

# **CODIGO EDIFICACIÓN**

## **MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO**

### **(ORDENANZA N° 36/70)**

## **ÍNDICE**

### **CAP. I - NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS**

#### **I.1 - FINALIDADES**

- I.1.1 Asuntos reglados por el Código.
- I.1.2 Obligación de solicitar autorización.
- I.1.3 Idioma nacional y sistema métrico decimal.
- I.1.4 Actualización e interpretación del Código.

#### **I.2 - TRAMITACIONES**

- I.2.1 De los trabajos que requieren permiso.
- I.2.2 De los trabajos que requieren aviso.
- I.2.3 De la documentación a presentar.
  - I.2.3.1 Construcción, ampliación, refección o modificación de edificios, obras y/o construcciones existentes.
  - I.2.3.2 Para modificaciones en obras y/o construcciones en ejecución.
  - I.2.3.3 Para demolición de edificios.
  - I.2.3.4 Para construcciones de sepulcros.
  - I.2.3.5 Para obras menores.
  - I.2.3.6 Edificación por etapas.
  - I.2.3.7 Para la inspección final.
- I.2.4 De las características de la documentación.
  - I.2.4.1 Escalas métricas.
    - I.2.4.2 Detalles imprescindibles en los planos de edificación.
- I.2.5 De las tramitaciones.
  - I.2.5.1 Plazo para la aprobación.
  - I.2.5.3 Obras paralizadas.
  - I.2.5.5 Prosecución de los trabajos paralizados en edif. no conformes al Código.
  - I.2.5.6 Caducidad de permisos concedidos p/edificios no conformes al Código.

#### **I.3 - EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS**

- I.3.1 De la ejecución de las obras.
  - I.3.1.1 Letrero de obra.
  - I.3.1.2 Documentación en obra.
  - I.3.1.3 Solicitud de inspecciones.
- I.3.2 De la inspección y contralor de las obras.
- I.3.3 De las obras clandestinas.
- I.3.4 Del uso de la fuerza pública.
- I.3.5 De las sanciones y penalidades.
  - I.3.5.1 Apercibimiento.
  - I.3.5.2 Paralización de obra.
  - I.3.5.3 Multas.
  - I.3.5.4 Paralización de obra y multa.
  - I.3.5.5 Suspensiones.
  - I.3.5.6 Penalidades.

## **CAP. II - NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES**

### **II.1 - NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN**

- II.1.1 De las construcciones.
- II.1.2 De la arquitectura.
- II.1.3 De las salientes.
- II.1.4 Relación de ocupación de las áreas y de la superficie cubierta.

### **II.2 - NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL**

- II.2.1 De la clasificación de los locales.
- II.2.2 Dimensión, higiene, ventilación e iluminación de los locales.
- II.2.3 Locales habitables.
- II.2.4 Locales no habitables.
- II.2.5 Locales comerciales.
- II.2.6 Locales industriales.
- II.2.7 Locales de servicio
- II.2.8 Locales especiales.
- II.2.9 Circulaciones horizontales.
- II.2.10 Circulaciones verticales.
- II.2.11 Accesos y salidas.

### **II.3 - MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

- II.3.1 De los patios.
- II.3.2 De los tubos y conductos de ventilación.
- II.3.3 Ventilación por tubo común a varios locales.

### **II.4 - CONDICIONES TÉRMICAS Y ACÚSTICAS Y PREVENCIONES CONTRA LA HUMEDAD DE LOS LOCALES**

- II.4.1 De las condiciones térmicas.
- II.4.2 De las condiciones acústicas.
- II.4.3 De las prevenciones contra la humedad.

## **CAP. III - NORMAS SOBRE INSTALACIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS**

### **III.1 - DE LAS REGLAMENTACIONES**

### **III.2 - DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

- III.2.1 Prevenciones.

### **III.3 - DE LAS INSTALACIONES DE GAS**

- III.3.1 Prevenciones.

### **III.4 - DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS**

### **III.5 - DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO**

- III.5.1 Condiciones generales.
- III.5.2 Presentación.
- III.5.3 Conductos de aire acondicionado.

### **III.6 - DE LOS INCINERADORES**

- III.6.1 Cámara de combustión de incineradores de residuos y/o basuras.
- III.6.2 Conducto de carga – número de incinerador de residuos y/o basuras.

### **III.7 - DE LAS CHIMENEAS**

- III.7.1 Funcionamiento.

- III.7.2 Detectores de chispas.
- III.7.3 Altura mínima de remate de chimenea.
- III.7.4 Altura de remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial.
- III.7.5 Construcción de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión.
- III.7.6 Chimeneas de quemadores de gas.

### **III.8 - DE LA INSTALACIÓN DE PARARRAYOS**

- III.8.1 Dimensiones

### **III.9 - DE LOS BUZONES PARA CORRESPONDENCIA**

- III.9.1 Uso obligatorio
- III.9.2 Dimensiones

### **III.10 - DE LOS ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECÁNICAS**

- III.10.1 Ascensores.
- III.10.2 De la obligatoriedad de contar con ascensores.
- III.10.3 Montacargas.
- III.10.4 Escaleras mecánicas y cintas transportadoras.

### **III.11 - DE LAS INSTALACIONES PARA DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES**

- III.11.1 Uso.
- III.11.2 Construcción - Dimensiones.
- III.11.3 Ubicación.
- III.11.4 Capacidad del tanque.
- III.11.5 Boca de acceso.
- III.11.6 Carga y descarga.
- III.11.7 Tuberías.
- III.11.8 Ventilación.
- III.11.9 Medidores de nivel.
- III.11.10 Extracción de combustibles.

## **CAP. IV - NORMAS SOBRE SEGURIDAD**

### **IV.1 - DEL REGLAMENTO DE ESTRUCTURAS**

- IV.1.1 Sobrecargas. Cargas accidentales ó útiles.
- IV.1.2 De las construcciones antisísmicas.
- IV.1.3 De la resistencia de los suelos.
- IV.1.4 En todo el Departamento de Lujan se establece.

### **IV.2 - CERCOS PROVISORIOS**

- IV.2.1 Obligación de colocar cercos provisorios.
- IV.2.2 Construcción del cerco.
- IV.2.3 Dimensiones y ubicación del cerco.

### **IV.3 - TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**

- IV.3.1 Terraplenamientos.
  - IV.3.1.1 Ejecución del terraplenamiento.
  - IV.3.1.2 Desmontes.
  - IV.3.1.3 Excavación que afecte a un predio lindero con la vía pública.
  - IV.3.1.4 Excavación que pudiera causar daño o peligro.
  - IV.3.1.5 Protección contra accidentes.
  - IV.3.1.6 Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

### **IV.4 - GENERALES SOBRE DEMOLICIÓN**

- IV.4.1 Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler.

- IV.4.2 Protección de las personas.
- IV.4.3 Protección al predio contiguo.
- IV.4.4 Procedimientos de una demolición.

#### **IV.5 - DE LOS ANDAMIOS**

#### **IV.6 - DE LAS TORRES PARA GRÚAS**

#### **IV.7 - DE LAS PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIOS**

#### **IV.8 - DETALLE DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS**

- IV.8.1 Prevenciones de situación.
- IV.8.2 Prevenciones de construcción.
- IV.8.3 Prevenciones para favorecer la extinción.
- IV.8.4 Intervención de la División Bomberos.

### **CAP. V - NORMAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO**

#### **V.1 - DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

- V.1.1/5 Generalidades.
- V.1.6/7 De las Urbanizaciones y Loteos.
- V.1.8/12 Del cumplimiento del Plan.

#### **V.2 - DE LAS CIRCULACIONES**

- V.2.1 Circulaciones
- V.2.2 Líneas, niveles, ochavas, cercos e instalaciones en la vía pública.
  - V.2.2.1 Líneas y niveles
  - V.2.2.2 Veredas.
    - V.2.2.2.1 Consideraciones generales.
    - V.2.2.2.2 Consideraciones técnicas.
    - V.2.2.2.3 Aceras deterioradas por trabajos públicos.
  - V.2.2.3 Ochavas.
  - V.2.2.4 Cierres.
- V.2.3 De las instalaciones en la vía pública.
  - V.2.3.1 Postes para instalaciones eléctricas.
  - V.2.3.2 Cámaras subterráneas.
  - V.2.3.3 Señalización de obstáculos en la vía pública.
  - V.2.3.4 Deterioros y reparaciones en la vía pública.

#### **V.3 - DE LOS ANUNCIOS**

- V.3.1 Clasificación de los anuncios.
- V.3.2 De las condiciones.
- V.3.3 Ubicación de los anuncios.
- V.3.4 De la presentación.
- V.3.5 Del cambio del contenido.
- V.3.6 Infracciones.

#### **V.4 - DE LOS GARAGES ( COCHERAS )o ESTACIONAMIENTOS – ESTACIONES DE SERVICIO**

- V.4.1 En la zona comercial.
- V.4.2 Usos.
- V.4.3 Accesos y salidas.
- V.4.4 Distribución de los vehículos.
- V.4.5 Instalación eléctrica.
- V.4.6 Revestimientos.
- V.4.7 Defensas.
- V.4.8 Anexos.
  - V.4.8.1 Lavado y engrase.

- V.4.8.2 Talleres de pequeñas reparaciones.
- V.4.8.3 Surtidores para carburantes.
- V.4.9 Los garajes.
- V.4.10 Estaciones de servicio
  - V.4.10.1 Definición.
  - V.4.10.2. Rebaja cordón calzada.
  - V.4.10.3. Veredas.
  - V.4.10.4 Accesos para entrada y/o salida de vehículos.
  - V.4.10.5 Instalaciones para provisión de servicios.
  - V.4.10.6 Protección peatones.
  - V.4.10.7 Rejilla para desagües.
  - V.4.10.8 Playas para maniobras y estacionamiento.
  - V.4.10.9 Superficie mínima.
  - V.4.10.10 Prohibición estacionamiento en la vía pública.
  - V.4.10.11 Señalización de circulación.
  - V.4.10.12 Servicios sanitarios.
  - V.4.10.13 Surtidores de combustibles en la vía pública.
  - V.4.10.14 Medidas de prevención contra incendios.
  - V.4.10.15 Forestación.
  - V.4.10.16 Estaciones de servicio existentes.
  - V.4.10.17 Descarga de combustible.
  - V.4.10.18 Penalidades.

## **V.5 - DE LA ZONIFICACIÓN Y USOS**

- V.5.1 Zona comercial.
- V.5.2 Zona comercial mixta.
- V.5.3 Zona residencial mixta.
- V.5.4 Zona residencial.
- V.5.5 Zona residencial veraniega.
- V.5.6 Zona de extensión urbana.
- V.5.7 Zona de reserva urbana.
- V.5.8 Zona de recreación y deportes .
- V.5.9 Zona Cívica.

## **V.6 - DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

- V.6.1 Residencial.
- V.6.2 Enseñanza pública y privada.
- V.6.3 Asistencia pública y privada.
- V.6.4 Seguridad.
- V.6.5 Cultura.
- V.6.6 Deportes.
- V.6.7 Esparcimiento.
- V.6.8 Culto.
- V.6.9 Oficinas Públicas o Privadas – Entidades Financieras.
- V.6.10 Servicios.
- V.6.11 Industrias I.
  - V.6.11.1 Industrias II.
  - V.6.11.2 Industrias III.
- V.6.12 Comercio.
  - V.6.12.1 Grupo 1.
  - V.6.12.2 Grupo 2.
  - V.6.12.3 Grupo 3.

## **V.7 - DEL FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS**

- V.7.1 Factor de ocupación.
  - V.7.1.1 Edificios para residencia.
  - V.7.1.2 Edificios asistenciales.
  - V.7.1.3 Edificios de carácter cultural.
  - V.7.1.4 Edificios para reuniones de carácter deportivo.
  - V.7.1.5 Edificios para reuniones y esparcimiento.

- V.7.1.6 Edificios para reuniones de carácter público.
- V.7.1.7 Edificios mercantiles.
- V.7.1.8 Edificios industriales.
- V.7.1.9 Edificios comerciales.

## **CAP. VI - REFORMAS O AMPLIACIONES DE EDIFICIOS**

### **VI.1 - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

### **VI.2 - EDIFICIOS CONSTRUÍDOS CONFORME AL CÓDIGO**

### **VI.3 - EDIFICIOS REGLAMENTARIOS NO CONFORME AL CÓDIGO**

- VI.3.1 Reparaciones y refacciones.
- VI.3.2 Reformas.
- VI.3.3 Ampliaciones.
- VI.3.4 Cambios de uso.

### **VI.4 - EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS**

# CAPITULO I

## **I - NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS**

### **I.1. FINALIDADES**

#### **I.1.1. ASUNTOS REGLADOS POR EL CODIGO:**

La presente ordenanza, denominada “Código de Edificación” reglamenta:

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

La enumeración precedente es enunciativa y no limitativa de la aplicación de este Código, cuyas normas rigen para todas las entidades públicas o privadas que realicen construcciones, en el Municipio de Luján; los que deberán ajustarse asimismo a las disposiciones urbanísticas del área planificada.-

Las prescripciones del Código de Edificación constituyen exigencias mínimas. El Departamento Ejecutivo, previo informe técnico, cuando causas de seguridad e higiene lo justifiquen, podrá imponer mayores obligaciones de las establecidas, previa formulación y promulgación de Ordenanza Municipal.

#### **I.1.2. OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN:**

Todas las entidades públicas y privadas tienen obligación de solicitar el permiso correspondiente a los ítems enumerados en I.1.1.

Las solicitudes especificarán el objeto y la ubicación de lo que se pide realizar, el nombre y domicilio del propietario y el nombre del usuario cuando se trate de permisos de uso y habilitación. Las documentaciones técnicas prescriptas se presentaran firmadas por el propietario y los profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código.

#### **I.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL:**

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con su respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para los fines de este Código, los significados que aquí se dan aclarando que:

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

#### **I.1.4. ACTUALIZACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CÓDIGO:**

A fin de evitar dificultades que pueden resultar de la interpretación del Código, y para subsanar eventuales deficiencias y mantener su eficacia, de acuerdo a las nuevas situaciones urbanísticas o arquitectónicas que pueden producirse en el transcurso del tiempo, la Municipalidad de Luján creará la Comisión Especial del Planteamiento Urbano y Código de edificación.

Esta Comisión actuará como Comisión Asesora de interpretación y adecuación del Código, la que se reunirá todas las veces que sea necesaria su actuación, y/o cuando deban examinarse proyectos de especial importancia.

Esta Comisión estará compuesta por representantes municipales y entidades profesionales en la materia.

## **I.2. TRAMITACIONES**

### **I.2.1. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO:**

Declárase obligatoria la presentación de la solicitud en formularios con sellados de Ordenanza que se adquirirán en la Tesorería de la Municipalidad, para realizar las siguientes obras:

- a) Construir nuevos edificios, obras de todo tipo y construcciones complementarias.
- b) Ampliar, refeccionar o transformar edificios, obras y construcciones existentes;
- c) Renovar y refaccionar estructuras de techo;
- d) Cerrar, abrir o modificar vanos;
- e) Ejecutar cielorrasos y pisos;
- f) Revoques, revestimientos o trabajos similares;
- g) Puentes para vehículos;
- h) Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios y toda otra instalación que requiera estructura resistente;
- i) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables, e instalaciones sanitarias en la vía pública;
- j) Construir nuevos sepulcros, ampliar y refeccionar los existentes;
- k) Modificar planos aprobados;
- l) Ejecutar demoliciones.

### **I.2.2. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO:**

Declárase obligatoria la presentación de aviso de obra en formularios reglamentarios, los que deberán acompañarse con una memoria descriptiva de los trabajos a realizar.

- a) Puentes para peatones y desagües pluviales;
- b) Construir o modificar cierres al frente o divisorios de veredas, previa solicitud de instrucciones de línea y nivel;
- c) Ejecutar trabajos no incluidos en I.2.1. cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales y/o andamios.

### **I.2.3. DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

Para los trabajos que se detallan a continuación deberá presentarse la siguiente documentación, la que se ajustará a lo establecido en el apartado I.2.4:

**I.2.3.1. Construcción, ampliación, refacción o modificación de edificios, obras y/o construcciones existentes:**

- a) Solicitud reglamentaria;
- b) Planos de proyecto y planillas de locales: 2 copias;
- c) Certificación de línea y nivel: 1 copia;
- d) Planos y planillas de estructura resistente: 2 copias;
- e) Planilla del Instituto de Investigaciones Económicas y Tecnológicas: 1 copia;
- f) Póliza de seguro obrero o certificado que lo acredite: 1 copia. En su defecto el propietario hará manifestación en la solicitud de permiso, hacerse cargo de los riesgos del personal;
- g) Cómputo y presupuesto en el caso de refecciones o modificaciones de edificios existentes, firmado por el propietario y el constructor, con carácter de declaración jurada: 1 copia;
- h) Documentación concerniente a instalaciones eléctricas: 2 copias;
- i) Libro de obra, por triplicado las hojas;
- j) Documentación concerniente a instalaciones especiales;
- k) Boleta de depósito del Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.

**I.2.3.2. Para modificaciones en obras y/o construcciones en ejecución:**

- a) Solicitud;
- b) Planos de las modificaciones o ampliaciones: 2 copias;
- c) Plano de estructura de las modificaciones o ampliaciones y su cálculo: 2 copias simples;
- d) Cuando a juicio de la Dirección de Obras Privadas, los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, puede adjuntarse al expediente originario, croquis a escala: 2 copias.
- e) Las modificaciones deberán previamente ser aprobadas por la Dirección de Obras Privadas.



#### I.2.3.3. Para demolición de edificios:

- a) Solicitud reglamentaria, en la que el propietario asume la obligación de construir el cierre y veredas reglamentarios o hacer las reparaciones necesarias que a juicio de la Dirección de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de edificación en el todo o parte cuya demolición ha solicitado.
- b) Croquis de lo que se propone demoler, a escala (exclusivamente para demoliciones parciales): 1 copia.
- c) Comprobante en el cual conste que el propietario del predio ha depositado en Tesorería, una suma cuyo monto establece la Ordenanza Tributaria, y que es en concepto de garantía para el cumplimiento de la obligación de construir el cierre y vereda reglamentaria o hacer las reparaciones que a juicio de la Dirección de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de restos y escombros de edificación en el todo o parte cuya demolición se ha solicitado. Dicho fondo será devuelto al propietario y a su solicitud, una vez efectuados los trabajos correspondientes.
- d) En un proyecto de obra nueva que incluya la demolición de un edificio o parte de él, al cual sustituye no se aplicará el inciso c) como tampoco regirá para el caso en que las demoliciones parciales que se ejecuten no alteren las construcciones existentes con frente a la vía pública.

#### I.2.3.4. Para construcciones de sepulcros:

- a) Solicitud.
- b) Plano general: 2 copias.
- c) Plano de estructura resistente y cálculo de la misma: 2 copias simples.
- d) Computo y presupuesto firmado por el propietario y constructor, con carácter de declaración jurada.
- e) Libro de obra.
- f) Boleta de depósito del Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.

#### I.2.3.5. Para Obras menores:

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar: 1 copia.
- c) Croquis a escala para los casos en que la dirección de Obras Privadas lo estime necesario: 1 copia.
- d) Cómputo y presupuesto firmado por el Propietario y constructor, con carácter de declaración jurada: 1 copia.

#### I.2.3.6. Edificación por etapas:

Cuando el edificio, construcción y obra, se ejecute por etapas, será obligatorio establecerlo claramente en los planos, debiendo presentar la documentación completa de la parte a construir y los planos generales y de estructura de todo el edificio, de acuerdo al apartado I.2.4.

#### I.2.3.7. Para la inspección final.

- a) Si no hubieren habido modificaciones del Proyecto originario: 2 juegos de copias enteladas de los planos exigidos para la tramitación del permiso ( de plano de estructura, 1 juego solamente).
- b) Cuando en el transcurso de la obra se hubiera introducido al proyecto originario modificaciones aprobadas, antes de solicitarse la inspección final, se presentará planilla de locales y los planos generales o de estructura en su caso, dibujados conforme a la obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la leyenda "Planos conforme a Obra ". Del Plano conforme a Obra se presentarán 2 juegos de copias enteladas, de planos generales y sólo 1 juego de Planos de estructura.

### I.2.4. DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA DOCUMENTACIÓN:

La Documentación establecida en I.2.3. deberá responder a las siguientes características:

#### I.2.4.1. Escalas métricas:

Los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

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

La Dirección de Obras Privadas, podrá autorizar la presentación de Planos en otras escalas, cuando ello lo exigiera la dimensión de la construcción.

Todos los planos llevarán carátula según modelo, indicándose en ella todos los datos que en ella se consignan.

#### I.2.4.2. Detalles imprescindibles en los Planos de edificación:

##### a) Planos generales:

Plantas: baja, sótano, tipo, entresijos. Fachadas, cortes.

Construcciones en azoteas, casilla de máquinas y tanques.

Designación y número de todos los locales, patios y pasajes.

Se indicarán espesores de muros, distancias de los cuerpos de edificación y cierres municipales; tubos de ventilación, claraboyas y sus dimensiones, pozos absorbentes con sus distancias a ejes divisorios y líneas municipales. Además deberá indicarse nivel de planta baja con relación a cota del predio, y todas las cotas necesarias para el correcto dimensionamiento de la obra a construir.

Deberá dibujarse el movimiento de las hojas de las puertas, proyección de la cubierta del edificio, artefacto sanitario, máquina y otros elementos que estuviesen adheridos a la construcción y que por su magnitud pudieran producir ruidos o trepidaciones.

Dimensiones en ancho y profundidad de las vallas sobre vereda.

En todos los casos se marcará en el plano, los árboles que existan frente al inmueble.

En los planos del proyecto de edificios a construirse en propiedad horizontal que incluyan locales para garajes, deberán señalarse en éstos, los espacios que se destinarán a estacionamiento de los vehículos diferenciándolos de los espacios de circulación.

##### b) Planos de estructura:

Plantas: se enumerarán las losas, vigas, columnas, tensores, armaduras y sus bases, etc.

Detalles de las losas nervuradas cualquiera sea el tipo de elementos de relleno empleado, indicando distancia entre nervios y dimensiones de los mismos y espesor de la losa de recubrimiento.

Detalles de las bases, y cuando se encuentren próximas a los ejes medianeros, su ubicación con respecto a los mismos.

Planillas de cálculo completas de todos los elementos de la estructura resistente.

Análisis de carga.

Indicación de las tensiones adoptadas.

Diagrama de cremona, cuando haya armaduras articuladas.

Indicación del tipo de materiales usados y la tensión admisible adoptada. Cálculo para las carpinterías de gran dimensión e influencia del viento.

##### c) Tamaño y plegado de los planos – carátulas:

Los formatos de las láminas serán máximo 108 x 90 cm, mínimo 36 x 30 cm. En todos los casos en el extremo inferior izquierdo de la lámina se dejará una pestaña de 4 cm.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, la Dirección de Obras Privadas podrá permitir que rebase el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiples de 18 cm y de 30 cm.

Carátula: Tendrá un formato de 18 x 30 cm., y se ubicará en la parte inferior derecha de cada lámina, según modelo establecido por la Dirección de Obras Privadas.

Plegado de plano: Sea cual fuera el formato de la lámina deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula o sea 18 x 30 cm.

El plegado se realizará de modo que quede siempre al frente la carátula.

##### d) Rayados convencionales para ampliaciones y modificaciones:

Se presentará dibujada toda la planta, indicando en ella:

A construir: Muros, contornos con líneas gruesas, interior: sombreado. Estructura de hormigón: lleno.

Existente: Muros: contorno con línea gruesa, interior rayado oblicuo espaciado. Estructura de hormigón, contorno con línea gruesa, interior rayado apretado.

A demoler: línea cortada y punteado el interior.

#### I.2.5. DE LAS TRAMITACIONES:

El legajo completo, formado por los documentos necesarios para la tramitación, será presentado a la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, para su aprobación previa y para la liquidación de los derechos aforados.

##### I.2.5.1. Plazo para la aprobación:

Se establecen los siguientes plazos para la aprobación de la documentación presentada, cuando ésta satisfaga la exigencia de éste Código:

- a) 15 días hábiles para obras hasta 500 m<sup>2</sup>.
- b) 30 días hábiles para obras de mayor superficie.
- c) Cuando sea necesarios la intervención de otras Direcciones para la aprobación de la documentación, se ampliará el plazo a razón de 7 días hábiles por cada una de las Direcciones intervinientes.
- d) Para el caso de obras, construcciones e instalaciones no contempladas en a) y b) los plazos los fijará la Dirección de Obras Privadas, no pudiendo exceder su plazo a 30 días hábiles.
- e) El Director de Obras Privadas, excepcionalmente podrá fijar, a la presentación de la documentación, un plazo mayor que los indicados en los apartados anteriores cuando las características de las misma así los justifique.
- f) Vencidos los plazos fijados sin que se hubiera acordado la aprobación previa para iniciar la obra proyectada, el Director de Obras Privadas deberá iniciar dentro de las 48 hs y a pedido del recurrente la investigación correspondiente.

##### I.2.5.3. Caducidad de los permisos concedidos:

Se considerará que ha caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha que ha sido concedido el permiso por parte del Departamento Ejecutivo, pasado el cual deberá solicitarse nuevamente el permiso y abonar por segunda vez los derechos de revisión de planos y actualización de los derechos de inspección.

##### I.2.5.4. Obras Paralizadas:

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la Dirección de Obras Privadas de oficio o ante comunicación del propietario, profesional, constructor y/o empresa, dejará constancia en el expediente, del estado en que se encuentran los trabajos, declarándolos paralizados y notificando de la resolución al propietario, profesionales y demás intervinientes, los que quedan desligados de la obra, siempre que el estado de seguridad de la misma lo permita y no existan infracciones imputables a ellos y se archivará el expediente.

##### I.2.5.5. Prosecución de los trabajos paralizados de edificios no conforme al Código:

Siempre que en el término de un año a contar de la fecha de haberse declarado las obras paralizadas de acuerdo a I.2.5.4., se reiniciaran los trabajos, el Departamento Ejecutivo autorizará la presentación de acuerdo a las normas anteriores a la vigencia de este Código. Pasado el año, todo aumento de superficie cubierta se considerará como ampliación, debiendo encuadrarse en las normas que reglamentan a éstos.

##### I.2.5.6. Caducidad de permisos concedidos para edificios no conforme al Código:

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

**OBRA : CONSTRUCCION EDIFICIO**

UBICACION: ESPAÑA 364 .LUJAN DE CUYO.

PROPIETARIO : HECTOR DAVID GOMEZ

DOMICILIO: SAN MARTIN 771. LUJAN DE CUYO.

FIRMA DEL PROPIETARIO

SUP. TERRENO : m<sup>2</sup>

SUP. PATIO: m<sup>2</sup>

VOLUMEN PISCINA: m<sup>3</sup>

SUP. CUBIERTA : m<sup>2</sup>

SUP. ALEROS 100%: m<sup>2</sup>

SUP. GALERIAS 100% : m<sup>2</sup>

SUP. TOTAL: m<sup>2</sup>

**PLANO DE PLANTAS**

**ESC. 1:50**

**1**

**CROQUIS DE UBICACIÓN**



P.M :.....

N.C :.....

**PROYECTO:**

ARQ

DOMICILIO: LIBERTAD 1178. LUJAN

MAT. N° 635 CAT. A

**CALCULO Y DIR. EST. :**

ingeniero civil: B

DOMICILIO: GUIÑAZU 616 LUJAN.

MAT. N° 1050 CAT. A

**DIRECCIÓN TÉCNICA :**

ingeniero civil: B

DOMICILIO: GUIÑAZU 616 LUJAN.

MAT. N° 635 CAT. A

**CONSTRUCCION:**

DOMICILIO:

MAT. N° 1050 CAT. A

**VISACION PREVIA**

**VISACION CALCULO**

90

90

a)  
b)  
c)  
d)

e)

f) 15

30

g) 30

h) 30

30

30

60

i)

## REFERENCIAS CARÁTULA REGLAMENTARIA

- a) **“Obra”**: DENOMINACIÓN CONCRETA DEL TRABAJO A REALIZAR: CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN o REMODELACIÓN – EDIFICIO, VIVIENDA, TALLER, ESCRITORIO, ETC.
- b) **“Ubicación”**: UBICACIÓN DE LA OBRA.
- c) **“Propietario”**: NOMBRES Y APELLIDO DEL o LOS PROPIETARIOS (SEGÚN CONSTA EN TÍTULOS DEL TERRENO REGISTRADOS EN EL MUNICIPIO).
- d) **“Domicilio”**: DOMICILIO LEGAL DEL PROPIETARIO (DENTRO DEL RADIO DE LA COMUNA).
- e) **Detalle de Superficies**: DECLARACIÓN DETALLADA DEL LAS SUPERFICIES: TERRENO, PATIOS, SUPERFICIE CUBIERTA EXISTENTE CON NÚMERO DE EXPEDIENTE RESPECTIVO, SUPERFICIE CUBIERTA A CONSTRUIR, BALCONES, CUERPOS SALIENTES, GALERIAS, ETC., AL 100%.
- f) **Numeración y Tipo de Plano**: NÚMERO DE PLANO, ESCALA EMPLEADA Y ESPECIFICACIONES DE LO QUE TRATA EL PLANO (PLANTAS, CORTES, FACHADA, PLANILLAS DE ESTRUCTURA, PLANTA DE ESTRUCTURA, ETC.).
- g) **Casilleros de Profesionales actuantes**: NOMBRE Y APELLIDO, FIRMA, DOMICILIO LEGAL (DENTRO DEL RADIO DE LA COMUNA ), MATRICULA CATEGORÍA Y TITULO DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES. EN CASO DE “OBRAS POR ADMINISTRACIÓN”, DEBERÁN FIRMAR EL CASILLERO DE “CONSTRUCCIÓN” EL PROPIETARIO Y UN PROFESIONAL HABILITADO, A CARGO DE LA CONDUCCIÓN DE LA OBRA.
- h) **Relevamientos**: EN CASO DE PRESENTARSE UN RELEVAMIENTO, SE UNIFICARÁN LOS CUATROS CASILLEROS DE PROFESIONALES COLOCÁNDOSE EN EL NUEVO CASILLERO: RELEVO: NOMBRES Y APELLIDO, FIRMA, DOCMICILIO LEGAL (DENTRO DEL RADIO DE LA COMUNA), MATRICULA, CATEGORÍA Y TITULO DEL PROFESIONAL. ASI MISMO SE ELIMINARA LA DIVISIÓN ENTRE LOS CASILLEROS DE APROBACIÓN PREVIA Y APROBACIÓN CÁLCULO, COLOCÁNDOSE COMO TÍTULO “APROBACIÓN PREVIA DE SUBSISTENCIA”.
- i) **Croquis de Ubicación**: NOMBRE DE TODAS LAS CALLES PERIMETRALES A LA OBRA, UBICACIÓN CON RESPECTO A LA ESQUINA (DISTANCIA), ORIENTACIÓN Y MEDIDAS DEL TERRENO.

### 1.3. EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

#### 1.3.1. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Aprobada la documentación establecida en 1.2.3, los trabajos se realizarán de acuerdo a los planos presentados debiéndose cumplir con:

##### 1.3.1.1. Letrero de obra:

Se ajustará a lo establecido en el Decreto 44– E –1949 que establece:

“Artículo 1° - Apruébase el siguiente Reglamento de Letreros de Obras:

Art. 1° - Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en ejecución, un cartel en idioma nacional que indique quién es la persona o quiénes son las personas que actúan como “Proyectista”, como “Calculista”, como “Director” y “Constructor” de la misma.

Art. 2° - Podrá figurar dentro del cartel obligatorio o en cartel separado, la nómina de los contratistas o sub-contratistas; lista que siempre tendrá importancia secundaria, como ubicación, como tamaño y visibilidad de caracteres.

Art. 3° - Las leyendas o planos correspondientes al edificio o el nombre del propietario del mismo, deberán figurar en cartel aparte u ocupando, dentro del cartel general, una zona perfectamente separada, con referencia a la comprendida por el cartel obligatorio o reglamentario.

Art.4° - Durante todo el tiempo que dure la construcción deberán mantener los carteles en perfecto estado de conservación y limpieza.

Art. 5° - El cartel reglamentario deberá estar colocado en sitio y altura convenientes y todas sus letras deberán ser del tamaño y forma apropiadas a fin de ser legibles íntegramente desde la acera opuesta.

Art. 6° - Los caracteres que especifiquen la función y el título habilitante de las personas que intervengan en la obra, nunca podrán tener una altura menor de 0.05 mts ni mayor de los dos tercios del tamaño correspondiente a las letras de los nombres. Las letras que indiquen el domicilio, podrán ser menores que las que designen el título y función.

Art. 7° - En el cartel reglamentario, el tamaño, color, tipo y visibilidad de las letras correspondientes a funciones, nombres y títulos de las diferentes personas que intervienen en la obra, deberán ser iguales entre sí.

Art. 8° - Cuando el Proyectista, el Director o el Constructor acostumbre a usar como característica alguna rúbrica o distintivo especial, éste podrá figurar en una zona separada del cartel obligatorio o en cartel separado.

Art. 9° - En el cartel obligatorio, a cada nombre debe anteceder la palabra que determina su ingerencia en la obra o posponer al mismo, el título y el domicilio legal inscripto en el registro correspondiente del Consejo Profesional.

Art. 10° - En el cartel obligatorio no se permitirá otras palabras que las de PROYECTO, CÁLCULO, DIRECCIÓN y CONSTRUCCIÓN para especificar las actividades que pudieran tener las personas dentro o fuera de la obra.

Art. 11° - No se permitirá usar en los carteles otro título, que aquél con que se está inscripto en el Registro correspondiente del Consejo Profesional.

Art. 12° - Cuando varias personas o cuando una entidad figuren bajo razón social, debajo de dicha razón debe constar el nombre de su representante técnico, en forma clara que no deje lugar a dudas, con el título que, de acuerdo al registro del Consejo Profesional lo capacite para desempeñar la función que la firma se atribuye.

Art. 13° - En el caso de varios profesionales, que integran una firma, no es necesario que figuren con el nombre completo, siempre que inscriban en el registro del Consejo Profesional, dicha firma detallando el nombre íntegro y el título que a cada uno le corresponde.

Art. 14° - Modelos de carteles para Obras:

a) Cuando cada firma desempeña una actividad distinta:

Proyecto: Nombre, Título, Domicilio.

Cálculo: Nombre, Título, Domicilio.

Dirección: Nombre, Título, Domicilio.

Construcción: Nombre o Firma, Título, Domicilio.

b) Cuando una firma realiza dos actividades:

Proyecto y Dirección: Nombre, Título, Domicilio

Construcción: Nombre o Firma, Nombre del Profesional, Título, Domicilio.

Art.15° - Para los casos no previstos por el presente Reglamento, el Consejo Profesional queda facultado para indicar cómo debe ser realizado el cartel.

Art. 16° - Las inscripciones en las obras determinadas no podrán alterar el contenido del cartel obligatorio en lo que respecta a funciones y título habilitantes.

Art. 17° - Las infracciones al presente Reglamento serán penadas por el Consejo Profesional, en la forma que lo determina el Decreto Ley 51 – E – 1945”.

También deberá figurar en el letrero de obra el número de expediente municipal.

#### I.3.1.2. Documentación en obra:

En las obras debe guardarse en buen estado las copias aprobadas de todos los planos presentados en la Dirección de Obras Privadas y el libro de obra.

El libro de obra deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto n° 21/1963 que establece:

“...Art. 2°: Implántase para todas las obras privadas de ingeniería y arquitectura que se ejecuten en la Provincia, el “Libro de Obra”. El mismo deberá ser llevado con carácter de obligatorio bajo la responsabilidad del constructor o instalador, por sí mismo o por su representante técnico y no podrá ser retirado de la obra, en tanto dure su ejecución, salvo las excepciones establecidas en el art.6°.

Art. 3°: El libro de obra, deberá reunir las siguientes características: Tapa dura, de 0.34 m de largo por 0.22 m de ancho, rayado y foliado, con no menos de 30 hojas.

Art. 4°: Deberá ser presentado en la Dirección de Obras Públicas del Municipio en que se realice la Obra para ser sellado y rubricado por el Director de Obras o por la persona que desempeñe dichas funciones, o por la Repartición interviniente.

Art. 5°: En el Libro de Obra deberán asentarse:

- a) En la primera hoja: título de la obra y firmas del propietario o su representante autorizado, del constructor o instalador o de la persona representante, cuando se trate de empresas y de cada uno de los técnicos intervinientes, con aclaración de las funciones de cada uno.
- b) Actas de iniciación, paralización y finalización de obra.
- c) Inspecciones y demás actos de verificaciones de competencia provincial o municipal.
- d) Órdenes de servicio de la Dirección Técnica y todo acto relacionado con la actividad de los profesionales intervinientes en lo que se refiere a la obra.
- e) Pedidos de la empresa constructora o instaladora.

El comitente podrá realizar asientos en el Libro de Obra, únicamente cuando dicho asiento sea refrendado conjuntamente con el Director Técnico.

Art. 6° - El “Libro de Obra” sólo podrá ser retirado de la obra en los siguientes casos:

- a) A la terminación de la misma, momento en que será presentado en la Municipalidad o repartición interviniente respectiva para solicitar inspección final.
- b) Cuando la obra se paralizara definitivamente o por un lapso superior a noventa (90) días, agregándose en este caso el “Libro de Obra” al expediente respectivo.
- c) A requerimiento Judicial, debiendo suplantarse, mientras continúe la ejecución de la obra, con otro libro de iguales condiciones y en continuación del original.

Art. 7° - El Libro de Obra deberá ser llevado en orden cronológico, con anotaciones sin espacios intermedios en blanco y sin enmiendas ni tachaduras que pudieran hacer desaparecer o alterar el sentido de los textos que en él se asentaron.

Art. 8° - Los organismos técnicos municipales o provinciales competentes verificarán el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto y ordenarán la inmediata paralización de las obras que correspondieren cuando se comprobare la inexistencia, dentro del obrador del “Libro de Obra”.

Art. 9° - Otorgado el Certificado final de Obra las Municipalidades o Reparticiones intervinientes remitirán al Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, el “Libro de Obra”, para su conocimiento y archivo.

Art. 10° - Los actos de verificación que por su importancia deberían presentarse en el “Libro de Obra” y ello no se hiciere, se reconsiderarán como no realizados, a los efectos que correspondiere, salvo prueba en contrario...”.

#### I.3.1.3. Solicitud de Inspecciones:

Durante la ejecución de las Obras, el Director Técnico de la Obra deberá solicitar a la Municipalidad las siguientes Inspecciones, debiendo esta solicitud ser presentada con 24 horas de anterioridad como mínimo, al día fijado para la Inspección.

En caso de que la Municipalidad no realizara la inspección solicitada en la fecha fijada, el Director Técnico de la obra podrá ordenar la prosecución de los trabajos.

- a) Inspección de zanjas de fundaciones.
- b) Verificación de línea y nivel: Se solicitará a la terminación del rellenado de cimientos y correspondiente viga de vinculación.
- c) Llenado de columnas vigas y losas.

- d) Inspección de habitabilidad: La Municipalidad extenderá el certificado de habitabilidad cuando la obra cuente con: Revoque grueso, contrapiso, vereda en contrapiso de hormigón, carpintería colocada con vidrios, artefactos sanitarios (inodoro, lavatorio, duchas y piletas de cocina) e instalaciones eléctricas en servicio. La certificación de habitabilidad tendrá validez por el término de un año, vencido el cual podrá solicitarse una nueva certificación. No se permitirá la ocupación o el uso del edificio hasta tanto no se haya extendido el certificado de habitabilidad. En caso de que fuera necesario se utilizará la fuerza pública para desalojarlo.
- e) Inspección final: La Municipalidad extenderá el certificado final de obra cuando ésta se encuentre terminada de acuerdo a la documentación aprobada.
- f) Obras paralizadas: Cuando se compruebe que una obra se encuentra paralizada en un término de seis meses, el propietario deberá realizar el cierre y la vereda correspondiente.

#### I.3.2. DE LA INSPECCION Y CONTRALOR DE LAS OBRAS:

La Municipalidad ejercerá el contralor de las obras mediante todas las inspecciones que estime conveniente, debiendo:

- a) Acceso de Inspectores: Debe permitirse el acceso a edificios o predios y facilitar su inspección a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite.
- b) Contralor y horario de inspección: Las visitas serán efectuadas dentro del horario de obra. La inspección comprenderá el control y ejecución de obra y su conformidad con los planos aprobados, respecto a calidad, materiales y procedimientos técnicos usados. El inspector rubricará el libro de obra en cada inspección dejando constancia sobre la ejecución de los trabajos. El inspector, por intermedio del libro de obra, podrá solicitar la presencia de los Directores de la obra, fijando con posterioridad a 24 horas, el día y hora para la presencia de los mismos. Asimismo cuando los trabajos no sean realizados de acuerdo a las normas establecidas por este Código y/o no respondan a la documentación aprobada, el inspector dejará constancia en el libro de obra sobre tal incumplimiento.
- c) Sanciones: En caso de que el Director Técnico y/o de Estructuras no se hiciera presente en la fecha y hora establecida, como asimismo no se subsanasen dentro del plazo previsto las infracciones observadas, el Inspector podrá ordenar la paralización inmediata de la obra. A ese efecto la Inspección dejará constancia en el libro de obra y notificará, elevando una copia a la Dirección de Obras Privadas.

#### I.3.3. DE LAS OBRAS CLANDESTINAS:

Se consideran clandestinas las obras realizadas o habilitadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.

- a) Cuando se constate la existencia de una obra clandestina, la Dirección de Obras Privadas notificará al propietario del inmueble para que en el plazo máximo de 15 días presente la documentación de Planos conforma Obra, redactada por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y características de ésta. Si el propietario no cumpliera esta obligación, la Dirección de Obras Privadas procederá a efectuar la tarea por medio de Inspectores a costa del propietario y según los aranceles establecidos por Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.
- b) Si las obras clandestinas resultaren realizadas de acuerdo a las normas técnicas urbanísticas, funcionales, de seguridad, de usos prescriptos en este Código, el propietario deberá abonar el pago de los derechos de construcción correspondientes, los que serán aforados de acuerdo al arancel en vigencia en el momento de realizarse el aforo, más una multa cuyo monto será igual al importe de los derechos aforados.
- c) Si las obras clandestinas resultaren realizadas en contravención a las normas ante dichas, la Dirección de Obras Privadas mandará demoler la construcción correspondiente, si la discrepancia con las prescripciones fuese total o afectare la seguridad del edificio. En caso de que fuese posible ejecutar obras de reforma que pusieran el edificio en condiciones reglamentarias, el propietario podrá solicitar el permiso para realizarlas, debiendo en este caso abonar los derechos correspondientes y la multa indicada en I.3.5.
- d) En todos los casos los profesionales y empresas que hubieren intervenido en las obras clandestinas serán sancionados según se establece en I.3.5.

#### I.3.4. DEL USO DE LA FUERZA PUBLICA:

Cuando la orden de paralización de los trabajos o de demolición no sea cumplida de acuerdo a lo establecido en I.3.2. y I.3.3., la Municipalidad queda facultada para hacer uso de fuerza pública.



### I.3.5. DE LAS SANCIONES Y PENALIDADES:

El incumplimiento o violación por parte de los profesionales, técnicos, idóneos, instaladores, empresas, en adelante “Responsables”, propietario y/o personas, de las normas establecidas en este Código y/o por las causas que se indiquen las harán pasibles de penalidades.

La imposición de una penalidad no releva al infractor del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las faltas que la motivaron.

Las penalidades a aplicar podrán ser:

- a) Apercibimiento.
- b) Paralización de obra.
- c) Multas cuyo monto se establecerá con relación a la importancia de la infracción.
- d) Paralización de obra y multa.
- e) Suspensión, para los “Responsables” con inhabilitación en la ámbito de la Municipalidad de Luján hasta 5 años.
- f) Demolición de construcciones.
- g) Demolición de construcciones y multa.

Estas penalidades se aplicaran por las siguientes infracciones:

#### I.3.5.1. Apercibimiento:

Por no dar aviso de iniciación de obras como las indicadas en 1.2.2.

#### I.3.5.2. Paralización de obra:

- a) Por no tener la documentación aprobada en obra.
- b) Por substracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón, u otros elementos estructurales.
- c) Cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo, o la poca resistencia de muros, vigas, columnas y cualquier otro elemento estructural, o la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario.

#### I.3.5.3. Multas:

Por la infracción a artículos del presente Código y en los siguientes casos:

- a) Cuando los plazos o memorias descriptivas contengan errores respecto a las partes existentes del edificio.
- b) Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes no vitales proyectadas en los planos, sin solicitarse previamente el permiso respectivo.
- c) Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en los planos aprobados, en las partes vitales como ser: aprovechamiento no autorizado de muros, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente.
- d) Por no solicitar en su oportunidad los conformes de líneas, nivel e inspecciones establecidas en este Código.
- e) Por cubrir un pozo negro con la tapa de cemento armado sin dar aviso a la Dirección de Obras Privadas para su inspección.
- f) Por la falta de colocación del letrero de obra.
- g) Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores.
- h) Por no cumplir las órdenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.
- i) Por no tener en las obras los planos aprobados.
- j) Por derrumbes parciales o totales, causados por deficiencias de ejecución por malos materiales empleados o por modificaciones de estructuras.
- k) Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en las calzadas y veredas.
- l) Cuando se compruebe que el letrero de obra ostenta el nombre de un responsable que no sea el propietario, calculista, director técnico, constructor subcontratista que figuran en el expediente municipal.

#### I.3.5.4. Paralización de Obra y Multa:

- a) Por iniciar las obras previamente a la obtención del permiso de construcción correspondiente.
- b) Por reiterada falta en la colocación del letrero de obra.

- c) Por reiterada infracción al no tener la documentación aprobada en obra.

#### I.3.5.5. Suspensiones:

Se harán pasibles de suspensiones los “Responsables” en los siguientes casos:

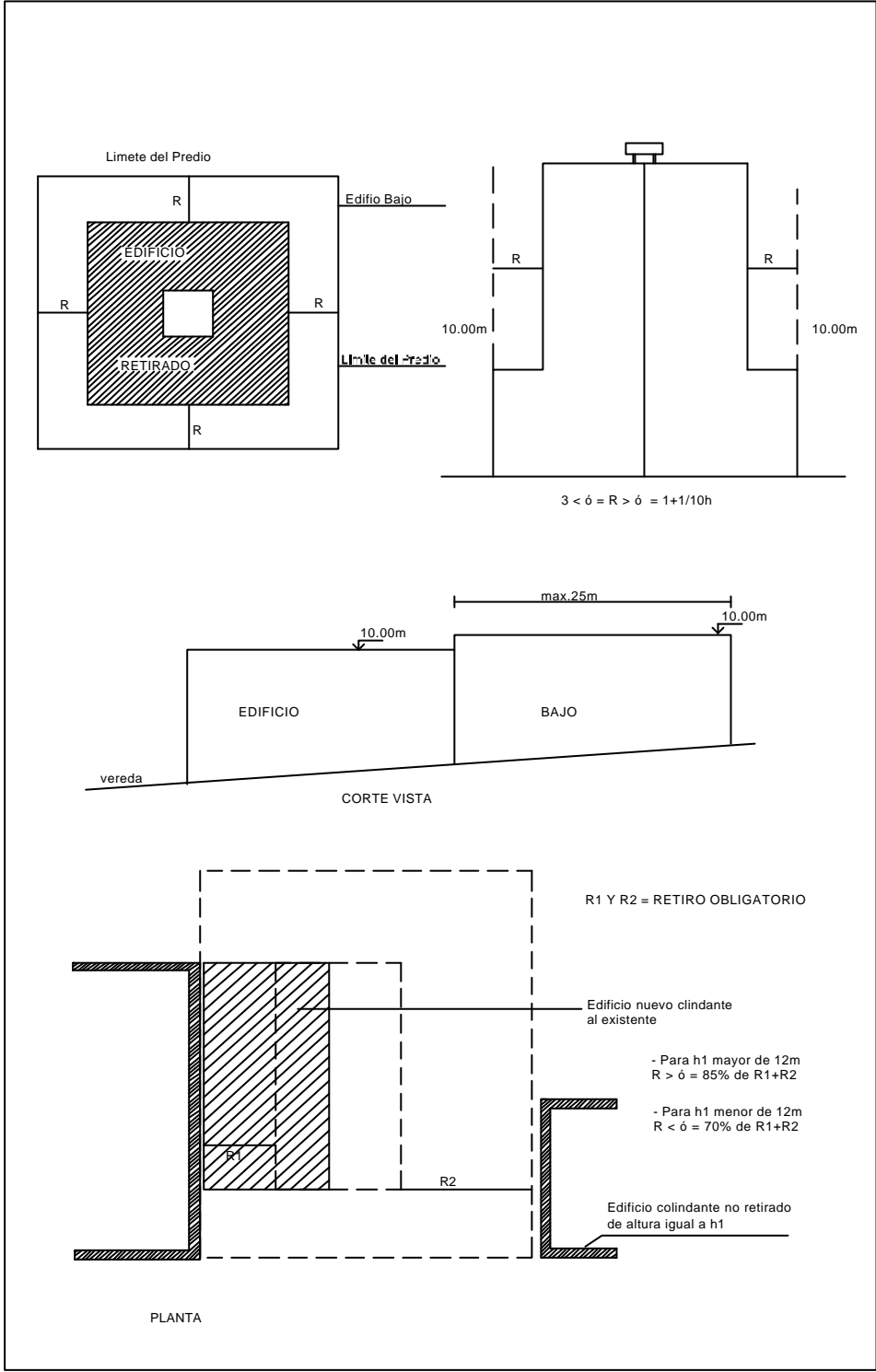
- a) De 3 meses a 2 años por reiterada infracción al I.3.5.1 a).
- b) De 3 a 5 años por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución a las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales.
- c) De 3 a 6 meses, cuando no se corrija una infracción cometida dentro del plazo fijado.
- d) De 1 a 5 años cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo o la poca resistencia de muros, vigas, columnas y cualquier otro elemento estructural, o la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando éstos fueran suministrados por el propietario.
- e) De 4 a 5 años, cuando se compruebe falsificación de firma, falseamiento de hechos, sea cualquier otra falta grave, a juicio de la Dirección de Obras Privadas y sin perjuicio de las responsabilidades legales.
- f) De 2 a 3 años, cuando se compruebe que el “Responsable” autoriza con su firma obras que no ha contratado y que no se ejecutan bajo su dirección.
- g) De 3 meses a 1 año por no acatar una orden de paralización de los trabajos confirmada por el Departamento Ejecutivo.
- h) De 1 a 3 años, cuando se compruebe grave negligencia del “Responsable y no actúen del modo establecido en este Código.
- i) De 3 meses a 1 año, por cada cinco apercibimientos y/o multas en el término de un año desde la aplicación primera.

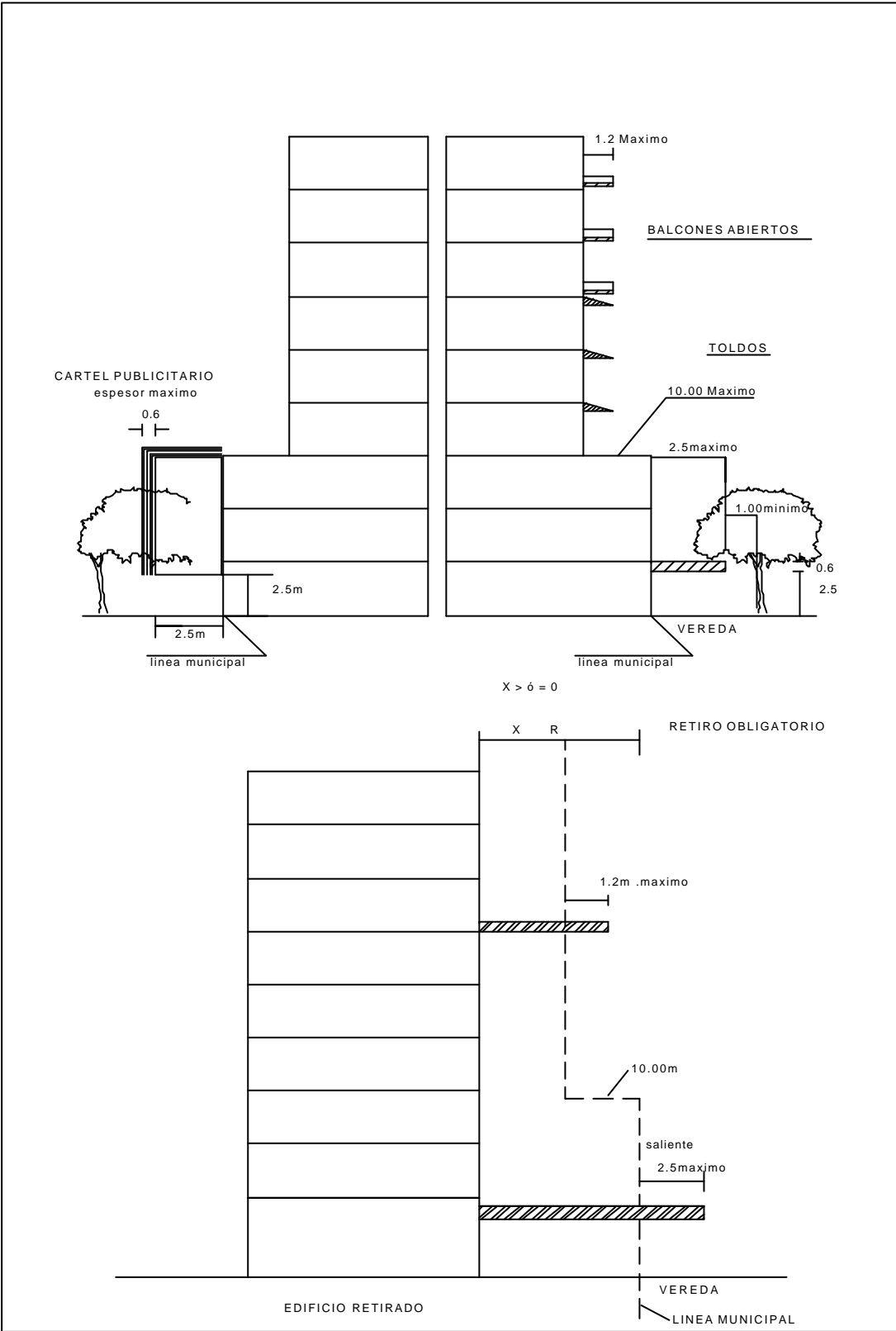
La suspensión del Responsable significará la inhabilitación ante la Municipalidad, de presentar planos, construir, ejecutar o continuar obras hasta tanto la pena sea cumplida.

Todo inscripto cuya firma hubiera sido suspendida tres veces de acuerdo a las disposiciones vigentes quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad en asunto alguno de su ramo, durante un año, a contar de la fecha en que se hubiera desaparecido la causa de la última suspensión.

#### I.3.5.6. Penalidades:

La Dirección de Obras Privadas llevará un registro donde anotará a cada profesional y cada empresa, las penalidades aplicadas. El Departamento Ejecutivo notificará al Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores sobre la nómina de profesionales y/o empresas que hayan sido sancionadas





## CAPITULO II

### CAP. II - NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES

#### II.1. NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN

##### II.1.1. DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las construcciones podrán desarrollarse hasta los límites de los predios siempre que no superen la altura de 10 m, medidos a partir de la cota de vereda respectiva.

A partir de esa altura, toda construcción deberá retirarse obligatoriamente de dichos límites en todo su perímetro, en función de la relación  $R = 1 + h/10$ , siendo R, el retiro mínimo obligatorio y constante, nunca inferior a 3 mts., y h la altura total de la construcción medida a partir de la cota de vereda respectiva .

La Municipalidad podrá autorizar la unificación de los retiros obligatorios establecidos en el presente artículo en un solo retiro lateral siempre que:

- a) Exista un edificio colindante de altura superior a los 15 mts. sobre cota de vereda y sus paramentos no se encuentran retirados de los límites del predio a construir, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.
- b) El edificio a construir no sea de mayor altura que el colindante no retirado.
- c) El nuevo edificio se arrime al paramento no retirado del edificio colindante existente, no debiendo sobrepasar los límites del paramento de éste.
- d) El retiro lateral resultante no sea menor del 85% de la suma de los retiros laterales, cuando los dos predios colindantes tengan estas características; y no menor del 70% cuando en el predio del que la edificación se aleja exista construcción menor de 12 mts de altura.

##### II.1.2. DE LA ARQUITECTURA:

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

Todo parámetro retirado de los límites del predio, de acuerdo a II.1.1. y/o aquellos con vistas desde la vía pública, deberán recibir tratamiento de fachadas.

Los planos de fachadas deberán incluir las especificaciones técnicas aclarando materiales y colores.

##### II.1.3. DE LAS SALIENTES

Sobre los retiros obligatorios se permitirán únicamente como salientes: toldos y/o balcones abiertos, siempre que la saliente a partir del retiro obligatorio no supere 1.20 mts.

Sobre la vía pública, las únicas salientes permitidas serán marquesinas, toldos, aleros, parasoles, cortinas y/o carteles publicitarios los que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No estén a una altura inferior a 2.50 mts. medidos a partir de la cota de vereda respectiva y no tenga soportes, apoyos o algún otro elemento de altura inferior a éste, salvo lo establecido para cortinas.
- b) No avancen más de 2.50 mts. sobre la vía pública.
- c) Que la distancia a troncos y/o ramas importantes de árboles a postes de instalaciones de servicios públicos, no sea inferior a 0.4. mts.
- d) En ningún caso podrá sobrepasar el plano vertical tangente, al tronco de los árboles dominantes de la cuadra, en el borde interior de la vereda.
- e) Que no afecten la visual de las chapas de nomenclaturas de calles semáforos y otras que sean importantes a los efectos de la señalización de tránsito.
- f) Que sean parte de la fachada; no sean cuerpos cerrados de espesores superiores de 0.60 mts.
- g) Que no ofrezcan peligros ni molestias a los peatones y/o usuarios del edificio o de los edificios circundantes.
- h) A los efectos del presente artículo se entiende por:  
Toldo: a todo elemento de tela o material similar que pueda ser extendido y recogido simultáneamente en su estructura hacia la fachada.  
Cortina: elemento protector de los rayos solares de tela o material similar, sin estructura propia o elementos rígidos cuya posición normal es la que adquiere por su propio peso, pudiendo llegar a una altura no inferior de 1.90 mts. a partir de la cota de vereda respectiva, ningún elemento constructivo de la cortina podrá emplazarse entre la cota de la vereda y la altura de 1.90 mts. Deberán ajustarse a los demás requisitos establecidos en II.1.3.

Parasoles: elementos permanentes fijos o móviles protectores de los rayos solares de materiales rígidos con estructura fija: horizontales o verticales. No pudiendo los verticales sobrepasar la línea municipal en más de 0.50 mts.

Aleros y Marquesinas: saliente horizontal permanente de material rígido.

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

**II.1.4. RELACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS Y DE LA SUPERFICIE CUBIERTA:**

**S.O.:** Superficie de Ocupación:

Es la superficie máxima del predio que se puede ocupar con construcción. Para los predios en esquinas y/o cuando se trate de edificios especiales como: sala de espectáculos, de exposiciones, museos o usos afines se permitirá la utilización total del área.

**S.P.:** Superficie de Proyecto :

Es la superficie mínima obligatoria, que deberá proyectarse para su inmediata o futura construcción.

**S.C.:** Superficie de Construcción:

Es la superficie mínima obligatoria de construcción necesaria para que se permita su habilitación.

**S.L.:** Superficie de Lote.

**Z.C.:** Es la zona comercial establecida en V.5.1.

**Z.C.M.:** Es zona comercial mixta establecida en V.5.2.

**Z.R.M.:** Es la zona residencial mixta establecida en V.5.3.

**Z.R.:** Es la zona residencial establecida en V.5.4.

**Z.R.V.:** Es la zona residencial veraniega establecida en V.5.5.

**Z.E.U.:** Es la zona de extensión urbana establecida en V.5.6.

	<b>Z.C.</b>	<b>Z.C.M.</b>	<b>Z.R.</b> <b>Z.E.U.</b>	<b>Z.C.M.</b>	<b>Z.R.V.</b>
	Art. V.5.1.	Art. V.5.2.	Art. V.5.4. Art. V.5.6.	Art. V.5.3.	Art. V.5.5.
<b>S.O.</b>	90 % sup. del lote	80 % sup. del lote	75 % sup. del lote	75 % sup. del lote	45 % sup. del lote
<b>S.P.</b>	1,5 sup. del lote	1 sup. del lote	-----	-----	-----
<b>S.C.</b>	90 % sup. del lote	50 % sup. del lote	25 % sup. del lote	25 % sup. del lote	-----

**II.2. NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL**

**II.2.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:**

A los efectos de esta reglamentación, se clasifican los locales en:

- a) **Habitables:** Son aquéllos en que pueden permanecer las personas durante un largo tiempo como: dormitorios, salas de estar, comedores, escritorios, oficinas, salas de lectura.
- b) **No habitables:** Son aquéllos en que la permanencia de personas está limitada a corto tiempo como ser: baños, lavaderos familiares, vestuarios, despensas, cocinas, guardacoches, depósitos o dependencias de servicio.
- c) **Comerciales:** Son aquéllos destinados a almacenamiento y venta de mercaderías.
- d) **Industriales:** Son aquéllos en los que se desarrollan actividades fabriles o anexas.
- e) **De servicio:** Son aquéllos en los que se cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicios.
- f) **Especiales:** Son en general de uso público, como ser: escuelas, hospitales, salas de espectáculos, hoteles, edificios de deportes, garajes de uso colectivo, salas de conferencias y de exposiciones.
- g) **De circulación:** Se entiende como tales a los vestíbulos, zaguanes, pasajes, pasillos, escaleras, rampas y todo otro espacio que sirva exclusivamente para conectar locales.

Para la clasificación de otros locales no enunciados en estas normas, se aplicarán criterios de analogía con éstas.

La clasificación de los locales se hará sobre los planos de acuerdo a su ubicación y dimensiones que podrá o no coincidir con la designación de éstos.

#### II.2.2. DIMENSIONES, HIGIENE, VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES:

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

#### II.2.3. LOCALES HABITABLES:

Los locales habitables deberán tener:

##### II.2.3.1. Altura mínima:

2.40 mts. Esta altura se medirá desde el piso a cielorraso terminado.

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

Ninguna viga, losa o cielorraso dejará un paso inferior a 2.10 mts de altura.

##### II.2.3.2. Superficie mínima:

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

- a) Local principal: 14 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 2.80 m debiendo permitir la inscripción de un cuadrado de 2.80 m de lado.
- b) Local secundario: 6 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 1.70 m permitiéndose para dormitorios de servicio 4 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 1.70 m. Deberá permitir la inscripción de un rectángulo de 1.70 x 2.00 m.
- c) En los locales secundarios, deberá preverse una superficie útil en uno de sus lados destinada a ropero o armario embutido, equivalente al 10 % de la superficie de la habitación no comp rendida en la de éstas.

##### II.2.3.3. Profundidad de los locales:

La profundidad del local perpendicular a la pared donde esta situada la ventana, no debe ser más de tres veces la distancia del borde inferior del dintel de la ventana al piso.

##### II.2.3.4. Dimensiones de aberturas de los locales:

- a) Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas, de las calles públicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación de primera categoría, de espacios abiertos de separación de edificios.
- b) La superficie mínima de estas ventanas será igual, como mínimo, al 12% de la superficie del piso de la habitación.
- c) La superficie de las ventanas se incrementará en un 20% cuando estén colocadas con interposición de galerías, balcones cubiertos, abiertos en sus lados, voladizos y otros elementos que avancen más de 0.50 m. y hasta un máximo de 1.60 m.
- d) La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación, no debe ser menor del 50 % de la mínima obligatoria.
- e) Las ventanas resultantes de estas normas podrán disminuirse en un 30 %, cuando este porcentaje sea cubierto con iluminación cenital.
- f) Para el caso de locales habitables destinados exclusivamente a bibliotecas, atelier o uso afines, la iluminación y ventilación, podrá resolverse exclusivamente mediante aberturas cenitales.
- g) El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de acondicionamiento de aire, no disminuye las exigencias de las presentes normas referentes a iluminación natural. Podrán disminuirse las que conciernen a la ventilación, siempre que ésta está prevista de equipo de emergencia que asegure su funcionamiento en caso de desperfectos en el equipo principal.

##### II.2.3.5. Vivienda mínima:

Toda vivienda deberá contar como mínimo con un local principal, un baño con retrete, lavabo, ducha y cocina.

## II.2.4. LOCALES NO HABITABLES:

Los locales no habitables deberán tener:

### II.2.4.1. Altura mínima:

2.20 m. Esta altura se medirá desde el piso al cielorraso terminado y en caso de haber vigas salientes de cielorrasos que ocupen más del 20 % de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga. Ninguna viga dejará un espacio inferior de 2.10 m.

### II.2.4.2. Baños:

En los baños, retretes, o cabinas desde de duchas, regirán las siguientes prescripciones: distancia mínima entre artefacto y paredes será de 0.15 m. La distancia entre lavatorio y bañera o lavatorio y ducha, podrá ser reducida a 0.05 m. El ancho mínimo de la puerta será de 0.60 m, debiendo tener hacia el interior del baño, un espacio libre de artefactos de profundidad 0.50 m., por el ancho de la puerta. Todo artefacto tendrá al frente un espacio libre para su uso, de ancho igual al del artefacto y de profundidad no inferior a 0.50 m. En caso de bañeras o duchas este espacio podrá reducirse, siempre que deje libre frente a éstas una dimensión no inferior a 0.70 m. El frente de la bañera no podrá ser cerrado con partes de paredes que superen el 30% de su largo.

El lado mínimo de un baño, retrete o tocador, no será inferior a 0.75 m. en locales sin lavatorio y 0.90 m en locales con lavatorio.

### II.2.4.3. Cocinas:

Las formas y dimensiones de las cocinas deben permitir la colocación de los artefactos básicos: artefactos para cocinar, pileta con mesa escurridora, mesa de trabajo y eventualmente heladera, el ancho mínimo de una cocina será de 1.40 m. con superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>. Se permitirá el uso de kichinettes de 1.20 x 0.50 m. como máximo, en escritorios ateliers solamente.

### II.2.4.4. Lavaderos:

Cuando no existan lavaderos colectivos en el edificio, deberá disponerse en la unidad de vivienda mínima establecida en II.2.3., un espacio para lavadero de 2 m<sup>2</sup> de superficie, con lado mínimo de 1.20 m., salvo que el lavadero quede incorporado a la cocina, en cuyo caso ésta tendrá 5 m<sup>2</sup> como mínimo.

### II.2.4.5. Iluminación y ventilación de los locales:

- a) Deberán recibir aire y luz por medio de ventanas, de acuerdo a lo establecido en II.2.3.4.a), o por medio de patios de segunda categoría, patios auxiliares, mediante iluminación cenital, que deberá presentar medios de fácil maniobra para la abertura de la superficie de ventilación y/o mediante ventilación por tubos o conductos de acuerdo a lo establecido en II.3.2. en cuyo caso deberá disponerse la iluminación artificial y/o natural.
- b) La superficie destinada a ventilación e iluminación en caso de utilizarse ventanas no será inferior al 10% de la superficie del piso del local.
- c) Las cocinas de viviendas individuales o colectivas, deberán ventilar a patios auxiliares como mínimo debiendo además disponer de tubos, conductos o cualquier otro medio eficaz de eliminación de humos, vapores, gases y olores, aprobados por la Municipalidad. Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, internados, etc., deberán presentarse planos de las campanas, con sistema de ventilación a utilizarse.

### II.2.4.6. Locales mixtos:

Cuando las dimensiones de los locales no habitables fueran tales que hicieran suponer usos mixtos, por ejemplo las cocinas-comedor, vestuario-dormitorio, etc., los locales deberán ajustarse a las normas establecidas para aquéllos, en la parte correspondiente.

## II.2.5. LOCALES COMERCIALES:

Los locales comerciales deberán tener:

### II.2.5.1. Altura mínima:

3.00 m. Esta altura se medirá del piso a cielorraso terminado. Ninguna viga dejará un paso inferior a 2.40 m.

### II.2.5.2. Entrepisos:

Pueden construirse entresijos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de éste.



Las alturas mínimas serán de 2.40 m de piso a cielorraso terminado, en el entrepiso y en el local. La altura de las barandas no deberá superar más del 40% de la altura libre del entrepiso con un mínimo de 0.80 m.

Podrán construirse entrepisos de altura no inferior a 2.20 m medidos de piso a cielorraso terminado, cuando éstas no superen los 30 m<sup>2</sup> de superficie.

En ningún caso la distancia entre el borde abierto del entrepiso y las paredes opuestas, será inferior a 2.40 m.

#### II.2.5.3. Accesos a entrepisos y sótanos:

Se harán mediante escaleras de tipo reglamentario.

#### II.2.5.4. Otros Locales:

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

#### II.2.5.5. Iluminación y ventilación de los locales:

- a) Los locales deberán ser ventilados por medios naturales, de manera que aseguren una suficiente renovación del aire, de acuerdo a la naturaleza del comercio que allí se ejerza.
- b) La ventilación natural deberá tener un mínimo del 5% de la superficie del local, debiendo disponerse ventilación cruzada para los locales cuya profundidad supere los 10 m. la que podrá conseguirse por medio de ventanas o tubos de ventilación, proporcionales a la superficie del local.
- c) Los sótanos que se habiliten para locales de venta al público, deben ser ventilados además por medio de instalaciones mecánicas de uso permanente.
- d) El uso de medios mecánicos no excluye las exigencias de ventilación natural.

#### II.2.5.6. Servicios sanitarios:

En todo local comercial o locales comerciales conectados entre sí, se dispondrá de locales con servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, de acuerdo a la siguiente proporción, independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios permitidos.

Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En los demás casos habrá: 1 retrete por cada 20 hombres o fracción, ídem para mujeres; 1 mingitorio por cada 10 hombres o fracción; 1 lavabo por cada 10 hombres o fracción, ídem para mujeres.

#### II.2.5.7. Galerías de comercio:

Las galerías de comercio deberán tener locales comerciales o puestos independientes, con destinos y usos compatibles entre sí y que den a pasajes o galerías internas cubiertas o descubiertas, las que a su vez deberán estar comunicadas en forma directa con la vía pública.

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

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

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

Los sistemas mecánicos de ventilación sólo podrá ser utilizados en forma adicional.

El ancho y las salidas o accesos, se calcularán en función del factor de ocupación 3, cuando no se establezcan los destinos de los locales a los que éste sirve. El ancho será igual a  $0.008 \times n^\circ$  de personas, como mínimo y nunca menor de 3.00 m.

Queda prohibida la instalación de quioscos en las circulaciones de una galería de comercio, cuando éstos disminuyan o fraccionen el ancho establecido en las presentes normas.

Los locales que integran una galería de comercio deberán cumplir con lo establecido en II.2.5.1. al 6.

#### II.2.6. LOCALES INDUSTRIALES:

- a) Dimensiones de los locales: Las dimensiones de los locales industriales estarán en función de las instalaciones, máquinas y operaciones que en ellos se realicen las que en todos los casos deberán ser tales que permitan el desenvolvimiento del personal en condiciones de higiene y seguridad.
- b) Las viviendas que se encuentren situadas en conexión con los establecimientos industriales, deben ofrecer condiciones de independencia de los locales de trabajo, brindando seguridad y salubridad a sus habitantes.
- c) En la edificación de los locales industriales, debe preverse los elementos constructivos necesarios para evitar daños a las propiedades y personas dentro y fuera del local, para evitar las trepidaciones, vibraciones, ruidos y cualquier otra perturbación.
- d) Las escaleras de los locales industriales deberán estar construídas contra incendios.
- e) El almacenamiento de material inflamable o fácilmente combustible debe hacerse en locales independientes y contra incendios y en puntos alejados de las escaleras o puertas principales de salida.
- f) Para locales cuyas actividades pueden producir accidentes y el número de personas sea mayor de 30, deberá disponerse una superficie destinada a sala de primeros auxilios de 6 m<sup>2</sup> como mínimo.
- g) Iluminación y ventilación de los locales: Los locales industriales iluminarán y ventilarán por medios naturales y/o artificiales y/o por medio de tubos o conductos debiendo aplicarse a tal efecto, criterio de analogía con los locales habitables, no habitables y/o comerciales, según su uso, cuando las leyes provinciales y/o nacionales no establezcan condiciones especiales para el funcionamiento de éstos.
- h) Servicios sanitarios: Los locales industriales deberán contar con servicios sanitarios separados por sexos, de acuerdo a lo establecido en II.2.5.6., debiendo cumplirse además con las instalaciones de una ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres y/o en fabricación de alimentos.

#### II.2.7. LOCALES DE SERVICIO:

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

#### II.2.8. LOCALES ESPECIALES:

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

#### II.2.9. CIRCULACIONES HORIZONTALES:

En todo edificio, unidad locativa o conjunto de locales o local destinado a la reunión de personas en forma permanente o transitoria, ya sea de uso público, semipúblico o privado ( no comprendidas las viviendas individuales), las circulaciones horizontales se calcularán de acuerdo al uso de los locales y en función del factor de ocupación correspondiente a cada uno de éstos, respectivamente.

- a) El ancho de los pasillos o circulaciones será igual o mayor de  $0.008 \times N$  y nunca menor de 1.20 m. siendo N el número de personas, salvo lo establecido para galerías de comercio y viviendas individuales, N, se calculará en base al factor de ocupación.
- b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan una rápida y directa evacuación del edificio, local o locales con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta.
- c) Ninguna circulación podrá ser obstruída, reducida o parcelada, en el mínimo exigido por este reglamento.
- d) Cuando en un edificio o parte de él, existan locales de usos incompatibles entre sí, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada uno de ellos, respectivamente.
- e) En los edificios de acceso de público, las circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios o tener señales de salida en cada piso, que indiquen claramente su posición y acceso.
- f) Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de vehículos y en caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ellas.
- g) La dimensión mínima de pasillos en viviendas individuales, será de 0.80 m.
- h) Iluminación y ventilación: deberán cumplir con lo establecido en II.2.4.5. a) y b).

## II.2.10. CIRCULACIONES VERTICALES:

Las circulaciones verticales deberán ajustarse a las siguientes normas:

### I.2.10.1. Escaleras principales:

Se consideran escaleras principales aquellas que sirven a todo local, locales, unidad locativa o edificios en general de uso público, semipúblico o privado y que se calcularán en función del factor de ocupación de los locales a que éstas sirven.

- a) Ancho: Cuando el número de personas sea inferior a 280, el ancho de la escalera se calculará a razón de 0.008 m por número de personas y con un mínimo de 1.10 m pudiendo llegarse, únicamente para el caso de viviendas individuales, a un ancho mínimo de 0.80 m. Cuando el número de personas sea superior a 280, el ancho de las escaleras se calculará aplicando la fórmula:  $\text{ancho} \geq 1.10 + (0.005 \times N - 50)$  metros.
- b) Peldaños: Son parte de las escaleras, los descansos y rellanos. Los tramos de escaleras no tendrán más de 17 alzadas corridas y éstas mantendrán dimensión constante en todos los escalones. Los tramos de una escalera que no sean rectos, tendrán el radio de proyección horizontal de una zanca o limón interior, no menor de 0.25 (cuando este radio sea  $\geq$  de 1.00 m. se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de estas normas. En los tramos curvos, los escalones deberán ser compensados progresivamente de manera tal que en la parte mas angosta tenga una huella mínima de 0.12 m medida al lado del limón interior, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. En toda la escalera la relación entre la huella y la altura del peldaño estará dada por la siguiente fórmula  $2a + H = 0.63$  m, siendo  $a$ , la altura y  $H$ , la huella. La altura máxima del peldaño será de 0.18 m. La luz libre entre huella y cielorraso o viga saliente del mismo, no será menor de 2.00 m.
- c) Materiales: Las escaleras deberán ser construidas de materiales incombustibles, permitiéndose únicamente revestimiento de los peldaños o pasamanos de materiales combustibles, los que estarán tratados de manera tal que eviten deslizamientos.
- d) Pasamanos: Las escaleras tendrán pasamanos rígidos y bien afirmados, de una altura no menor de 0.90 m. sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea superior a 1.50 m habrá pasamanos en ambos lados y si el ancho superara los 2.40 m deberán colocarse pasamanos intermedios como varias escaleras reunidas.
- e) Distancias: Cualquier punto de un piso no situado en planta baja estará dentro de una distancia de 25 m de una caja de escalera.

### II.2.10.2. Escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias, o sean las que comunican a locales de servicio de una vivienda, o locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales menores de 30.00 m<sup>2</sup>, o locales destinados a medidores calderas, maquinarias de ascensores y otros servicios generales, o azoteas transitables, pueden tener ancho mínimo de 0.70 m, los escalones altura máxima de 0.20 m y huella de 0.24 m y luz libre entre huella y cielorraso no menor de 2.00. Pueden usarse escaleras verticales, de gato o marinera, para acceder a azoteas transitables, techos, tanques y otros lugares de acceso excepcional.

### II.2.10.3. Rampas:

Se permite el uso de rampas como circulaciones. El ancho de las rampas se establecerá del mismo modo que el de las escaleras. Los tramos de rampas no podrán tener estrangulaciones ni un largo mayor de 10m, debiendo interponerse descansos llanos entre tramos. La pendiente máxima de las rampas será de 10% y su solado deberá ser construido de manera que no resulte resbaladizo ni pueda ponerse tal con el uso.

### II.2.10.4. Iluminación y ventilación de las circulaciones verticales:

Se deberá cumplir con lo establecido en II.2.4.5. a) y b).

### II.2.10.5. Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas:

Se regirán por las normas establecidas en II, sobre instalaciones especiales en los edificios.

## II.2.11. ACCESOS Y SALIDAS:

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

- a) El ancho se calculará en función del factor de ocupación de los locales a que éstos sirven de acuerdo a: ancho  $0.80 + (0.005 \times N)$  metros, siendo N el número de personas. El ancho mínimo de toda salida será de 0.80 m, con batiente de 0.70 m.
- b) La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre el vestíbulo, pasaje general o público que conduzca a la vía pública será de 30.00 m.
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o plataforma hacia la salida.
- d) Se prohíbe el uso de puertas giratorias, debiendo en los casos de edificios de gran afluencia de público, locales comerciales e industriales, disponerse puertas de tipo vaivén.
- e) Las puertas que abren hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal, debiendo a tal efecto preverse el retiro necesario.
- f) El ancho de las salidas para locales especiales con gran afluencia de público como ser: salas de espectáculos, estadios, templos, etc., se calcularán a razón de 0.008 m por persona según factor de ocupación, cuando no existiesen reglamentos especiales.

## PLANILLAS DE ABERTURAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

LOCAL Designación	Superficie Local	Tipo Abert. Puerta Vent.	DIMENSIÓN		SUPERFICIE	
			Alto	Ancho	Iluminación	Ventilación

## II.3. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

### II.3.1. DE LOS PATIOS:

A los efectos de la presente reglamentación, se clasifican los patios en:

#### II.3.1.1. Patios de primera categoría:

Los patios de primera categoría tendrán las dimensiones establecidas en el presente artículo, debiendo permitir en todo su recorrido la inscripción de un círculo cuyo diámetro D estará en función del patio.

- a) Patios laterales: Son aquéllos que se encuentran colindantes a los límites del predio, desarrollados hasta un altura de 10 m la que se medirá a partir de la cota de vereda. El D mínimo será de 2.50 m y la superficie mínima de 9.00 m<sup>2</sup>.
- b) Patio interior: Son aquéllos que se encuentran emplazados dentro del edificio. Superficie mínima será de 9.00 m<sup>2</sup> y el D mínimo será tal que  $3 \leq D \leq 1/5$  de H, siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del parámetro superior o parapeto del edificio en el patio.
- c) Retiro obligatorio: Los retiros obligatorios serán considerados como patios laterales de edificios en altura mayor de 10 m, debiendo cumplir con lo establecido en II.1.1.
- d) Patio abierto a espacio exterior o a retiros obligatorios: Son los que se comunican en por lo menos uno de sus lados al espacio exterior o a los retiros obligatorios. El lado paralelo al espacio abierto, será tal que  $3 \leq \text{lado} \leq 1/5$  de H.
- e) Paramento de alturas diferentes: Los paramentos que den a un patio y que tengan diferente altura, salvo lo establecido en el presente Código, deberán sumar éstas, dividiéndolas por el número de caras sumadas, a los efectos de establecer el promedio de altura del cálculo (II).

#### II.3.1.2. Patios de segunda categoría:

Estos patios deberán ser de dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro D tal que  $1/10$  de H  $\leq D \leq 2$ , siendo H la altura máxima del patio medida a partir del arranque. La superficie mínima será de 6 m<sup>2</sup> en cualquier sección del mismo.

#### II.3.1.3. Patios auxiliares:

Podrán proyectarse patios con dimensiones inferiores a las establecidas para patios de primera y segunda categoría, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1.00 m y/o que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1.00.. como mínimo.

#### II.3.1.4. Consideraciones generales sobre los patios:

- a) Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del edificio. Los espacios bajo aleros balcones, cornisas, escaleras u otras salientes no se computarán como patio.
- b) Los patios serán fácilmente accesibles para su limpieza.
- c) No se podrán dividir propiedades, si como resultante de ello se afectasen las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.
- d) Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material a excepción de toldos o parasoles corredizos o plegadizos, por quien tenga el uso real del patio, y rejas metálicas o de cualquier material. En ningún caso deberán afectarse las condiciones de iluminación y ventilación, o la estética del edificio.

### II.3.2. DE LOS TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN:

La ventilación por tubos o conductos deberá ajustarse a lo siguiente:

#### II.3.2.1. Normas generales:

- a) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° de esa dirección realizado con superficie interior lisa.
- b) Los conductos podrán tener tramos horizontales no superiores a  $1/4$  de la altura propia del conducto.
- c) La altura mínima del conducto será de 2 m.
- d) La relación de los lados de la sección del conducto no será mayor de 1 : 3.
- e) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y el área no inferior a la sección del mismo.
- f) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1.50 m de ésta y de cualquier paramento o vano del local habitable y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

### II.3.2.2. Tipos de ventilación:

Ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local.

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/300 de la superficie del local.
- b) La sección mínima no podrá ser inferior a 0.03 m<sup>2</sup> en total su altura y con un máximo de 0.20 m<sup>2</sup>. En caso de que la superficie del local exigiere mayor sección, se agregaran tubos distribuidos, cada uno en la zona de influencia.
- c) El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

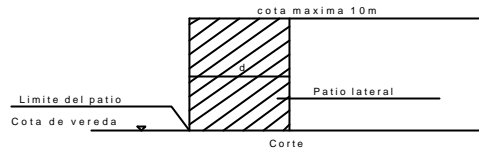
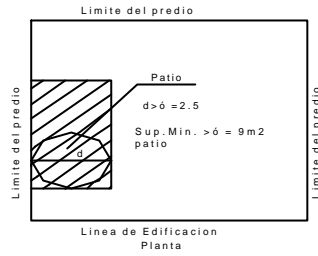
### II.3.3. VENTILACION POR TUBO COMÚN A VARIOS LOCALES:

Será permitida cuando éstos tengan usos compatibles.

- a) Su sección no será inferior a 0.60 m<sup>2</sup>.
- b) Será de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán los desagües o cañerías, que disminuyen la sección mínima.
- c) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1 m y la diferencia de nivel entre ellos, será como mínimo de 0.50 m.
- d) Cuando se utilice el sistema de colector de ventilación deberá cumplirse con:
  - 1) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto a esa dirección, uniforme en toda su altura, realizados en tuberías prefabricadas con superficie interiores lisas.
  - 2) La sección del conducto principal colector será de 400 cm<sup>2</sup> como mínimo. Esta sección es suficiente para ventilar 9 pisos a razón de un local por piso, si hubiera dos locales por piso, esa sección basta sólo para 5 pisos. Siendo la sección del conducto secundario de 200 cm<sup>2</sup> como mínimo.
  - 3) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2 : 3.
  - 4) Cada local que se ventile contará con un tubo 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.
  - 5) 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 0.50 m. Esta abertura inferior del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm<sup>2</sup>.
  - 6) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura no menor de 150 cm<sup>2</sup> ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo con tal que no sea baño o retrete.
  - 7) El remate del conducto en la azotea se hará conforme a lo establecido en las presentes normas (II.3.2.1. f.)

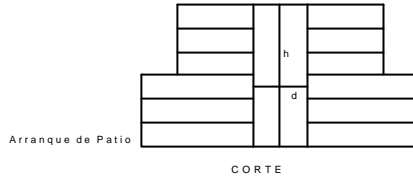
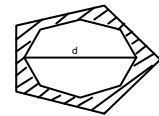
PATIOS DE 1 CATEGORIA II.3.1.2

-PATIOS LATERALES.



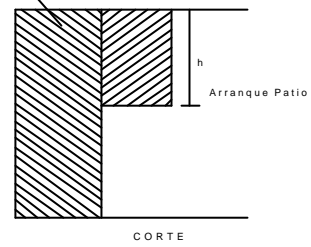
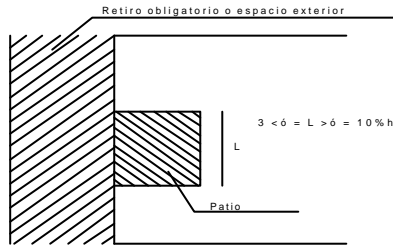
-PATIOS INTERIORES.

$3 < \phi = d > \phi = 20\% h$   
 sup min.  $9 \text{ m}^2$

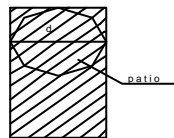


-RETIRO OBLIGATORIO

- PATIO ABIERTO A ESPACIO EXTERIOR O A RETIRO OBLIGATORIO

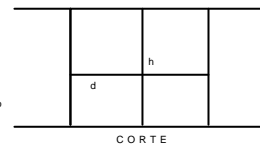


PATIOS DE 2da CATEGORIA II.3.1.2

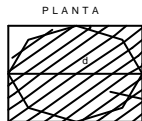


$2 < \phi = d > \phi = 1/10 H$   
 sup min.  $6 \text{ m}^2$

Arranque de patio



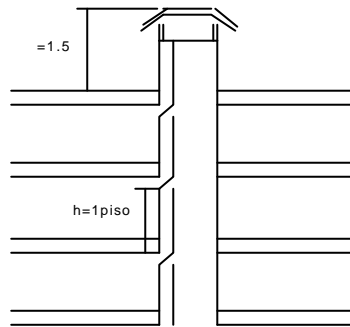
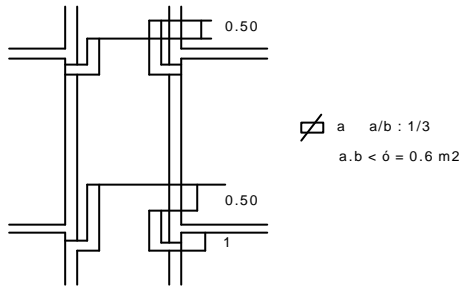
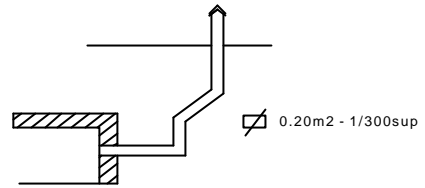
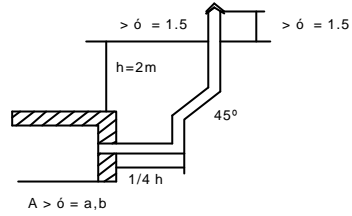
PATIOS AUXILIARES II.1.3



$d > \phi = 1 \text{ m}$   
 sup min  $> \phi = 1 \text{ m}^2$



## TUBOS Y CONDUCTOS



$\phi$  a a/b=2/3  
b

Conductor Pincipal-sec-400 cm<sup>2</sup>  
(9 pisos un local por piso)  
(5 pisos un local por piso)

Conductor secundario  
sec= 180 cm<sup>2</sup>  
h= 1 piso

## **II.4. CONDICIONES TÉRMICAS Y ACÚSTICAS Y PREVENCIÓNES CONTRA LA HUMEDAD DE LOS LOCALES**

### **II.4.1. DE LAS CONDICIONES TÉRMICAS:**

A fin de asegurar las condiciones térmicas de los locales, se adoptarán las siguientes normas:

- a) Techos: Los techos y/o cubiertas, azoteas, terrazas sobre locales habitables y aquéllos en que la permanencia de personas sea habitual, serán construídos con materiales impermeables o imputrescibles, que aseguren un coeficiente de aislación térmica igual 1.10 (Kcal/m<sup>2</sup> h. °c), equivalente a una losa tipo mínimo compuesta por loseta cerámica de 12 cm de altura, capa de compresión 4 cm, tierra 8 cm mezcla 2 cm, ruberoid 2 capas, mezcla 2 cm y pintura blanca.
- b) Paredes: Las paredes exteriores de un edificio deben tener una aislación térmica igual a 1.25 (Kcal/m<sup>2</sup> h. °c) equivalente a una pared de ladrillos macizos de 0.20 m con revoque simple, o una pared de ladrillos huecos de 0.20 m con 2 cm de mezcla cementicia.
- c) Ventanas: Para el caso de locales con más de 20 m<sup>2</sup> de superficie y/o ventanas que excedan el 18% de la superficie del local o constituyan paredes de vidrio, deberá contarse con medios adecuados contra el sol o reflejos, y garantizar una temperatura promedio de 15%.
- d) Radiaciones: Las fuentes de calor o frío que hagan suponer radiaciones de altas o muy bajas temperaturas, deberán disponer de materiales aislantes a fin de evitar la transmisión a unidades locativas diferentes.

### **II.4.1. DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

A fin de asegurar buenas condiciones acústicas en los locales, se adoptarán las siguientes normas:

- a) Perturbaciones: Cuando las instalaciones de máquinas y artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas de fluido, instalaciones climáticas y sanitarias, canchas de juegos y otras actividades puedan producir choques, golpes o ruidos, deberán tomarse las prevenciones para aislar los factores de perturbación colocándole aquellos elementos que eviten su transmisión a otros locales del edificio o edificios vecinos.
- b) Paredes y losas: Las paredes divisorias de dos unidades locativas diferentes y los entrepisos que separen distintas unidades locativas, deberán ser tales que aseguren una aislación acústica igual a 60 db. equivalente a una pared de ladrillo macizo de 0.20 m con revoque simple, una pared de ladrillo hueco de 0.20 m con revoque de 2 cm de espesor, lana mineral de 1.2 cm de espesor o material similar.
- c) Tubos: Los tubos de ventilación de baños y otros locales, deben ser construídos de manera tal que no permitan la transmisión de sonidos de un local a otro, agregándose a tal efecto, una capa de 8 mm de lana de vidrio o aislación equivalente.

### **II.4.3. DE LAS PREVENCIÓNES CONTRA HUMEDAD:**

A fin de defender los edificios de la humedad transmitida desde el terreno, por instalaciones, usos del edificio, agentes atmosféricos u otros, se adoptarán las siguientes normas:

- a) Contrapisos: Es obligatoria la ejecución de contrapisos sobre el terreno para colocar los pisos, debiendo ejecutarse con anterioridad los trabajos de limpieza del suelo, eliminación de tierra negra o materias orgánicas y consolidación de éste. Los pozos negros que se hallen deberán rellenarse de acuerdo a lo establecido por Obras Sanitarias de la Nación.
- b) Muros: Todos los muros de una construcción en contacto con el terreno, ya sean internos o externos, cualquiera sea su espesor, deben presentar una capa aisladora, la que se ejecutara con material hidrófugo, estará situada más arriba del nivel del solado y se unirá al contrapiso con aislación hidrófuga a la pared.
- c) Subsuelos: En los locales ubicados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, es obligatorio construir en la parte externa del paramento, debajo del nivel de aquél, un tabique de ladrillo de panderete y en casos de mucha profundidad, de hormigón apoyando al terreno natural y terminando con aplicación de revoque hidrófugo o dos capas sucesivas de alquitrán en caliente, que se unirá con la capa aislador horizontal.
- d) Tuberías: En los edificios de tres plantas de viviendas colectivas o públicos, las tuberías maestras verticales que conduzcan líquidos o gas, serán colocadas sin embutir, pudiéndolas situar en canaletas abiertas especialmente hechas y que no afecten la estabilidad de la construcción, de manera tal que sea posible inspeccionarlas.
- e) Techos y cubiertas: Los techos y cubiertas de los edificios deben asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos. Su desagüe debe cumplirse de manera tal que los caños de bajada se ajusten a lo establecido en el párrafo anterior.

- f) Locales: Todos los locales donde se encuentre instalación que conduzca agua como ser: cocinas, baños, etc. deben tener pisos y paredes impermeables en las proximidades de las bocas de salida del fluido y hasta una altura de 1.50 m, salvo lo establecido en las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación.
- g) Árboles y plantas: Los árboles y plantas que se coloquen en la inmediata cercanía de los edificios, deben ser contenidos en canteros impermeables. En caso de deficiencias se emplazará al propietario para la reparación o supresión del cantero.

## CAPÍTULO III

### **III - NORMAS SOBRE INSTALACIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS**

#### **III.1. DE LAS REGLAMENTACIONES**

Las instalaciones técnicas complementarias de los edificios, deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas del presente capítulo:

#### **III.2. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Deben regirse por las normas de la Asociación Argentina de Electromecánicos y de Agua y Energía de la Nación, hasta tanto se disponga del Reglamento Provincial.

##### **III.2.1. PREVENCIONES:**

Los Locales para medidores deben tener fácil acceso y estar bien ventilados o impermeabilizados.

Los medidores no deben estar comunicados con locales que tengan instalaciones de gas.

La fila inferior de medidores no debe dictar más de 1.00 m de solado y la superior no más de 1.80 m.

Al frente de los medidores debe quedar un espacio de 1.00 m de ancho libre para la circulación, como mínimo.

#### **III.3. DE LAS INSTALACIONES DE GAS**

Deben regirse por las normas de Gas del Estado.

##### **III.3.1. PREVENCIONES:**

Los locales para medidores deberán observar las mismas prevenciones que para instalaciones eléctricas.

Los medidores no deben emplazarse en locales para medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos.

Al frente de los medidores, debe quedar un espacio de 1 m de ancho libre para la circulación, como mínimo.

#### **III.4. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS**

Deben regirse por las normas de Obras Sanitarias de la Nación.

#### **III.5. DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO**

##### **III.5.1. CONSIDERACIONES GENERALES:**

Los locales para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener ventilación permanente al exterior, mediante vano o conducto de sección útil resultante del cálculo y no menor de 0.20 m<sup>2</sup>. En los locales para instalaciones de aire acondicionado, debe asegurarse un mínimo de 5 renovaciones horarias de su volumen.
- b) Un paso mínimo de 0.50 m alrededor del perímetro de cada aparato.
- c) Una altura mínima de 1.00 m sobre maquinaria. Altura mínima del local: 2.50 m.
- d) No debe tener conexión con los locales para medidores de gas ni contener a éstos.

##### **III.5.2. PRESENTACIÓN:**

Debe presentarse al anteproyecto del sistema utilizado, para verificar el cumplimiento de las normas técnicas.

##### **III.5.3. CONDUCTOS DE AIRE ACONDICIONADO:**

Deben cumplir con las siguientes normas:

- a) Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado, debe construirse con materiales incombustibles.
- b) Cuando el conducto se instale en salas de calderas y maquinarias, debe cubrirse con tejidos metálicos revocados.
- c) No debe ampliarse el conducto de aire acondicionado para colocar otra clase de canalizaciones como cloacas, desagües, electricidad, respiraderos, etc.

### III.6. DE LOS INCINERADORES

La reglamentación se aplicará al proyecto, instalación, mantención, servicio, ensayo e inspección de incineradores.

#### III.6.1. CÁMARA DE COMBUSTIÓN DE INCINERADORES DE RESIDUOS Y/O BASURAS:

La capacidad o volumen de la cámara de combustión de un horno incinerador de residuos y/o basuras, se establecerá de acuerdo al siguiente criterio:

- a) En vivienda colectivas, edificios de oficinas a razón de 0.250 m<sup>3</sup> por cada 50 locales habitables, con un mínimo de 1.5 m<sup>3</sup>.
- b) En establecimientos de sanidad (hospitales, sanatorios, veterinarias), según la magnitud de los mismos, con un mínimo de 2 m<sup>3</sup>. La cámara se proyectará para la incineración quemando combustible adicional. En establecimientos de infecciosos se asegurará la completa reducción de los gases antes de su entrada a la chimenea.
- c) En los casos no previstos en los incisos anteriores a) y b), el proyecto indicará la capacidad para los períodos de máxima carga, sin que la cámara quede colmada y se eviten combustiones imperfectas.
- d) Podrá autorizarse el sistema de depósito de residuos con tolvas de descarga, en reemplazo de incineradores cuando se garanticen las condiciones técnicas de seguridad e higiene, que a tal efecto establecerá la Municipalidad cuando no sean aplicables las normas del presente Código.

#### III.6.2. CONDUCTO DE CARGA - HÚMERO DE INCINERADOR DE RESIDUOS Y/O BASURAS:

Caso de incinerador con conducto de carga independiente del húmoro:

Cuando un incinerador de residuos y/o basuras, tiene conducto de carga distinto del húmoro, este último se ejecutará según prescripciones dadas en este Código. El conducto de carga satisfará lo siguiente:

- a) Será de sección uniforme en toda su altura y de caras internas lisas, capaz de circunscribir un círculo de 0.40 m de diámetro.
- b) Será vertical o inclinado de no más de 20° respecto a esta dirección.
- c) Podrá construirse de hormigón armado, en cerámica, de fibrocemento y otro material aprobado. Las uniones entre piezas serán a enchufe con junta interna lisa.
- d) Cada abertura a boca de carga tendrá un mecanismo aprobado, dispuesto de modo que la comunicación con el conducto quede automáticamente clausurada en el instante de abrir y en la posición de abierta, impida el paso de humos, gases y olores, mientras se produzca la carga. Dichos mecanismos no reducirán la sección del conducto cuando la boca está cerrada.
- e) Las puertas para cargar las tolvas no abrirán directamente sobre un medio exigido de salida, pudiendo colocarse en un local contiguo, el que tendrá como mínimo 0.70 x 0.70 m con revestimiento impermeable hasta 1.50 m desde el solo do.

El local tendrá puertas sin cerraduras o llave sobre el medio de salida y estará provisto de una celosía no menor de 3 dm<sup>2</sup>.

En caso de incinerador con conducto de carga coincidente con el húmoro:

Cuando el incinerador de residuos y/o basura tiene conducto de carga usado a la vez como húmoro, se cumplirá lo prescripto en los incisos anteriores, y además:

- a) Tendrá revestimiento de espesor mínimo de 0.10 m de material refractario, hasta 5 m sobre la entrada de la cámara de combustión cuando no se queme combustible adicional y hasta 10 m cuando se queme combustible adicional.
- b) Las puertas de las bocas de carga ofrecerán un cierre hermético.
- c) En caso de que el húmoro atraviese locales habitables, deberá contar con una adecuada y suficiente aislación térmica.

### III.7. DE LAS CHIMENEAS

Las chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, flúidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutarán de modo que no ocasionen perjuicios a terceros.

Se clasifican de baja, media y alta temperatura, la que se medirá a la entrada de la chimenea y serán: de baja, hasta 300°C; de media, más de 300°C y hasta 660°; y de alta, más de 660°C.

#### III.7.1. FUNCIONAMIENTO:

- Se autorizará el funcionamiento normal de la instalación, cuando la capacidad del humo no exceda el número uno de la “Escala Ringelman”.
- En los períodos de carga, la opacidad del humo no deberá exceder el número tres de la “Escala de Ringelman”. El lapso total de estos desprendimientos no deberá sobrepasar le 10% de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día.
- En las bocas de las chimeneas de usinas generadoras de electricidad, quema de basuras y establecimientos industriales, deberá instalarse un dispositivo de registro continuo de la capacidad del humo.

#### III.7.2. DETENTORES DE CHISPAS:

Toda chimenea o conducto donde halla posibilidades de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con red metálica.

#### III.7.3. ALTURA MÍNIMA DE REMATE DE CHIMENEA:

- Por sobre una azotea transitable: 2 m.
- Por sobre una azotea no transitable o techo inclinado en 25%: 1 m.
- Por sobre techo inclinado en más de 25%: 0.60 m arriba de cualquier cumbrera distante menos de 3 m de la boca; mínimo 0.60 m sobre cualquier cubierta.
- La altura de chimenea deberá sobrepasar la altura del dintel de aberturas, situadas a distancia menor de 4 m de éstas y de acuerdo a la siguiente relación:  $h' = 5 - d$ , siendo  $h'$  la altura de la chimenea medida a partir del dintel respectivo.
- La altura debe sobrepasar todo muro divisorio o construcción adyacente de mayor altura, situado a menos de 2 m de la boca. Fórmula: altura de coronamiento muro separativo + 1.50 m – distancia de boca al ojo.

#### III.7.4. ALTURA DE REMATE DE CHIMENEA DE ALTA TEMPERATURA O DE ESTABLECIEMINTO INDUSTRIAL

- Mínimo 6 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de 15 m.
- La exigencia debe cumplirse cuando se eleve el muro divisorio dentro del radio mencionado.
- En caso de resultar necesario, la Comuna podrá exigir mayores alturas.

#### III.7.5. CONSTRUCCIÓN DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTIÓN:

Las chimeneas o conductos, serán construÍdos de acuerdo a las siguientes normas:

- Deberán construirse con materiales aprobados, resistentes, incombustibles, que cumplan las condiciones de estabilidad a los efectos sísmicos.
- Podrán concentrarse simultáneamente en un solo conducto, los humos y gases de combustión de varios hogares, siempre que no afecte el funcionamiento de la instalación.

##### III.7.5.1. Normas para el tipo de material:

En construcción de ladrillo o piedra:

- Caso de baja temperatura: espesor mínimo de muros 0.10 m.
- Caso de media temperatura: espesor mínimo 0.15 m y revestido de material refractario de 0.06 m en toda su altura.
- En caso de alta temperatura: doble muro separado de 0.05 m entre sí, el muro exterior de 0.15 m y el interior de 0.11 m como mínimo, con mezcla apta para alta temperatura.

##### III.7.5.2. Construcción de hormigón armado:

Debe llevar una armadura interna con recubrimiento mínimo de hormigón de 0.04 m. El revestimiento interior será similar al provisto en el inciso anterior.

III.7.5.3. Construcción metálica:  
Espesor mínimo de pared:

SECCIÓN TRANSVERSAL	ESPESOR MÍNIMO mm
Hasta 1000 cm <sup>2</sup>	1,65
De 1001 cm <sup>2</sup> hasta 1300 cm <sup>2</sup>	2,10
De 1301 cm <sup>2</sup> hasta 1600 cm <sup>2</sup>	2,76
De más de 1600 cm <sup>2</sup>	3,00

III.7.6. CHIMENEAS DE QUEMADORES DE GAS:

Las chimeneas de quemadores de gas, deberán satisfacer los requisitos exigidos por la Dirección de Gas del Estado.

Solamente se autorizarán en medianeras las chimeneas de cocinas y calefones que funcionen a gas. Los otros tipos de artefactos cuya combustión no sea la establecida en el presente artículo deberá distanciarse por lo menos 2 m de los ejes medianeros.

III.7.8. DE LAS INSTALACIÓN DE PARARRAYOS:

En cada caso la Secretaría de Obras Privadas indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que por sus características especiales o altura, pueden ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

III.7.8.1. Dimensiones:

La punta del pararrayos deberá superar 1 m de altura como mínimo, en relación a las partes más elevadas del edificio como ser torres, tanques, chimeneas, sostenes, antenas y mástiles aislados.

En la cumbre de las tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias no superiores a 20 m entre sí, siempre que la Secretaría de Obras Privadas, no fije otra medida.

### III.9. DE LOS BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

III.9.1. USO OBLIGATORIO:

Todo edificio donde existe más de una unidad de uso independiente, servidas por una misma entrada y no cuente con local de portería, debe colocarse una cantidad de buzones de por lo menos igual al número de unidades. Los mismos deben ubicarse en un lugar público o común del edificio y próximo al acceso.

Cuando el número de buzones excede de 25, será obligatoria una lista guía.

III.9.2. DIMENSIONES:

Los buzones serán de material incombustible. Su altura oscilará entre 0.50 y 1.50 m medido desde el solado respectivo.

### III.10. DE LOS ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECANICAS

La presente reglamentación se aplicará al proyecto, instalación, mantenimiento, servicios e inspección de los mismos.

III.10.1. ASCENSORES:

Todo proyecto, deberá cumplir los siguientes requisitos para su aprobación:

III.10.1.1. Presentación:

Se deberán presentar plantas, cortes y planos generales del cuarto de máquina y caja de recorrido o hueco, con el correspondiente cálculo de estructura, considerando el impacto del choque.

Se adjuntara además cálculo de superficie para establecer la capacidad de transporte, en base al factor de ocupación, cumpliendo en los siguientes requisitos:

0.50 m<sup>2</sup> superficie mínima cabina  $\frac{\text{.....superficie edificada} \times 002\text{.....}}{\text{Factor de ocupación Veloc. m/s.}}$

Ancho mínimo cabina: 0.60 m.

Alto mínimo cabina: 1.90 m.

Descanso mínimo palier perpendicular a la puerta del ascensor: 0.80m; adicional por persona: 0.10m.

Para superficies exigibles de cabina mayor de 2 m<sup>2</sup> se dispondrá de dos ascensores.

La superficie edificada es igual a la suma de pisos edificados excluyendo: Planta baja y/o entresijos, planta primer piso y planta primer subsuelo.

III.10.1.2. Sistema de seguridad aprobado por la Municipalidad, que incluye:

- a) Dispositivo para detención de emergencia.
- b) Instalación eléctrica de sala de máquinas, de cabina, de iluminación, de emergencia, etc. Sistemas que deberán estar protegidos del fuego, humedad, movimientos, etc.

III.10.1.3. Caja de recorrido o hueco:

Las paredes de la caja deberán ser lisas, sin molduras, mochetas dinteles o cualquier resalto interior, e incombustibles.

Las guías y contrapesas no podrán asegurarse en medianeras.

En cada planta deberán colocarse indicadores del piso donde se encuentra el ascensor.

Separación del fondo del pozo al tope inferior: 1m.

Separación de techo de la caja a tope superior: 1 m.

Separación nivel interno, piso a tope inferior, 0.50 m.

Separación máxima entre pared interior de la caja y mural de la cabina, 0.03 m.

El fondo de la caja deberá estar impermeabilizado.

No se permitirá llevar en el hueco del ascensor otras instalaciones ajenas al mismo.

III.10.1.4. De la sala de máquinas:

- a) Los equipos electromecánicos, se ubicarán en cabinas independientes, construídas en material incombustible.
- b) Se adoptarán las medidas necesarias para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.
- c) Se tomarán las medidas de seguridad en plataforma, protegiéndolas con barandillas rodapiés, etc.
- d) Se deberán dejar espacios para acceder a las máquinas para control de sus dispositivos y tableros, con separaciones mínimas de 0.50 m en tres lados y 1m el acceso.
- e) La sala no podrá emplearse como pasaje a otros ambientes, ni como depósito.
- f) No se permitirá el contacto directo con tanques de agua.

III.10.1.5. De la cabina:

Es obligatorio colocar en lugares bien visibles:

- a) Carga máxima.
- b) Capacidad de personas.
- c) Señal de alarma.
- d) Número del piso donde se encuentra el ascensor.

I II.10.1.6. Del mantenimiento:

- a) Se deberá mantener limpio el hueco de la caja de recorrido, no permitiéndose en ningún caso la colocación de materiales, ni la acumulación de residuos.
- b) La Municipalidad clausurará un ascensor cuando no esté en las condiciones exigidas por el presente Código, exigiéndole al propietario su reparación.
- c) El propietario será el responsable del mantenimiento y de los daños que el mal funcionamiento del mismo pudiera ocasionar.

III.10.2. DE LA OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON ASCENSORES:

Todo edificio en altura con más de dos plantas altas y/o piso de planta que supere los 10 m medidos a partir de la cota de vereda respectiva y/o con más de dos plantas subsuelos, está obligado a contar con ascensores, los que deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Código. Se exceptuarán los edificios cuya tercera y última planta alta constituyen unidad de vivienda con la segunda planta alta.



### III.10.3. MONTACARGAS:

Se entiende por montacargas, todo aparato destinado al transporte exclusivo de mercaderías y salvo los montacargas a mano, los aparatos de transporte continuo a “congliones”, su instalación se registrará por las siguientes disposiciones:

#### III.10.3.1. Presentación:

- a) Plantas y cortes en planos generales del cuarto de máquinas, caja de recorrido y el cálculo de estructuras.
- b) Indicación del sistema de montacargas a utilizar.

#### III.10.3.2. De la caja de recorrido y sala de máquinas:

- a) Se cumplirán las disposiciones dadas para los ascensores, siempre que el área de la cabina o plataforma de carga sea igual o mayor de 0.70 m<sup>2</sup> y la potencia del motor igual o mayor de 5 HP.
- b) Se permitirá el uso de plataforma y bastidor, con sus colisas y organismos de suspensión.

#### III.10.3.3. De las normas de seguridad:

Las normas de seguridad y mantenimiento, serán las mismas que las establecidas para ascensores.

### III.10.4. ESCALERAS MECÁNICAS Y CINTAS TRANSPORTADORAS:

Las escaleras y cintas mecánicas, son aparatos que se mueven en un solo sentido de “marcha reversible” y destinadas al transporte de personas.

#### III.10.4.1. Presentación:

Cálculo de carga en apoyos y planta, cortes, pendientes y sistema empleado.

#### III.10.4.2. Normas generales:

Podrán formar parte del ancho total de la escalera exigida, siempre que:

- a) Las escaleras mecánicas cumplan las condiciones exigidas para las escaleras fijas.
- b) Posean dispositivos que le permitan invertir la marcha del recorrido.
- c) Los materiales que entran en la construcción sean incombustibles, excepto las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión y el pasamanos que puede ser de material flexible.
- d) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape del humo o fuego dentro de la escalera.

#### III.10.4.3. Pendientes normales:

Para cintas transportadoras, la pendiente máxima será del 15%. Para escaleras mecánicas, la pendiente máxima será del 35%.

#### III.10.4.4. Dispositivos de seguridad:

Deberá contar con los siguientes, como mínimo:

- a) Dispositivo para cadena rota.
- b) De velocidad excesiva
- c) De no reversión
- d) Freno electromecánico
- e) Superficie no deslizables
- f) Las escaleras mecánicas planchas de peine que ajusten en las respectivas ranuras de las huellas.

### III.11. DE LAS INSTALACIONES PARA DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

El reglamento deberá aplicarse a los depósitos de hidrocarburos utilizados como combustibles: nafta, kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil.

Es análogo para bencina, alcohol, solvente o similares.

#### III.11.1. SU USO:

Podrán utilizarse para su almacenaje tanques de:

- a) Hormigón armado o metálico: para kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil.
- b) Metálica para: nafta, bencina, alcohol, solvente o similar.

### II.11.2. SU CONSTRUCCIÓN - DIMENSIONES:

- a) Tanque metálico (acero): Deberá tener forma cilíndrica con cabezales formando casquetes esféricos. El espesor de la chapa deberá estar en función del diámetro del tanque.

DIÁMETRO	ESPEJOR MÍNIMO
Hasta Ø 1,60 m	4,76 mm
Entre Ø 1,60 y Ø 2,25 m	6,00 mm
Entre Ø 2,25 y Ø 2,75 m	7,81 mm
Más de Ø 2,75 m	9,00 mm

Deberá verificarse previo a su colocación, que no acuse pérdidas y esté protegido contra la corrosión. La masa del tanque deberá tener su conexión a tierra y estar asentado sobre una capa de hormigón de cascote – espesor mínimo 10 cm antes de fraguado éste.

Cada tanque llevara adherida una capa, que quedará siempre a la vista, donde figure el nombre del fabricante, la fecha de fabricación, el espesor de la chapa y la capacidad total.

- b) Tanque de hormigón armado: Previo a su colocación deberá efectuarse una prueba de estanquidad.

### III.11.3. UBICACIÓN:

- a) Cuando se coloque debajo de locales habitables, la boca de acceso se emplazará en el exterior.  
b) Cuando se emplazare en locales donde haya motores de explosión, fraguas, etc, u otros tipos de artefactos a fuego abierto, la distancia mínima de cualquier parte del tanque no será inferior a 2 m del exterior del artefacto en combustión.  
c) La distancia mínima entre paramento y la cara superior o lateral de un tanque con línea municipal o predios colindantes, será de 1 m debiendo estar cubierto de una capa de tierra no menor de 0.60 m.

### III.11.4. CAPACIDAD DEL TANQUE:

- a) La capacidad máxima para tanques de almacenamiento de nafta, bencina, etc.: 10.000 litros.  
b) Para kerosene, gas-oil, etc.: 50.000 litros  
c) En una misma estación de servicios no podrá almacenarse más de 50.000 litros de combustible, con un máximo de 20.000 litros en nafta, solvente o similar.

### III.11.5. BOCA DE ACCESO:

Cada tanque tendrá una boca de acceso con tapa metálica, que asegure el cierre hermético mediante una junta de guarnición inmune a los hidrocarburos.

En caso de un solo tanque dividido en compartimientos, cada uno de éstos tendrá su boca de acceso. La cámara de acceso a la boca del tanque será de albañilería u hormigón de 0.90 de lado mínimo, por 1.50 m de altura máxima o garantizarse una ventilación adecuada.

La tapa de esta cámara será también incombustible y evitará la entrada de líquido a ella.

### III.11.6. CARGA Y DESCARGA:

Cuando se coloque en la acera, se ubicará una distancia no mayor de 0.50 m del cordón de la calzada y a no menos de 2 m de cualquier árbol.

El marco y la tapa de la boca de carga será de hierro fundido o bronce y estará a nivel de la acera. Deberá estar provisto de un cierre especial.

Las bocas en el interior de los predios permitirán que los vehículos tanques, no rebasen la línea municipal durante la descarga.

### III.11.7. TUBERÍAS:

Las tuberías de carga entre la boca y tanque serán de acceso a rosca o bridas o por lo menos soldadas. Las tuberías de carga para tanques de nafta o similares, tendrán un Ø interno de 75 mm como mínimo, 127 mm como máximo, y penetrará en el tanque 60 cm en el fondo y deberá llevar un cierre que garantice su hermeticidad.

### III.11.8. VENTILACIÓN:

Cada tanque o compartimiento independiente del tanque tendrá ventilación por caño de acero de un diámetro mínimo de 25 mm.

El caño de ventilación rematará en patios o espacios abiertos a una cota no menor de 5 m sobre la cota del predio y alejado 1 m de cualquier vano.

Terminará en remate que impida la penetración de la lluvia, cubriendo el orificio de salida con una tela de bronce u otro material inoxidable de 80 a 100 mallas por cm<sup>2</sup>.

**III.11.9. MEDIDORES DE NIVEL:**

Cada tanque o compartimiento independiente debe tener un medidor de nivel que será a varilla, para combustibles muy inflamables, pudiendo ser mecánicos o eléctricos para otro tipo de combustibles. Estará graduado en lts. o en kgs. con claridad de escalas que permita la fácil lectura. Estos medidores deberán garantizar la hermeticidad.

**III.11.10. EXTRACCIÓN DE COMBUSTIBLES:**

La extracción se hará por bombeo o eventualmente por presión de gas inerte.

Las tuberías, válvulas de retención o escaleras y demás accesorios, serán de acero o bronce.

## CAPÍTULO IV

### IV - NORMAS SOBRE SEGURIDAD

#### IV.1. DEL REGLAMENTO DE ESTRUCTURAS

El cálculo de las estructuras deberá basarse en las reglamentaciones vigentes en la materia, optándose por normas provinciales, nacionales o internacionales, con especial consideración de las características sísmicas de la zona, las que deberán ser adoptadas en forma completa hasta tanto se ponga en vigencia el reglamento provincial de estructuras.

Para los cálculos de losas se aplicarán las siguientes sobrecargas mínimas por m<sup>2</sup>.

##### IV.1.1. SOBRECARGAS, CARGAS ACCIDENTALES O ÚTILES:

###### a) Locales:

1- Habitaciones	150 Kg/m <sup>2</sup>
2- Comedores y salas de recepción en viviendas – oficinas	200 Kg/m <sup>2</sup>
Se aumentará esta sobrecarga en un 10% hasta un máximo de 50%, por cada 5 m <sup>2</sup> o fracción que pase los 25 m <sup>2</sup> de superficie.	
3- Comedores públicos, salones de baile y recepción y en general donde se pueda llevar a cabo reuniones	500 Kg/m <sup>2</sup>
4- Baños y cocinas	200 Kg/m <sup>2</sup>
5- Salas de enfermos en hospitales y sanatorios	200 Kg/m <sup>2</sup>
6- Aulas	350 Kg/m <sup>2</sup>
7- Bibliotecas, archivos	400 Kg/m <sup>2</sup>
8- Locales públicos	400 Kg/m <sup>2</sup>
9- Sala de espectáculos	500 Kg/m <sup>2</sup>
10- Salas o locales para deportes	600 Kg/m <sup>2</sup>
11- Pasillos de acceso en general, escaleras, balcones, en edificios de vivienda	300 Kg/m <sup>2</sup>
12- Pasillos de acceso en general, escaleras balcones, en edificios públicos, comerciales e industriales	500 Kg/m <sup>2</sup>
13- Mercados	400 Kg/m <sup>2</sup>
14- Cocheras o garajes para vehículos ligeros	350 Kg/m <sup>2</sup>
Cuando sea factible el acceso de vehículos pesados, independiente de esa sobrecarga deben considerarse cargas concentradas en las posiciones más desfavorables, debiendo calcularse indicando las características del “canicri tipo” adoptado.	
15- Depósito comunes, grandes tiendas y almacenes	500 Kg/m <sup>2</sup>
16- Locales a los cuales no se les asigna destino	600 Kg/m <sup>2</sup>
17- Barandilla de balcones y escaleras, refuerzo horizontal dirigido al exterior y aplicado sobre el pasamano:	
- En edificio de vivienda	40 Kg/m <sup>2</sup>
- En edificio públicos, comerciales e industriales	100 Kg/m <sup>2</sup>

###### b) Azoteas:

1- Azoteas inaccesibles	100 Kg/m <sup>2</sup>
2- Azoteas caso general	250 Kg/m <sup>2</sup>
3- Azoteas donde pueda congregarse gente para fines de recreo y observación	500 Kg/m <sup>2</sup>

###### c) Patios de maniobra:

Los patios de maniobra o lugares para carga y descarga, siempre que el paso de los vehículos no importe una carga mayor

800 Kg/m<sup>2</sup>

###### d) Maquinarias:

La enumeración anterior no incluye cargas concentradas, peso de maquinarias ni la acción dinámica de éstas últimas.

Para estructuras que soporten maquinarias móvil como grúas, transportadores mecánicos, guinches y similares, la sobrecarga producida por dichas instalaciones se considerará aumentada en un 25% para precaverse contra los efectos dinámicos del choque y vibraciones.

#### IV.1.2. DE LAS CONSTRUCCIONES ANTISÍSMICAS:

Para el cálculo de estructuras antisísmicas, será de exclusiva y obligatoria aplicación el Código de Construcciones Antisísmicas.

#### IV.1.3. DE LA RESISTENCIA DE LOS SUELOS:

La Municipalidad podrá exigir la justificación de las presiones de trabajo impuestas al suelo cuando la naturaleza de éste o las cargas a resistir así lo requieran.

En edificios de vivienda de hasta dos plantas podrá ser suficiente un sondeo. Los estudios deberán ser acordes con las técnicas aconsejadas por la mecánica de suelos.

#### IV.1.4. EN TODO EL DEPARTAMENTO DE LUJAN SE ESTABLECE:

- a) Queda prohibido construir edificios con adobes o barro. Las construcciones con estos materiales se considerarán, en adelante antirreglamentarias en todo el ámbito del Departamento de Luján.
- b) Toda nueva construcción o ampliación de las ya existentes deberá realizarse con materiales aprobados, tales como: ladrillo macizo o hueco, bloques de hormigón, etc. provista de estructura antisísmica.
- c) Cuando las ampliaciones se realicen en edificios de construcción antirreglamentaria, deberán separarse ambas construcciones sin que exista ninguna vinculación entre ellas. En construcciones antirreglamentarias cuya seguridad no este comprometida, sólo se permitirán las siguientes obras: Instalaciones sanitarias, impermeabilización techos, revoques, pisos, cielorrasos, pintura, apertura de vanos no mayores de 1.20 m de ancho por 2.10 m de altura siempre que no se afecten las condiciones de estabilidad del muro en el cual se practica este vano, ni del edificio. No se permitirán estas obras en los edificios o parte de edificios, que se encuentren ubicados fuera de la línea de edificación.

## IV.2. CERCOS PROVISORIOS

### IV.2.1. OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS:

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

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

### IV.2.2. CONSTRUCCIÓN DEL CERCO:

Los cercos provisorios deberán construirse con madera sin uso y con o sin cepillado, de dimensiones uniformes colocados verticalmente y de modo que impidan la salida de material al exterior; o de ladrillo chicoteado.

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

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

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

### IV.2.3. DIMENSIONES Y UBICACIÓN DEL CERCO:

El alto mínimo del cerco será de 2.00 mts. En aceras cuyo ancho no exceda de 1.50 m podrá colocarse a una distancia no mayor que 0.75 m de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de la acera cuando ésta exceda los 1.50 m en cualquier caso, deberá dejarse un paso libre de 0.50 m de ancho entre cerco y filo del cordón del pavimento de la calzada o entre cerco y los árboles de la acera.

En obras que avancen hasta la proximidad del cordón del pavimento de la calzada, el cerco se colocará sobre dicho cordón y se ejecutará sobre la calzada una pasarela de un ancho de 0.90 m con baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco y con luz roja durante la noche.

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

### **IV.3. TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**

#### **IV.3.1. TERRAPLENAMIENTOS:**

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

##### **IV.3.1.1. Ejecución del terraplenamiento:**

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

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

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

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

##### **IV.3.1.2. Desmontes:**

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Dirección, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando por razones técnicas, lo estime necesario.

El suelo de desmonte se determinará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

##### **IV.3.1.3. Excavación que afecte a un predio lindero con la vía pública:**

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

##### **IV.3.1.4. Excavación que pudiera causar daño o peligro:**

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias; el responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.

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

##### **IV.3.1.5. Protección contra accidentes:**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán emitirse a juicio de la Dirección de Obras Privadas, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

##### **IV.3.1.6. Depósito de tierra y materiales en la vía pública:**

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

### **IV.4. GENERALIDADES SOBRE DEMOLICIÓN**

#### **IV.4.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES, APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER:**

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá:

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

Si la demolición afectara marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos, riendas de cables de troles u otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha de aviso.

#### IV.4.2. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS:

##### IV.4.2.1. Dispositivo de seguridad:

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

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

##### IV.4.2.2. Limpieza de la vía pública:

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

##### IV.4.2.3. Peligro para el tránsito:

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

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

##### IV.4.2.4. Medidas adicionales de protección:

La Dirección de Obras Privadas podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión de acuerdo a las circunstancias para pasaje de peatones y su correspondiente valla o cerco.

#### IV.4.3. PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO:

##### IV.4.3.1. Tabiques protectores para demoler muros divisorios:

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a éste, se colocarán en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.

Los tabiques serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrá realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2.50 m. El propietario o el ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0.80 m. distantes del parámetro del muro divisorio.

##### IV.4.3.2. Obras de defensa de demoliciones:

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

##### IV.4.3.4. Estructuras deficientes en caso de demolición:

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

##### IV.4.3.5. Retiro de material y limpieza:

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

#### IV.4.4. PROCEDIMIENTOS DE UNA DEMOLICIÓN:

##### IV.4.4.1. Puntales de seguridad:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0.50 m en el suelo.

El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0.80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

La Dirección podrá autorizar la reducción de esa distancia en veredas angostas cuando la medida resulte insuficiente.

##### IV.4.4.2. Lienzos o corinas contra el polvo:

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

##### IV.4.4.3. Vidriería:

Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios cristales que hubieren en la obra a demolerse.

##### IV.4.4.4. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni por sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y si estas fueren tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse en andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de saledizo será atado o apuntalado antes de moverse.

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

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Dirección podrá eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

##### IV.4.4.5. Caída y acumulación de escombros:

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

##### IV.4.4.6. Riego obligatorio en demoliciones:

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

##### IV.4.4.7. Relleno de zanjas y sótanos:

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución del terraplenamiento. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0.30 m de espesor.

##### IV.4.4.8. Conservación de muros divisorios:

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



#### IV.4.4.9. Demoliciones paralizadas:

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

#### IV.4.4.10. Limpieza de terreno - Cerca y vereda:

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

#### IV.4.4.11. Depósito de materiales en la calle:

Queda terminantemente prohibido la presencia de escombros y materiales de construcción en las calzadas y veredas.

Se permitirá libre de derechos la permanencia de dichos materiales y escombros tan sólo sobre puentes especiales, provisorios y sobre los existentes sobre las acequias, cuya limpieza deberán mantener.

Su ancho podrá ser desde el cordón del adoquinado hasta el cordón de la vereda. Se deberá ubicar los materiales sobre dichos puentes inmediatamente de descargados sobre la calzada.

La permanencia de escombros y materiales en las calzadas ó veredas será multada de acuerdo a la que prevé el art. 586 del Digesto Municipal, aunque dicha permanencia sea solamente por pocas horas.

Los puentes provisorios deberán retirarse a más de tardar dentro de los tres días de terminada o suspendida la obra.

La permanencia de materiales en los cajones sobre acequias, será admitida sólo por el tiempo prudencial necesario para que el material sea trasladado al interior de la obra y en un plazo máximo de tres días. Requerido el mismo plazo para el retiro de escombros.

Queda terminantemente prohibido en calzadas, puentes provisorios, cajones y veredas :

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

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

## IV.5. DE LOS ANDAMIOS

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos a los cuales estará expuesto, la carga no sobrepasará la quinta parte de la rotura.

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales. Las partes de andamios metálicos no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas, ni afectadas por la corrosión. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar. En cualquier caso, el andamiaje deberá ser hecho en forma que pueda soportar los efectos de un sismo, sin desmoronarse total o parcialmente.

Los andamios sobre la vía pública se colocarán dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Se tomarán las medidas necesarias para evitar peligro o perjuicio a personas o propiedades.

#### **IV.6. DE LAS TORRES PARA GRÚAS**

Las torres para grúas, guinches y montacargas, usadas para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armadas rígidamente, sin desviaciones, ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras, prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien asegurada se preverá en todo lo largo o alturas de la torre. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Las torres estarán correctamente arriostradas. Deberán tomarse las previsiones establecidas en el artículo anterior.

#### **IV.7. DE LAS PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIOS**

Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecuten obras que aumenten en más de 1/3 la superficie cubierta o a juicio de la Dirección de Obras Privadas, en consulta con la División Bomberos cuando se aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de obra o por alteración del uso. Asimismo serán cumplidas para actividades o usos que prescindan de edificios y en la medida que esos usos las requieran.

##### **IV.7.1.:**

Cuando se utilice una propiedad o edificio para uso diversos, se aplicarán a cada parte y uso las prevenciones que correspondan. La Dirección de Obras Privadas previo asesoramiento de la División Bomberos puede:

- 1) Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en estas normas cuando se trate de usos no previstos en las mismas.
- 2) Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas a las exigidas.

##### **IV.7.2.:**

La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con una salida exigida.

##### **IV.7.3.:**

Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes de acuerdo a las normas en vigencias.

##### **IV.7.4.:**

En el interior de la propiedad, en piso bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros flúidos combustibles o inflamables.

En donde se requiera servicio contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.

##### **IV.7.5.:**

En la ejecución de estructura se sostén y muros, se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que la Dirección de Obras Privadas acepte.

##### **IV.7.6.:**

La ubicación de los elementos contra incendio (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas), se indicarán con la señal correspondiente, que se colocará encima de estos elementos y a 2 m sobre el solado.

## IV.8. DETALLE DE LAS PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS

(Ver cuadro de detalle)

### IV.8.1. PREVENCIÓNES DE SITUACIÓN:

Las prevenciónes de situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden. Estas prevenciónes son las siguientes:

#### PREVENCIÓN S 1:

Si la edificación se desarrolla en pabellones o bloque, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público contra incendio sea practicable a cada pabellón, cuando la superficie del predio sea superior a 8.000m<sup>2</sup>.

#### PREVENCIÓN S 2:

El edificio se situara aislado de los predios colindantes de la vía de tránsito y en general, de todo local de vivienda o trabajo. La separación tendrá la medida que fije la División Bomberos, proporcional a la peligrosidad en cada caso.

#### PREVENCIÓN S 3:

Cualquier sea la ubicación del edificio o edificios, el predio se cercará totalmente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerco de albañilería de 0.20 m como mínimo de espesor o de hormigón de 0.08 m de espesor neto y de 2 m de alto como mínimo.

#### PREVENCIÓN S 4:

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

### IV.8.2. PREVENCIÓNES DE CONSTRUCCIÓN:

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

#### PREVENCIÓN C 1:

Las puertas, ventanas, enlistonados de cielorraso y techos, deben ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen a partes incombustibles. La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento de esta prevención, en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

#### PREVENCIÓN C 2:

Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1000 m<sup>2</sup>, debe subdividirse con muro cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. El muro cortafuego será construído de ladrillos comunes u hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

ALTURA LIBRE DEL MURO	ESPESOR	
	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4 m	0.20 m	0.06 m
Más de 4 m	0.30 m	0.15 m

En el último piso el muro cortafuego rebasará 0.50 m por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta prevención. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no responda al último piso, el muro cortafuego alcanzará, desde el solado de esa planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

#### PREVENCIÓN C 3:

El edificio no construirá de modo que divida ambientes no mayores de 1.000 m<sup>2</sup>, por planta, separados por muros cortafuegos. Las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios.

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

#### PREVENCIÓN C 4:

1) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de la unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede a 60.00 m<sup>2</sup>, los muros perimetrales serán de 0.20 m. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0.10 m de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los 60.00 m<sup>2</sup>, los espesores serán de 0.15 m y 0.07 m respectivamente. Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muros separativos de 0.15 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos o de 0.07 m. de hormigón armado.

2) En edificios nuevos la separación de locales será de material incombustible.

#### PREVENCIÓN C 5:

Los muros de un medio exigido de salida general o público, (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos) serán de mampostería, tabiques de hormigón o material incombustible, debiendo reunir los materiales de revestimiento y las escaleras y rampas estas mismas características.

#### PREVENCIÓN C 6:

Los sótanos de edificios comerciales o industriales, con superficie de piso igual o mayor de 65.00 m<sup>2</sup>, deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 cm. de diámetro, fácilmente identificado en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica sobre un marco o bastidor que en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65.00 m<sup>2</sup> y su ubicación y señalización será probada por la División Bomberos. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito. Cualquier sótano de superficie total mayor de 150 m<sup>2</sup>, debe tener por lo menos a Piso Bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3 m del medio de salida o pasillo que a él conduzca. Una salida puede ser a base de "Trampa" en el piso para caso de emergencia, sin cerramientos, con traba, siendo su abertura mínima de 0.60 m x 0.60 m., con una altura de paso no inferior a 1.20 m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de "gato" o "marinera".

#### PREVENCIÓN C 7:

La cabina de proyección será construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponde a la ventilación, la visual del operador, la salida del haz luminoso de proyección y la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera a un medio de salida.

La entrada a la cabina, tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2.50 m por lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

#### PREVENCIÓN C 8:

1) Un local donde se revele o saquen películas inflamables, será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.

2) El local tendrá dos puertas y deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí para facilitar una rápida evacuación, las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Solo pueden funcionar con una puerta de características especificadas en las siguientes secciones:

a) Depósito cuyas estanterías están alejadas no menos de 1 m del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de 1.50 m y que el punto más alejado del local diste no más de 3 m del mencionado eje.

b) Talleres de revelación cuando sólo se utilicen equipos blindados.

3) Los depósitos de películas inflamables, tendrán compartimientos individuales con un volumen máximo de 20.00 m<sup>2</sup>, estarán independizados de todo local y sus estanterías serán incombustibles.

4) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en caso de situarse dentro del local, serán blindados.

#### PREVENCIÓN C 9:

No se permite destinar a viviendas, locales situados en los pisos altos y sólo puede haber ambientes para oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad de uso.

**PREVENCIÓN C 10:**

Cuando el edificio consta de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una “superficie de piso” que acumulada excede de los 900 m<sup>2</sup> contará con avisadores automáticos de incendio aprobados.

**PREVENCIÓN C 11:**

Los muros que separan las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0.30 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0.07 m de espesor neto, las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a las salas y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el “foyer”, el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficinas de administración, los depósitos para decorados, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala, su coronamiento estará a no menos de 1 m sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en que parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m de alto por 0.60 m de ancho, la cual sólo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computadaa razón de 1 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> de capacidad del escenario y dispuesta de modo que, por movimiento bascular puede ser abierta rápidamente al librar la cuerda o sogas “de cáñamo”o “algodón”, sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Los depósitos de decorados, aderezos y ropas, no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

En el escenario, contra el muro del proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otra sección en el mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1.50m y 2.50 m de altura y puerta incombustible.

**PREVENCIÓN C 12:**

- 1) Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o pública, serán metálicas o de material de eficacia equivalente aprobado por la Dirección de Obras Privadas, o de madera maciza formada de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm para madera muy dura, dura semidura o de placas compensados. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm. Cuando contengan vidrios estos serán armados.
- 2) Las puertas y ventanas de iluminación, propias de un medio exigido de salida general o pública, tendrán las características del inciso 1) y pueden tener vidrios no armados.

**PREVENCIÓN C 13:**

Los medios de salida del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2 m sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas a velas de estearina, compuestas por soportes y globo de vidrio, o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministrada no constituya un peligro para las personas en caso de incendio.

**IV.8.3. PREVENCIÓN PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN:**

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

**PREVENCIÓN E 1:**

Habrà un servicio de agua contra incendio:

- 1) El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo, del edificio expresado en metros, dividido por 45; se considerarán enteras las fracciones mayores de 0.5. En ningún caso la distancia entre bocas, excederá de 40 m.
- 2) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

- a) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad sea de 10 lts. por cada metro cuadrado del piso, con un mínimo de 10 m<sup>2</sup> y un máximo de 40 m<sup>2</sup> por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 lts. por m<sup>2</sup> hasta totalizar una capacidad tope de 80 m<sup>3</sup> contenida en tanques no inferiores a 20 m<sup>3</sup> de capacidad cada uno.
- b) Un sistema hidráulico aprobado por la División Bomberos que asegure una presión mínima de 1 Kg. por cm<sup>2</sup>, descarga por boquillas de 13 mm de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección de Obras Privadas exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.

#### PREVENCIÓN E 2:

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de 1 por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de "superficie de piso".

Los matafuegos cumplirán lo establecido para matafuegos.

#### PREVENCIÓN E 3:

Habrán necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la División Bomberos y nunca será inferior a 20 m<sup>3</sup>. El nivel del fondo del tanque, estará a no menos de 5 m por encima del techo más elevado, que requiera esta prevención.

El número de bocas y su distribución se determinan en cada caso la División Bomberos. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

Se instalarán sistemas de lluvia a rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

#### PREVENCIÓN E 4:

Cada local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso independiente de superficies de piso no mayor que 600 m<sup>2</sup> excluidos locales sanitarios y pasos generales o públicos, cumplirán con la prevención E2. Si excede esas superficies, cumplirá además la prevención E 1.

#### PREVENCIÓN E 5:

Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 1.000 m<sup>2</sup>, excluidos locales sanitarios y pasos generales o públicos, cumplirá con la Prevención E 2. Si excede esas superficies, cumplirá además la prevención E 1.

#### PREVENCIÓN E 6:

En los locales que requieran esta prevención con superficie de piso mayor que 100 m<sup>2</sup> se debe dejar un camino de ronda de 0.80 m de ancho contra los muros divisorios, cuando la superficie exceda de 250 m<sup>2</sup> el camino de ronda debe correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m<sup>2</sup> de solado.

#### PREVENCIÓN E 7:

En instalaciones contra incendio de edificios que tengan más de 38 m de altura de fachada desde el nivel de la acera, se unirán los extremos de las cañerías de bajada con otra horizontal de un diámetro interior mínimo de 76 mm la que se prolongará hasta la fachada principal, terminando en una válvula esclusa con rosca hembra y anilla giratoria de igual diámetro y características que las colocadas en las mangueras de servicio contra incendio del inmueble. Dicha válvula se ubicará dentro de una cámara de 0.40 x 0.40 m y 0.23 m de profundidad, situada en la pared de la fachada o en la entrada del edificio próximo a la línea municipal a 0.60 m del solado con tapa metálica y cerradura inoxidable de fácil apertura, sobre la tapa se escribirá la palabra "bombero" de 0.05 m de altura.

La cañería de bajada, en las proximidades del fondo del tanque elevado, tendrá una válvula de retención, que permita solamente la bajada del agua.

#### PREVENCIÓN E 8:

En los estadios con más de 10.000 localidades, se colocarán bocas para tomas de agua con llave de paso conectadas a la red general de agua corriente, de diámetro, cantidad y situación que aconseje la División Bomberos.

#### IV.8.4. INTERVENCIÓN DE LA DIVISIÓN BOMBEROS:

La Dirección de Obras Privadas pueda requerir la intervención de la División Bomberos en lo relativo a la protección contra incendios.

El informe de esta Repartición será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas, para favorecer la extinción, distintas a las exigidas en este Código.

Cuando sea obligatorio el cumplimiento de la Prevención E 1, la División Bomberos extenderá un comprobante donde conste que la instalación ha sido realizada y se halla en condiciones de funcionamiento.

**CUADRO DE PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO**

USOS	SITUACIÓN S				CONSTRUCCIÓN C													EXTINCIÓN E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>GOBIERNO:</b> Edif. Adm. del Estado	1								5	6				10		12		1							7
<b>SEGURIDAD</b> Policía, Penales, Bomb.	1				1	2	3		5	6						12		1							7
<b>TRANSPORTE:</b> Estación de pasajeros	1				1				5	6									2						
Estación de carga	1		3		1				5	6									2				5	6	
<b>INSTRUCCION:</b> Institutos de enseñanza, escuelas, colegios, conservatorios	1								5	6						12		2							
<b>RELIGIÓN:</b> Templos									5	6						12		2							
<b>CULTURA:</b> Bibliot., arch., museos Auditorios						2	3		5	6	7			10		12						5		7	
Exposiciones, locales uso permanente	1						3		5	6	7			10		12	13					5		7	
Estudios radiofónicos									5	6				10	11	12	13					5			
Estudios T.V. Salas de reuniones	1								5	6	7			10	11	12	13					5			
<b>SANIDAD Y SALUBRIDAD:</b> Policlínicos	1								5	6						12						5		7	
Sanatorios	1								5	6						12						5			
Preventorios	1								5	6						12						5		7	
<b>MATERNIDAD y CLINICAS:</b> C/intern.									5	6						12						5			
Sin internado									5	6						12		2							
<b>CASAS DE BANOS:</b>									5	6						12		2							
<b>CARIDAD:</b> Asilos, refugios	1								5	6						12						5			
<b>DIVERSIÓN:</b> Salas bailes, cabarets, boîtes									5	6						12	13	2				5			
Ferias, locales uso perm.anente						2	3												2						
<b>ESPECTÁCULOS:</b> Teatros								4	5	6	7				11	12	13	1	2	3					
Cines								4	5	6	7					12	13	1	2						
Microcines privados									5	6	7					12		2							
<b>CIRCOS Y ATRACCIONES:</b> Ambulantes		2																	2						
Permanentes	1			4				4			7					12	13					5			
<b>ASOCIACIONES:</b> Clubes								4	5	6						12		2							
Clubes y Asoc. Dep.	1							4	5	6	7					12		2							
<b>ESTADIOS:</b> Abiertos									5	6								1							
Cerrados					1			4	5	6						12	13	1							
<b>VIVIENDA:</b> Colectiva									5	6									2						
Hotel hasta 30 dorm.									5	6									2						
Hotel más de 30 dorm.									5	6								1	2						
Posadas			3						5										2						
<b>COMERCIO E INDUSTRIA:</b> Bancos									5	6				10		12						5			
Escritorios u oficinas									5	6									2						
Comercios								4	5	6						12		2							
Com. c/sup. de pisos acum. > de 1500 m²						2	3	4	5	6				10		12		1	2						
Restaur., cafés, bares								4	5	6						12		2							
Mercados	1		3		1				5	6												5			
<b>USOS</b>	SITUACION S				CONSTRUCCIÓN C													EXTINCIÓN E							
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
Laboratorios								4	5	6						12						4			
Gomerías	1		3		1		3	4	5	6												5			



Est. de servicio, reparación y abast. aut.	1		3		1		3	4												5		
Garaje descubierto (parque de estac.)			3					4											2			
Garajes cubiertos s/serv. de reparación y abast. hasta 20 aut.			3	4									12						2			
Más de 20 automotores	1		3		1		3	4					12						1	2		
Garajes cub. c/serv. de reparación y abast. hasta 20 automotores	1		3		1		3	4					12							2		
De 21 a 50 automotores	1		3		1		3	4					12						1	2		
Más de 50 aut. y/o con + de un piso alto y/o + de 1000 m² de sup. de estacionamiento	1		3		1		3	4					12						1	2		
Fábricas o talleres que elaboran materias o productos muy comb.	1		3		1	2	3	4	5	6			10	12							4	6
Menos combustibles	1				1			4	5	6				12						2		
Depósitos de mercaderías muy comb.	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10	12							4	6
Poco combustibles	1				1			4	5	6				12						2		
En tránsito	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10	12							4	6
De materiales muy comb. al aire libre	1		3																			5
De mercaderías en gral.	1	2	3		1	2	3	4	5	6			10	12							4	6
Estudios cinematog.	1		3		1	2	3	4	5	6			9	10	12							5
<b>EXPLOSIVOS:</b> Elab. y manipuleo: Hasta 20 kg pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10	12							2
Más de 20 kg pólvora negra y otro explosivo equiv. cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10					1	2		6
Almacenaje o venta: Hasta 20 kg pólv. negra u otro explosivo equiv. de cualquier tipo	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10	12						2	
Más de 20 kg pólvora negra u otro explosivo equiv. de cualquier tipo	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10	12				1	2		6
Hasta 150 lt. inflam. 1ª categ. o equiv. de cualquier tipo no contenido en tanques subterráneos	1	2	3		1			4	5	6					12						2	
Más de 150 lt. inflam. 1ª categ. o equiv. de cualquier tipo no contenido en tanques subterráneos	1	2	3		1	2	3	4	5	6			9	10	12				1	2		6
Inflamables: Hasta 150 lt. inflam. 1ª categ. o equiv. cualquier tipo			3		1			4	5	6				12						2		
Más de 150 lt. inflam. 1ª categ. o equiv. cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6			9	10	12				1	2		6
Revelado, revisión, manipuleo y depósito películas cinemat. con soportes inflamables	1		3		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12				1	2		

# CAPÍTULO V

## **V. – NORMAS DE CARÁCTER URBANO**

### **V.1. DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

Apruébese el Plan Urbanístico de la Ciudad de Luján y alrededores de acuerdo al plano N° 1 denominados, Zonificación y Red Vial y a las normas del presente Capítulo.

V.1.2.: El Plan Urbanístico será de cumplimiento obligatorio para personas y entidades privadas y públicas.

V.1.3.: En zonas delimitadas en el Plan Urbanístico Municipal, se permitirán los usos de predios y construcciones de acuerdo a lo establecido en Zonificación.

V.1.4.: El Departamento Ejecutivo ordenará la realización de los Planos complementarios que permitan materializar la estructura vial aprobada que forma parte del Plan Urbanístico.

#### **V.1.5. ZONA URBANA Y DE EXTENSIÓN URBANA:**

Fíjase como Zona Urbana y de Extensión Urbana de la Ciudad de Luján y alrededores, la determinada por: Río Mendoza, Ruta de Acceso Sur, Calle Anchorena, Avda. Proyectada a 700 m aproximadamente de Ruta Nacional N° 40, limite con el Departamento de Godoy Cruz, Acceso Sudoeste, Calle Pueyrredon, Avda. Costanera sobre Canal Zanjón a su encuentro con el Río Mendoza.

#### **V.1.6. DE LA URBANIZACIÓN Y LOTEOS:**

A partir de la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza, prohíbese los parcelamientos o loteos urbanos y suburbanos, fuera de los radios urbanos delimitados en V.1.5. salvo lo establecido en V.1.8. y V.1.10.

V.1.7. Toda nueva urbanización, parcelamiento de terreno loteo, dentro del Departamento de Luján de Cuyo, cuya superficie de loteo no responde a una unidad económica de uso agrícola y que pueda suponer el asentamiento de una población con características urbanas, localizada fuera de la Zona Urbana y de Extensión Urbana establecidas en el Plan Urbanístico Municipal estará sujeta a exigencias especiales, además de las disposiciones provinciales vigentes en la materia. Estas exigencias serán emergentes de estudios socioeconómicos de la zona en la cual se emplazará para su parcelamiento teniéndose en cuenta la provisión de necesidades en materia de infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios para su concreción definitiva.

#### **V.1.8. DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN:**

Los bienes del dominio privado, del Estado Nacional, Provincial y Municipal, de entidades autónomas, autárquicas y empresas del estado, desafectados del uso actual, deberán ser destinados a las nuevas condiciones de uso que fije el Plan Urbanístico.

V.1.9.: La Municipalidad podrá realizar expropiaciones de bienes inmuebles para su afectación a programas de renovación, expansión y reserva urbana, dentro o fuera de las zonas establecidas como urbanas, para planes de viviendas de mejoramiento social.

V.1.10.: La Municipalidad establecerá en estos planos o programas, los procedimientos para su adjudicación y regímenes de uso, así como los procedimientos financieros, jurídicos y administrativos que aseguren el cumplimiento del fin propuesto.

V.1.11.: La Municipalidad podrá otorgar exenciones y disminuciones de tasa y derechos como medida de fomento en el cumplimiento de los planes urbanísticos.-

V.1.12.: Las Entidades financieras de carácter público canalizarán prioritariamente el otorgamiento de créditos destinados a promover las zonas establecidas en el Plan Urbanístico Municipal, especialmente cuando las mismas estén destinadas a la construcción de vivienda, servicios equipamientos y el desarrollo industrial.

## V.2. DE LAS CIRCULACIONES

### V.2.1. CIRCULACIONES:

- a) Las calles tendrán las dimensiones establecidas por las leyes de loteos vigentes.
- b) Las avenidas principales serán de 30 metros de ancho con 20 metros para calzada.
- c) Los cruces o empalmes serán resueltos de acuerdo a la importancia y características de cada caso.
- d) Las rutas tendrán el ancho y demás exigencias establecidas por las reparticiones nacionales y provinciales.
- e) La Municipalidad podrá exigir retiros entre línea municipal y línea de edificación, que oscilarán en 3 y 15 metros, en calles y avenidas de acuerdo a las características de los barrios, casas quintas o de interés turístico.

### V.2.2. LÍNEAS, NIVELES, OCHAVAS, CERCOS E INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA:

#### V.2.2.1. LÍNEAS Y NIVELES:

La Municipalidad establecerá las líneas municipales y de edificación de los predios, además de los niveles de vereda.

#### V.2.2.2. VEREDAS:

##### V.2.2.2.1. Consideraciones generales:

- a) La Municipalidad establecerá la obligatoriedad de los propietarios frentistas a embaldosar y/o pavimentar las aceras, la que fijará la tipología de pavimento a utilizar, de acuerdo a la importancia urbanística de la zona.
- b) Si a pesar de lo prescripto, el propietario no hubiera realizado el trabajo, la Municipalidad podrá proceder a su construcción con cargo a aquél.
- c) Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación, no se hubiera solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la vereda definitiva dentro de los 15 días siguientes.

##### V.2.2.2.2. Consideraciones Técnicas:

- a) Las veredas tendrán el ancho que se establezca en cada zona, como mínimo de 2 m.
- b) Las baldosas serán antideslizantes, de cemento comprimido de 20 x 20 cm. de 2 panes colocados perpendicular a la línea municipal, de color ocre claro, rojo cerámico, blanco o gris, asentadas sobre contrapiso de hormigón de 0.08 m de espesor, sobre terreno bien apisonado. La Municipalidad podrá autorizar la construcción de pavimento de hormigón o carpeta asfáltica en sectores cuyas características así lo requerirán. Podrán asimismo autorizarse en los casos en que se encare la construcción de núcleos con magnitudes tales que puedan considerarse como unidades urbanísticas, la opción de otro tipo de vereda previa aprobación de la Dirección de Obras Privadas, respetando características antideslizantes y durabilidad. La Municipalidad podrá autorizar la construcción de pavimentos de materiales plásticos, sintéticos, caucho u otras formas, colores y dimensiones diferentes en casos de edificios especiales.
- c) El nivel longitudinal de las aceras será el que determine la Dirección de Obras Privadas. Transversalmente las aceras tendrán las siguientes pendientes, partiendo del cordón de la calzada, 1%. En las rampas para vehículos las pendientes de las aceras y puentes y de las rampas de transición serán como máximo del 7%.
- d) Cuando hubiera diferencia del nivel en la acera nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de plano inclinado con una pendiente máxima de 7% y en ningún caso por medio de escalones. Esta transición se efectuará sobre el terreno de la vereda que no está en el nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente, salvo resolución del Departamento Ejecutivo. Para el nivel de vereda cuando exista pavimento sin cordón proyectado, la rasante se considerará teniendo como referencia una cota de 0.05 más alta que el nivel del centro de la calzada. Cuando exista cordón, será el nivel del centro de éste.

#### V.2.2.2.3. Aceras deterioradas por trabajos públicos:

Una acera destruída parcial o totalmente, a consecuencia de los trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, será reparada o construída por el causante en el lapso no mayor de 10 días corridos, según el siguiente criterio, pudiendo el propietario avisar a la Municipalidad la necesidad de la reparación o construcción.

- a) Acera con solado permitido por disposiciones anteriores a este artículo: Los deterioros ocasionados a una acera ejecutada con elementos permitidos por disposiciones anteriores a este artículo debe repararse con materiales iguales o similares a los existentes antes de la destrucción, respectiva y respetando la traza, diseño o despiezo.
- b) Acera con solado permitido por este artículo: Los deterioros ocasionados a una acera ejecutada con los elementos permitidos por este artículo, se reparan con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción. Sólo se tolerará diferencia de matiz en la coloración existente antes de la destrucción. En los casos mencionados en los incisos a) y b), cuando los deterioros o destrucción afecte al 70% de la acera, esta debe rehacerse completa con materiales reglamentarios, debiendo previamente dar aviso a la Dirección.
- c) Acera con solado especial autorizado por la Dirección: Los deterioros ocasionados a acera con solado especial autorizado por la Dirección, según lo establecido en Consideración Técnica se reparan con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción, los que serán previstos por los propietarios. La acera será rehecha en su totalidad, con materiales reglamentarios cuando el propietario no cumpla con esta obligación, quedando a cargo de éste el mayor costo de la obra. En todo caso el causante deberá dejar ejecutado el contrapiso.

#### V.2.2.3. Ochavas:

Las ochavas forman parte de la vía pública y se tratará por medio del corte de un triángulo isósceles, con vértice en la esquina, siendo éste la intersección de las líneas municipales, cuyos lados iguales tendrán la medida que resulte de considerar el tercer lado o frente de la ochava, de 4 m como mínimo. Para esquinas cuyos ángulos sean superiores a 135° podrán suprimirse las ochavas.

Podrán proyectarse ochavas curvas o poligonales, siempre que no rebasen los límites de la ochava antes mencionada.

#### V.2.2.4. Cierres:

Todo propietario de terreno baldío o de terreno cuyas construcciones sean antiestéticas y estén retiradas de la línea municipal, situados frente a una calle pública en la cual la Municipalidad pueda dar línea de edificación, está obligado a cerrar su frente de acuerdo a las prescripciones de este artículo.

El cierre se mantendrá en buen estado de conservación o deberá ser construído, cuando a juicio de la autoridad municipal no permita refacción adecuada.

La obligación de construcción y conservación de dicho cierre estará a exclusivo cargo del propietario del terreno.

Es así mismo obligación de éste mantener el baldío en perfecto estado de higiene, libre de basura, materias orgánicas, etc.

#### Cierre a construir:

La construcción de los cierres se ejecutará a las siguientes prescripciones:

- a) El cierre deberá coincidir con la línea municipal.
- b) Deberá ser ciego y tener una altura mínima de 2.20 m a partir del nivel de la vereda y una máxima de 2.60 m.
- c) Es obligatorio en todo cierre la colocación de una puerta o portón opaco, no mayor de 3 m de ancho, que no exceda la altura del muro y con su correspondiente dispositivo de cierre.
- d) El cierre será ejecutado en albañilería de ladrillos comunes o cerámicos, bloques huecos, piedras, hormigón simple o armado, o cualquier otro material o sistema que a ese fin apruebe la Dirección de Obras Privadas.
- e) Es obligatorio el revoque y blanqueo de los cierres, exceptuándose de esta obligación a los cierres construídos en ladrillos vistos, bloques de hormigón hueco y hormigón visto, piedra u otros materiales nobles.
- f) El espesor mínimo del muro, estará fijado por las características del sistema constructivo y/o tipo de material empleado. Los muros de ladrillos comunes tendrán un espesor mínimo de 13 cm. Reforzados con pilastras del mismo material, de 30 x 30 cm. o de hormigón armado de 20 x 20 cm, 0.13 x 27 cm o sección equivalente, cada 3.50 m como mínimo fundado en toda su

longitud sobre cimiento realizado en terreno firme, fijándose una profundidad de 30 cm como mínimo.

Cierre de baldío en caso de demolición de edificio:

En caso de demolición de edificios y cuando las condiciones de estabilidad y seguridad lo permitan, podrá mantenerse como cierre los muros existentes rigiendo en este caso los inc. a), b), c) y e) de "Cierre a construir".

Asimismo deberá cerrarse con mampostería todo tipo de abertura existente que no sea la destinada a acceso al terreno, debiendo tratarse lo existente y lo nuevo construido, con un criterio de unidad a través de un único tipo de revoque.

Ante el incumplimiento de las presentes disposiciones de cierre por parte del propietario, la Municipalidad podrá realizar su construcción con cargo para áquel.

### V.2.3. DE LAS INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA:

Se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones y/o vehículos en la vía pública.

Se permitirá la colocación de quioscos, postes para señalización, alumbrado o carteles publicitarios, siempre que éstos sean autorizados por la Municipalidad en forma expresa, la que deberá considerar para otorgar los permisos, anchos emplazamientos y demás características de las calles y veredas, donde se solicite la colocación de estos elementos.

#### V.2.3.1. Postes para instalaciones eléctricas:

Los postes se colocarán en la línea del arbolado y deberán ser metálicos o de hormigón armado. Se permitirá la suspensión de los conductores eléctricos y/o artefactos de iluminación tomados a tensores metálicos tendidos entre líneas municipales, cuando las construcciones así lo permitan.

#### V.2.3.2. Cámaras subterráneas:

Las cámaras subterráneas que alojen equipos o instalaciones de empresas prestatarias de servicios públicos o similares, deben ventilar de tal manera que los conductos de ventilación o bocas de acceso queden fuera de la vía de circulación, debiendo acercarlos a la línea de arbolado.

En cada caso la Comuna estudiará la solución que convenga con relación al emplazamiento.

#### V.2.3.3. Señalización de obstáculos en la vía pública:

Cuando se realicen excavaciones para la colocación de cañerías y otros fines en la vía pública, las empresas responsables de estos trabajos, deberán señalizarlos, colocando vallas de protección o iluminándolos para evitar que ocasionen perjuicios a terceros.

#### V.2.3.4. Deterioros y reparaciones en la vía pública:

Las empresas, consorcios de vecinos, cooperativas u organismos del Estado que deben realizar obras que involucren la rotura del pavimento o carpeta asfáltica de calles, deberán depositar en efectivo o en documentos en la Tesorería Municipal, el costo de la reparación en función del estado primitivo y del deterioro producido, en el momento de iniciar el trámite de solicitud del permiso municipal.

Si la obra la ejecuta el causante del deterioro éste ajustará su labor a las especificaciones técnicas que le indicará la Dirección de Pavimentación y el depósito afectado a la garantía será devuelto por la Comuna una vez pasado seis (6) meses de la habilitación de los trabajos.

Caso contrario, la Municipalidad realizará la obra de compactación y restitución del pavimento o carpeta asfáltica, con cargo al depósito efectuado o la garantía, a juicio del Departamento Ejecutivo.

Queda prohibida la iniciación de obras en la vía pública sin el permiso Municipal, su trasgresión motivará la aplicación de multas iguales al veinte por ciento (20%) del valor total de los trabajos y la reparación la efectuará la Municipalidad con gastos a cargo de los causantes.

## V.3. DE LOS ANUNCIOS

Quedan definidos como anuncios, los letreros, carteles, indicadores que se coloquen en la vía pública o en predios o en el interior de los predios o edificios, terrazas, fachadas con vistas a la vía pública.

### V.3.1. CLASIFICACION DE LOS ANUNCIOS:

De acuerdo a su función en :

- a) avisos o anuncios publicitarios
- b) indicaciones

De acuerdo a sus características en:

- a) eléctricos, iluminados, luminosos o proyectados.
- b) pintados, impresos u otros, que se encuentren aplicados o que constituyan bastidores apoyados sobre estructura adicional, se ajustarán a lo establecido en V.3.

### V.3.2. DE LAS CONDICIONES:

- a) No ofender la moral y las buenas costumbres.
- b) No tener mudanzas bruscas de luz color, producir ruidos, zumbidos o sonidos que molesten a la vecindad de su emplazamiento o a la vista de peatones o conductores.
- c) No deberá ser peligroso o perjudicar la visibilidad a la señalización del tránsito, advertencias o nomenclaturas de calles.
- d) El emplazamiento de los anuncios no podrá significar una alteración desfavorable para el paisaje urbano y/o natural, perjudicando las visuales paisajísticas.
- e) No podrán utilizarse las terrazas resultantes de los retiros obligatorios.

### V.3.3. UBICACIÓN DE LOS ANUNCIOS:

Se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) Los emplazados en la vía pública o lugares de interés público, deberá cumplir con lo establecido en II.1.3. y V.2.3.
- b) Los que se establezcan en edificios, en su fachadas o medianeras, en terrazas, azoteas o techos en construcción, o construídos total o parcialmente deberán encuadrarse en lo establecido en las normas de “salientes sobre líneas de edificación” II.1.3. y con especial atención a que estos anuncios no interfieran la iluminación y ventilación de los locales, no afecten las estructuras existentes y se incorporen estéticamente a la arquitectura de los edificios. Se tratará especialmente de evitar la exposición a la vista de las estructuras adicionales, anclajes y estructuras de armazón y sostén.
- c) Los anuncios ubicados en baldíos, terrenos, o de uso agrícola cercados o no, los ubicados en locales privados que den a la vía pública, en galerías internas deberán cumplir con las exigencias establecidas en las presentes normas. Fíjase la altura mínima de 2.20 m para anuncios en galerías internas, pasajes u otras circulaciones de uso público, pero dentro de predios privados.
- d) Los indicadores emplazados en las veredas u otros espacios públicos deberán cumplir la función de indicar lugares de interés público, (clínicas, sanatorios, farmacias, estacionamientos). Estos podrán instalarse en postes debidamente fijados y en diámetros no superior a 0.07 m; en ningún caso podrá afectar los árboles adyacentes. Queda expresamente prohibido la colocación de este tipo de anuncio en la superficie delimitada por los cordones del pavimento y las prolongaciones de las líneas de ochavas. Deberán ser autorizados expresamente por la Municipalidad y ajustarse a los Códigos Nacionales sobre señalización, Vialidad, Tránsito, Seguridad, etc.

### V.3.4. DE LA PRESENTACIÓN:

Todo anuncio deberá cumplimentar para su presentación con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud con la aprobación del propietario o propietarios donde se coloque la publicidad, en el caso de ser común a propiedades (ej. muro medianero) requerirá autorización de ambos propietarios.
- b) Croquis del anuncio en la escala o escalas necesarias de los mismos y que como mínimo serán:

– de hasta 2 x 2	1:10
– de 2 x2 hasta 5x5x	1:20
– de 5 x 5 en adelante	1:50
- c) Memoria descriptiva indicando materiales y características generales del anuncio.
- d) Conjuntamente plano de estructura que se podrá realizar con el croquis del anuncio y requerirá cálculo cuando el anuncio supere los 6 m<sup>2</sup>, las salientes excedan de 1.50 m<sup>2</sup>, 0.75 Kg. de peso.
- e) En caso de que sean eléctricos deberá presentarse cálculo de circuitos eléctricos, lámparas y mecánicos complementarios.

#### V.3.5. DEL CAMBIO DEL CONTENIDO:

Toda modificación del anuncio sin la previa autorización municipal, se le podrá exigir su cambio o retiro sin más trámite ni reembolsos por ningún motivo si no se ajusta a las reglamentaciones vigentes.

#### V.3.6.:

Las infracciones a esta reglamentación serán penadas con las multas que establezca la Ordenanza de Servicios y Tasas, que serán aplicables al propietario del inmueble y al responsable de la instalación (inquilino, ocupante, publicista, etc.) y en caso de reincidencias la multa corresponderá al máximo de aquella pena.

### V.4. DE LOS GARAJES (COCHERAS) O ESTACIONAMIENTOS - ESTACIONES DE SERVICIOS

Los edificios o espacios cubiertos destinados a cocheras o estacionamientos deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

#### V.4.1.:

En la Zona Comercial no se permitirán garajes o estacionamientos con capacidad menor de 10 automóviles o con mínimo de 300 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### V.4.2. USOS:

No se permitirá la utilización de los espacios reservados a garajes o estacionamiento de vehículos para otros usos.

#### V.4.3. ACCESOS Y SALIDAS:

Cada edificio, predio, local o espacio destinado a estacionamientos o garajes, deberá disponer como máximo de un acceso y un salida por cada frente, cuyos anchos oscilarán entre 2.20 y 4.00 m cada uno.

En caso de accesos y salidas coincidentes, podrá llegarse a un máximo de 6 m.

Los accesos deberán estar ubicados a más de 10 m de la intersección de la línea de edificación y nunca en las ochavas.

Cuando acceso y salida no sean coincidentes entre ellos, deberá dejarse un espacio no menor de 2 m libre de la vereda.

Cuando la salida constituya un medio común de acceso y salida con un edificio de vivienda colectiva se diferenciará el paso destinado para las personas mediante vereda sobre elevada, la puerta del garaje estará ubicada detrás de la salida y/o acceso del edificio.

Las puertas de los garajes no podrán en ningún caso rebasar la línea Municipal.

La acera frente a la entrada no podrá tener desniveles hacia el predio. El solado de la vereda, en correspondencia con la entrada a edificios de cochera de más de 10 automóviles será de hormigón con tratamiento antideslizante. Cuando el arranque de la rampa esté próximo a la línea municipal, estará precedido de un rellano horizontal de longitud no menor de 6 m; este rellano se repetirá a nivel de cada piso.

El ancho de la rampa incluida vereda, no será inferior a 3 m debiendo ampliarse convenientemente en las curvas.

La pendiente no será mayor 0.20 m por cada metro. Las curvas serán peraltadas. La unión entre distintas pendientes se hará mediante curvas de transición de radio no menor de 2 m. En toda extensión de la rampa habrá una vereda de ancho no inferior a 0.60 m con su solado a 0.12 m de la rampa.

En garajes a distinto nivel de la cota de vereda habrá por lo menos una escalera en comunicación directa al piso de acceso al edificio, la que deberá cumplir como mínimo con las especificaciones de escaleras secundarias.

Cualquier servicio complementario de la cochera, no deberá trascender a la vía pública ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio.

Será obligatoria la colocación de dispositivos luminosos y sonoros que indique la salida de vehículos hacia la vía pública.

El solado del garaje y el de las rampas será de superficie impermeable y antideslizante.

La pendiente de los solados será del 2 % hacia los desagües, que se colocarán en la zona destinada a la circulación de los automotores en número suficiente.

Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores.

#### V.4.4. DISTRIBUCIÓN DE LOS VEHÍCULOS:

La distribución de los vehículos dentro del garaje, se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicándolos de forma tal que permanentemente quede libre el camino para cada vehículo entre la vía de circulación y el sitio en que se guarde el mismo.

#### V.4.5. INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Será blindada o embutida en los muros, los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomacorrientes, fusibles, se colocarán a menos de 1.50 m sobre el solado.

#### V.5.6. REVESTIMIENTOS:

Los paramentos de las cocheras serán revocados y contarán con revestimiento impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites; de superficie lisa y resistente hasta una altura de 1.20 m medidos sobre el solado.

Los muros y techos de separación con viviendas, deberán ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.

#### V.5.7. DEFENSAS:

Se colocarán defensas empotradas en el solado y emplazadas de tal modo que eviten el choque contra muros divisorios o separativos con otras unidades locativas independientes del mismo edificio.

#### V.5.8. ANEXOS:

Como anexos a garajes, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores, talleres, pequeñas reparaciones, surtidores de carburantes, limitados al servicio de los vehículos que se guardan en dicho garaje, siempre que las disposiciones sobre uso de la zona que está ubicado el terreno lo permitan.

##### V.5.8.1. Lavado y engrase:

Las instalaciones de lavado y engrase podrán emplazarse dentro del garaje, siempre que estén separadas de éste por muros de altura no inferior a 2 m con paramentos lisos o impermeables.

##### V.5.8.2. Talleres de pequeñas reparaciones:

Los talleres de reparaciones se aislarán del garaje mediante muros, y no podrán superar el 10 % de la superficie designada a cocheras.

##### V.5.8.3. Surtidores para carburantes:

Sólo se permitirán a 3 m de la línea municipal y fuera del recinto designado a la guarda de vehículos. Además cumplirán con los requisitos exigidos en las reglamentaciones para estaciones de servicios.

#### V.5.9. VENTILACIÓN:

Los garajes deberán estar convenientemente ventilados, sin efectuar con su emanaciones los locales adyacentes.

Si el edificio está destinado exclusivamente a guarda de coches se deberá proveer abundante ventilación a la vía pública y/o patio interior.

Si el garaje está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilación locales afectados a otros usos.

Además las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, deberán asegurar su ventilación por tubos calculados según normas establecidas en este Código.

#### V.4.10. ESTACIONES DE SERVICIOS:

La instalación y funcionamiento de las estaciones de servicios dentro del radio urbano de la Ciudad de Luján y distritos, se ajustará a las presentes normas:

##### V.4.10.1. Definición:

Se consideran Estaciones de Servicios a los establecimientos destinados a la atención de automotores con venta de combustibles y lubricantes y que pueden contar además con instalaciones para lavado y/o engrase, provean o no de agua y aire.



#### V.4.10.2. Rebaje Cordón Calzada:

El cordón de la calzada sólo podrá rebajarse en concordancia con los accesos para la entrada y/o salida de vehículos.

#### V.4.10.3. Veredas:

Las veredas serán construídas de acuerdo a lo dispuesto por disposiciones vigentes al respecto, a excepción de los espacios destinados para acceso de vehículos, que deberán ser de hormigón tipo calzada.

#### V.4.10.4. Acceso para entrada y/o salida de vehículos:

Toda estación de servicio podrá tener 2 entradas por cada frente de 9 m cada una como máximo, separadas por una isla de vereda de 2 m como mínimo, o en su defecto una sola entrada con un máximo de 13 m.

Los accesos distarán del vértice que forma la línea de edificación con la línea de ochava, 1 m como mínimo.

No se computarán en esta norma los accesos a garajes anexos a la estación de servicios con capacidad mínima para diez vehículos, ni los accesos que comprendan a las fosas de lavado y engrase, cuando estén resueltos por un sistema denominado "túnel" o "pasante".

Estos accesos estarán separados de los anteriores por islas de veredas de 2 m como mínimo y el ancho máximo es de 4.50 m cada acceso.

Salida doble fosa paralela, ancho máximo 6 m.

#### V.4.10.5. Instalaciones para provisión de servicios:

Las instalaciones para la provisión de combustible, lubricantes, aire y agua, no podrán estar a menos de 3 m de la línea municipal y dispuestos en forma tal que el vehículo en aprovisionamiento quede totalmente en el interior de la estación de servicio.

#### V.4.10.6. Protección de peatones:

La construcción de muretes de protección para peatones a lo largo de la línea municipal tan solo en correspondencia a los lugares de accesos establecidos en el punto V.4.10.4. es obligatoria.

Su altura deberá ser como mínimo de 0.15 mts y serán de hormigón armado.

#### V.4.10.7. Rejillas para desagües:

En línea municipal deberán colocarse rejillas para desagües, de modo que impidan el escurrimiento de líquidos provenientes de la estación de servicios a la vía pública, debiendo ajustarse a las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación. Anchos y profundidad mínima 0.15 m.

#### V.4.10.8. Playas para maniobras y estacionamiento:

Toda estación de servicios deberá tener una playa destinada exclusivamente a las maniobras necesarias para que los vehículos entren y/o salgan libremente a los locales de lavaderos y/o engrase. Igualmente deberán tener una playa de estacionamiento destinada para vehículos que esperan o hayan sido atendidos en los distintos servicios que presta la estación.

#### V.4.10.9. Superficie mínima:

Toda estación de servicio destinada a la atención de automotores de tránsito liviano que cuente con una sola unidad para engrase y otra unidad de servicio para lavado o engrase que se agregue, se incrementará esta superficie a 60 m<sup>2</sup>.

Las estaciones que presten servicios a automotores pesados, deberán duplicar estas medidas.

#### V.4.10.10. Prohibición estacionamiento en la vía pública:

Queda prohibido el estacionamiento de cualquier clase de vehículos en la calzada y/o vereda correspondiente en la estación de servicios, aún cuando fuere en carácter transitorio.

#### V.4.10.11 Señalamiento de circulación:

La circulación de los vehículos en sus diferentes direcciones de marcha, en relación con las entradas y salidas previstas, deberá señalarse en forma visible e indeleble.

V.4.10.12. Servicios sanitarios:

Toda estación de servicios deberá proveer locales con servicios sanitarios separados por sexos y diferenciados los destinados para público de los uso para el personal del establecimiento conforme a las disposiciones en vigencia.

V.4.10.13. Surtidores de combustibles en la vía pública:

Desde la aprobación del presente Código, se prohíbe en todo el Municipio de Luján la instalación de surtidores de combustible en la vía pública.

Las conexiones existentes no serán renovadas, pudiéndose otorgar permisos precarios siempre que su ubicación no afecte el tránsito, debiendo actualizarse anualmente.

V.4.10.14. Medidas de prevención contra incendios:

Las disposiciones en vigencia de previsión contra incendios contenidas en el presente Código y las que exija la Policía local, División Bomberos, deberán ser observadas inexcusablemente.

V.4.10.15. Forestación:

La Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad no aprobará planos algunos de estación de servicios cuando sus entradas sean proyectadas frente a árboles existentes. En casos especiales y cuando la disposición de los árboles existentes fuera tal que su erradicación sea imprescindible, podrá otorgarse el permiso dejándose expresa constancia de los fundamentos por los cuales se exime el cumplimiento del primer párrafo de este artículo.

V.4.10.16. Estaciones de Servicios existentes:

Toda las estaciones de servicios existentes deberán en un plazo de seis meses desde la aprobación del presente Código adecuar sus instalaciones de acuerdo a lo que queda establecido. En caso de imposibilidad material de cumplimiento, sus titulares deberán presentar dentro de los sesenta días de su aprobación, un proyecto de reestructuración que contemple en la mayor medida posible las disposiciones del presente Código y las variantes que fuera necesario adoptar, para adecuar a las mismas la situación existente.

V.4.10.17. Descarga de combustible:

Las bocas se ubicarán en el interior del predio con una distancia mínima de separación entre boca y línea municipal de 0.50 m de modo que los vehículos no rebasen dicha línea durante la descarga.

V.4.10.18. Penalidades:

El incumplimiento de las disposiciones del presente Código, será penado con clausura de la estación de servicios, que sólo será levantada mediante la solución de la causa que dio origen a la sanción. Exceptuándose las infracciones a lo dispuesto en el punto V.4.10.10, cuya sanción se merituará desde \$50.00 a \$100.00 por cada unidad, teniendo en consideración la cuantía y gravedad de la sanción. En caso de reiteración podrá asimismo clausurarse transitoriamente.

## V.5. DE LA ZONIFICACION Y USOS

A los efectos de la aplicación de estas normas y de los usos a que las construcciones y predios quedaran afectados, se establecen las siguientes zonas:

### V.5.1. ZONA COMECIAL:

Carril San Martín (Ruta Nac. N° 40 ) en ambos costados desde Tomás Godoy Cruz hasta Lamadrid.

Azcúenaga en ambos costados desde carril San Martín (Ruta Nac. N° 40) hasta Donado.

Roque Sáenz Peña y Balcarce por ambos costados desde Francisco Evans hasta Bustamante.

Usos: Conforme a planillas adjuntas.

### V.5.2. ZONA COMERCIAL MIXTA:

Calles 25 de Mayo, Santa María de Oro, 20 de Setiembre, Alvear, Francisco Evans, España, Taboada y su prolongación hasta 25 de Mayo, quedarán incluídas en la zona ambos lados de las arterias mencionadas excluyéndose el área ocupada por zona comercial, plaza y superficie destinada a Centro Cívico.

F.C.N.G.B. costado Sur, Río Seco Viamonte costado Noroeste, Viamonte en ambos costados de Italia hasta F.C.N.G.B.

Usos: Conforme a planillas adjuntas

**V.5.3. ZONA RESIDENCIAL MIXTA:**

Desde límite con Godoy Cruz una línea paralela y a 100 m de Ruta Nac. N° 40 incluyendo la zona urbanizada de Mayor Drummond: Santa María de Oro ambos costados, F.C.N.G.B. costado Oeste. Azcuénaga, costado Sur, Avda. Proyectada, paralela a 100 m. al Este de Alfredo Bufano, 9 de Julio costado Norte; Santa María de Oro, Límite Zona Comercial Mixta hasta Taboada, ambos costados; F.C.N.G.S.M.; Avda. Proyectada, Avda Proyectada marginal a Canal Cacique Guaymallén, prolongación J.J.Paso, Acceso Sud-Oeste, límite Departamento Godoy Cruz.

Chacras de Coria:

Besares, costado Sur; Río Seco Viamonte, costado Oeste F.C.N.G.B., costado Norte y Este hasta Besares.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

**V.5.4. ZONA RESIDENCIAL:**

25 de Mayo ambos costados; límites con Zona Comercial Mixta; límite con Zona Comercial, Lamadrid, costado Norte; J.A. Guevara ambos costados; R. Saenz Peña, ambos costados entre Guevara y Canal Zanjón, Guevara ambos costados hasta 25 de Mayo.

Avda. Proyectada paralela a Congreso de Tucumán 150 m al norte, ambos costados; Avda. Proyectada paralela a Alfredo Bufano 100 m al Este, costado Oeste, Azcuénaga, costado Norte, límite con Zona Comercial, F.C.N.G.S.M., límite con Zona Residencial Mixta hasta Avda. Proyectada.

Chacras de Coria:

F.C.N.G.S.M., costado Sur, límite con Zona Comercial Mixta, prolongación de Larrea hasta F.C.N.G.S.M.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

**V.5.5. ZONA RESIDENCIAL VERANIEGA:**

Avda. de circulación Oeste, Avda. Proyectada marginal a Canal Cacique Guaymallén, Pueyrredón, costado Norte.

Líneas paralelas a 600 m al Este y 300 m al Oeste del Acceso Sud-Oeste desde Calle Pueyrredón al Sud.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

**V.5.6. ZONA DE EXTENSIÓN URBANA:**

Límite con Godoy Cruz, Avda. Proyectada paralela a Nuevo Acceso Sud aprox. 750 m al Oeste del mismo, Anchorena costado Sur, Avda. Proyectada paralela a Alfredo Bufano, límite con Zona Residencial, límite con Zona Residencial Mixta, hasta límite con Godoy Cruz.

F.C.N.G.S.M., límite con Zona Residencial Mixta, límite con Zona Residencial, Canal Cacique Guaymallén costado Sur-Este, límite con Zona Residencial Mixta hasta F.C.N.G.S.M.

Límite con Zona Residencial sobre calle R. Sáenz Peña y Guevara, Avda. Costanera proyectada costado Norte, Canal Cacique Guaymallén, costado Sur-Este hasta límite con Zona Residencial sobre calle Roque Sáenz Peña. Roque Sáenz Peña, por ambos costados entre Guardia Vieja y Canal Cacique Guaymallén.

Usos: Conforme a planillas adjuntas.

**V.5.7. ZONA DE RESERVA URBANA:**

Límite con Godoy Cruz, límite con Maipú, F.C.N.G.S.M., Avda. de Acceso Sur costado Este, Anchorena costado Norte, Avda. Proyectada paralela a Acceso Sur a aprox. 750 m al Oeste del mismo, límite con Godoy Cruz.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

**V.5.8. ZONA DE RECREACIÓN Y DEPORTES:**

Avda. Costanera proyectada costado Sur, Lamadrid costado Sur, 9 de Julio costado Sur, F.C.N.G.S.M., límite con Maipú, cauce Río Mendoza, costado norte hasta intersección Canal Cacique Guaymallén y Avda. Costanera proyectada.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

#### V.5.9. ZONA CÍVICA:

Son las manzanas comprendidas entre calles, 20 de Setiembre, Santa María de Oro, 9 de Julio y Carril San Martín, incluyendo la Calle Tupac Amarú como parte de la zona.

Usos: conforme a planillas adjuntas.

### V.6. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS

A los efectos de la aplicación de estas normas, se clasifican los usos en:

#### V.6.1. RESIDENCIAL:

Vivienda individual, viviendas colectivas, hoteles, moteles y residenciales, Internados.

#### V.6.2. ENSEÑANZA PÚBLICA Y PRIVADA:

Escuelas Primarias, Jardines de Infantes, Escuelas Especiales y/o Técnicas, Escuelas Secundarias, Academias y/o Instituciones, Escuelas de Seguridad y de Orden Público, Enseñanza Universitaria (Laboratorios, Facultades, Institutos).

#### V.6.3. ASISTENCIA PÚBLICA Y PRIVADA:

Edificios Asistenciales sin internación.

Edificios Asistenciales con internación hasta 10 camas.

Edificios Asistenciales con internación de 10 a 100 camas.

Edificios Asistenciales con internación de más de 100 camas.

#### V.6.4. SEGURIDAD:

Centrales de Policía, seccionales, destacamentos, bomberos.

#### V.6.5. CULTURA:

Bibliotecas, museos de arte, museos especiales, salas de exposiciones, auditorium, asociaciones culturales.

#### V.6.6. DEPORTES:

Gimnasios públicos y privados, clubes (instalaciones deportivas).

#### V.6.7. ESPARCIMIENTO:

Clubes sociales, circos, cines, teatros, boites, cabarets, restaurant, confiterías, parque de diversiones.

#### V.6.8. CULTO:

Parroquias, Iglesias, Capillas, otros cultos.

#### V.6.9. OFICINAS PÚBLICAS O PRIVADAS – ENTIDADES FINANCIERAS:

Oficina nacionales, oficinas provinciales, oficinas municipales, oficinas especiales, consulados, agencias de turismo, oficinas privadas (comerciales, financieras, profesionales, bancos, cajas de ahorro, instituciones especiales de créditos, asociaciones de comercio e industria).

#### V.6.10. SERVICIOS:

Estaciones de servicios, gomerías de servicios, garajes de colectivos, garajes individuales, estacionamientos, tintorerías, talleres mecánicos, talleres de chapería de automotores y similares.

#### V.6.11. INDUSTRIAS:

##### V.6.11.1. Industrias Grupo I:

Características: molestas, nocivas, peligrosas.

- a) Mataderos, frigoríficos, carnes conservadas, embutidos, fiambres, grasas comestibles y productos afines, fábrica de aceite. Envases y conservación de frutas y legumbres, refinerías de productos alimenticios, fábrica de dulce, mermeladas y jaleas, deshidratación de verduras y frutas, saladeros, curtiembres de cueros y pieles. Industria del vidrio. Fábricas de oxígeno, anhídrido carbónico, fósforos, carburo de calcio o similares, ácidos bases y sales, alcohol,

destilación. Productos pirotécnicos. Gases comprimidos y no derivados del petróleo y del carbón. Fabricación de fumigidas o insecticidas. Fabricación de pinturas, barnices, etc. Grasas animales no comestibles, trituración de huesos. Fábricas de jabones excepto de tocador. Fábricas de betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cueros. Fábricas de ceras para lustrear. Destilerías de petróleo, derivados del petróleo, almacenaje y fraccionamiento de gases, industrias químicas en general, carburos de calcio. Moliendas de minerales, cales, cemento. Marmolerías, fábricas de mosaicos, cerámicas en gran escala. Fundiciones, altos hornos.

- b) Usinas lácteas: fábricas de ricota, yoghurt, cremas, quesos y mantecas. Bodega, cerveza, sidra o similares, molienda de cereales, elaboración de alimentos balanceados para animales y aves de corral. Carpintería: Obras blancas (puertas, ventanas, etc.) parquet para pisos, placares de fibras o virutas de madera prensadas, tinglados. Fábricas de cajones para envases y embalaje, fábricas de cubas, barriles, etc., tornería de maderas. Carpintería metálica. Industrias de papelería y corcho. Fábricas de abrasivos para metales. Fábricas de aguas lavandinas. Ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños, blocks. Grandes talleres metalúrgicos, centrales termo-eléctricas. Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro. Niquelado, cromado, plateado, esmaltado efectuado sobre metales. Fábricas de productos alimenticios, dulces, mermeladas, jaleas y frutas envasadas de reducidas dimensiones y de producción limitada. Marmolerías y fábricas de mosaicos de reducidas dimensiones y producción limitada.
- c) Hornos de ladrillos comunes y polvo de ladrillos, molienda de minerales. Aserraderos.

#### V.6.11.1. Industrias Grupo II:

Características: comprende las industrias que caracterizadas por su relación directa con la ciudad, deben ser inocuas o de molestias corregibles y se clasifican en:

- a) Fábricas de licores y bebidas alcohólicas de producción limitada, bebidas sin alcohol, aguas gaseosas, molienda de especias. Herrería artística, fabricación de muebles, fabricación de artículos decorativos, laboratorios químicos medicinales, imprentas y litografías, industria del papel, rectificación de motores, fabricación de baterías para automotores y reparación de las mismas, pulido y otros trabajos en vidrio.
- b) Industria de equipamientos y afines: Fábricas de artículos de vestir y de indumentaria en general, fabricación de calzado, tapicerías de muebles, para camas y mantelería, velas y carpas, toldos y demás artículos de lona, colchones y artículo afines. Confección de artículos de pieles, cueros y gamuza.

#### V.6.11.2 Industrias Grupo III:

Comprende únicamente aquellas industrias inocuas de influencia en el barrio como: talleres artesanales, arreglos de objetos, composturas de calzados, confección de prenda de vestir, panaderías, confiterías, fábricas de helados, fábrica de pizzas y empanadas, pastas, emparedados, letreros y anuncios de propagandas, luminosos o no, fabricación de joyas, fabricación de pelucas y productos afines, etc.

### V.6.12. COMERCIO:

Se establecen los siguientes grupos:

#### V.6.12.1. Grupo I:

Mayoristas de Influencia zonal o regional; combustibles sólidos (carbón, leña, etc.); minerales metalíferos; petróleo y sus derivados (menos estaciones de servicios); alimentos para ganado (pasto, cereales, etc); paja, rollizos, madera en general, ganado en pie, cerdos, aves, otros animales de consumo, lana sucia, algodón en rama, cueros aislados.

#### V.6.12.2. Grupo 2:

Mayoristas de influencia urbana: aceites; azúcar, cerveza; bebidas alcohólicas y sin alcohol, embutidos; fiambres; alimentos para aves; ferretería industrial; productos químicos; artículos de caucho; materiales de construcción; maquinarias agrícolas o para producción industrial.

#### V.6.12.3. Grupo 3:

Comercios minoristas de influencia ciudadana:

- a) Automotores, maquinarias industriales, repuestos de automotores y de maquinarias industriales, gomería y ferretería.
- b) Comercio en general: tiendas y artículos de vestir, librerías y papelerías, farmacias y perfumerías, artículos musicales y de arte, artículos para el hogar, mueblerías (ventas), agencias

de lotería, instrumentos de precisión y óptica, indumentaria en general, artículos de cuero, joyerías, relojerías, bombonerías. Para la clasificación de otros usos no explícitamente enunciados en la presente reglamentación, se aplicaran criterios de analogía con los existentes. La Municipalidad exigirá a los propietarios de instalaciones que produzcan ruidos, olores, emanaciones y/u otras causas de perturbación, dispongan de los medios necesarios a fin de aislarlas, cuando el área en las cuales están emplazadas, sean de usos que así lo requieran. La Municipalidad fijará los plazos para el levantamiento de aquellas industrias y servicios cuyas características sean tales que produzcan interferencias con los usos establecidos en zonas en las cuales están emplazadas, cuando éstas sean difíciles de subsanar o cuando el adelanto edilicio de las zonas así lo exigen.

## V.7. DEL FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS

### V.7.1. FACTOR DE OCUPACIÓN:

Se considera como tal número teórico de personas que se estima puede colocarse en un local según su uso o destino, en la producción de una persona por el número de metros cuadrados que a continuación se detalla. A los efectos previstos por estas normas, el número de ocupantes de un edificio que contenga dos más locales de distintos de ocupación se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

	USO O DESTINO	M <sup>2</sup> por persona
V.7.1.2.	Edificios para residencia:	
	a) Hoteles y hosterías	13 m <sup>2</sup> / persona
	b) Residenciales	10 m <sup>2</sup> / persona
	c) Viviendas colectivas	13 m <sup>2</sup> / persona
	d) Viviendas aisladas	15 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.2.	Edificios asistenciales:	
	a) Clínicas, sanatorios, internados	8 m <sup>2</sup> / persona
	b) Baños públicos	8 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.3.	Edificios de carácter cultural:	
	a) Bibliotecas	8 m <sup>2</sup> / persona
	b) Museos	8 m <sup>2</sup> / persona
	c) Auditorios	1 m <sup>2</sup> / persona
	d) Exposiciones	4 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.4.	Edificios para reuniones de carácter deportivo:	
	a) Sede social clubes	5 m <sup>2</sup> / persona
	b) Gimnasio, pista de patinaje	5 m <sup>2</sup> / persona
	c) Sala de billar, bochas, bolos	5 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.5.	Edificios para reuniones y esparcimiento:	
	a) Restaurantes	4 m <sup>2</sup> / persona
	b) Confeiterías	4 m <sup>2</sup> / persona
	c) Clubes nocturnos	4 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.6.	Edificios para reuniones de carácter público:	
	a) Salas de bailes, fiestas, asambleas	1 m <sup>2</sup> / persona
	b) Templos	2 m <sup>2</sup> / persona
	c) Salas de espectáculos con asientos fijos individuales	1 m <sup>2</sup> / persona
	Con asientos corridos	0,90 m <sup>2</sup> / pers.
V.7.1.7.	Edificios mercantiles:	
	a) Oficinas	9 m <sup>2</sup> / persona
	b) Bancos, cooperativas	9 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.8.	Edificios industriales:	
	Superficie por persona propuesta por el industrial según el tipo de industria. Cuando no se especifique será de:	15 m <sup>2</sup> / persona
V.7.1.9.	Edificios comerciales:	
	a) Grandes tiendas	2 m <sup>2</sup> / persona
	b) Mercados, ferias	4 m <sup>2</sup> / persona
	c) Tiendas, bazares, etc.	3 m <sup>2</sup> / persona

# CAPÍTULO VI

## **VI - REFORMAS O AMPLIACIONES DE EDIFICIOS**

### **VI.1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

Al sólo efecto de la interpretación del presente artículo, defínense los siguientes términos:

- a) Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra para dejarla en condiciones iguales que las primitivas.
- b) Refección: Ejecución de obras de conservación o decoración, como el arreglo, renovación o sustitución de revoques, revestimientos, pisos, cielorrasos, impermeabilización de techos, pinturas e instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, sin alterar o modificar elementos estructurales o portantes.
- c) Reforma: Alteración de un edificio por supresión, agregación o modificación de elementos constructivos, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.
- d) Ampliación: Alteración de un edificio por supresión y/o agregación y/o modificación, aumentando la superficie cubierta existente a el volumen edificado.

### **VI.2. EDIFICIOS CONSTRUÍDOS CONFORME AL CÓDIGO**

Todo edificio existente se podrá reparar, refaccionar, reformar o ampliar, ajustándose a las disposiciones de este Código.

### **VI.3. EDIFICIOS REGLAMENTARIOS NO CONFORMES AL CÓDIGO**

#### **VI.3.1. REPARACIONES Y REFECCIONES:**

Para edificios reglamentarios anteriores a este Código, se permitirán las reparaciones y refecciones.

#### **VI.3.2. REFORMAS:**

Para edificios reglamentarios anteriores a este Código, se permitirán las reformas siempre que cumplan con las normas de carácter funcional del presente Código y no quede afectada la seguridad del edificio.

#### **VI.3.3. AMPLIACIONES:**

Solamente se permitirán las ampliaciones que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Para ampliaciones menores de un 20 % de la superficie cubierta a mantener deberán cumplir solamente con las disposiciones establecidas en Normas de Carácter funcional.
- b) Para ampliaciones mayores de 20 % y hasta un 70 % de la superficie cubierta a mantener, se considerará la ampliación como edificio independiente, al solo efecto de la ampliación de la totalidad de las normas del presente Código.
- c) Para ampliaciones mayores de 70% en la superficie cubierta a mantener, la totalidad del edificio deberá responder a todas las normas del presente Código.

#### **VI.3.4. CAMBIOS DE USOS:**

Solamente se permitirán cambios de usos en los edificios reglamentarios no conforme a este Código, cuando dicho cambio responda a la nueva zonificación, usos establecidos y Normas de Carácter Funcional para el nuevo destino del edificio.

### **VI.4. EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS**

Las reformas y ampliaciones en estos edificios se regirán por lo establecido anteriormente en IV.1.4. y además por futura Ordenanza complementaria.