



DEPARTAMENTO EJECUTIVO

FERNANDO ESPINOZA
Intendente Municipal

RENE ANTONIO COLICIGNO
Jefe de Gabinete

VERONICA MARIA MAGARIO
Vice Jefe de Gabinete

ALBERTO JUSTINO RIVAS
Secretario General de Gobierno

JUAN CARLOS HALJAN
Secretario de la Intendencia Municipal

DANIEL VICENTE NIGRO
Secretario de Economía y Hacienda

HERMINIO BAYON
Secretario de Obras y Servicios Públicos

LUIS EIZAGUIRRE
Secretario de Salud Pública

HILDA AGOSTINO
Secretario de Cultura y Educación

FRANCISCO LAMANNA
Secretario de la Producción

LILIANA YAMBRUN
Secretaria Privada

NANCY LILIANA OLIVERA
Secretaria de Desarrollo Social

RAUL MAGARIO
Secretario de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable

EVA JORGE
Secretaria de La Tercera Edad

CLAUDIO LENTINI
Secretario Administrativo, Técnico y de Relaciones Internacionales de La Intendencia

Impreso el **15 de Octubre de 2009**, en el Municipio de **La Matanza** - Almafuerde 3050 (1754)
San Justo - Buenos Aires
Conmutador Tel: 4651-0101 / 09 - Correo Electrónico: info@lamatanza.gov.ar
www.lamatanza.gov.ar



Municipalidad de **La Matanza**

BOLETIN MUNICIPAL

Publicación Oficial.-
Conforme Art. 108 inc. 2º Ley Orgánica Municipalidades

Octubre de 2009

Impreso por el Municipio de **La Matanza**

Ordenanzas

El **Honorable Concejo Deliberante**, en ejercicio de las atribuciones que le confieren la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6769/58, sanciona la siguiente:

ORDENANZA 17.792.-

Artículo 1º.- Alcance

Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan a los asuntos que se relacionen con la construcción, demolición, reconstrucción, modificación, remoción, inspección, refacción y otras actividades afines relacionadas con las construcciones a realizarse en el Municipio de La Matanza.

La enumeración precedente debe considerarse enunciativa y no como limitación a la aplicación de esta Ordenanza o de cualquier otro supuesto imprevisto o no previsto en la misma.

TITULO I. De las Tramitaciones

Artículo 2º.- Obras que requieren permiso o aviso de obra

Toda obra a realizarse en el distrito deberá contar con permiso o aviso atento a la complejidad de la misma.

a. Permiso de obra

- Se deberá solicitar permiso de obra para:
- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, reformar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- Cambiar o modificar estructuras de techos y/o materiales.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Instalar marquesinas, toldos y cerramientos sobre la fachada en vía pública.
- Instalar antenas de radiodifusión o telecomunicaciones y sus estructuras de soporte
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Abrir vías públicas.
- Construir, ampliar, o refaccionar playas de estacionamiento.
- Instalar columnas de publicidad en la vía pública o carteles en las azoteas según establezca la reglamentación

En la presentación de los planos para dicho permiso deberá constar la intervención del Constructor y Director de obra. En todos los casos se colocará cartel de obra, con N° de Expediente y datos del profesional actuante.

b. Aviso de Obra

Se deberá solicitar Aviso de Obra para:

- Ejecutar o refaccionar aceras y modificar el cordón del pavimento.
- Cercar el frente.
- Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente.
- Limpiar o pintar fachadas principales y otros trabajos similares cuando superen los 6.00m de altura del nivel del predio.
- Elevar muros que afecten a linderos.
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario aprobado.

La autoridad de aplicación podrá exigir, no obstante, que se solicite el permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

Artículo 3º.- Documentos necesarios para la tramitación de permiso de obra. Su ordenamiento.

Los documentos exigidos para tramitar el permiso de construcción de obras particulares nuevas, totales o parciales, u obras sin permiso previo, son los detallados y de acuerdo al siguiente orden:

Cartapacio sellado (según la normativa vigente al momento de la presentación) con:

- Instrumento que determine titularidad foliado por la Dirección de Catastro.
- Una (1) copia de plano intervenido por la Dirección de Catastro

Indice

Ordenanzas	Pág 03 - 38
Decretos	Pág 39 - 42

- Fotocopia de la plancheta catastral de la manzana certificada por la Dirección de Catastro.
- Planilla de Clasificación de Edificios.
- Documentación profesional intervenida por el Colegio respectivo.
 - a. Contrato profesional del Proyectista y Director de obra con vigencia contractual acorde con la envergadura de la obra.
 - b. Planilla anexa, con indicación expresa de monto, fecha de pago y número de boleta de aporte previsional del profesional.
 - c. Copia de plano visado.
 - d. Contrato o Certificado de Constructor interviniente, (si correspondiere).
 - e. Planilla de tareas faltantes y estado de obra (si correspondiere)
- Plano anterior (si correspondiere).
- Una (1) copia de plano de arquitectura, visado por la Dirección de Planeamiento.
- Una (1) copia de plano de arquitectura, visado por la Dirección de Obras Particulares y Regularización Catastral.
- Una (1) copia de plano de estructura, (si correspondiere).
- Certificado de Libre Deuda Municipal.
- Recibo de pago del Libre Deuda Municipal.
- Recibo de pago de los Derechos de Construcción.
- Notas varias (selladas conforme a Ordenanza Tarifaria vigente).
- Certificado de que el profesional y/o constructor no tienen sanciones pendientes de cumplimiento

Cuando corresponda:

- Nota "Declaración Jurada" del propietario de su obligación de presentar plano "DEFINITIVO"
- Certificado de cumplimiento de normas de protección contra incendios.
- Copia de plano de arquitectura intervenida por la autoridad competente en Electromecánica, al efecto de cumplimentar en lo edilicio, las exigencias para la instalación de ascensores, montacargas, etc.
- Conformidad acordada por la Comisión Nacional de Museos cuando la obra a realizar se halle incluida en sectores o zonificaciones declarados Monumento Histórico Nacional.
- Plano de Vialidad en cumplimiento de la Ley N° 6312.
- Constancia de presentación de formularios de avalúo por ante la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires.
- En los casos de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) se debe adjuntar autorización del 100% de los co-propietario/s en forma escrita con certificación de firma y titularidad de dominio realizada ante escribano público.
- Cuatro (4) copias de plano de arquitectura.
- Dos (2) copias de plano de estructura, (si correspondiere).
- Formulario de Estadística de Edificación (Provincia de Buenos Aires).
- Planilla guía (por duplicado) controlada por el profesional y completada en los ítems correspondientes.
- Plano de instalaciones de prevención contra incendio
- Evaluación de Impacto Ambiental. La autoridad de aplicación podrá requerir en los casos en que por las características constructivas, de usos, zonificación o su superficie, la obra lo amerite, una evaluación de impacto ambiental. La reglamentación establecerá las características de los mismos.

Artículo 4º: Cursograma de la presentación de planos para su autorización y/o aprobación y/o empadronamiento.

Las tramitaciones deberán seguir los pasos establecidos en el presente cursograma:

1. Por ante la DIRECCIÓN DE CATASTRO, el solicitante provisto del cartapacio sellado y completado en todos sus datos, presentará dos (2) copias heliográficas o copias en papel blanco de plano de arquitectura de la obra a realizar y dos (2) copias de planilla de clasificación de edificios, a fin de certificar y agregar al cartapacio los siguientes datos parcelarios:
 - a. Padrón municipal y datos catastrales de la parcela donde se efectuará la obra.
 - b. Número domiciliario.
 - c. Servicios.
 - d. Zonificación.
 - e. Titularidad de dominio.
 - f. Reflejo en ficha impositiva de las obras a construir, e incorporación de las existentes si existieran.
 - g. Los datos a certificar corresponderán a una única parcela.
 - h. Agregar fotocopia de plancheta catastral certificada por esta Dirección.
2. Por ante la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
 - a. Se visará la carátula urbanística en una (1) copia heliográfica agregada la misma tendrá validez por 90 (noventa) días.
 - b. Se verificará el cumplimiento municipal de ordenamiento urbano vigente, de acuerdo a los índices urbanísticos de la zona.
3. Por ante la DIRECCION DE FISCALIZACION DE OBRAS Y REGULARIZACION CATASTRAL.
 - a.- En el cartapacio sellado y completado en todos sus datos, se visara que no tenga actas de infracciones pendientes ni paralizaciones de obras no cumplidas. De poseer actuaciones pendientes se rechazará el cartapacio.
 - b.- Se visará el plano previa presentación y se controlara el cumplimiento de las normas establecidas en la presente norma,

como así también el cartapacio con el registro de profesional habilitado el mismo tendrá validez para la presentación ante la mesa de entrada solo por ese día, si no se presentare el cartapacio ese día el profesional deberá revalidar el día que presente el cartapacio por la Dirección de Mesa de Entradas.

c.- Se visará la liquidación de derechos de construcción.

d.- En caso de verificar que el antecedente de obra (si correspondiera) no sea de antigüedad mayor a 2 (dos) años, de este tener una antigüedad menor se deberá presentar por la metodología de alcance.-

4. Por ante la DIRECCIÓN DE INGRESOS PUBLICOS:

- a.- El profesional abonará los Derechos de Construcción visados y liquidados por la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral en el cartapacio o en su defecto, en la planilla a tal efecto.
- b.- Obtendrá del Certificado de Libre Deuda de la tasa por servicios generales.

5. Por ante la DIRECCIÓN DE MESA DE ENTRADAS:

- a. Ingresará la documentación completa indicada en "Documentos necesarios para la tramitación de permiso de obra. Su ordenamiento".
- b. Se verificará la vigencia del sellado con validez de noventa (90) días. Si este plazo hubiera vencido, deberá sellarse nuevamente el cartapacio y revalidar la zonificación por ante la Dirección de Planeamiento, y en caso de haberse modificado la misma, el proyecto tendrá que adecuarse a las exigencias de la nueva zonificación.
- c. La oficina recepcionará el legajo, lo numerará, conformará expediente con su foliatura y entregará tarjeta como constancia de recibido.
- e. En los casos de alcances que se presenten por obras del mismo predio, a la numeración original del expediente, se le adicionará correlativamente un sufijo compuesto por guión y número (Ej.: -1; -2, etc.), conforme a las sucesivas presentaciones que pudieran realizarse.

6. Por ante la DIRECCIÓN DE FISCALIZACION DE OBRAS Y REGULARIZACION CATASTRAL:

- a. Se recibe expediente remitido por la Dirección de Mesa de Entrada, controla y registra trámite interno.
- b. Se controlará el cumplimiento de las normas establecidas en la presente norma.
- c. En caso que debieran realizarse observaciones al proyecto, las mismas se efectuarán por duplicado en la planilla guía.
- e. El profesional deberá cumplimentar las observaciones dentro de los treinta (30) días corridos, caso contrario se intimara al profesional. En caso de no poseer observaciones o haberse cumplimentado dentro del plazo establecido, se entregarán las copias de plano con la leyenda: "APROBADO, SUJETO DE PRESENTACIÓN DE PLANO CONFORME A OBRA".
- f. Si durante el desarrollo de la obra, existieran ampliaciones y/o modificaciones de la superficie registrada o cambios de destino de la obra (por Ej.: de vivienda a comercio y/o industria u otro y viceversa), se presentará un "Alcance" conforme al cursograma precedentemente indicado.
- g. Cuando se indiquen superficies a demoler en el plano de solicitud de permiso, deberá estar efectivamente demolidas a la fecha de presentación de una nueva ampliación o del conforme a obra.
- h. Cuando la obra se encuentre realizada como mínimo en un ochenta (80%) por ciento, y dentro de este porcentaje, estuviera ejecutada en su totalidad la estructura, la mampostería, las instalaciones del edificio incluida las de protección contra incendio y toda otra relacionada con la seguridad prevista en el proyecto, incluyendo la efectiva realización de las demoliciones declaradas, el profesional deberá presentar el plano conforme a obra cuyo original estará confeccionado en film poliéster o material de similar perdurabilidad y cinco (5) copias heliográficas o en papel blanco, a los que luego de observarse los pasos indicados en el curso grama establecido, se le colocará el sello de "APROBADO" previa inspección.

7.- Planos de Obras Sin Permiso previo.

Cuando se presenten planos de obras sin permiso previo, reglamentarias o no, conforme al cursograma establecido, el profesional ingresará en forma definitiva original en film poliéster o material de similar perdurabilidad acompañado de las copias estipuladas.

8.- Planos de Obras de Demolición total.

Cuando se trate de un plano con demolición total a efectuar en una parcela, se presentará el original en film poliéster o material de similar perdurabilidad en carácter definitivo.

9.- Consideraciones generales:

- a. El original y todas las copias, heliográficas o impresos en fondo blanco, que se presenten en cualquier circunstancia del trámite para su autorización o su aprobación, tendrán los colores reglamentarios establecidos en "Pormenores técnicos imprescindibles para planos de edificación".
- b. Ninguna copia de plano con la leyenda que conforme a este Código corresponda, podrá expedirse conteniendo enmiendas o raspaduras, salvo sobre datos menores que deberán estar indefectiblemente salvados por la Autoridad de aplicación

10.- Hasta tanto se apruebe el plano en forma definitiva, la presentación no causará estado, ni derecho adquirido, pudiendo resultarle de aplicación toda nueva normativa o reglamentación ya sea de naturaleza urbanística, de usos, tributaria, de seguridad y/o ambiental

Artículo 5º.- Inicio de obra

Con la obtención del plano debidamente aprobado o autorizado, automáticamente el profesional se encuentra autorizado para comenzar la obra. El mismo deberá notificar a la autoridad de aplicación en forma fehaciente el comienzo de la obra

teniendo un plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días. Una vez vencido este plazo el permiso caducará. En oportunidad de hacer efectivo ese inicio, debe obligatoriamente cumplimentar la obligación de exhibir cartel de obra

Artículo 6°.- Presentación de obras sin permiso previo

Cuando se presenten planos de obras realizadas sin permiso previo (subsistencias), reglamentarias o no, y las mismas se encuentren totalmente concluidas o en condiciones de ser habitadas se procederá conforme al curso grama establecido y el profesional ingresará en forma definitiva el plano Correspondiente, original en film poliéster o material de similar perdurabilidad acompañado de copias en papel con fondo blanco con colores convencionales reglamentarios.

Las obras subsistentes que se presenten se encuadrarán dentro de los siguientes casos:

a. Tramitación de Obras sin permiso Reglamentarias

Se podrá declarar toda obra realizada sin permiso previo que sea reglamentaria y se encuentre construida en su totalidad pagando los derechos y recargos correspondientes, a cuyo plano, conforme a su característica, se le colocará el sello de “APROBADO”.

No se podrán incluir superficies indicadas a demoler en la presentación de estos planos.

b. Tramitación de Obras sin permiso No Reglamentarias con condicionantes particularizados.

Se podrán regularizar obras ejecutadas sin permiso antirreglamentarias sea cual fuere su destino, por única vez y por parcela, con estas características:

1. Cuando las superficies no reglamentarias declaradas conformen un excedente máximo de 100 m2 (cien metros cuadrados) sobre las superficies que cumplieren las normativas municipales, y su destino sea Comercio o Industria.
2. Cuando no conformen más de tres (3) viviendas por parcela, y cuatro cuando las mismas pertenezcan a un mismo grupo familiar y las mismas no se encuentren en zona donde la vivienda multifamiliar no se encuentra permitida.
3. En los casos de parcelas bajo el régimen de propiedad horizontal se podrán regularizar ampliaciones no reglamentarias por unidad funcional y por única vez, siempre que el Reglamento de Copropiedad lo permita y la ampliación de cada unidad no exceda un máximo del 25% de la superficie total existente de la unidad funcional. No se podrán crear nuevas unidades funcionales. Debiéndose presentar en estos casos autorización del 100% de los propietarios ante Escribano Publico de acuerdo a Ley 13.512.
4. Se podrán regularizar viviendas unifamiliares hasta 200 (doscientos) m2.

Estas superficies contempladas en el presente apartado estarán sujetas a los recargos y/o multas establecidos en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria. Los mismos obtendrán el sello “REGISTRADO AL SOLO EFECTO DE SU INCORPORACION AL PADRON DE CONTRIBUYENTES”.

c. Regularización de Obras sin permiso No Reglamentarias casos generales.

Ante la presentación de superficies antirreglamentarias declaradas que no se encuadren en ninguno de los casos previstos en el párrafo anterior, serán de aplicación los recargos y/o multas establecidas en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente y/o los que se establezcan en el futuro, sin distinción de destinos asignados. Los mismos obtendrán el sello “A EMPADRONAR A SOLO EFECTO DE SU INCORPORACION AL PADRON DE CONTRIBUYENTES. SIN VALIDEZ PARA SOMETER AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LEY N° 13.512, EL MUNICIPIO SE RESERVA EL DERECHO DE INTIMAR A DEMOLER LA SUPERFICIE ANTIRREGLEMENTARIA”

Los supuestos previstos en los párrafos anteriores no desligan a los responsables de que en caso de considerarse necesarios por el área competente se realicen las tareas necesarias para adecuar la construcción a las normativas vigentes, siendo en todos estos casos las tareas a sus costas.

Artículo 7°.- Demolición o regularización de obras en contravención, trabajos de emergencia

La autoridad de aplicación intimará en forma fehaciente al Profesional, Empresa o al Propietario responsable, dentro de plazos adecuados a las características de los trabajos a realizar la demolición o regularización según corresponda de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa al Propietario y a la sanción que corresponda al Profesional o Empresa intervinientes si los hubiere, remitiéndose las actuaciones pertinentes a la dependencia que corresponda para que proceda a llevar a cabo los trabajos intimados por la administración o por terceros y a costa del propietario, dando prioridad a los casos que revistan carácter de urgentes por razones de seguridad, salubridad o estética pública.

Respecto de las actuaciones comprendidas en este último caso precedentemente nombrado, en el tiempo existente entre la fecha de aplicación de la primera multa y la correspondiente a la finalización de los trabajos intimados automáticamente se producirá la aplicación de nuevas multas cada treinta (30) días mientras no se reciba comunicación fehaciente y por escrito del Propietario de que efectuó la corrección de las contravenciones observadas.

Artículo 8°.- Obligación de los Propietarios y Profesionales a realizar Declaración Jurada “Planos conforme a obra”

Al presentar la declaración jurada obligatoria de finalización de obras, deberán acompañarse planos dibujados conforme a la obra ejecutada, indicando con rayado oblicuo las partes preexistentes al iniciarse las obras y que se conservan y con colores convencionales las partes nuevas. Si existieran en la aprobación partes a demoler estas deberán estar efectivamente demolidas a la presentación del conforme y por ende no se indicaran en el presente plano. Cada carátula contendrá la leyenda “Planos conforme a obra”. Para planos de estructura, cálculo e instalaciones se deberá presentar original en film poliéster o material de similar perdurabilidad y dos (2) copias en papel de fondo blanco con colores reglamentarios.

Artículo 9°.- Utilización de planos regularizados por ordenanzas de excepción, como antecedente

Las superficies indicadas en planos de obras regularizadas por ordenanzas de excepción que se utilicen como antecedente, mantendrán la condición excepcional adquirida siempre que no sufran modificaciones de sus ambientes y/o alteraciones de sus destinos que empeoren las condiciones existentes.

Artículo 10°.- Pormenores técnicos imprescindibles para planos de edificación

Autorízase al D. E. a reglamentar respecto a condiciones técnicas de los planos tales como:

- Escalas métricas
- Contenido de las carátulas de los planos
- Rayados y colores convencionales
- Leyendas
- Señalamiento de locales
- Planos de edificación
- Planos de estructura

Artículo 11°.- Tamaño y plegado de los planos

El tamaño y plegado de los planos será reglamentado por el D. E.

Artículo 12°.- Desistimiento de permisos concedidos

El propietario durante el transcurso de las tramitaciones del permiso, o concedido éste, tiene derecho a desistir de la obra manifestando por escrito, en expediente respectivo, su propósito de no llevar a cabo su proyecto para el cual tiene el permiso concedido o el trámite. También será considerado como desistimiento:

1. La falta de comparencia a una citación con constancia fehaciente.
2. La no agregación de los documentos que éste Reglamento declara como imprescindibles presentar durante la tramitación del permiso de obra y dentro de los lapsos fijados.
3. La no devolución de los documentos observados dentro de los plazos reglamentarios (quince días corridos)
4. La falta de pago en caso de reliquidación de derechos (para obra o ampliaciones nuevas).

La Dirección, después de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará “Desistido” el permiso.

Se notificará de ello al propietario y al profesional y/o empresa interviniente; y estos últimos quedarán desligados de la obra.

Artículo 13°.- Caducidad de permiso concedido

Los permisos caducarán si las obras no se hubiesen comenzado a los ciento ochenta (180) días de la fecha de su ingreso por Mesa General de Entradas, ordenándose el archivo del expediente. Por razones fundadas en la existencia de causas judiciales o especiales, el interesado podrá recurrir ante el D.E., solicitando ampliación de dicho plazo, dentro de lo establecido en lo enunciado precedentemente. Quedará a exclusivo criterio del D.E. acordar lo solicitado.

Artículo 14°.- Obras paralizadas

Toda obra en construcción que en el término de dos (2) años a contar desde su ingreso por Mesa General de Entradas no haya culminado hasta el 50% de su estructura de hormigón armado o techos y cerramiento exterior quedará automáticamente suspendida, sin tener derecho el propietario a seguir construyendo a excepción de obras de viviendas unifamiliares. En caso de querer continuar con la misma, deberá solicitar permiso al organismo municipal de aplicación para su reanudación, el que revisará el plano de obra respectivo para evaluar si aún cumple con todas las normativas vigentes. De ser así, se autorizará la reiniciación de la obra y se le reconocerá el canon que haya abonado en concepto de derechos de construcción. En caso que no cumpla con las normas vigentes, se lo adecuará a las mismas.

Artículo 15°.- Reanudación de trabajos paralizados o de trámite de expediente de obra archivado

Podrán reanudarse en caso de haberse declarado las obras paralizadas de acuerdo con el plano primitivo, o de archivarse el trámite del permiso tramitado. La reanudación del trámite o del trabajo de obra se acordará siempre que a la fecha de la solicitud:

1. No se haya dispuesto la afectación del predio, por apertura, ensanche, rectificación o supresión de vía pública.
2. No haya habido cambios en la normativa vigente

Para el desarchivo de las actuaciones, el recurrente deberá abonar el sellado correspondiente y un recargo del 100%.

Artículo 16°.- Archivo de Planos

Los originales transparentes de todo proyecto o declaración de obra que comprenden planos generales y demás formularios integrantes del expediente del permiso, se archivarán de modo que queden reunidos o adjuntos en un mismo legajo todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo. Esta documentación será archivada en el archivo general. La documentación incluidos los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto.

Artículo 17°.- Copia de originales de planos archivados

A solicitud del propietario se podrá efectuar copia oficial de planos originales archivados. La copia será en papel y autenticada por la Dependencia correspondiente. El propietario deberá presentar título de propiedad y acreditar su titularidad, y certificado de libre deuda expedido por la Dirección de Ingresos públicos.-

TITULO II. De los profesionales- Responsabilidades

Artículo 18°.- Los profesionales. Alcances y limitaciones de incumbencias y títulos

Los alcances y limitaciones respecto de los títulos e incumbencias de profesionales serán los que dicten los colegios profesionales y entidades pertinentes, sin perjuicio de ello la Municipalidad se reserva el derecho de requerir calificaciones profesionales específicas cuando las condiciones de la construcción lo ameriten.

Artículo 19°.- Registro de Profesionales

Los profesionales sólo pueden actuar una vez inscriptos en el registro Municipal respectivo.

A cada profesional se le asignará un número de registro, que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permite este código y si poseyera o accediera a otro número de Registro, sólo podrá actuar por el que le otorga categoría mayor, quedando automáticamente cancelada de oficio la menor, sin que medie declaración expresa de la autoridad de aplicación.

Al solicitar la inscripción:

El Profesional indicará:

- Nombres y Apellidos
- Domicilio legal; Domicilio Real
- Comprobante de inscripción presentando la credencial de la matrícula profesional en vigencia otorgada por el Colegio respectivo.
- Nota de certificación de la entidad profesional que indique su condición de habilitado para ejercer la profesión.

Se eliminará del Registro Profesional al que hubiera actuado en una obra con orden de demolición y la misma no se hubiera realizado en el plazo establecido. Mientras no se encuentre firme la orden de demolición y la misma no se hubiera cumplido, el profesional será suspendido.

Artículo 20°.- Cambio de domicilio de Profesionales

Todo cambio de domicilio de un profesional inscripto en el registro debe ser comunicado a la autoridad de aplicación por telegrama, carta certificada o personalmente dentro de los cinco días hábiles de producido.

Artículo 21°.- Responsabilidad de los Propietarios y/o Profesionales

Un propietario y/o profesional, por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de esta norma, se presume de pleno derecho su conocimiento de las condiciones que se exigen de él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven en su aplicación. Asimismo, deberá tratar personalmente todos los asuntos que requiera el concurso del propietario, profesional o empresa, debiendo tener los interesados capacidad legal para obligarse.

Artículo 22°.- Desligue de Profesionales

Cuando se solicite desvinculación de un profesional a cargo de la dirección y/o ejecución de obras proyectadas cuya data de aprobación del plano no supere los cinco años y no se halle otorgado el certificado de finalización de la obra, se deberá designar automáticamente un profesional reemplazante, presentando conformidad escrita, certificando el propietario y los

profesionales el estado de obra detallado (indicando porcentaje realizado) y que la misma concuerda con los planos aprobados. En todos los casos deberán realizarse las presentaciones de los desligamientos ante los colegios correspondientes. La aceptación del desligamiento por el Municipio está supeditada a la concordancia de lo declarado en la documentación con la obra, para lo que se realizará en todos los casos la inspección de la misma.

En caso de que el desligue se solicite unilateralmente por profesional, empresa o propietario, se deberá ajustar a los requerimientos que a continuación se detallan respectivamente:

a. Desvinculación del profesional:

Quando el mismo notifique fehacientemente por nota su deseo de desvincularse de las responsabilidades de una obra ante la Municipalidad unilateralmente, deberá adjuntar un estado de obra detallado indicando porcentaje realizado y la tramitación del desligamiento ante el Colegio respectivo. Tal desvinculación no implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación al frente de la misma, quede eximido de la aplicación de las penalidades que le puedan corresponder. Este desligamiento se concederá una vez inspeccionada la obra, bajo su responsabilidad siendo ajeno el municipio a toda reclamación administrativa o acción legal que pudiera producirse por este hecho. La autoridad de aplicación emplazará al propietario para que designe un nuevo profesional, debiendo este paralizar los trabajos hasta tanto formalice el reemplazo, caso contrario, el propietario se hará pasible de las sanciones que correspondan.

b. Desvinculación a solicitud del propietario:

Quando éste desee desvincular unilateralmente al profesional actuante, deberá designar en el acto un nuevo profesional que se hará responsable de los trabajos y estado de la obra al momento de la presentación de la solicitud de desvinculación. La autoridad de aplicación notificará fehacientemente al profesional desvinculado. Todas las intervenciones profesionales deberán contar con las correspondientes intervenciones de los colegios respectivos. Lo enunciado precedentemente es válido para cualquiera de los profesionales a cargo de la obra (Director, constructor, etc.) siendo ajeno el municipio de las acciones legales que pudieran establecer cada una de las partes entre sí.

La desvinculación no libera al propietario y/o al profesional de la aplicación de sanciones por infracciones cometidas

Artículo 23°.- Delegación de funciones de Profesionales

Podrán delegarse asimismo en terceras personas por medio de un poder legal, la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso; cada autorización será extendida en el sellado municipal que corresponda, será registrada por la dependencia correspondiente que llevará el control del registro de poderes, los cuales caducarán el 31 de diciembre del mismo año.

Alcances :

1. Formular y solicitar informes acerca del trámite de la actuación.
2. Retirar la documentación observada y devolverla corregida.
3. Entregar toda la documentación complementaria

Un profesional puede autorizar a otro profesional, registrado en una categoría igual o superior para reemplazarlos transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del propietario otorgada por escrito.

TITULO III. De las Infracciones y Sanciones

Artículo 24°.- Concepto

Las sanciones establecidas en la presente se refieren exclusivamente a la aplicación de las reglamentaciones referidas a la construcción y tramitación de obras como así también a las de Planeamiento Urbano, y no tienen relación con otras de carácter Municipal que se regirán por la norma específica.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. En caso de ser propietario, la sanción establecida podrá ser de aplicación a quien resulte titular al momento de hacerse efectiva.

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

Artículo 25°.- Clases de sanciones.

Se distinguen las siguientes clases de sanciones:

1. Apercibimiento
2. Multa
3. Suspensión o inhabilitación en el uso de la firma.
4. Suspensión preventiva de los trabajos en obra
5. Paralización de la obra

Las previstas como 2 a 5 podrán aplicarse de manera conjunta. En todos los casos se podrá requerir adicionalmente la demolición de la obra antirreglamentaria.

Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma se aplicará sólo a profesionales.

Artículo 26°.- Graduación de sanciones por determinadas faltas.

1. Aplicación de apercibimiento

Se aplicará apercibimiento por:

- I. No tener en la obra documentos y copia de plano inherentes al permiso de la misma.
- II. No concurrir a una citación.
- III. No cumplimentar dentro de un plazo máximo de treinta 30 días corridos, observaciones a las actuaciones técnicas referentes a las tramitaciones de planos de obras construidas o a construir.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra. Si aplicado el apercibimiento no se diera cumplimiento a lo requerido dentro del plazo estipulado, dará lugar a la aplicación de la multa que se determine en cada caso.

2. Aplicación de multa (a propietario y/o profesional)

a. Se aplicará multa de 1/10 a 5 sueldos mínimos del agente municipal por:

- I. Iniciar y/o ejecutar obras sin permiso Municipal cuando las mismas cumplan con las normativas de este Código y/o las referidas al Planeamiento Urbano, y no se dé cumplimiento con la presentación de planos prevista en "Intimación de presentar planos para obtener el permiso de obra" debiendo suspender los trabajos de obra.
- II. Por falta de señalamiento, letrero de obra expuesto al frente de toda construcción, conforme a las disposiciones de este Código, en cumplimiento con lo establecido en "Inicio de obra" y "Letreros al frente de las obras" debiendo suspender la obra hasta cumplimentar lo expuesto.
- III. Ejecutar obras sin permiso de ampliación o modificación en obras autorizadas cuando se incumpliere lo previsto en el "Cursograma de la presentación de planos para su autorización y/o aprobación y/o empadronamiento", superando el 10% del proyecto permitido.
- IV. Ocupación de la vía pública con escombros, materiales de construcción u otros elementos.
- V. No cumplimentar el propietario y/o profesional, una intimación y/o requerimiento dentro del plazo estipulado por la autoridad de aplicación.
- VI. Por el no desarraigo de plantas o árboles que dentro del predio y debido a su proximidad con el eje medianero en una distancia inferior a tres (3) metros del mismo, afecten a vecinos linderos.
- VII. Por contar con instalaciones que provoquen el arrojado de aguas servidas de viviendas a la vía pública en lugares que no existan servicios públicos de las empresas prestadoras.
- VIII. Por vuelco de material producido en el hormigonado en la vía pública

b. Se aplicará multa de más de 5 a 10 sueldos mínimos del agente municipal por:

- I. Ejecutar obras sin permiso Municipal cuando las mismas cumplan con las normativas de este Código y las referidas al Planeamiento Urbano, y se incumpliere la intimación de inmediata paralización de los trabajos prevista en "Intimación de presentar planos para obtener el permiso de obra".
- II. Por reiterada falta en cada obra de señalamiento, letrero de obra expuesto al frente de toda construcción, conforme a las disposiciones de este Código, en cumplimiento con lo dispuesto en "Inicio de obra" y "Letreros al frente de las obras".
- III. Por provocar molestias y afectaciones a vecinos linderos en muros divisorios con aberturas o parapetos antirreglamentarios, y no cumpliendo intimación previa.
- IV. Por el desarraigo de árboles sobre las aceras de la vía pública sin el permiso correspondiente.
- V. Por no poseer plano sin control municipal de las ampliaciones, mejoras o refecciones que se hubieren realizado en la obra.
- VI. Por la ejecución de trabajos de refacción o mejoras sobre frentes de edificios transgrediendo las normativas al respecto establecidas en este Código y construcción de aceras antirreglamentarias sin el permiso municipal y el contralor profesional correspondiente.
- VII. Reiterada ocupación de la vía pública con escombros, materiales de construcción u otros elementos.
- VIII. No construir o reparar cercas, aceras y vallas reglamentarias.
- IX. Realizar una demolición sin el permiso correspondiente.
- X. Solicitar Certificado de inspección final de obra no estando la misma de acuerdo a los planos presentados.
- XI. Por no acatar sanciones establecidas en el inciso a), y que luego de ser notificado y/o apercibido, continúen las irregularidades.
- XII. Por contar con instalaciones que provoquen el arrojado de aguas servidas a la vía pública de viviendas en lugares que existan servicios públicos de las empresas prestadoras.

c. Se aplicará multa de más de 10 a 20 sueldos mínimos del agente municipal por:

I. Impedir a los inspectores municipales en ejercicio de su función el acceso al predio, conforme a lo normado en "Acceso de inspectores a los predios".

II. Ejecutar obras sin permiso municipal con destino de vivienda unifamiliar, que no cumplan con las disposiciones la presente norma y/o normativas referidas al Planeamiento Urbano.

III. Por ejecutar el propietario y/o profesional obras en contravención al presente Código y a las normativas referidas al Planeamiento Urbano.

IV. Por afectar a linderos con obras paralizadas, desatendiendo intimaciones ya cursadas.

V. Por contar con instalaciones que provoquen el vaciamiento, evacuación o conexión sin permiso de aguas industriales o cloacales a la vía pública, o a sumideros, bocas o desagües pluviales, bajo cañería clandestina o zanja abierta.

VI. Por contar con instalaciones que provoquen la evacuación de gases sin tratamiento correspondiente, libre evacuación a través de artefactos con o sin chimeneasen caso que no cumplan con las normas de efluentes gaseosos en vigencia.

VII. Por la instalación de antenas de radiodifusión y/o telecomunicaciones, sin el permiso y/o el contralor profesional correspondiente.

VIII. Ejecutar instalaciones complementarias en contravención a las reglamentaciones vigentes.

IX. Por presentar el propietario y/o profesional, declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos en obras de cualquier destino.

X. Por no cumplir medidas de prevención en obras de demolición establecidas en la presente norma.

d. Se aplicará multa de más de 20 a 50 sueldos mínimos del agente municipal por:

I. Ejecutar obras sin permiso municipal con destino de vivienda multifamiliar, comercio y/o industria y/u otros no especificados, que no cumplan con las disposiciones la presente norma y/o normativas referidas al Planeamiento Urbano.

II. Utilizar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes para un destino distinto al autorizado.

III. No colocar pantalla y/o elementos protectores en pisos altos sobre linderos o frente a la L.M. durante la ejecución de la obra.

e. Se aplicará multa de 50 a 100 sueldos mínimos cada 30 días por incumplir órdenes de demolición.

Artículo 27°.- Violar paralización de obra

Al propietario y/o responsable por quebrantar resolución de paralización de obra impuesta, se aplicará las siguientes penalidades:

a. Cuando se trate de vivienda unifamiliar: de 5 a 10 sueldos mínimos del agente municipal.

b. Cuando se trate de otros destinos: de más de 10 a 20 sueldos mínimos del agente municipal.

c. Por cada reiteración de violación de paralización de obra: de más de 20 a 50 sueldos mínimos del agente municipal.

d. Cuando la reiteración

Artículo 28°.- Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

La AUTORIDAD DE APLICACIÓN puede disponer que un profesional quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando:

a. No acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma.

b. Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello dentro de los términos impuestos por la presente norma.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

Artículo 29°.- Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, al profesional conforme lo dispuesto en "Registro de profesionales":

1. Por segunda falta en ejecutar obras sin tener el correspondiente permiso: Hasta tres (3) meses.

Por tercera o más faltas: De tres (3) meses a un (1) año.

2. Por segunda falta en presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: Hasta seis (6) meses.

Por tercera o más faltas: De seis (6) meses a dos (2) años.

3. Por segunda falta en ejecutar obras en contravención al presente Código y a las normativas referidas al Planeamiento Urbano: Un (1) año.

Por tercera o más faltas: De uno (1) a tres (3) años.

4. Por faltas graves contra la seguridad pública y/o salubridad en la ejecución de las obras: De dos (2) años a cancelación del registro matricular.

La suspensión de la firma significará al profesional y/o empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes

iniciados y las obras con permiso autorizadas antes de la aplicación de la pena.

También alcanza la imposibilidad de presentar planos de obras sin permiso previo con el objeto de su empadronamiento.

Artículo 30°.- Alcance de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

La suspensión y/o inhabilitación en su caso, en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, alcanza a la persona del infractor, es decir a todas las inscripciones bajo las cuales figure registrado profesionalmente en la especialidad afín a la naturaleza, edificación y/o instalación, en la que incurrió la falta.

Artículo 31°.- Registro de penalidades aplicadas a profesionales

El Municipio llevará un registro donde se indicará la habilitación de cada profesional.

Artículo 32°.- Comunicación a los Colegios Profesionales

A través de la Dirección o Tribunal de Faltas se comunicará y/o enviará copia de los antecedentes a los respectivos Colegios Profesionales para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos profesionales alcanzados por penalidades encuadradas en “Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad”

Artículo 33°.- Clausura de la obra

La Municipalidad suspenderá o clausurará toda obra que ponga en riesgo la seguridad y salubridad pública o no cumpla con las normativas vigentes.

TITULO IV. De los Locales

Artículo 34°.- Designación del destino de locales

La determinación del destino de los locales es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección podrá presumir el destino de los locales según su criterio, así mismo, podrá rechazar proyectos cuando las plantas de los locales acusen la intención de una división futura que provoque infracción a la presente.

Artículo 35°.- Criterio de la clasificación de locales

A los efectos de este Código los locales se clasificarán en la siguiente forma:

a) Locales de primera clase:

Dormitorio, comedor, sala de estar, sala de juego, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

En viviendas multifamiliares, se considerará dormitorio todo local que por sus dimensiones y ubicación se halle directamente vinculado a la zona íntima de la misma.

b) Locales de segunda clase:

Cocina, cuarto de baño, retrete, orinales, lavadero, vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y/o similar.

d) Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, sala de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más que 15.000 m² de área anexo dependiente del local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior (Kiosco), sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos, cinta magnética, laboratorio para proceso fotográfico.

e) Locales de quinta clase:

Locales auxiliares para servicios generales del edificio como ser portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio. Estos locales tendrán medios de salidas a pasajes y corredores generales o públicos y directos sobre la vía pública.

Cuando surja disidencia entre el profesional actuante y la autoridad de aplicación respecto de la interpretación de conceptos de algún punto de la presente, se definirá el alcance y concepto de la norma establecida en una comisión designada a tal efecto por el D.E. de la Municipalidad, debiendo estar representadas las partes involucradas.

Artículo 36°.- Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados

La altura mínima libre de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,30m. La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia entre solados, mínimas, son las siguientes:

Clase del local	Altura mínima libre del local (m)	Distancia mínima entre solados (m)	Exigibles en locales
Primera	2.60	2.80	Todos
	2.40	2.60	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o planchado.
	2.10	2.30	Cuarto de baño, retrete, orinal o lavadero, local de descanso para personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes
Tercera	3.00	3.20	Todos
	2.10	2.30	Garajes (todos) y locales hasta 16.00m ²
	2.40	2.60	Más de 16.00m ² y hasta 30.00m ²
	2.60	2.80	Más de 30.00m ² y hasta 50.00m ²
	3.00	3.20	Más de 50.00m ²

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación tendrán altura libre no inferior a 3,00m. en piso bajo y 2,70m. en pisos altos.

En ambientes con techos inclinados de primera y tercera clase, podrá considerarse dentro de la superficie mínima establecida un tercio de la misma a partir de los 2.30m de altura.

Artículo 37°.- Altura de semisótano equiparado a piso bajo

A los efectos de lo dispuesto para altura mínima de los locales en general, un semisótano puede equipararse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

Artículo 38.- Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

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

a) Alturas mínimas:

El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00m. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo, medida en la misma forma, no será menor a la adoptada por la parte superior.

Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90%

b) Dimensiones máximas de la planta del entresuelo.

1. Ventilación por el borde exclusivamente: Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40m. la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura (Ver Figura N° 1).

2. Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría: Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40m. la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde, no puede exceder de tres veces esa altura. Para una altura mayor que 2,40m. y menor que la establecida en “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados”, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder más de dos veces la altura del entresuelo.

3. Para una altura mayor que 2,40m. y menor que la establecida en “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados” la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder

más de cuatro veces la altura den entresuelo.

c) Luz libre entre bordes:

El espacio libre de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia menor entre muros del local comercial, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

d) Volumen mínimo:

El volumen efectivo del local principal, tomado con su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura de 3,00m. y los entresuelos con una altura teórica de 2,30m.

e) Facultad de la autoridad de aplicación.

A solicitud de interesado, la autoridad de aplicación puede autorizar un cambio en la situación del entresuelo, siempre que no rebase el área máxima que resulte de aplicar los puntos b) y. c) de este artículo.

Artículo 39°.- Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase

En vivienda colectiva, escritorios, oficinas, edificios de sanidad, el área y lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados, los valores mínimos son los siguientes.

Local de primera clase en vivienda	Lado mínimo (m)	Área mínima (m²)
Primera clase: En vivienda colectiva del tipo transitorio (hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) las habitaciones individuales tendrán:	2,50	9,00
En casa de escritorios u oficinas los locales individuales tendrán:	3,00	12,00
Unidades de uso de dos o más locales, cada uno tendrá:	2,50	9,00
En edificios de sanidad (Hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio), las salas individuales de internación tendrán:	2,50	7,50
Tercera clase	3,00	16,00

En viviendas, el lado mínimo de los locales de primera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados. La superficie mínima incluye armarios o roperos empotrados. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Locales de primera clase en viviendas		Superficie según N° de dormitorios (m²)				
Locales	Lado mínimo (m)	Ambiente único	1	2	3	4
Estar	3,00	—	—	11	14	16
Estar-Comedor	3,00	—	16	18	22	24
Estar-Comedor-Dormitorio (ambiente único)	3,00	20	—	—	—	—
Comedor	2,80	—	—	11	12	13
Dormitorio 1°	2,80	—	10	10	10	10
Dormitorio 2°	2,60	—	—	9	9	9
Dormitorio 3°	2,50	—	—	—	8	9
Dormitorio 4°	2,30	—	—	—	—	8
Expansión	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40

A partir del 4° dormitorio, los demás tendrán las mismas dimensiones que éste.

Cuando se proyecte dormitorio de servicio, éste tendrá como lado mínimo 2,30m. y su superficie mínima será de 8,00m², debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

Artículo 39°.- Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos

a) Espacio para cocinar:

Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00 m². Sus lados responderán a la relación: B = 2A siendo A = profundidad que no rebasará de 1,25m.

b) Cocinas

Una cocina debe tener un área mínima de 4,00m² y un lado no inferior a 1,50m, y aumentará estas dimensiones conforme al siguiente cuadro:

		Superficie según N° de dormitorios (m²)				
		Ambiente único	1	2	3	4
Cocina	1,50	4.00	4.00	5.00	6.00	7.00
Cocina-Comedor Diario	2,00	4.00	4.00	9.00	10.00	11.00
Lavadero-Secadero	1,20	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00

Cocina y lavadero-secadero podrán conformar un solo local. Para ello, el lado mínimo será de 1,60m. y la superficie mínima, la suma de ambos de acuerdo al cuadro.

c) Baños y retretes:

Los baños y retretes tendrán área y lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

	Artefactos					
	Inodoro	Lavabo	Bidet	Bañera		
Completo	X	X	X	X	1.35	3.20
Sin bañera	X	X	X		1.35	2.40
Con inodoro y bidet	X		X		1.35	1.80
Con inodoro únicamente	X				0.90	1.10
Ante-baño		X			0.90	0.81
Retrete	X	X			0.90	1.50

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25m. de la vertical del centro de la flor. Cuando se proyecte baño de servicio, éste tendrá como lado mínimo 1.10m. y como superficie mínima 1,40m². y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.

Cuando un sector conforme un apéndice del baño o retrete, éste deberá tener un lado mínimo de 0.80m.

En baños que se proyecten mingitorios, deberá agregarse una superficie de 0.30m² como mínimo por cada uno de ellos que se instale.

Artículo 40°.- Locales irregulares

Un local de forma irregular será reglamentario cuando pueda inscribirse en él, una figura que contenga las medidas mínimas de lado y superficie, conforme a su destino, exigidas en la presente norma.

Artículo 41°.- Apéndices en locales

Todo apéndice de un local que sirva para su iluminación y/o ventilación, tendrá dimensiones que aseguren que su ancho resulte mayor o igual al doble de su profundidad, como lo indica la Figura N° 2.

Artículo 42°.- Ancho de entradas o pasajes generales o públicos

Una entrada a un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,10m. cuando en esta norma no se fije una medida determinada.

Artículo 43°: Escaleras principales - Sus características

Las escaleras principales de un edificio estarán provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares de paso comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en “De los medios de salida”.

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

No se admitirá la instalación de montacargas en la caja de escaleras.

Una escalera principal o pública tendrá las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de la escalera tendrán no más que doce (12) alzadas corridas entre descansos y rellanos, a excepción de edificios residencial de planta baja y hasta 3 pisos altos, en que se admitirán tramos de hasta 21 alzadas corridas, entre descansos y rellanos. (Ver Figura N° 3)

No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones, ni que estos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

b) Perfil de los escalones:

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos serán iguales entre si y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,60m. \text{ a } 0,63m.$$

donde a = (alzada) no será mayor que 0,18m ni menor a 0.15m.

p = (pedada) no será menor que 0,26m ni mayor que 0,30m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o publico, en edificios de con afluencia masiva de personas, la alzada no será mayor que 0,16m. (Ver Figura N° 4)

c) Descansos

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las $\frac{3}{4}$ partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10m. y no ser menor a 0,95m.

Queda expresamente prohibida la compensación de escaleras —en cualquiera de sus formas— en lugares de circulación pública.

d) Ancho libre

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamano que se coloque sobresale más de 7,50cm. de la proyección del zócalo, la distancia entre pasamanos se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en “Escaleras exigidas de salidas”, los anchos mínimos son:

Caso general: 1,10m. en todos los casos no comprendidos en los ítem que siguen:

Locales de comercio: 0,70m. cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que este local, anexo del principal, no tenga mayor superficie que 50m²; y de 0.90m cuando esta superficie no exceda de 100m².

Viviendas colectivas: 0,80m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos;

1,00m., cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90m cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.

Unidad de vivienda: 1,00m. cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,80m cuando comunique pisos de una misma unidad.

En los casos indicados en los ítems (2), (3) y (4) el pasamano será obligatorio de un solo lado.

e) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,10m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

f) Señalización

En los edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se colocaran en el solado bandas de prevención de textura en forma de botones.

Artículo 44°.- Escaleras secundarias - Sus características

Son parte integrante de las mismas los rellanos y descansos:

a) Características:

1) Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20m. La pedada no será menor que 0,23m. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que 0.60m.

2) Ancho libre: El ancho libre no será menor que 0,70m. Puede ser de 0,60m. si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50m o cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor que 100m², a torres, miradores y tanques.

3) Altura de paso: La altura de paso será por lo menos 2,00m., medida desde el solado de un rellano o estación al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

b) Casos de aplicación:

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

- 1) Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m2.
- 2) Locales de segunda y cuarta clase.
- 3) Locales de quinta clase.
- 4) Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio

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

Artículo 45°.- Escaleras verticales o de gato

La escalera vertical o de gato puede servir de acceso solo a los lugares siguientes:

- 1 Azoteas intransitables.
- 2 Techos inclinados.
- 3 Tanques y otras instalaciones propias del edificio.

Esta escalera se construirá con materiales incombustibles, tendrá un ancho no menor de 0.45m y se distanciará no menos de 0,15m. del paramento, deben practicables y ofrecer, a juicio de la Dirección, suficientes condiciones de seguridad.

La distancia entre el frente de los escalones y las paredes más próximas al lado de ascenso, será por lo menos de 0.75m y habrá un espacio libre de 0.40m a ambos lados del eje de la escalera.

Artículo 46°.- Cajas de Escalera y Antecámaras

Deberán conformar caja de escalera todos los edificios de planta baja y dos pisos altos o mas y para los edificios de viviendas colectivas deben cumplir con esta condición a partir de los 12 metros de altura del edificio.

Los edificios de más de 32 metros de altura destinados a vivienda colectiva o más de 12 metros de altura para el resto de los usos, deben poseer una antecámara dispuesta de tal modo que deba ingresarse a la antecámara para ingresar a la caja de escalera. Las antecámaras deben contar con sistema de evacuación de humos y gases.

a) Las escaleras que conformen “Cajas de Escalera” deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Las escaleras requeridas para todo edificio de planta baja y dos pisos altos o mas, serán construidas en material incombustible y contenidas entre muros y puertas de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente, la resistencia mínima es FR60..

2. No pueden comunicarse con unidades habitacionales independientes, plenos de servicios, cajas de servicios, salas de máquinas u otros sectores habitualmente no ocupados.

3. Su acceso tendrá lugar a través de puerta de doble contacto, con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la caja. La puerta abrirá hacia adentro sin invadir el ancho de paso.

4. En los establecimientos la caja de escalera tendrá acceso a través de una antecámara con puerta resistente al fuego y de cierre automático en todos los niveles. Se exceptúan de la obligación de tener antecámara, las cajas de escalera de los edificios destinados a oficinas o bancos cuya altura sea menor de 20 m.

5. Deberá estar claramente señalizada e iluminada permanentemente.

6. Deberá estar libre de obstáculos no permitiéndose a través de ellas, el acceso a ningún tipo de servicios, tales como: armarios para útiles de limpieza, aberturas para conductos de incinerador y/o compactador, puertas de ascensor, hidratantes y otros.

7. Sus puertas se mantendrán permanentemente cerradas, contando con cierre automático.

8. No deben tener ventilación natural o forzada, excepto cuando tenga una de sus caras sobre una fachada de la edificación, la iluminación podrá ser natural utilizando materiales transparentes resistentes al fuego.

9. Los acabados o revestimientos interiores serán incombustibles y resistentes al fuego.

10. Las escaleras se construirán en tramos rectos que no podrán exceder de 18 alzadas cada uno. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

2a. = p = 0,60 m. a 0,63 m.
donde: a = (alzada), no será mayor de 0,18 m.
donde: p. (pedada), no será mayor de 0,26 m.

Los descansos tendrán el mismo ancho que el de la escalera, cuando por alguna circunstancia la autoridad de aplicación aceptara escaleras circulares o compensadas, el ancho mínimo de los escalones será de 0,18 m. y el máximo de 0,38 m.

11. Deberá interrumpirse en el nivel en que se encuentra la salida con comunicación directa o protegida a la vía pública.

12. Las cajas de escalera que sirvan a seis o más niveles deberán ser presurizadas convenientemente con capacidad suficiente para garantizar la estanqueidad al humo. Las tomas de aire se ubicarán de tal forma que durante un incendio el aire inyectado no contamine con humo los medios de escape. En edificaciones donde sea posible lograr una ventilación cruzada adecuada podrá no exigirse la presurización.

13. Cuando se requieran más de una caja de escalera esta deberá tener salida directa a la vía pública, sin requerir salir del medio de salida protegido e ingresar nuevamente al edificio.

b) Las antecámaras deberán reunir los siguientes requisitos:

1. La resistencia al fuego de sus muros y sus puertas deben ser similares a las exigidas para la caja de escalera.

2. Las puertas de ingreso a la antecámara desde el nivel al que sirve y de ingreso a la caja de la escalera desde la antecámara se deben disponer de tal forma que los bordes más próximos entre los marcos de estas dos puertas mantengan una distancia igual o mayor a 1,40m. si las puertas están dispuestas en muros enfrentados, y 1,00m si se encuentran en muros contiguos.

3. Una antecámara no puede estar comunicada con plenos de servicio o cajas de servicio.

c) Caja de escaleras de acceso a sótanos.

El acceso a sótanos se realiza mediante una caja de escalera separada de las que sirven al resto de los pisos, con las mismas características especificadas en el artículo VI.2.1.2.1. Esta caja de escalera debe poseer antecámaras en sus accesos. La condición que dos cajas de escaleras estén separadas no implica, necesariamente, que sean estructuralmente independientes, sino que posean entre sí muros de separación con la resistencia al fuego requerida y que sus accesos son independientes de tal manera que no se requiera ingresar a una de ellas para tener acceso a la otra.

d) Vestíbulo protegido.

Los edificios de planta baja y dos (2) pisos altos, o que superen los 32 m de altura, con usos que no sean vivienda, deben contar con Vestíbulo protegido con resistencia de muros y puertas RF60.

El vestíbulo protegido debe cumplir con todos los siguientes requisitos:

1. La resistencia al fuego de sus muros debe ser FR60 o mayor y la de las puertas de las unidades de uso con las que está comunicado debe ser FR30 o mayor.

Artículo 47°.- Escalones en pasajes y puertas

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un pasaje o corredor serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en “Escaleras principales - Sus características-” o por rampas fijas.

No se admitirán escalones en coincidencia con el umbral de las puertas y en su proximidad, antes de disponer cualquier desnivel se deberán observar las superficies de aproximación para las puertas siguiente:

Las puertas con hojas opacas que abren sobre circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical mínima de material transparente o translúcido colocada próximas al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m colocada a 0,80 m del nivel del solado.

Artículo 48°.- Rampas

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalón(es). El acceso hasta la rampa será fácil y franco a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada piso la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público. El ancho mínimo será de 1,00 metro, la pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante. La rampa o el sistema compuesto por rampas y escaleras deberán cumplimentar con lo indicado en Artículo “Uso de los medios alternativos de elevación”. Toda rampa que supere el 1,40 m de altura de nivel de solado, debe complementarse con medios alternativos de elevación.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas. El descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m.

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje será firme.

Artículo 49°.- Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios

Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15m. de este eje.

El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos al eje divisorio entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos de 1,25m. Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo inferior a 30°, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,25 m. de dicho eje. (Ver Figura N° 5)

De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas, y pilastras con una saliente no mayor que 0,25m.

Artículo 50°: Generalidades sobre ventilación e iluminación de locales

a) El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación se colocará a no menos de 2,00m. del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso.

b) Sólo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de vanos junto al cielorraso que estén ubicados dentro del tercio superior de la altura del local.

c) La saliente que cubre los vanos de iluminación y ventilación tendrá las limitaciones establecidas en “Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas”

Artículo 51°.- Iluminación y ventilación de locales de primera clase

a) Un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

b) Vanos:

1. Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación será: $i = a/x$

Donde i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

a = área 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 espacio urbano
Lateral, bajo parte cubierta	10
Lateral, libre de parte cubierta	12

Cuando el largo de la planta de un local rectangular sea mayor que dos veces el ancho b (**Ver Figura N° 6**) y además el vano se ubique en el lado menor o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se incrementará un 30% la superficie del mismo, destinada a iluminación, aplicando la siguiente fórmula:

$$l = 1,30 (a/x)$$

2. Ventilación:

El área mínima K de los vanos de ventilación será: $K = i/3$

c) Vanos junto al cielorraso:

Cuando el vano esté situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el pto. b) en un 50% y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75m.

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

Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1,00m. del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y solo sirven para la iluminación, la superficie vidriada no será transparente.

Artículo 52°.- Iluminación y ventilación de locales de segunda clase

a) Caso general:

Un local de segunda clase debe recibir luz del día y ventilación por vano que dé por lo menos a patio auxiliar.

b) Vanos – Caso general

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase y de una escalera principal, se proyectará con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que siguen:

1. Cocinas y lavaderos:

Iluminación $i = 0,50m^2$

Ventilación $K = 2/3$ de i

2. Baños, retretes y orinales (vano o claraboya)

Un baño, retrete, orinal o vestidor no requiere, en general, recibir luz del día por patio. La ventilación será:

Ventilación de baños, retretes orinal o vestidor $k = 0,30m^2$

I. Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio apendicular, los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alféizar del vano a no menos que 2,00m. sobre el nivel de la acera.

II. Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,90m.

La superficie del compartimiento dividido por número de baños o retretes en él contenido, serán no menor que 2,00m². Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,81m² por cada artefacto y una separación de 0,60m. entre ellos. La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50m². tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04m². esta aspiración puede ser mediante vano o conducto, en este último caso cumplirá con lo dispuesto en “Ventilación de baños y retretes por conducto” y, cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que dé por lo menos a patio auxiliar y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5,00m. del vano. Cuando en un compartimiento se agrupen hasta tres (3) orinales, su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en “Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto”.

a. Los vanos de ventilación de baños, retretes (simples o múltiples) y orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la Figura N° 7, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical en la parte inferior al vano y el punto más alto del parapeto. En casos de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie elegida por cada local complementario, además contará con la aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el punto 2).

b. Cuando los baños, retretes y orinales se ventilen desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50m². y área de ventilación no menor que 0,15m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar esos locales en compartimientos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

3). Escaleras principales:

a. El área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja, de este área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables, de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 m. al frente de los muros circunvecinos.

b. Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea, y será no menor que 0,75 m² por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital.

a. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera hasta un 25%, siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación, los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00m. de muros circunvecinos.

c. Cuando una vivienda colectiva o edificios de oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en ambos apartados precedentes. En este caso, el alumbrado será a electricidad de acuerdo con lo establecido en “Iluminación artificial en locales”. La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies no serán inferiores a:

$K = 0,2H / 1,00m^2$

Siendo H = la altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azotea y distarán no menos que 1,00 de muros enfrentados.

Artículo 53°.- Iluminación y ventilación de locales de tercera clase

a) Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación laterales serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por virios de piso que den al exterior para los casos de iluminación complementaria.

b) Vanos:

1. Iluminación:

El área de los vanos de iluminación será: $i = A / X$

Donde i = área mínima del total de los vanos de iluminación

A = área 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 espacio urbano	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio de piso al nivel del solado transitable
Lateral, bajo parte cubierta	8	—	—
Lateral, libre de parte cubierta	10	—	—
Cenital	—	10	6

El vidrio de piso puede estar a nivel en azoteas intransitables; en las transitables debe colocarse sobreelevado.

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2,00m. del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de ese local que se computan totalmente.

2) Ventilación:

La ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas serán graduadas por mecanismos fácilmente accesibles.

El área mínima de ventilación será: $K = i/3$

1. Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad mayor que 6,00m. Y hasta 10m complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en “Ventilación complementaria para locales de comercio y trabajo, por conducto” ubicado en la zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10m. Deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicada en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones: Sobre patio auxiliar se admitirá una ventilación no mayor que el 30% de la requerida. Sobre extensiones apendiculares se admitirá una ventilación no mayor que el 15% de la requerida.

2. Se permitirán claraboyas cuya área requerida será de $K= i/3$

Artículo 54°.- Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias

a) Un local de cuarta clase no requiere, en general, luz del día y ventilación por patio auxiliar.

b) Ventilación de locales:

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo se hará como se establece en “Ventilación natural por sistema de “Colector de ventilación”. Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso.

c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:

Los pasajes y corredores generales o públicos debe recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no mas que 15,00m.; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la autoridad de aplicación, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el Apartado III, del punto 3) del Inc. b), del artículo de “Iluminación y Ventilación de locales de segunda clase”.

d) Ventilación de espacio para cocinar:

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

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

e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

Artículo 55°.- Iluminación y ventilación de locales de quinta clase

a) Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00m. solo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno.

b) Vanos: Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase. Los demás locales cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

Artículo 56°.- Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser galería, porche, balcón alero u otro saliente, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

a) El valor máximo del saliente se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según el siguiente cuadro:

	Vano del local ubicado frente a :		
	Patio auxiliar	Espacio urbano	Acera cubierta con pórtico
Primera	-	$s \leq H$	S Igual a la saliente del pórtico.
Segunda	$s \leq H$	No puede exceder el límite autorizado en "Limitaciones de las salientes de la fachada"	
Tercera	-		
Cuarta	$s \leq H$		
Quinta	-		

Donde:

s = Distancia comprendida entre el perímetro exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saliente;

H = altura libre del local o parte cubierta.

(Ver Figura N° 8)

b) Cuando la parte cubierta o saliente, tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 s.

(Ver Figura N° 9)

c) Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión a de la parte cubierta una abertura de alto h no inferior a 1,10m. y de área i no menor que la requerida para la iluminación del local.

(Ver Figura N° 10)

d) Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local, siguiendo el criterio de las Figuras N° 11.

e) Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente cerrado mediante vidriera a condición de que:

3. La altura h de la parte vidriada no sea inferior a 1,30m.

4. El área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.

(Ver Figura N° 12)

f) Cuando se produzcan vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en "De las obras que produzcan molestias".

Artículo 57°.- Ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto

La ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por sendos conductos que cumplirán las siguientes características:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03m² uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.

b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

c) El tramo que conecta la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50m. de caras internas lisas.

d) El conducto rematará a 0,50m. por lo menos sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta lateralmente. El remate de varios extremos de conductos próximo debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Artículo 58°.- Ventilación de espacio para cocinar, por conducto

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflector que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto que servirá a un solo local, y que

satisfará una de las siguientes características, según el caso:

a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:

1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01m², lado no menor que 0,10m, uniforme en toda su altura, realizada con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección.

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

3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50m. y de sección igual a la de dicho conducto.

4) El conducto rematará a 0,50m., por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta lateralmente. El remate de baños o extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

b) Casos de conducto con remate lateral a espacio urbano:

El conducto puede ser horizontal, en tal caso, de longitud no mayor que 1,50m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería, serán iguales a las especificadas en el Inc. a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.

La autoridad de aplicación puede adoptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia a los prescritos en los incisos precedentes.

Artículo 59°.- Ventilación de sótanos y depósitos, por conductos

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otras formas de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015m² y lado no inferior a 0,10m. Estos conductos pueden rematar, según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación. Cuando el local del sótano, por su uso o destino, requiera ventilación variable o una ventilación especial, pueden colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto aparatos de regulación, sólidos y fácilmente manejables.

Artículo 60°.- Ventilación complementaria para locales de comercio y trabajo, por conducto

El conducto de la ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

a) La sección transversal no será inferior a 0,03m², uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.

b) La apertura del conducto en el local será libre (no regulable).

c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos que 0,50m. sobre la azotea o techo.

d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

Artículo 61°.- Prohibición de colocar instalación en conducto de ventilación

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en "Ventilación natural por sistema de "Colector de ventilación".

Artículo 62°.- Ventilación natural por sistema de "Colector de ventilación"

Los baños, retretes, orinales, espacio para cocinar, guardarropa y locales de cuarta categoría podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados "Colectores de ventilación", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los conductos serán verticales, o con una inclinación máxima de 15° respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con una superficie interior lisa.

b) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2/3.

c) La sección del conducto principal "colector" será de 400 cm². esta sección es suficiente para ventilar nueve pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso, esa sección permitirá la ventilación hasta cinco plantas. Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm².

d) Cada local que se ventile, contará con un turbo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea.

e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50m.. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe, empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25cm.

f) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos que 150cm², ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.

g) El conducto principal rematará, a cuatro vientos, 0,50m. sobre azotea o terraza, y a 2,40m. de todo vano de local habitable.

Artículo 63°.- Iluminación artificial en locales

a) Iluminación artificial en locales:

La AUTORIDAD DE APLICACIÓN. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea con no menos de dos circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito, en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

b) Iluminación artificial de medios de circulación:

Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el pto. a).

Una escalera principal con iluminación cenital natural tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultaneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

c) Iluminación de edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio):

Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) debe contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el pto.. a).

d) Luces de emergencia:

1) En los edificios y/o locales que se indican en el punto 2) deberán disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente, sin quedar fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministros de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a un lux, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, acceso de ascensores, cambio brusco de dirección, codos, puertas, etc. el nivel mínimo de iluminación será de 20 lux medidos a 0,80m. del solado.

2) Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la AUTORIDAD DE APLICACIÓN. para exigir las en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:

- Edificios administrativos del estado.
- Auditorios
- Estudios radiofónicos
- Estudios de televisión
- Salas de baile
- Teatros
- Cine-teatro
- Cines
- Circos, permanentes
- Atracciones, permanentes
- Estadio abierto o cerrado
- Hotel
- Hotel alojamiento
- Hotel residencial
- Edificios de sanidad (hospital, sanatorios, clínicas, maternidad, preventorios).

En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el punto 1) deberá elevarse un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.

En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1½ horas,

manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los puntos 1) y 3).

Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse batería de tipo estacionario con electrolitos líquidos, quedando expresamente prohibido el uso de todo tipo de acumuladores específicamente diseñados y contruidos para usos en automotores. Las luces para iluminación de emergencia podrán ser de tipo fluorescente o incandescentes, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramientos.

Artículo 64°.- Ventilación por medios mecánicos

a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

b) En edificios no residenciales, la AUTORIDAD DE APLICACIÓN. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, en tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.. La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

Artículo 65°.- Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos tendrán, además de la natural ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

Artículo 66°.- Calefacción de locales por aire caliente

Cuando en un local usado para vivienda o trabajo se emplee el sistema de calefacción por aire caliente, producidos mediante artefactos de combustión, debe asegurarse un microclima templado que en ningún momento pueda ocasionar molestias por cambios de las condiciones ambientales.

TITULO V. Generalidades sobre los medios de salida

Artículo 67°.- Trayectoria de los medios de salida

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales o interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio. No se permitirá el paso de salida por otro uso de mayor riesgo.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se consideran de uso o destino diferenciado.

Artículo 68°: Salidas exigidas

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido. La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio de salida exigida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos y deberán diferenciarse. En este caso habrá una vereda de 1,00 m de ancho mínimo. La vereda tendrá de 0,12 m a 0,15 m de alto y quedará salvada con un vado y rebaje de cordón. La vereda puede ser reemplazada por una baranda colocada a una distancia del paramento del medio exigido de salida peatonal de 1,00 m, para permitir el paso de una persona en silla de ruedas. El ancho de circulación peatonal, en caso de lotes de 8,66 m, se identificará con pintura de alto contraste en una franja de 0,60 m. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigirá estos requisitos.

Artículo 69°.- Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicios de pasajeros o uso similar, si se cumple lo siguiente:

a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de la fachada;

b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea

de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas;

c) En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras no disminuyan el ancho exigido y estén convenientemente señalizadas para ciegos y disminuidos visuales.

Artículo 70°.- Señalización de los medios exigidos de salida

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente discernidos se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada nivel de piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria. La señalización presentará tamaño adecuado y contraste de color. En todo edificio público y privado con asistencia masiva de personas, con excepción de la vivienda, los medios exigidos de salida además se indicarán en caracteres Braille. Los planos en relieve, para ciegos y disminuidos visuales, se ubicarán en la entrada, en puestos y mostradores de información. La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos de señalización (carteles, iconos y pictogramas) y símbolos para los planos en relieve serán uniformes para todos los casos.

Artículo 71°.- Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN, para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

Artículo 72°.- Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en “De la protección contra incendio” podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como para paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla con lo siguiente:

a) Puertas

Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, ubicados entre 0,90 m ± 0,05 m de altura; leyendas ubicadas entre 1,40 m ± 0,10 m de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas entre 1,05 m ± 0,15 m de altura; medidas en todos los casos desde el nivel del solado, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN La ubicación, tipo, tamaño y características de la identificación serán uniformes para todos los casos y aprobados por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN

b) Paneles fijos

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros con plantas, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento fijo que cumpla dichos fines.

Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la L.M. o a menos de 3.00m de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

Artículo 73°.- Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la AUTORIDAD DE APLICACIÓN aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

Artículo 74°.- Acceso a cocinas, baños y retretes

El acceso a una cocina, a un baño o a un retrete, desde locales donde se habita o trabaja, debe ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos o bien directamente. En una unidad de vivienda el acceso cubierto a la cocina queda satisfecho si se efectúa respecto de uno solo de los locales de primera clase que la integran.

El ancho de paso cubierto no será inferior a la tercera parte de la altura medida verticalmente entre el solado y el lugar mas bajo del cielorraso o viga con un mínimo de 0,90 m.

Artículo 75°.- Ancho mínimo de circulación interna en vivienda

El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de la vivienda permanente será de 0.90 m. Las escaleras cumplirán lo establecido en los artículos específicos de este Código.

Artículo 76°.- Número de ocupantes-coeficiente de ocupación

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la “Superficie de piso” en la proporción de una persona por cada “x” metros cuadrados. El valor de X se establece en el siguiente cuadro:

USO	X en m²
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinadas a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
e) Edificios de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baile	8
f) Viviendas privadas y colectivas	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por su propietario, en su defecto será:	16
h) Salas de juego	2
i) Grandes tiendas, supermercados, planta paja y 1er. subsuelo	3
j) Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores	8
k) Hoteles, planta baja y restaurantes	3
l) Hoteles, pisos superiores	20
m) Depósitos	30

En subsuelos, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta en el cuadro precedente.

En los casos de más de un piso, en la planta baja se supone un número de ocupantes doble del que resulte de aplicar el cuadro.

El número de ocupantes en edificios sin uso definido por el propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la autoridad de aplicación por analogía.

Los valores establecidos en el cuadro quedan sujetos al cumplimiento de las reglamentaciones específicas existentes para cada uso.

A menos que la distancia máxima del recorrido o cualquier otra circunstancia haga necesario un número adicional de medios de escape y de escaleras independientes, la cantidad de estos elementos se determinará de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Cuando por cálculo, no más de tres unidades de ancho de salida, bastará con un medio de salida o escalera de escape.

2. Cuando por cálculo, corresponda a cuatro o más unidades de ancho de salida, el número de medios de escape y de escaleras independientes se obtendrá por la expresión:

$$N^{\circ} \text{ de medios de escape y escaleras} = \frac{n + 1}{4}$$

Las fracciones iguales o mayores de 0.50 se redondearán a la unidad siguiente.

Artículo 77°.- Número de ocupantes en caso de edificios con usos diversos

En caso de edificios con usos diversos, como por ejemplo hoteles que ofrezcan servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupados por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salida general se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la AUTORIDAD DE APLICACIÓN. lo estime conveniente.

Artículo 78°.- Situación de los medios de salida exigidos en piso bajo

Locales frente a la vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en piso bajo con comunicación directa a la vía pública,

que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún punto del local diste más de 40 m. de la salida, medidos a través de la línea de trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape o egreso, salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el interior.

Para el segundo medio de escape puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en “Vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos”, la puerta abrirá hacia el exterior del local afectado, contando para ello con un retiro de la L.M., equivalente al ancho del medio exigido de salida.

Locales interiores.

Todo local que tenga una ocupación mayor que 200 y menos que 300 personas contará por lo menos con dos puertas, lo más alejada posible una de otra, que conduzca a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigidas sobre un vestíbulo o pasaje general o público, que conduzca a la vía pública a través de la línea lateral de libre trayectoria, será de 30,00m.

c) Los sectores con riesgo de incendio cuyas salidas no sean directamente a la vía pública, o a patio cubierto en comunicación con la vía pública, lo hará a través de pasillos y/o escaleras que reúnan características constructivas de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que en cada plano sirvan o limiten, sus accesos internos serán cerrados por puertas doble contacto con cierre automático aprobado, con resistencia al fuego.

Se exceptúan aquellos usos compatibles con galerías de comercios, en el sector correspondiente a galería, en planta baja hasta cuyo nivel se satisfará lo antedicho.

Un sector con riesgo de incendio no puede utilizar como medio de salida total o parcial a otro sector con riesgo de incendio.

Artículo 79°.- Situación de los medios de salida exigidos en pisos altos, sótanos y semisótanos

a) Número de salidas en todo edificio con “Superficie de piso” mayor que 2500 m² por piso, excluyendo el piso bajo. Cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios cuya “Superficie de piso” exceda de 600 m² excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código. Conformando “Caja de escalera” podrá ser una de ellas “Auxiliar exterior” conectadas con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este último caso conformar cajas de escaleras.

b) Distancia máxima a una caja de escalera.

Todo punto de un piso no situado en piso bajo distará no más que 30 m. de la caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria, esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos.

c) La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, formarán caja, salvo en el caso de escalera exterior.

d) Independencia de las salidas.

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso. En todos los casos las salidas de emergencia abrirán en el sentido de la circulación.

Artículo 80°.- Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300m² será tratado como un piso independiente.

Artículo 81°.- Puertas de salida

a) Ancho de las puertas de salida.

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

b) Características de las puertas de salida:

Las puertas abrirán 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 un rellano, descanso o plataforma.

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

Artículo 82°.- Ancho de pasos, pasajes, corredores de salida y escaleras

a) Ancho de corredores de piso.

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,10m. para las primeras 30 personas; 1,20m. para más de 30 personas hasta 50; y 0,15m. más por cada 50 personas de exceso o fracción.

b) Ancho de pasajes entre escaleras y vía pública.

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar “ancho de corredores de piso”.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones. El nivel de pasaje que sirve como medio exigido de egreso no puede estar a más que 1,00m. bajo el nivel de la acera.

Artículo 83°.- Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.

a) Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.

En un lugar de espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera. El ancho libre de una puerta exigida no será inferior a 1,50m. El ancho total de puerta exigida no será menor que 0,01m. por cada espectador hasta 500, para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = [(5500 - A) / 5000] \times A$$

Donde A = número total de espectadores

X = Medida del ancho de salida exigido, expresado en centímetros.

Para un número superior a 2500 espectadores, el ancho libre de puertas exigidas expresado en centímetros se calculará por $X = 0,6 \times A$, siendo A = número total de espectadores.

b) 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 esa salida. Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm. por espectador de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,10m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25m². Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida precedentemente.

c) Filas de asientos en lugares de espectáculo público:

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

1) Caso de fila con pasillo lateral: El claro libre no podrá ser menor que 0,50 m y el número de asientos por fila no excederá las 8 butacas.

2) Caso de fila entre pasillos: Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales el número de asientos por fila podrá duplicarse, con respecto al indicado en el inciso a), conservando las demás características.

3) Filas curvas: Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 30°.

4) Numeración de las filas: Cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a la más cercana al proscenio. En caso de existir asientos llamados de “orquesta” sus filas llevarán numeración independiente.

Se admiten tres tipos de asientos: los fijos, los móviles y los sueltos, formando cuerpos de varias unidades y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y la forma de asiento serán uniformes.

Los asientos fijos serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre sí mediante apoyabrazos. El ancho entre ejes de apoyabrazos no será inferior a 0,55 m; la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,45 m El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá un ancho no inferior al asiento; su altura mínima será de 0,50 m medida desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación de por lo menos 1:7 respecto a la vertical y no dejará claro libre entre el respaldo y asiento mayor que 1 cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

Asientos móviles: Cuando los asientos sean del tipo móvil se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo, conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

Asientos sueltos: Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas sólo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará la de la proporción de uno por cada 0,50.m de área, con un máximo de diez asientos.

e) Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos:

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores

de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por metro cuadrado. Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.M. y la fila de puertas separativas con sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

f) Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos:

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades.

Se indicarán además los lugares reservados para personas que utilizan silla de ruedas, o con movilidad reducida. Dichos planos merecerán la aprobación de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN..

Artículo 84º.- Accesibilidad para personas con discapacidad y circunstancias discapacitantes en los lugares de espectáculos públicos

a) Circulación y accesibilidad de discapacitados motores usuarios de sillas de ruedas.

Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con discapacidad y circunstancias discapacitantes, especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios como p. ej.: boletería, cafetería, servicios de salubridad especiales, guardarropa, etc. se encuentre impedida o dificultada por desniveles, estos serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán lo establecido en "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

b) Circulación y accesibilidad de ancianos y personas con marcha claudicante:

Se cumplirá con lo prescrito en el inciso a) de este artículo.

c) Facilidades para personas con hipoacusia

En salas de espectáculo con una capacidad igual o mayor que 500 personas, cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros se deberá instalar un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalará mediante el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3 723 "Símbolo de Acceso para personas sordas e hipoacúsicas".

d) Lugares de espectáculos públicos con desniveles

Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se deberá contar con la implementación de rampas y ascensores o medios mecánicos alternativos como plataformas elevadoras que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados.

e) En los lugares de espectáculos públicos cuando se han cumplido las previsiones de este Código para evitar y eliminar las Barreras Arquitectónicas para personas con discapacidad motora, se señalarán en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3 722 "Símbolo de Acceso para Personas con Discapacidad Motora".

Artículo 85º: Reserva de espacio en platea

a) Cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas:

Un 2 % (dos por ciento) de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de discapacitados motores, (usuarios de silla de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.

La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 4 (cuatro) espacios.

b) Materialización de la reserva:

La materialización de la reserva citada en el inciso a) responderá a las siguientes prescripciones

1) Espacio para silla de ruedas:

Serán retiradas las últimas butacas ubicadas en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,25 m.

En la referida plaza se ubicará el usuario con su silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

2) Reserva de espacios:

La reserva de espacios se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.

3) Reserva en la última fila:

En la última fila podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso serán retiradas las últimas butacas, ubicando la silla de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

Artículo 86º.- Escaleras exigidas de salida

a) Medidas de las escaleras exigidas.

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias de este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situada a nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

Caso General:

1 La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25m² 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.

2 Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².

3 Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².

b) Caso de lugares de espectáculos públicos:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

c) Pasamanos en las escaleras exigidas:

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85m. y la suma del alto más el ancho de esas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00m.

En las cajas de escaleras el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85m. y 1,00m. medida desde el peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,04m. se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir el pasamanos.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50m y hasta 2.40m, habrá balaustradas, baranda o pasamano por cada lado. Cuando el ancho de la escalera rebasa esta medida se debe colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

Artículo 87º.- Escaleras mecánicas y rampas

a) Escaleras mecánicas:

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

1) Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.

2) Esté cerrada, formando caja de escalera y sus aberturas estén protegidas de forma tal que eviten la propagación de calor y humo.

3) Tenga un ancho no inferior a 1,10m, medido sobre el peldaño.

4) Marche en sentido de la salida exigida.

5) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:

- Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión
- Los pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso caucho
- El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3mm de espesor, adherido directamente a la caja; ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible.

6) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

7) La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes, por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se deberá proporcionar un medio alternativo aceptado de circulación.

b) Rampas como medio de salida:

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas. Serán exigibles las condiciones determinadas para cajas de escalera.

Artículo 88º.- Puertas giratorias

a) Características de las puertas giratorias:

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación, durante su uso normal, nunca pueda exceder de quince (15) vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m. y el total de éstas puede ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destina a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido solo se considera el radio de la puerta giratoria. Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales laminados o material transparente inastillable.

b) Uso prohibido de puertas giratorias:

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida o escape de locales para asambleas, auditorios, asilo, templo, hospital, teatro, cine, local bailable o local o espacio dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

c) Uso de puerta giratoria existente:

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,80m. de ancho situadas adyacentes a las giratorias.

Artículo 89°.- Salida para vehículos

a) Ancho de salida para vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos deberá ser de 3,00m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo podrá ser de 2,40m.

En un predio donde se maniebre con vehículos, como por ejemplo, playa de carga y descarga de comercio, de industria y de depósito, estación de transporte de pasajero o de cargas, el ancho mínimo de la salida será de 4,00m.

b) Salida para vehículos en predio de esquina:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la L.M. de esquina, y cuando esta no exista, la salida estará alejada no menos de 7,00m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes. **(Ver Figura N° 13)**

TITULO IV. De las obras que causan molestias

Artículo 90°.- Intersección de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio desde cualquier lugar situado a menor distancia que 4,15m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. (Ver Figura N° 14)

Quedan exceptuados los siguientes casos:

a) Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,75m. del eje divisorio de predios o 0,60m del paramento exterior enfrente de otra unidad independiente, medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 2,00m. medida desde el solado correspondiente.

c) Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.M. o la del retiro obligatorio.

Artículo 91°.- Apertura de vanos para iluminación en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por esta norma, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5mm., en paños de 20cm. de lado o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 2,00m. por sobre el solado del local.

Esta iluminación no constituye una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua puede adquirir la medianería de la pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.

Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.

Artículo 92°.- Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo, contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente

a) Instalaciones que transmiten calor u otro tipo de radiación:

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor u otro tipo de radiación, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La autoridad de aplicación puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a un mayor aislamiento de la fuente de calor u otro tipo de radiación.

b) Instalaciones que producen humedad:

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en "Generalidades sobre muros de albañilería", ni puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en "Generalidades sobre techos". Debe interponerse un muro o murete debidamente impermeabilizado cuando se trata de arrimar el cantero, jardinero o plantación a un muro privativo contiguo a predio lindero.

En los casos de piletas de natación, éstas deberán estar separadas de los ejes divisorios de predios, como mínimo a una distancia de 1,50m.

c) Instalaciones que producen vibraciones o ruidos - Prohibición:

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo maquinarias, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, queda prohibido aplicarlas a un muro divisorio de predios o privativo entre unidades de uso independiente.

d) Casos de arbustos y/o árboles:

Los árboles deberán estar a una distancia mínima de 3,00m. En el caso de los arbustos la distancia mínima será de 1,00m.

Artículo 93°.- Instalaciones que produzcan molestias

Se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, ruido, vibración, choque, golpe, humedad u otro tipo de radiación.

Artículo 94°.- Molestias provenientes de una finca vecina

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina solo serán objeto de atención para aplicar la presente norma cuando éstas transgredan alguno o varios de sus artículos, cuando se requiera establecer la seguridad y en los casos que menciona la Ley como de atribución Municipal.

Artículo 95°.-

Deróguese toda normativa que se oponga a la presente.-

Artículo 96°.- Regístrese, Comuníquese, Publíquese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en San Justo-, La Matanza -, Novena Sesión Ordinaria, a los treinta días del mes de Diciembre del año dos mil ocho.-

**ANEXO I.
Gráficos**

Figura 1

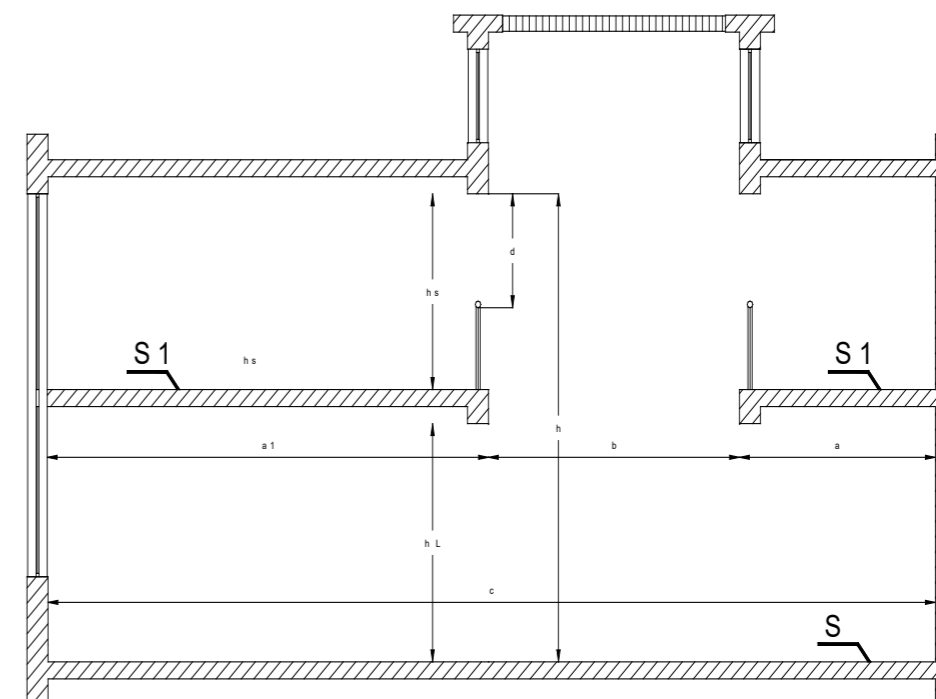


Figura 2

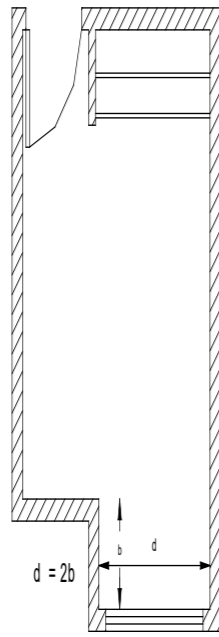
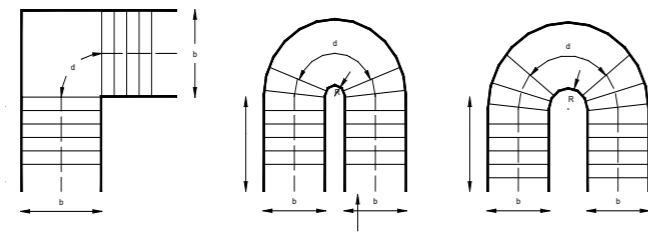
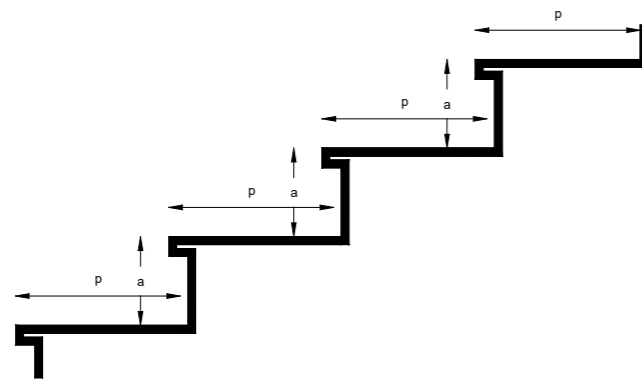


Figura 3



Los escalones deberán ser compensados si $0,25 < R < 1$ m.
Si $R > 1$ m. se considera como de tramos rectos.

Figura 4



$2a + p = 0,60\text{m. a } 0,63\text{m.}$
donde a = (alzada) no será mayor que $0,18\text{m.}$
 p = (pedada) no será menor que $0,26\text{m}$

Figura 5

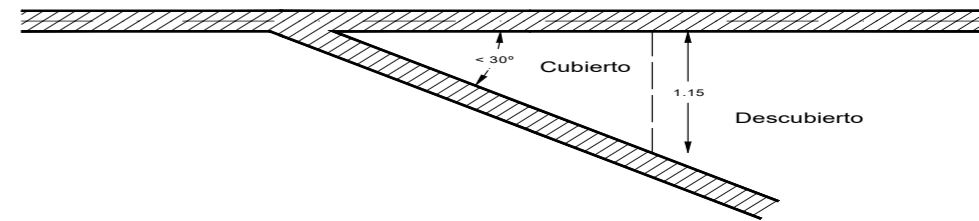


Figura 6

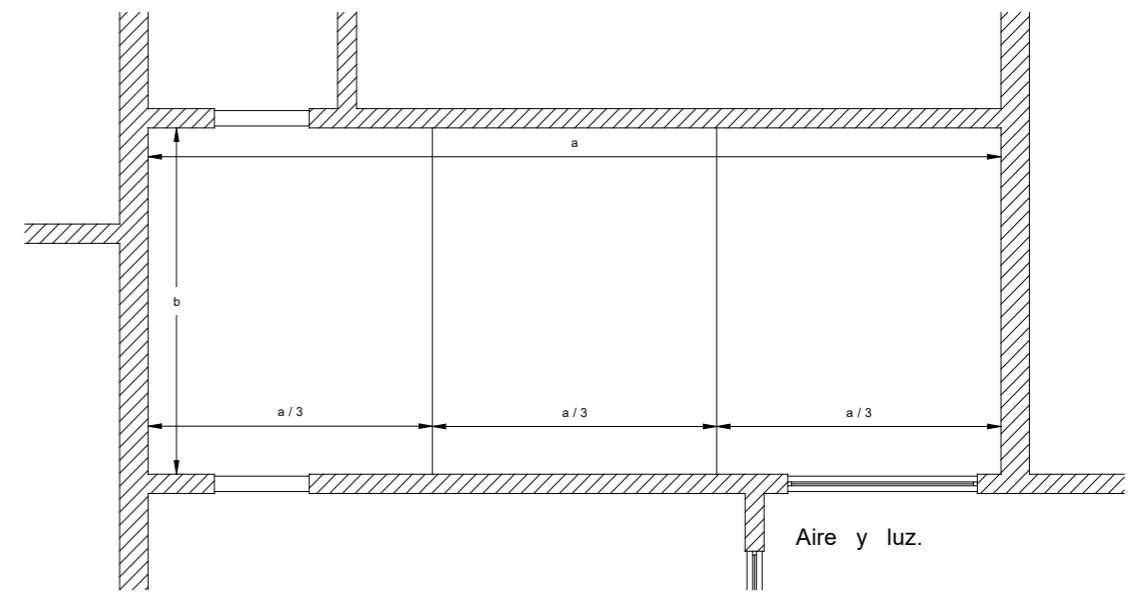


Figura 7

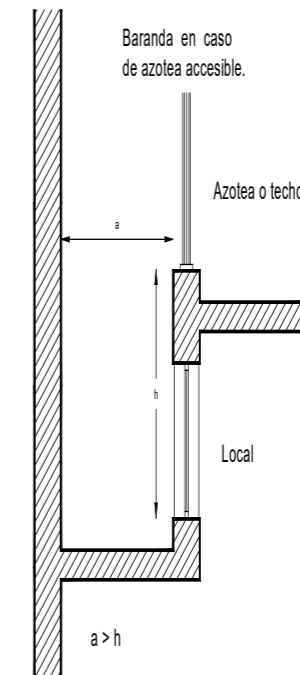


Figura 8

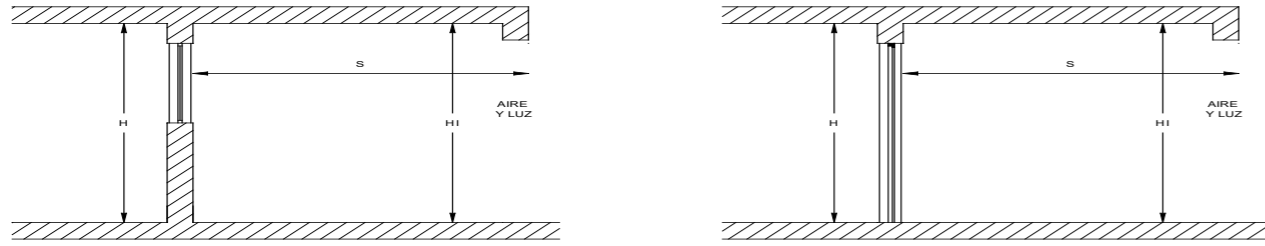


Figura 9

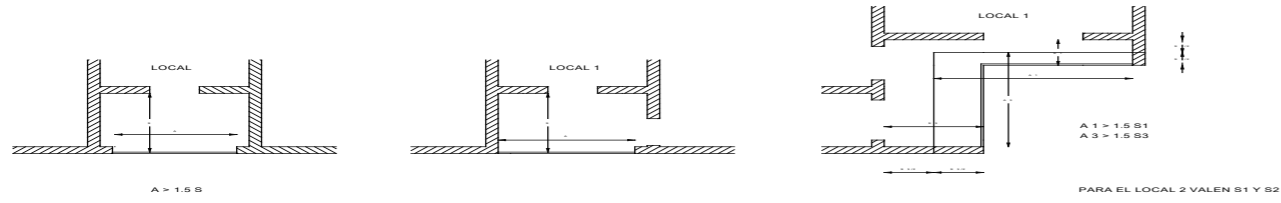


Figura 10



Figura 11

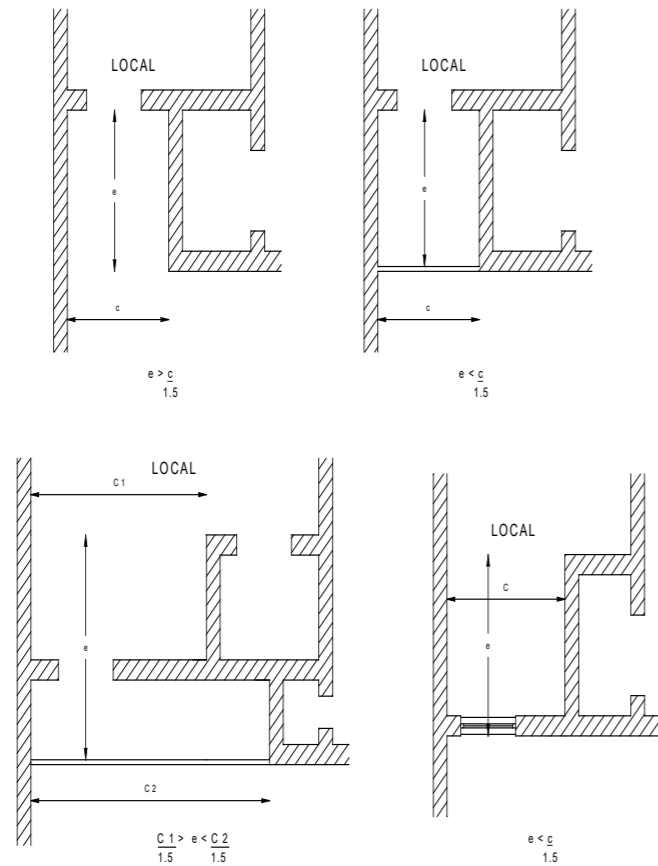


Figura 12

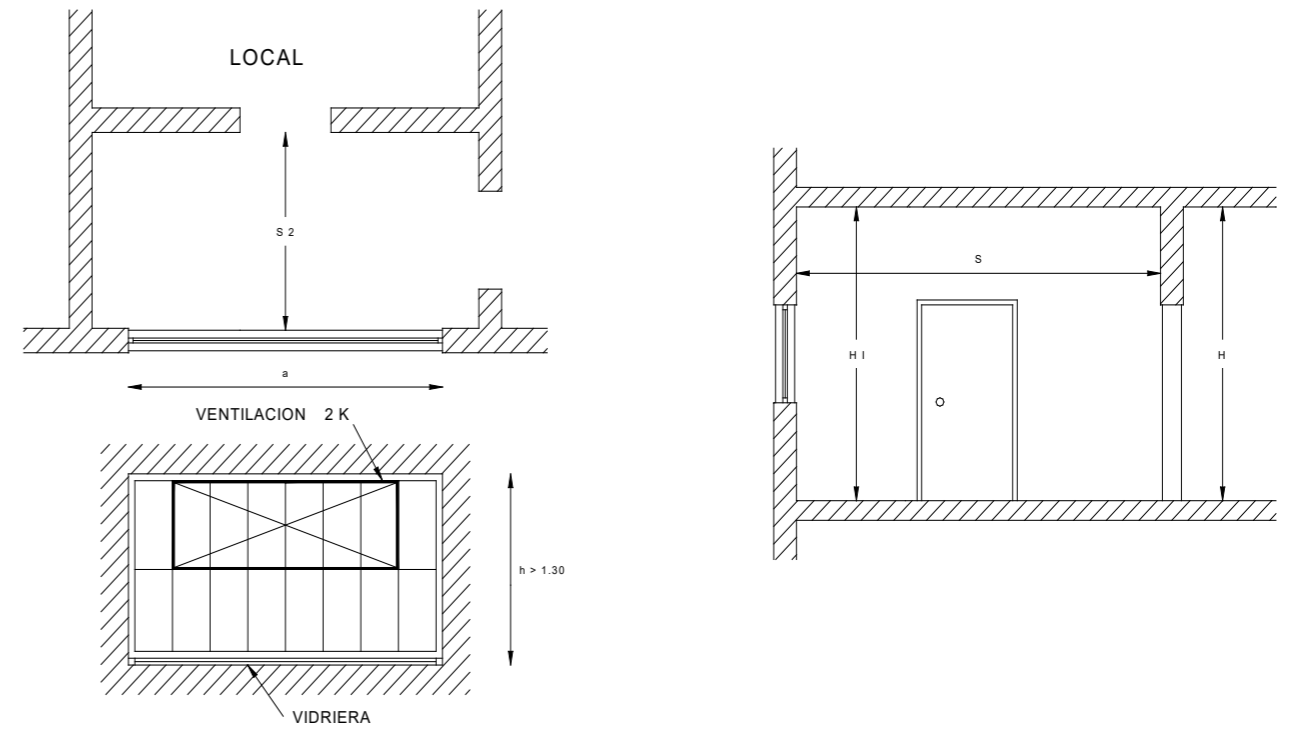


Figura 13

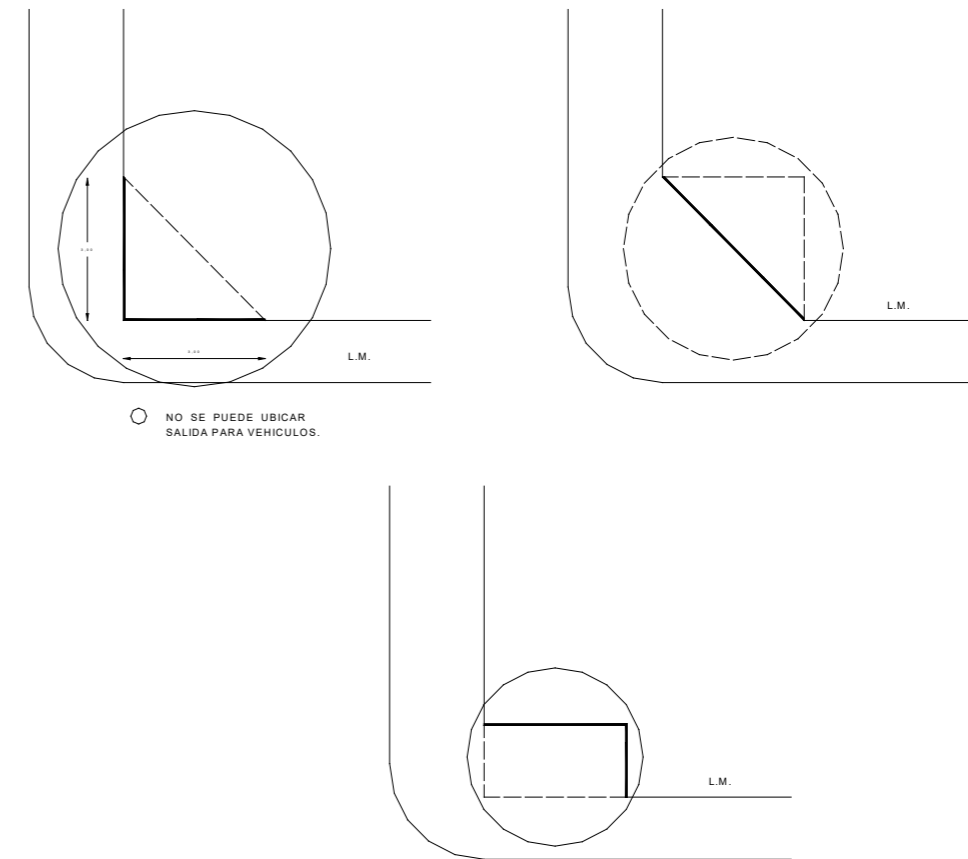
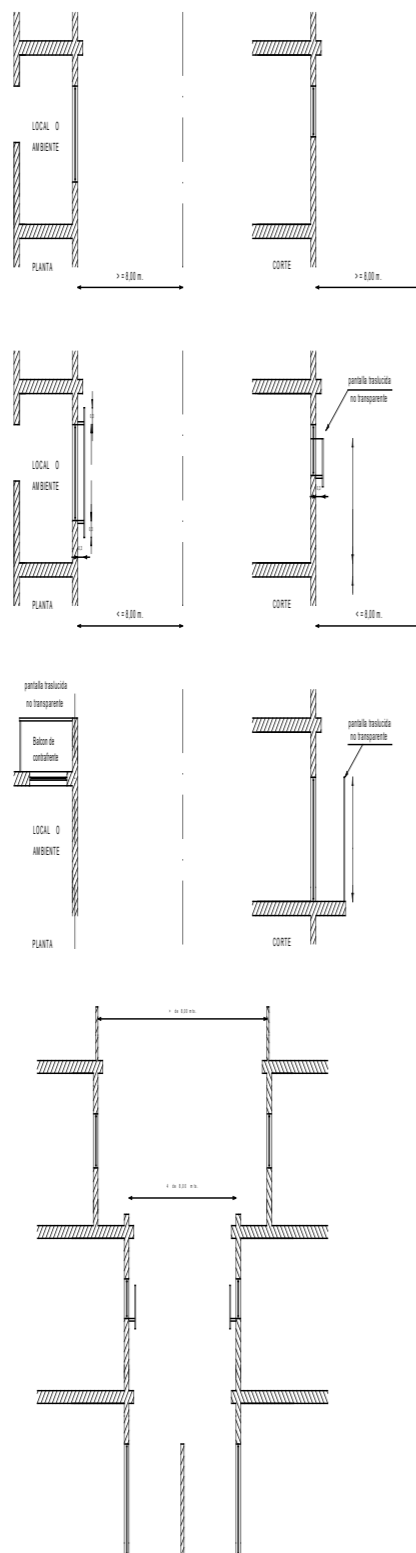


Figura 14



POR TANTO: EL INTENDENTE MUNICIPAL en ejercicio de sus atribuciones,

DECRETA

ARTICULO UNICO: Promúlgase, regístrese, comuníquese, publíquese. Pase a intervención de la Secretaría General de la Intendencia Municipal, Secretaria de planificación Operativa y Control Comunal, Secretaria Administrativa Técnica y de Relaciones Internacionales, Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección General de Mesa de Entradas, Dirección de Faltas Municipales y Asesoría Letrada.-

LA MATANZA, 20-01-09

Decretos

El Intendente Municipal en ejercicio de sus atribuciones:

La Matanza, 21-08-09

DECRETA Nº 1834/09

ARTICULO 1º: Reglaméntese la Ordenanza Nº 17.792 de acuerdo con las prescripciones del presente reglamento.

ARTICULO 2º: A los fines de acreditar la condición de grupo familiar, establecida en el artículo 6, inciso b, apartado 2 de la Ordenanza 17.792, el propietario deberá acompañar: a) Declaración Jurada suscripta por todos los integrantes del mismo que sean mayores de edad, en la que deberá constar composición del grupo y determinación del vínculo; b) copia del Documento Nacional de Identidad de todos los integrantes denunciados en donde conste como último domicilio registrado el del inmueble en el cual se quiere hacer valer la condición de grupo familiar; y c) documentación que acredite el vínculo. La Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral previo registro de las actuaciones, procederá a verificar la veracidad de los datos denunciados en la Declaración Jurada.

ARTICULO 3º: Los planos de edificación enunciados en el Artículo 10 de la Ordenanza 17.192 deberán reunir las siguientes especificaciones técnicas:

3.1.- Escalas métricas:

Siempre que no se establezcan expresamente otras escalas, se utilizarán las que se detallan en los siguientes apartados. La autoridad de aplicación podrá autorizar en casos justificados la adopción de escalas diferentes a las establecidas en la presente reglamentación.

3.1.1.- Para los edificios en general:

3.1.1.1.- Escala 1:100, salvo los planos del programa general de "Obras a ejecutar por etapa" que podrán dibujarse 1:200.

3.1.1.2.- En planos de instalaciones, la escala será la indicada en cada caso en la reglamentación respectiva.

3.1.1.3.- En obras o predios de grandes dimensiones se deberá confeccionar un croquis de ubicación indicando las siluetas de las construcciones existentes, a construir o a demoler acotando distancias a ejes divisorios entre predio, a líneas Municipales y entre distintos edificios. En caso de existir construcciones aprobadas, se indicará en las siluetas el o los números de expedientes respectivos. Estos croquis podrán presentarse en escalas adecuadas a los efectos de permitir una rápida verificación, dentro de las dimensiones reglamentarias de los planos.

3.1.1.4.- Los planos de itinerarios de accesibilidad serán en 1:100, las plantas y los cortes en 1:20 y la capacidad y distribución de lugares para asistidos a lugares públicos se realizaran en 1:100, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación esta escala sea suficientemente representativa.

3.1.2.- Para los detalles en escala 1:20:

3.1.2.1.- Detalle de escaleras principales y secundarias (Planta, corte longitudinal)

3.1.2.2.- Detalle de rampas, (planta y cortes transversal y longitudinal).

3.1.2.3.- Planta y cortes del o los "Servicios de salubridad especiales".

3.1.2.4.- Instalaciones, siempre que en la reglamentación respectiva no se indiquen otras.

3.1.2.5.- Otros detalles: A determinar por la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral

3.1.3.- Estructuras resistentes: En escala 1:100

3.1.4.- Otros detalles: A determinar por la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral.

3.1.5.- La Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando ello fuere necesario por las dimensiones de las construcciones.

3.2.- Contenido de las carátulas de los planos:

- Todos los planos llevarán carátula según modelo de la Figura Nº 1, indicándose el contenido de cada plano.
- El croquis de ubicación del predio, medidas del mismo y su posición en la manzana y distancia a las esquinas, para edificación e instalaciones, tendrá igual orientación que en los planos generales, indicando el Norte.
- Ancho de calle y de la acera
- Superficies del terreno, superficie demolida, nueva, existente, subsistente a regularizar todas discriminadas según destino (vivienda, comercio, etc.) y libre de edificación.
- Firmas aclaradas, numero de documento y domicilios legales.

Permisos de obra y/o Subsistencia:

- Propietario (Razón social, carácter, nombre y apellido, tipo y numero de documento, domicilio, localidad)
- Profesionales y/o empresas intervinientes (Proyectista, Director, Director Técnico, Calculista, Constructor, Ejecutor Estructural, Relevador), deberá consignarse nombre, matrícula, domicilio legal de cada profesional interviniente.
- Las firmas de los profesionales intervinientes deberán llevar la mención de su título y matrícula del Consejo profesional respectivo.

Aviso de obra:

- Propietario (Razón social, nombre y apellido, tipo y numero de documento, domicilio, localidad)

• Autorizado (nombre y apellido, tipo y número de documento, domicilio, localidad)

3.3.- Rayados y colores convencionales: los muros se pintarán cuando sean de piso a techo, cuando los mismos no llegaran al techo o cielorraso se marcará la altura del muro sin pintar.

3.3.1.- Obra nueva:

Muros llenos en color rojo, en plantas y cortes, sin ningún tipo de rayado

3.3.2.- Obras existentes con antecedente municipal:

Muros sin llenar, en plantas y cortes; rayado oblicuo a 45° de arriba hacia abajo de derecha a izquierda en color negro, en plantas y cortes.

3.3.3.- Obras existentes no reglamentarias con antecedente municipal:

Muros sin llenar, en plantas y cortes; rayado oblicuo a 45° en color negro en ambos sentidos (cuadrulado), en plantas y cortes.

Graficación exigida exclusivamente cuando se pretenda encuadrar estas obras, en lo prescripto en el Art. 6° inc. c) "Presentación de obras sin permiso previo no reglamentarias".

3.3.4.- Obras ejecutadas sin permiso municipal (Subsistencia) reglamentarias:

Muros llenos en color negro, en plantas y cortes, rayado oblicuo a 45° de izquierda a derecha de arriba hacia abajo en color negro, en plantas y cortes (para obras que se ajustan al Código de Planeamiento, Código de Edificación y Ordenanzas en vigencia a la fecha de presentación.

3.3.5.- Obras ejecutadas sin permiso municipal (Subsistencia) no reglamentarias:

Muros llenos en color negro, en plantas y cortes, rayado oblicuo a 45° en color negro, en ambos sentidos (cuadrulado), para obras que no se ajustan al Código de Planeamiento, Código de Edificación y Ordenanzas en vigencia, a la fecha de presentación.

3.3.6.- En caso de obras nuevas ya aprobadas:

Siempre que no exista inicio de obra y que no se haya producido caducidad de permiso: Muros sin llenar, en plantas y cortes y rayado oblicuo a 45° en color rojo en un solo sentido, de arriba hacia abajo de derecha a izquierda.

3.3.7.- Para obras o sectores de las mismas que posean antecedentes aprobados:

Muros sin llenar en plantas y cortes, y rayado oblicuo a 45°, de arriba hacia abajo, de derecha a izquierda, en color negro.

3.3.8.- Obras a demoler y demolidas:

Muros llenos en color amarillo, en plantas y cortes, rayado entrecortado oblicuo a 45° de arriba hacia abajo de derecha a izquierda, en color amarillo.

3.3.9.- Otros colores:

Siena: para elementos ejecutados en madera

Verde: para estructura y elementos de hormigón armado

Azul: para las estructuras que se proyecten en metal

Amarillo: para las demoliciones

Naranja: para elementos o estructuras de cualquier otro material, ej.: plásticos, gomas u otros

3.3.10.- A efectos de la presentación del expediente, el original y las copias, deberán pintarse con los colores convencionales establecidos en el presente inciso.

3.3.11.- Las graficaciones establecidas en este inciso para plantas y cortes, son obligatorias también para las siluetas de superficies que se indiquen en los planos.

3.4.- Leyendas:

Las leyendas y los cuadros se colocarán en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos. La escritura se ajustará a los siguientes tipos:

ABCDEFGHIJKLMN OPQRSTUVWXYZ	0123456789	(%)
abcdefghijklmno pqrstuvwxyz "=",		
ABCDEFGHIJKLMN OPQRSTUVWXYZ	0123456789	(%)
abcdefghijklmno pqrstuvwxyz "=",		

3.5.- Señalamiento de locales:

Los locales serán señalados del siguiente modo:

En el piso bajo: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden, a partir del 1 (uno)

En los pisos altos: Los locales de cada piso se designarán con la letra A, seguida de un número de orden que partirá del 100

(cien) para el primer piso, de 200 (doscientos) para el segundo, y así sucesivamente.

En los entresuelos, sótanos y subsuelos: se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por e o por S, según el caso.

El señalamiento de los locales se hará de izquierda a derecha o comenzando a partir de la línea Municipal.

3.6.- Planos de edificación:

Los planos generales se dibujarán y controlarán conforme a lo indicado en la planilla guía, que provea la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral.

Además, se indicará lo que se deba demoler, pudiendo hacerse esto en plantas y cortes por separado. También se indicará discriminada por plantas y destino (vivienda, comercio, industria u otros) la superficie cubierta existente y a construir.

En los casos de edificios afectados al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) se deberá indicar la totalidad de la superficie construida en el predio, discriminando en el balance de superficie las ampliaciones realizadas y/o a realizarse en cada unidad funcional.

Los dibujos deberán colocarse en el plano con el siguiente orden: (de izquierda a derecha y de abajo hacia arriba)

- 1 Planta de sótanos
- 2 Planta baja
- 3 Planta tipo (y variantes)
- 4 Dependencias en azoteas
- 5 Sala de máquinas, tanque de reserva, chimeneas, etc.
- 6 Cortes: todos los necesarios para indicar la altura de todos los locales del edificio y sus materiales. Se señalarán en las plantas con líneas individualizadas con letras mayúsculas.
- 7 Fachadas: todas las visibles desde la vía pública acotándose su altura total y materiales.
- 8 Detalles: son obligatorios, plantas de escalera compensadas, dimensiones de alzada y pedada en los escalones.
- 9 Planilla de iluminación y ventilación, según el modelo siguiente:

Designaciones		Dimensiones			Iluminación			Ventilación		
Nº	Destino	A (m)	B (m)	Área (m ²)	Coef.	Área req. (m ²)	Área proy. (m ²)	Coef.	Área req. (m ²)	Área proy. (m ²)

3.7.- Planos de estructura:

Los mismos conservarán el orden similar al exigido para los planos generales, ajustándose los cálculos, dibujos, planillas, detalles de bases y memorias a las normas técnicas vigentes. En el caso de que el cálculo se haya efectuado mediante el uso de programas de sistema informático, las planillas podrán agregarse por separado en forma de memoria y en tamaño A4 u oficio y cada cuadernillo conformara una foja útil dentro del expediente.

3.8.- Se faculta a la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral a modificar cuando lo considere necesario, el modelo y/o texto de los sellos que se inserten en los planos.

ARTICULO 4º: El tamaño y plegado de los planos establecido por el artículo 11 de la Ordenanza 17.792 deberá reunir las siguientes especificaciones técnicas:

4.1.- Tamaño de las láminas:

Los formatos máximos y mínimos de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adaptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo. El tamaño máximo de plano será de 6 a por 3 b. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas, la Dirección de Fiscalización de Obras y Regularización Catastral podrá permitir rebasar el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiplos de a y b.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como indican las figuras y para cualquier formato, se dejará una pestaña de 4 cm. por 30 cm. para encarpetar en el expediente.

Cuando por razones de dibujo se exceda el formato modular de la carátula, deberá tenerse en cuenta las siguientes medidas como mínimo: 1/2 de la carátula en sentido horizontal y 1/3 en sentido vertical para ese excedente, a fin de obtener un correcto plegado del plano.

4.2.- Carátula:

La carátula se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato:

$$a \times b = 18 \times 29$$

Se toma como medida "a" la longitud horizontal y como medida "b" a la longitud vertical.

4.3.- Plegado de Planos:

Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada, deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula, o sea 18 cm. x 29 cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las Figuras, de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.

ARTICULO 5°: Regístrese, comuníquese, publíquese.-

Anexo Figura Nro. 1

PADRON	N°: 000.001	CURSIANS	SECCION	MANZANA	PARCELA	Unid.Func.
		I	B	6H	0	1

Plano de: **Obra Nueva (ó Segun Corresponda)**
Destino: **Vivienda Multifamiliar, Local comercial,**
Propiedad de:
Nombre APELLIDO

Calle: _____ N°: _____
Localidad: _____ Partido: **La Matanza**
Zona Fiscalizacion: _____ Escala: **1 : 100**

Ubicacion **Norte**

Zonificacion: _____ Tipo: "C"

LA APROBACION O REGISTRO DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCAL

Superficies

Superficie de la Parcela	0,00 m ²
Sup.Demofida Vivienda Multifamiliar:	0,00 m ²
Sup.Amp.O.Nueva Cubierta Comercio:	0,00 m ²
Sup.Amp.O.Nueva SemiCub.Comercio:	0,00 m ²
TOTAL Sup.O.Nueva Local Comercial:	0,00 m²
Superficie Libre :	0,00 m²

Propietarios:
Nombre y APELLIDO _____
Don.: El mismo

Construccion: Nombre y APELLIDO - Titulo _____
Domicilio: Calle N°: 0001 _ Localidad _____
Mat.Colegio: N°: 00.001 _ RM. N°: 0.007 _ Cat: 1°

Proyecto y Direccion: Nombre y APELLIDO - Titulo _____
Domicilio: Calle N°: 0001 _ Localidad _____
Mat.Colegio: N°: 00.001 _ RM. N°: 0.007 _ Cat: 1°

Notas y Referencias:
(Segun Corresponda)

	Aprobada No Construida		Demolicion
	Cas Antecedente		Obra Nueva
	Subsistencia (Cumple)		Estruct H.A.
	Subsistencia (No Cumple)		Metal
			Modern

Antecedentes: Exp. L - 0.0001 / 07 - O.P.

18.00
19.00

1.00
1.00
1.00
4.00
30.00
6.00
8.00
1.00

Figura: 1