcción no debe superar los límites de frente y fondo del AIM respectivo.

5.2.9.2. Construcciones existentes:

En los casos de construcciones existentes en medianera se podrá edificar adosándose a la misma, siempre y cuando no se superen los límites de la existente en cuanto a largo y alto, ni los límites de frente y fondo del AIM respectivo.

5.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS AREA VILLA CATEDRAL (VC):

En todo lo aplicable se admiten las mismas normas complementarias definidas para área de regeneración ecológica (Art. 5.2.2.; 5.2.3.; 5.2.4.; 5.2.5. y 5.2.6).

5.3.1. Materiales de construcción área Villa Catedral: (*Artículo derogado por art. 9º Ordenanza 2106-CM-10*)

5.4. SOBRE DISEÑO DE OBRAS NUEVAS Y DE AMPLIACIONES:

5.4.1. Definiciones:

Se considerará OBRA de AMPLIACION cuando habiendo obra existente, lo que se construye no supere el 100% de la superficie existente, si superan dicho porcentaje será considerada OBRA NUEVA.

5.4.2. Prohibición de ampliar obras antirreglamentarias:

No se permitirán ampliaciones y/o modificaciones de obras cuando las existentes no estén debidamente aprobadas y/o sean total o parcialmente antirreglamentarias, hasta tanto no se regularice esta situación adecuándose a las normas vigentes.

5.4.3. Márgenes de tolerancia en las ampliaciones de obra:

Los márgenes de tolerancia en las ampliaciones de obra serán arbitrados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Serán autorizados sólo en cuanto se pueda dar testimonio de dificultad de organizar las ampliaciones. Los márgenes de tolerancia serán los siguientes:

Parámetro	%
AIM áreas suburbanas	10
AEDI áreas suburbanas	10
FOS áreas suburbanas	10
Límite altura	5
Pendiente techos	15
Retiros laterales	15

5.4.4. Cambios de densidades poblacionales:

Las instalaciones residenciales turísticas ubicadas en predios de 2.500 m² como mínimo y de 5.000 m² como máximo y que pudieren contar con AREI no menor al 65% de la superficie del predio y sistema depurador de líquidos cloacales podrán incrementar los tipos de densidad permitidos en un 15%.

6. ESTRUCTURA RESIDENTES

6.1. SOBRECARGA POR VIENTO Y NIEVE

6.1.1 Cargas a considerar según altitudes:

Se fija para todo el Ejido Municipal las siguientes sobrecargas mínimas con las que deberá afectar a las edificaciones por efectos de la acumulación de nieve, variables según la altitud del siguiente modo:

Desde cota + 768 m	hasta + 820 m	= 150 Kg/m ²
Desde cota + 820 m	hasta + 880 m	= 175 Kg/m ²
Desde cota + 880 m	hasta + 950 m	= 190 Kg/m ²
Desde cota + 950 m	Hasta + 1050 m	= 240 Kg/m ²
Desde cota + 1.050 m	Hasta + 1.200 m	= 320 Kg/m ²

Desde 1.200 metros en adelante, se presentará estudio especial.

6.1.2. Incremento de las sobrecargas:

En las edificaciones que se erijan hacia el Oeste de la línea divisoria entre los lotes agrícolas N° 27 y 28 y su prolongación teórica hasta el Lago Moreno, los valores mencionados en el Artículo anterior, se incrementará en un 30%.

6.1.3. Modificación de las sobrecargas según inclinación de la cubierta:

Las cargas mencionadas en los artículos anteriores, se modificarán en función de la inclinación de la cubierta del siguiente modo:

Siendo p_n = sobrecarga nieve

p = sobrecarga en plano horizontal

a = ángulo de techo

de 0° a 20° $p = p_n$

de 20° a 60° $p = p_n \times \cos. a$

de más de 60° no se considera sobrecarga; $p = 0$

6.1.4. Nieve y viento actuando simultáneamente:

Para la consideración de sobrecargas por nieve y viento actuando simultáneamente, se considerará la suma sin reducción de ambas cargas hasta los 45° de pendiente de la cubierta. Superando este ángulo, dicha suma no es necesaria, salvo que se colocaren elementos que impidieran el deslizamiento de la nieve.

6.1.5. Velocidad del viento a considerar:

Todo cálculo deberá realizarse para resistir el efecto del viento, considerando como mínimo una velocidad de 160 Km/h.

6.1.6. Responsabilidad profesional:

Todas las sobrecargas mencionadas en esta Ordenanza son mínimas y su cumplimiento de ningún modo excluye la responsabilidad del o los profesionales, proyectistas y calculistas, de considerar sobrecargas mayores cuando la característica espacial de la obra proyectada o bien la ubicación topográfica especial, así lo aconsejaren.

6.2. ESTRUCTURAS SISMO-RESISTENTES

6.2.1 Obligatoriedad de su aplicación:

Será obligatorio en todo el Ejido Municipal el proyecto y cálculo de Estructura Sismo-Resistente. Para ello será de aplicación lo dispuesto por las Normas CONCARD 70 que, de este modo, quedan incorporadas a este Código de Edificación. Además se cumplirá con la siguiente implementación:

6.2.2. Clasificación de las obras:

Las obras se clasificará en:

- a) Nuevas
- b) Ampliación
- c) Existentes
- d) Especiales

6.2.2.1 Obras nuevas:

Las obras nuevas llevarán estructura sismo-resistente y responderán según las categorías siguientes:

- a) Con altura máxima según estructura de muros portantes
- b) Con estructura independiente hasta seis plantas

c) Con más de seis plantas

a) Con altura máxima según estructura de muros portantes:

I) Clasificación de los muros portantes:

Los muros portantes de mampostería deben ser exclusivamente de alguno de los siguientes tipos:

1-Mampostería armada de ladrillos macizos con vigas y columnas de encadenado de hormigón armado. Altura máxima total 12 metros.

2-Mampostería de ladrillos macizos con vigas y columnas de encadenado de hormigón armado. Altura máxima total 8 metros.

3-Muros de hormigón simple con espesor mínimo de 20 cm (sin revoque).

Ese espesor se incrementará en 5 cm por cada piso más alto.

4-Mampostería de bloques macizos de hormigón o materiales similares de espesor como 3- la altura máxima total es 3,5 m y también llevará estructura de enmarcado.

5-Mampostería de ladrillos macizos o ladrillos huecos portantes de arcilla cocida o bloques huecos de hormigón o similares con espesor mínimo de 20 cm sin revoques, para construcciones de edificios de planta baja únicamente.

6-Mampostería de ladrillos huecos o bloques huecos en los que algunos huecos verticales son reforzados con hormigón armado. Este tipo se proyectará como pared de hormigón armado, considerándose como sección efectiva la correspondiente a la celda llenada con hormigón armado tomándose las medidas interiores.

7-Mampostería de ladrillos macizos armados de 15 cm de espesor con una longitud no mayor a 3,5 metros y una altura de 3 metros.

I) Espesores mínimos de muros. Los espesores mínimos de los muros de mampostería de ladrillo común o prensados son:

- Ladrillo común hasta la cuarta planta 30 cm enmarcado con revoque.
- Ladrillo prensado hasta dos plantas 22 cm, pasando a tres plantas la inferior debe tener una sección de 27 cm y cuando sean cuatro las plantas las dos inferiores tendrán esta última sección (no comprende revoques).

II) Presentación mínima requerida

La presentación mínima requerida para estos casos será:

Planta de fundaciones con encadenados u columnas de enmarcado, indicando espesores de muros y encuentros.

Planta de encadenado superiores y dinteles.

Planta de losas. Elevaciones esquemáticas de la estructura según esquema adjunto. (Ver gráfico 6.2.2.1.).

Detalles de encuentro de encadenados y columnas de enmarcado.

Cuando las aberturas superen 1 m² o uno de sus lados sea superior a 1,5 metros se deberá indicar en los cortes las armaduras de los antepechos y la forma en que superan esa dimensión. Gráficar en vista.

Cuando el proyecto por su complejidad o características lo requiera, deberá presentar verificación de cálculo sismo-resistente.

b) Estructura independiente hasta seis plantas:

Se presentará memoria de cálculo y detalles constructivos.

c) Proyectos con más de seis plantas:

Se presentarán planillas de cálculo como se adjunta, memoria de cálculo y detalle constructivo.

6.2.2.2 Ampliaciones y modificaciones:

a) Se distinguen los siguientes casos:

1- Ampliaciones en viviendas de una planta.

Cuando los locales ampliables o a adicionar a la construcción sean habitables deberán cumplimentar los puntos comprendidos en 6.2.2.1.a.

Cuando la ampliación sea parcial de un ambiente o modificación interior no requerirá llevar estructura sismo-resistente.

2- Ampliaciones a construcciones de una planta.

Cuando esta ampliación sea en altura adicionando otra planta igual o de menor superficie que la inferior, se tendrá que verificar el estado de la construcción, tipo de suelo, y si tiene estructura sismo-resistente. En caso de no tener ese tipo de prevención se propondrá la inclusión de elementos de refuerzos verticales aparte de los encadenados superiores a la planta baja logrando de esta manera la rigidez necesaria para la nueva masa de construcción que se ajustará a las normas de OBRA NUEVA.

3- Cuando las modificaciones sean sólo internas para una construcción de dos plantas y no supere el 20% de superficie de la misma, no será exigible la previsión de estructura sismo-resistente; cuando se amplíe en otro cuerpo éste cumplirá las condiciones de OBRA NUEVA y deberá dejar junta de unión entre ambos.

4- Cuando las ampliaciones sean a obras de más de dos plantas existentes deberán demostrar por una memoria de cálculo la resistencia al sismo de las plantas inferiores como así también los detalles de los refuerzos que se le sumarán.

5- Cuando no se pueda demostrar fehacientemente la capacidad de la estructura de las plantas inferiores, esa construcción NO SE AMPLIARA.

b) Cuando una obra en ejecución se modifique su planta, deberá presentarse nueva verificación de estructura sismo-resistente, salvo que estuviera ejecutada la totalidad de la estructura y obra gruesa.

c) Cualquier cambio de proyecto que implique variaciones en la estructura sismo-resistente deberá ser aprobada por la inspección del Departamento de Obras Particulares.

6.2.2.3. Obras existentes:

Cuando se pueda comprobar que en un relevamiento hay estructura para resistir al mismo, deberá figurar en plano.

6.2.2.4. Obras especiales:

Se consideran obras especiales todas aquellas que se encuentren en el punto 4.2. de las normas CONCAR 70.

6.2.3. Particularidades de Proyecto y Ejecución:

En toda construcción se cumplimentará las exigencias normales de proyecto y ejecución que son propias de los materiales y elementos que la forman.

A estos requerimientos se agregan otros particulares por efecto sísmico que se detallan:

a) Anclajes y Empalmes de Armaduras:

Se utilizarán ganchos en todo anclaje y empalme de armaduras aún cuando se utilicen hierros especiales o de alta fluencia de los elementos que forman la estructura resistente a las fuerzas sísmicas, tanto en la estructura principal como en las partes de la construcción.

b) Estribos adicionales:

En las zonas de vigas y columnas cercanas a los nudos de pórticos ($1/10$ long) en que sea preponderante el efecto por sismo se colocará un excedente de estribos del 30% del que resulte del cálculo.

c) Juntas de Hormigonado:

Las etapas de hormigonado se programarán de acuerdo al funcionamiento previsto para la estructura y se ubicarán en zonas poco solicitadas al sismo.

d) Losas:

Por requerimiento de rigidez y resistencia a fuerzas en su plano las losas formadas por elementos yuxtapuestos llevarán una capa de hormigón colocada in-situ de espesor mínimo de 5 cm. Tanto en estos tipos de losas como en las losas nervudas se dispondrá en la capa de compresión una armadura en forma de malla con un mínimo de 1 Fe 6 c/30 de acero común o 1 Fe 4 c/30 de acero especial; si la distancia entre nervaduras o

viguetas supera los 70 cm se realizarán especiales verificaciones de la rigidez y la resistencia de losa a fuerzas en su plano.

e) Linderos y juntas:

Toda nueva construcción deberá separarse de las existentes por medio de juntas.

Se permitirá la continuidad de las construcciones cuando se compruebe que tanto el conjunto como la nueva en forma aislada satisfacen los requisitos de la norma. En esta verificación podrá incluirse la medianera. Las construcciones de cuerpo de distinta altura o de planta en forma L, T, H o E, se separarán perfectamente en cuerpos de planta rectangular y de altura uniforme. La dimensión de la junta será la necesaria para que las construcciones o los cuerpos de la construcción no se interfieran durante el sismo, en el nivel i no menor de:

$X_i = 0,05 C_o s_{max} \geq h_i$ mayor o igual que 5 cm.

X_i, h_i en iguales unidades

s_{max} : definido en la influencia del terreno y del período de las construcciones según normas CONCARD 70.

f) Arriostramiento de Fundaciones:

Los elementos de fundaciones estructuralmente aislados (bases, pilotes, etc.) se arriostrarán en el plano del terreno según dos direcciones perpendiculares o casi perpendiculares entre sí. Los arriostramientos, preferentemente de hormigón armado, serán dimensionados para resistir a tracción o compresión un esfuerzo N_a .

$N_a = CN$

C = coeficiente sísmico

N = esfuerzo normal en el elemento de fundación arriostrado.

La sección mínima será de 20 x 20 cm con armadura 4 Fe 14 y estribos Fe 6 c/20 para acero común y 4 Fe 12 y estribos Fe 4 c/20 para aceros especiales.

6.2.4 De las Construcciones de Maderas:

6.2.4.1. Definiciones:

Son construcciones de madera aquellas obras construidas íntegramente de madera y construcciones mixtas las que comúnmente son de albañilería con techo de madera.

6.2.4.2. Detalles constructivos:

En toda construcción de madera se deberán presentar los detalles constructivos de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

Las uniones:

El esfuerzo de dimensionamiento será el máximo esfuerzo que puede soportar la pieza unida (Esfuerzo a transmitir según cálculo estático).

Aumentar el 30% la distancia mínima de Normas DIN 1052, entre los bordes y los clavos, bulones o conectores. Ver gráfico N° 6.2.4.2.

Aumentar la superficie de enclavado de resistencia en un 30% de lo requerido por el cálculo.

Tender a un número grande de elementos de pequeñas dimensiones para distribuir los esfuerzos más uniformemente. La dimensión mínima de los elementos debe respetar la DIN 1052.

Evitar la entalladura, encastres y rebajes en lo posible para disminuir las concentraciones de tensión.

Prever la influencia que le movimiento de la madera puede tener en eficacia de la unión y proyectarla para minimizar los efectos.

6.2.4.3. Techos:

Los entablados de madera para techos o aún para paredes deben estar en condiciones de transmitir esfuerzos rasantes en su plano. Es recomendable clavar cada tabla en cada elemento transversal con cruce, con dos clavos que penetren en este último al menos una vez y media el espesor de la tabla.

El diámetro de los clavos será proporcional a su longitud.

Los detalles de vinculación entre el tablero y las correas, entre estas y las vigas principales, o entre todos ellos y la albañilería deben proyectarse de modo que las fuerzas puedan ser transmitidas eficazmente.

6.2.4.4. Muros:

Deben construirse muros de rigidización de madera. La solución más tradicional para resistir las fuerzas horizontales es el “basket frame” en el que en un entramado triangulado de madera se recubre con maderas en forma de tablas, tingladillos o machimbre.

Se puede reemplazar buena parte del entramado si las tablas se clavan en diagonal, pero siempre habrá que colocar los rigidizadores de borde y algunos internos para impedir deformaciones de las tablas. También puede utilizarse aglomeradores de madera como rigidizadores condicionados solo por las tensiones tangenciales.

6.2.4.5. Columnas:

En cualquier caso la madera debe ser dura o semidura y siempre debe dársele un tratamiento protector adecuada.

Los dados de apoyo se dimensionan en función de los esfuerzos de arrancamiento producido por acción eólica; y debe cuidarse en la columna y sus fijaciones el detalle para transmitir eficazmente esas tracciones.

6.2.4.6. Piezas de vínculo:

Generalmente estas piezas son metálicas: bulones, pernos y chapas deben dimensionarse para fuerzas 50% mayores que las determinadas en el cálculo de la estructura y deberán asegurar la rigidez necesaria para impedir movimiento indeseables.

En vigas principales, cabriadas o pórticos como mínimo tendrán las chapas de 4,7 mm de espesor y los pernos o bulones 14 mm de diámetro. Se especificarán todas las medias de protección necesaria: pinturas, recubrimientos, galvanizados, etc.

6.2.5. Disposiciones Complementarias:

- a) Los profesionales en toda documentación que presenten, en el lugar destinado a cálculo deberán incorporar la leyenda: TIENE ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE o NO TIENE ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE; según sea el caso y llevará firma.
- b) La memoria de cálculo se presentará de manera tal que se pueda seguir detalladamente el procedimiento realizado para su ejecución.
- c) En el caso 1.1. se presentará una tabla con las secciones de los muros en ambas direcciones, determinados a resistir el sismo.
- d) En los casos que no estén encuadrados dentro de esta implementación se tomarán las disposiciones que dicta la NORMA CONCARD 70 origen de la misma.
- e) El incumplimiento de los puntos anteriores, no excluye de la presentación del cálculo estático correspondiente.

6.3. ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO:

Respetando lo especificado en 6.1., será de aplicación lo especificado en el PRAEH, Proyecto Argentino de Estructura de Hormigón Armado.

6.4. ESTRUCTURA METALICA Y DE MADERA:

Deberán calcularse de acuerdo a las normas fijadas en el “Reglamento Técnico p/ Estructura” de la Municipalidad de Buenos Aires, que de esta manera queda incorporado a las disposiciones de este Código de Edificación.

6.5. ESTUDIO DE SUELO:

En toda construcción de más de 10,70 metros de altura, será obligatoria la presentación de un Estudio de Suelos; firmado por profesional responsable.

7.1. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:

El Departamento de Obras Particulares cuidará del estricto cumplimiento de las normas que componen este Código y todas sus normas que lo complementen en los capítulos siguientes; para ello será necesario exigir.

- 1) El cabal cumplimiento a planos de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la Secretaría de Obras y Servicios Públicos no podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.
- 2) Las obras que no hacen a la calidad medio-ambiente (i.e. forestaciones, plantación de setos verdes, zanjas drenantes, etc.) son de realización inexcusable. Sin su materialización bajo ningún concepto podrá otorgarse certificado final de obras; ni otros de habilitación o certificación parcial.

7.2. INTERPRETACION DE ESTE CODIGO:

En caso de que algunos pasajes de Código permitieran llegar a distintas conclusiones, la interpretación definitiva de las disposiciones de este Código corresponderán al Departamento de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

7.3. CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CODIGO:

(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2º)

7.4. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL:

Son aplicables las disposiciones del Código Civil en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código de Edificación.

7.5. APLICACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES:

(Artículo no incluido en la Ordenanza 546-CM-95, Ver punto B. art. 2º)

7.6. COMISION DE APOYO: *⁵

**⁵ (Derogado por art. 1º Ordenanza 418-CM-94)*