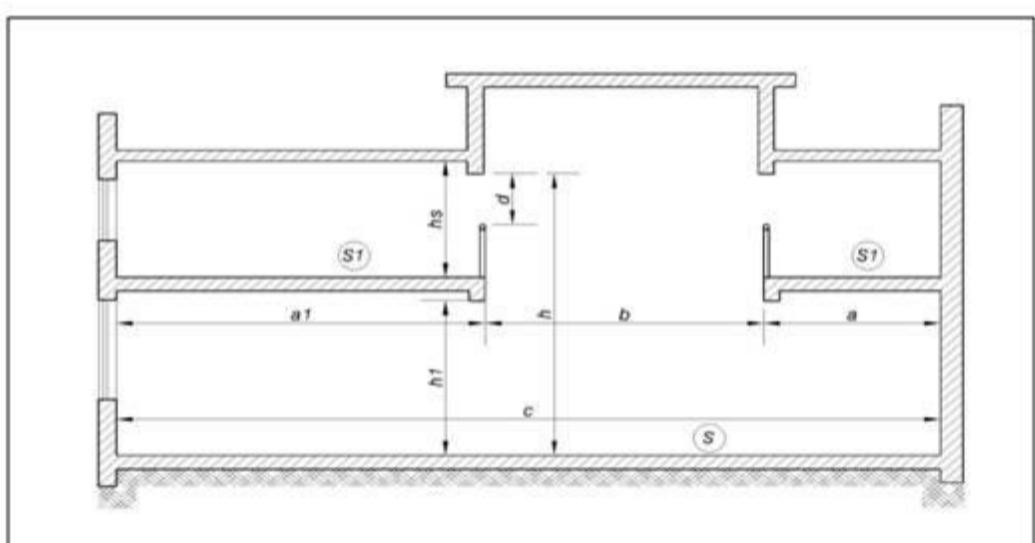


# TOMO 1



## TEXTO ORDENADO DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

ORDENANZA 2712/85 con las modificaciones introducidas por las Ordenanzas 5117/93, 5118/93, 6892/97, 7817/01, 7894/01, 9007/04, 9041/04, 9107/05, 10603/09, 10942/10 Y 11241/12

### ÍNDICE TOMO 1

#### CAPÍTULO 1

- 1.1 [DEL TÍTULO Y ALCANCES.](#)
- 1.1.1 [TÍTULO.](#)
- 1.1.2 [ALCANCES.](#)
- 1.1.3 [APLICACIÓN.](#)
- 1.1.4 [CONTRALOR DE LAS OBRAS.](#)
- 1.2 [DE LA ACTUALIZACIÓN, DEL CÓDIGO, VIGENCIA Y PUBLICACIÓN](#)
- 1.2.1 [ACTUALIZACIÓN.](#)
- 1.3 [DE LAS DEFINICIONES.](#)
- 1.3.1 [CONDICIONES](#)
- 1.3.2 [LISTA DE DEFINICIONES.](#)
- 1.4 [PORMENORES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES PARA PLANOS DE EDIFICACIÓN, INSTALACIONES.](#)
- 1.4.1 [ESCALAS MÉTRICAS,](#)
- 1.4.1.1 [PARA LA EDIFICACIÓN Y LAS INSTALACIONES.](#)
- 1.4.1.2 [PARA LOS DETALLES.](#)
- 1.4.2 [CONTENIDO DE LA CARÁTULA DE LOS PLANOS.](#)
- 1.4.3 [COLORES Y LEYENDAS.](#)
- 1.4.3.1 [COLORES.](#)
- 1.4.3.2 [LEYENDAS.](#)
- 1.4.4 [PLANOS DE EDIFICACIÓN.](#)
- 1.4.4.1 [FUNDACIONES.](#)
- 1.4.4.2 [PISO BAJO.](#)
- 1.4.4.3 [SUBSUELOS, SÓTANOS, PISOS ALTOS, ENTRESUELOS.](#)
- 1.4.4.4 [AZOTEAS Y TECHOS.](#)
- 1.4.4.5 [CORTES.](#)
- 1.4.4.6 [DE LAS FACHADAS.](#)
- 1.4.4.7 [SE DETALLARÁN NECESARIAMENTE \(ESCALERAS\).](#)
- 1.4.4.8 [MEDIDAS Y REFERENCIAS.](#)
- 1.4.4.9 [SEÑALAMIENTO DE LOCALES.](#)
- 1.4.5 [PLANOS DE ESTRUCTURA.](#)
- 1.4.6 [PLANOS DE INSTALACIONES.](#)
- 1.5 [TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS.](#)
- 1.5.1 [TAMAÑO DE LAS LÁMINAS.](#)
- 1.5.2 [CARÁTULA.](#)
- 1.5.3 [PLEGADO DE PLANOS.](#)

#### CAPÍTULO 2

- 2.1 [DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES.](#)
- 2.1.1 [INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.](#)
- 2.2 [DE LAS TRAMITACIONES.](#)
- 2.2.1.1 [TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA PREVIO A SU EJECUCIÓN.](#)
- 2.2.1.2 [TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO PREVIO.](#)
- 2.2.2 [TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE OBRA.](#)
- 2.2.3 [TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS.](#)
- 2.2.4 [OBRAS CLANDESTINAS.](#)
- 2.2.4.1 [OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO.](#)
- 2.2.4.2 [OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO.](#)
- 2.2.4.3 [TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA REGISTRAR OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO.](#)
- 2.2.4.4 [CORRECCIÓN DE TELA.](#)
- 2.2.4.5 [OBRAS ANTERIORES AL AÑO 1960.](#)
- 2.2.5 [TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA DECLARAR OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO PREVIO.](#)

2.2.6	<u>RECONSTRUCCIÓN DEL PLANO DE OBRA.</u>
2.2.7	<u>TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA CAMBIO DE TECHO.</u>
2.2.8	<u>CAMBIO DE DESTINO.</u>
2.3	<u>CONCESIÓN DEL PERMISO Y PLAZOS DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.</u>
2.3.1	<u>CONCESIÓN DEL PERMISO PARA EJECUTAR LA OBRA.</u>
2.3.2	<u>PLAZO MÁXIMO PARA LA INICIACIÓN DE LA OBRA UNA VEZ CONCEDIDO EL PERMISO.</u>
2.4	<u>MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN.</u>
2.4.1	<u>MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO.</u>
2.4.1.1	<u>SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANO CONFORME OBRA.</u>
2.4.2	<u>MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE REQUIERE PERMISO PREVIO.</u>
2.4.2.1	<u>SOLICITUD DE PERMISO DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN.</u>
2.4.3	<u>MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN QUE NO CUMPLA NORMAS VIGENTES.</u>
2.5	<u>INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS.</u>
2.5.1	<u>INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NUEVA.</u>
2.5.1.1	<u>SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA.</u>
2.5.2	<u>INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS CLANDESTINAS.</u>
2.5.3	<u>CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA, CUYO EXPEDIENTE HA RESULTADO DESTRUÍDO O DESAPARECIDO.</u>
2.6	<u>DESISTIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.</u>
2.6.1	<u>DESISTIMIENTO DE PERMISOS CONCEDIDOS.</u>
2.6.2	<u>DEVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS.</u>
2.7	<u>OBRAS PARALIZADAS.</u>
2.7.1	<u>PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN CASOS DE OBRAS PARALIZADAS.</u>
2.7.2	<u>OBRAS INCONCLUSAS.</u>
2.8	<u>ARCHIVO DE PLANOS.</u>
2.8.1	<u>SOLICITUD DE REANUDACIÓN DE TRÁMITE DE UN EXPEDIENTE ARCHIVADO.</u>
2.8.2	<u>ARCHIVO DE PLANOS.</u>
2.8.3	<u>COPIAS DE PLANOS.</u>
2.9	<u>DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y OBRAS GUBERNAMENTALES.</u>
2.9.1	<u>REQUISITOS PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS DIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512 (PROPIEDAD HORIZONTAL).</u>
2.9.2	<u>DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA REALIZACIÓN DE OBRAS GUBERNAMENTALES.</u>

### CAPÍTULO 3

3.1	<u>DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.</u>
3.1.1	<u>OBLIGACIÓN GENERAL.</u>
3.1.2	<u>CATEGORÍA DE LOS PROFESIONALES.</u>
3.1.3	<u>EMPRESAS CONSTRUCTORAS.</u>
3.1.4	<u>RESPONSABILIDADES.</u>
3.2	<u>REGISTRO DE PROFESIONALES.</u>
3.2.1	<u>INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.</u>
3.2.2	<u>DOMICILIO.</u>
3.2.3	<u>CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.</u>
3.3	<u>DE LAS PENALIDADES.</u>
3.3.1	<u>CLASES DE PENALIDADES.</u>
3.3.1.1	<u>PAGO DE MULTAS Y COMIENZO DE LA SUSPENSIÓN.</u>
3.3.1.2	<u>SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA.</u>
3.3.1.3	<u>REGISTRO DE PENALIDADES.</u>
3.3.2	<u>GRADUACIÓN DE PENALIDADES.</u>
3.3.2.1	<u>APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS.</u>
3.3.2.2	<u>APLICACIÓN DE MULTAS.</u>
3.3.2.3	<u>APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA.</u>
3.4	<u>DE LAS RECLAMACIONES.</u>
3.5	<u>POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.</u>
3.5.1	<u>ORDEN DE PARALIZACIÓN Y DEMOLICIÓN.</u>
3.5.2	<u>MULTA ESPECIAL COMPENSATORIA POR OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS.</u>

CAPÍTULO 4

- 4.1 DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN.  
4.1.1 ALINEACIÓN.  
4.1.2 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DEL RETIRO OBLIGATORIO.  
4.1.3 OBRAS EN PREDIO AFFECTADO POR APERTURA ENSANCHE O RECTIFICACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.
- 4.2 DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA.  
4.2.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE ESQUINA.  
4.2.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA.  
4.2.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA.
- 4.3 DE LAS FACHADAS.  
4.3.1 GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA.  
4.3.2 ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS.  
4.3.2.1 APROBACIÓN DE LAS FACHADAS.  
4.3.2.2 MODIFICACIÓN EN LA FACHADA APROBADA.  
4.3.2.3 TANQUES, CHIMENEAS, CONDUCTOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.  
4.3.2.4 TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.  
4.3.3 LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS.  
4.3.3.1 SALIENTES EN LAS FACHADAS.  
4.3.3.2 SALIENTES DE BALCONES.  
4.3.3.3 PROTECCIONES DE BALCONES.  
4.3.3.4 SALIENTES DE CORNISAMIENTO.  
4.3.3.5 SALIENTE DE ALEROS Y MARQUESINAS.  
4.3.3.6 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.M. DE EDIFICACIÓN DE ESQUINA.  
4.3.3.7 SALIENTE DE LA LÍNEA DE RETIRO OBLIGATORIO Y DE LA LÍNEA DE PULMÓN DE MANZANA.
- 4.3.4 FACHADA EN CASO DE PREDIOS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, PASEOS PÚBLICOS Y ZONAS DE VÍAS FERROVIARIAS.  
4.3.5 MEDIDORES Y AGREGADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.5.1 MEDIDORES EN CERCA Y MUROS DE FACHADA.  
4.3.5.2 AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.  
4.3.6 TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.6.1 PERFIL DE LOS TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.6.2 SOPORTES VERTICALES DE TOLDOS APLICADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.6.3 TOLDOS FIJOS APLICADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.6.4 CUBIERTA DE TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL.  
4.3.6.5 RETIRO DE TOLDOS DE LA FACHADA PRINCIPAL Y DE SUS SOPORTES.
- 4.4 DE LOS LOCALES.  
4.4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.  
4.4.1.1 CRITERIO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.  
4.4.1.2 ATRIBUCIÓN DE LA D.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES.  
4.4.2 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS.  
4.4.2.1 GENERALIDADES SOBRE ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS.  
4.4.2.2 ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS.  
4.4.2.3 ALTURA DE SEMISÓTANO EQUIPARADO A PISO BAJO.  
4.4.2.4 ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO.  
4.4.3 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES.  
4.4.3.1 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE.  
4.4.3.2 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES, LAVADEROS Y SECADEROS.  
4.4.3.3 ANCHO DE ENTRADA Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS.  
4.4.3.4 ESCALERAS PRINCIPALES, SUS CARACTERÍSTICAS.  
4.4.3.5 ESCALERA SECUNDARIA, SUS CARACTERÍSTICAS.  
4.4.3.6 ESCALERAS VERTICALES O DE GATO.  
4.4.3.7 ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS.  
4.4.3.8 RAMPAS.  
4.4.3.9 SEPARACIÓN MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN CONTIGUA A EJE DIVISORIO ENTRE PREDIOS.
- 4.4.4 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES.  
4.4.4.1 GENERALIDADES SOBRE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES.  
4.4.4.2 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE.

4.4.4.3	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES.</u>
4.4.4.4	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE TERCERA CLASE.</u>
4.4.4.5	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS.</u>
4.4.4.6	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE QUINTA CLASE.</u>
4.4.4.7	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES DE LOCALES A TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS.</u>
4.4.5	<u>VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO.</u>
4.4.5.1	<u>VENTILACIÓN DE BAÑOS, RETRETES Y ORINALES POR CONDUCTO.</u>
4.4.5.2	<u>VENTILACIÓN DE ESPACIO PARA COCINAR, POR CONDUCTO.</u>
4.4.5.3	<u>VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS, POR CONDUCTO.</u>
4.4.5.4	<u>VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIO Y TRABAJO, POR CONDUCTO.</u>
4.4.5.5	<u>PROHIBICIÓN DE COLOCAR INSTALACIONES EN CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.</u>
4.4.5.6	<u>VENTILACIÓN NATURAL POR SISTEMA DE "COLECTOR NATURAL DE VENTILACIÓN".</u>
4.4.6	<u>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL DE LOCALES.</u>
4.4.6.1	<u>ILUMINACIÓN ARTIFICIAL.</u>
4.4.6.2	<u>VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS.</u>
4.4.6.3	<u>VENTILACIÓN MECÁNICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.</u>
4.4.7	<u>CALEFACCIÓN DE LOCALES POR AIRE CALIENTE.</u>
4.5	<u>DE LOS MEDIOS DE SALIDA.</u>
4.5.1	<u>GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA.</u>
4.5.1.1	<u>TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA.</u>
4.5.1.2	<u>SALIDAS EXIGIBLES.</u>
4.5.1.3	<u>VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS.</u>
4.5.1.4	<u>SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA.</u>
4.5.1.5	<u>SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS.</u>
4.5.1.6	<u>PUERTAS Y/O PANELES FIJOS DE VIDRIO EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS.</u>
4.5.1.7	<u>SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIO DE USO U OCUPACIÓN.</u>
4.5.1.8	<u>ACCESO A COCINAS, BAÑOS Y RETRETES.</u>
4.5.1.9	<u>ANCHO MÍNIMO DE CIRCULACIÓN INTERNA EN VIVIENDA PERMANENTE.</u>
4.5.2	<u>NÚMERO DE OCUPANTES.</u>
4.5.2.1	<u>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.</u>
4.5.2.2	<u>NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS.</u>
4.5.3	<u>SITUACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA.</u>
4.5.3.1	<u>SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO.</u>
4.5.3.2	<u>SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.</u>
4.5.3.3	<u>SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS INTERMEDIOS O ENTRESUELOS.</u>
4.5.4	<u>PUERTAS DE SALIDA.</u>
4.5.4.1	<u>ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA.</u>
4.5.4.2	<u>CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA.</u>
4.5.5	<u>ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA.</u>
4.5.5.1	<u>ANCHO DE CORREDORES DE PISO.</u>
4.5.5.2	<u>ANCHOS DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VÍA PÚBLICA.</u>
4.5.6	<u>MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.6.1	<u>ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.6.2	<u>ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.6.3	<u>FILAS DE ASIENTOS EN LOS LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.6.4	<u>ASIENTOS.</u>
4.5.6.5	<u>VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.6.6	<u>PLANOS DE CAPACIDAD Y DISTRIBUCIÓN EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.</u>
4.5.7	<u>ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA.</u>
4.5.7.1	<u>MEDIDAS DE ESCALERAS EXIGIDAS.</u>
4.5.7.2	<u>PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS.</u>
4.5.8	<u>ESCALERAS MECÁNICAS Y RAMPAS.</u>
4.5.8.1	<u>ESCALERAS MECÁNICAS.</u>
4.5.8.2	<u>RAMPAS COMO MEDIO DE SALIDA.</u>
4.5.9	<u>PUERTAS GIRATORIAS.</u>
4.5.9.1	<u>CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS.</u>

4.5.9.2	<u>USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS.</u>
4.5.9.3	<u>USO DE PUERTA GIRATORIA EXISTENTE.</u>
4.5.10	<u>SALIDA DE VEHÍCULOS.</u>
4.5.10.1	<u>ANCHO DE SALIDA DE VEHÍCULOS.</u>
4.5.10.2	<u>SALIDA PARA VEHÍCULOS EN PREDIO DE ESQUINA.</u>
4.6	<u>DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.</u>
4.6.1	<u>COORDINACIÓN DE FUNCIONES ENTRE REPARTICIONES PÚBLICAS Y DEL ESTADO Y LA MUNICIPALIDAD.</u>
4.6.2	<u>SERVICIO DE SALUBRIDAD.</u>
4.6.2.2	<u>SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS.</u>
4.6.2.3	<u>SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES.</u>
4.6.2.4	<u>INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CARECEN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACALES.</u>
4.6.3	<u>SERVICIO DE SANIDAD.</u>
4.6.3.1	<u>FACULTAD DE LA D.O.P. RELATIVA A SERVICIO DE SANIDAD.</u>
4.6.3.2	<u>LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD.</u>
4.6.4	<u>LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES.</u>
4.6.4.1	<u>LOCALES PARA COCINAR.</u>
4.6.4.2	<u>LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.</u>
4.6.4.3	<u>LOCALES PARA SECADERO.</u>
4.6.4.4	<u>LOCALES PARA MEDIDORES.</u>
4.6.5	<u>CONDUCTO PARA AIRE ACONDICIONADO.</u>
4.6.6	<u>BUZONES PARA CORRESPONDENCIA.</u>
4.6.6.1	<u>BUZONES PARA RECEPCIÓN DE CORRESPONDENCIA.</u>
4.6.6.2	<u>BUZONES PARA EXPEDICIÓN.</u>
4.6.7	<u>PARARRAYOS.</u>
4.6.7.1	<u>NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS.</u>
4.6.7.2	<u>ALTURA DE LA PUNTA DE PARARRAYO.</u>
4.7	<u>DE LAS OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE.</u>
4.7.1	<u>DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE.</u>
4.7.2	<u>OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE.</u>
4.7.3	<u>MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.</u>
4.8	<u>DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.</u>
4.8.1	<u>INTERCEPCIÓN DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO.</u>
4.8.2	<u>APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO O MURO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO.</u>
4.8.3	<u>INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO, PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE.</u>
4.8.3.1	<u>INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRÍO.</u>
4.8.3.2	<u>INSTALACIONES QUE PRODUCEN VIBRACIONES O RUIDOS – PROHIBICIÓN.</u>
4.8.4	<u>INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.</u>
4.8.5	<u>MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA.</u>
4.9	<u>DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS – CAMBIOS EN PREDIOS Y EDIFICIOS OCUPADOS POR ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.</u>
4.9.1	<u>SUBDIVISIÓN DE LOCALES.</u>
4.9.2	<u>OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.</u>
4.9.2.1	<u>REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS – CASO GENERAL.</u>
4.9.2.2	<u>REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES.</u>
4.9.2.3	<u>REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA.</u>
4.9.3.2	<u>PREDIOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y DEPÓSITOS CON USOS NO CONFORMES, DESOCUPADOS POR MUDANZA.</u>
4.9.3.3	<u>REFORMAS Y AMPLIACIONES DE INSTALACIONES INDUSTRIALES</u>

# **CAPÍTULO 1**

## Generalidades

### **1.1. DEL TÍTULO Y ALCANCES**

#### **1.1.1. TÍTULO:**

Este Código será conocido como REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE GENERAL SAN MARTÍN, el que en adelante se designará Código.

#### **1.1.2. ALCANCES:**

Las disposiciones del presente Código serán de aplicación tanto a edificios públicos como privados y comprenderán todo lo relativo a:

- a) La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas y eléctricas, electromecánicas, técnicas o inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en los que se asienten y el espacio que los rodee.
- b) El uso y mantenimiento de edificios, ocupación del suelo, regulación de normas, conservación de estructuras e instalaciones de carácter complementario al Código de Ordenamiento Urbano, el cual constituye documento aparte de este Código.

#### **1.1.3. APLICACIÓN:**

La Dirección de Obras Particulares constituye el organismo de aplicación del presente "Reglamento General de Construcciones", para tal fin todos los documentos que se relacionen con el mismo, serán redactados en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalencias en nuestro idioma.

Cuando por causas debidamente justificadas deban acompañarse antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán traducirse al idioma nacional, a cuyo efecto se agregará al original la traducción respectiva.

Cuando se propongan nuevas técnicas o existan apelaciones o soliciten excepciones a las disposiciones de carácter técnico establecidas en el presente Código serán tratadas por la Comisión Permanente Honoraria del Código de Edificación, la que emitirá dictamen y elevará a la instancia correspondiente.

#### **1.1.4. CONTRALOR DE LAS OBRAS:**

La Dirección de Obras Particulares conjuntamente con la Dirección de Inspección General, Dirección de Contralor Sanitario y la Comisión Especial de Habilitaciones, ejercen el contralor y poder de policía de las obras en cuanto a mantenimiento, habilitación, construcción, instalación, refacción y conservación, como de control de las condiciones de higiene y aseo, y normas que se establezcan al respecto no incluidas expresamente en el presente Código.

Un Propietario, usuario, profesional o empresa, comprendido en los alcances de este Código, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Toda obra a ejecutarse deberá estar al frente de un profesional o profesionales de categoría acorde con la importancia de la obra, quienes son los encargados y responsables de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico establecidas en el presente Código.

## **1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO, VIGENCIA Y PUBLICACIÓN**

### **1.2.1. ACTUALIZACIÓN:**

Estará a cargo de la COMISIÓN HONORARIA PERMANENTE denominada en adelante "COMISIÓN DE CÓDIGO" a fin de actualizarlo periódicamente con los elementos aportados por la experiencia administrativa y profesional; serán atribuciones de la Comisión Permanente:

- a) Emitir informes relativos a su especialidad a solicitud del Departamento Ejecutivo o de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- b) Considerar aquellos casos relativos al área de Obras Públicas que ésta someta a su tratamiento y cuando los conceptúe técnicamente, de difícil o dudosa interpretación o dilucidación.
- c) Proponer modificaciones a las normas y reglamentaciones vigentes en la especialidad de acuerdo a la experiencia que con el transcurso del tiempo se adquiera sobre su aplicación y correlativamente evaluar conceptos, necesidades y factores de toda naturaleza que aconsejen tales cambios.
- d) Suministrar los informes que le sean requeridos o evacuar las consultas que le sean formuladas por el Departamento Ejecutivo o por el órgano de la administración pública municipal encargado de elaborar actos de carácter general, reglamentos administrativos y anteproyectos de Ordenanza a tenor de lo dispuesto por la Ordenanza General N° 267 o, en su caso, por la norma que la reemplace, a efectos de proyectar la sanción de instrumentos legales en la materia.
- e) Analizar los casos que aún estando previstos en el Reglamento General de Construcciones, o en el Código de Edificación que se sancione para este Partido, hicieren necesario el apartamiento de la rigidez de su letra por razones de orden estético u otra causa debidamente justificada, siempre con sujeción a lo establecido en la legislación provincial y municipal vigente y teniendo en cuenta los derechos de terceros.

Esta comisión estará integrada por:

Presidente:

Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Vicepresidente:

Señor Subsecretario de Obras y Servicios Públicos.

Secretario:

Señor Director de Obras Particulares.

Vocales:

- Señor Director de Ordenamiento Urbano.
- Señor Jefe del Departamento de Habilitaciones Industriales.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el CENTRO DE ARQUITECTOS.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el CENTRO DE INGENIEROS, ARQUITECTOS Y AGRIMENSORES.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el CENTRO DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el CENTRO DE MAESTROS MAYORES DE OBRA.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el CENTRO DE INSTALADORES BONAERENSES.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por la DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES.
- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por la DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO.

- 2 representantes como mínimo y no más de 3, por el DEPARTAMENTO DE HABILITACIONES INDUSTRIALES.

Asesor Letrado: El Señor Director de ASUNTOS JURÍDICOS, o el representante que en su reemplazo él designe, el que deberá ser un Profesional Universitario.

Todas aquellas entidades, nucleamiento de profesionales o personas físicas, podrán apelar las disposiciones y preceptos de este Código, o proponer nuevas normas técnicas, las que serán puestas a consideración de la Comisión con informe previo del área competente y con su opinión, resueltas por el Presidente.

En caso que la Resolución dictada por el Presidente se oponga a lo recomendado por la Comisión se requerirá la conformidad del DEPARTAMENTO EJECUTIVO.

Cuando en las modificaciones, excepciones, apelaciones y/o recursos debe entender el DEPARTAMENTO DELIBERATIVO, las actuaciones serán elevadas a dicho órgano.

Esta Comisión emitirá su opinión cada vez que lo solicite el DEPARTAMENTO EJECUTIVO y/o el DEPARTAMENTO DELIBERATIVO, siempre que el tema a tratar, sea de preceptos o enunciados incluidos en el texto del presente Código, o guarde relación con el proyecto, dirección y construcción de las obras, instalaciones y elementos.

La Comisión queda facultada para requerir y utilizar los servicios AD HONOREM de particulares con las adecuadas incumbencias profesionales y con el consentimiento de Superiores si así se estableciera, empleados y/o equipos pudiendo recabar colaboración de cualquier oficina del Gobierno Nacional o Provincial y Entes colegiados que se considere útil para el mejor desempeño de sus tareas.

Toda modificación a determinado artículo del presente Código, se redactará íntegramente y sustituirá el artículo modificado.

La Dirección de Obras Particulares remitirá oportunamente a la Comisión la nómina de dificultades resultante de su aplicación y/o claridad enunciativa del Código.

Todas aquellas entidades o nucleamientos de profesionales podrán sugerir modificaciones que consideren importantes de introducir en el presente Código; se presentarán por escrito las que serán luego puestas a consideración de la Comisión quedando ésta facultada para aceptar o desestimar la propuesta.

Los preceptos y reglas enunciados precedentemente tienen por objeto ordenar y encauzar el desenvolvimiento físico de la ciudad que es un organismo de estructura cambiante, más aún cuando por su proximidad con la Capital Federal e inserto en la estructura urbana del ÁREA METROPOLITANA deberá adecuar su modalidad edilicia y su estructura de ocupación dentro de los lineamientos generales que la Nación y Entes del Gobierno Provincial establezcan para su organización y dentro del marco de la planificación territorial.

La Comisión procederá a establecer oportunamente el Reglamento Interno al que ajustará su funcionamiento.

## **1.3. DE LAS DEFINICIONES**

### **1.3.1. CONDICIONES:**

Las palabras o expresiones consignadas en el Código, tendrán 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 plural.

### **1.3.2. LISTA DE DEFINICIONES:**

#### **"A"**

##### ACERA:

Orilla principal de la calle o de otra vía pública junto a la línea de edificación municipal, destinada al tránsito de peatones.

##### ALERO:

Aparte de la acepción común, elemento constructivo en voladizo no transitable, destinado exclusivamente para la construcción de vanos y muros.

##### ALTURA DE FACHADA:

Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio.

##### AMPLIAR:

Aumentar la superficie cubierta o semicubierta, el volumen edificado, modificar una instalación a fin de aumentar la capacidad productiva de la existente.

##### ANTECOCINA:

Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ella.

##### ANUNCIO:

Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteleras o aparatos proyectores con movimiento mecánico o eléctrico que persiga fines lucrativos, siendo simples o luminosos.

##### ASCENSOR:

Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para transportar verticalmente personas en operaciones de ascenso o descenso. Este término no incluye el de montaplatos, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

##### ALFÉIZAR:

Plano inclinado contiguo al botagua y por arriba de los antepechos de ventanas.

##### ANTEPECHO:

Muro bajo aventanamientos.

##### ANDAMIO:

Construcción provisoria para realizar trabajos en altura, ya sea de edificación como de mantenimiento.

##### ANTEBAÑO:

Local unido al baño directamente y destinado a la ubicación de lavabos o vestidores.

##### ANTECÁMARA:

Local secundario de otro y antepuesto a él, cuyo uso es complementario de él o de distribución y comunicación con otros.

##### ARMADURA:

Acepción referida a la armazón de estructuras metálicas y de hormigón armado.

#### **"B"**

##### BALCÓN:

Espacio accesible y en voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un muro bajo, parapeto o barandas perimetrales.

##### BARANDA:

Construcción auxiliar de protección en balcones o de acompañamiento perimetral en escaleras.

##### BALDÍO:

Lote, predio o parcela sin edificar.

**BAÑO:**

Local destinado a la higiene de las personas.

**BASE:**

Apoyo de estructura portante para soportar y distribuir proporcionalmente las cargas al suelo o terreno natural.

**"C"**

**CONDUCTO:**

Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos o en pisos y techos.

**CHIMENEA:**

Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de combustión.

**COTA DE PREDIO:**

Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea de edificación que corresponde al frente del predio.

**CUBIERTA:**

Techo o losa última de cierre.

**COCHERA:**

Cobertizo para proteger automotores.

**CONSTRUCCIÓN:**

Ejecución de una obra o parte de ella.

**"D"**

**DIRECCIÓN:**

Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de todas las normas establecidas en este Código.

**DEPÓSITO:**

Lugar destinado a guardar todo tipo de objetos, materiales y/o elementos a ser usados.

**DESPENSA:**

Local destinado en las viviendas a guardar alimentos perecederos y no perecederos en cantidad proporcional al consumo o número de habitantes.

**DINTEL:**

Viga superior a vanos de sostén de mampostería superior.

**D.E.:**

Departamento Ejecutivo.

**D.Em.:**

División Electromecánica.

**D.O.P.:**

Dirección de Obras Particulares.

**DIRECCIÓN DE OBRA:**

Responsabilidad única del profesional al frente de una obra.

**DORMITORIO:**

Lugar de reposo.

**"E"**

**ENTREPISO:**

Estructura resistente en plano horizontal, revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por solado.

ENTRESUELO:

Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local o depende de éste.

ESPACIO PARA COCINAR:

Aquel que no siendo específicamente un local cocina puede desempeñar funciones de tal y esté vinculado directamente a otro local que reciba luz y ventilación naturales.

ESTACIÓN DE SERVICIO:

Espacio cubierto, semicubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores y donde se expende combustible, lubricantes y accesorios de los mismos.

EDIFICIO GUBERNAMENTAL:

Todo edificio de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal donde se desarrollan las actividades de la administración del Estado.

EDIFICIO PÚBLICO:

Edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse con propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de esparcimiento. También aquellos donde se da hospedaje o alojamiento a personas de paso, como asimismo para que reciban cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros auxilios, o bien en donde son mantenidas privadas de libertad con propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL:

Edificio o parte de él, destinado a vivienda en el cual hay comodidades para dormir, y ser usado de manera normal sea en forma transitoria o permanente, como hogar y domicilio, salvo en aquellos casos en que, por otros motivos, el edificio sea clasificado en forma diferente a este Código.

ESTRUCTURA:

Armazón o esqueletos de todo elemento resistente de un edificio.

EDIFICIO COMERCIAL O INDUSTRIAL:

Es un edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cual se negocia, trafican o fabrican cosas u objetos para compraventa o permuta; incluyendo a los locales destinados a la permanencia de personas congregadas con propósitos de negocio, asimismo comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías o productos y cosas, y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos materiales o cosas.

ESCALA:

Relación aritmética en la cual el denominador es la cantidad a representar y el numerador la longitud del segmento que la representa.

ESTAR:

Lugar destinado a la permanencia de personas en situación de descanso u ocio o de reunión habitual.

ENTRADA:

Lugar destinado al acceso y egreso de personas o cosas.

**"F"**

FACHADA PRINCIPAL:

Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea de edificación o línea de retiro obligatorio.

FACHADA SECUNDARIA:

Paramento exterior de un edificio sobre fondo o patio.

FAMILIA:

Aparte de la acepción común, se considerará como tal, a una persona que ocupa una vivienda con no más de tres de pensionistas o inquilinos.

**FONDO:**

Espacio descubierto de un predio comprendido entre la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación, que resulte de aplicar las disposiciones de este Código.

**FRENTE:**

Línea comprendida entre las divisorias de predios laterales y que limita un predio con la vía pública.

**"G"**

**GALERÍA:**

Corredor cubierto, abierto lateralmente, lugar de paso donde se realizan actividades comerciales.

**GARAJE:**

Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

**GUARDA COCHE:**

Garaje o cochera.

**GRADO DE APROVECHAMIENTO:**

Relación entre los volúmenes edificados y edificables, es decir:

$$G.A. = \frac{\text{Volumen Edificado}}{\text{Volumen Edificable}}$$

**GRADA:**

Tribuna o lugar donde se concentran espectadores.

**GRAPA O GRAMPA:**

Elemento metálico de sostén para amurar marcos.

**"H"**

**HABITACIÓN:**

Espacio destinado a las funciones de dormir o habitar.

**HÁBITAT:**

Medio físico permisible para desarrollar las funciones de habitar.

**"I"**

**ILUMINACIÓN:**

Condiciones funcionales de unificación relativa, respecto de la fuente emisora de luz.

**INMUEBLE:**

Edificio destinado a diferentes funciones como acepción genérica de clasificación.

**INDIVISO:**

Dícese del predio, heredad o parcela donde no puede realizarse subdivisión alguna.

**"J"**

**JAMBA:**

Pie derecho o izquierdo indistintamente de marcos de carpintería y que apoyan en el solado.

**"L"**

**LÍNEA DE FONDO:**

Límite de edificación permitida en un predio, dejando libre el fondo de la parcela.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL:**

Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías públicas o lugares actuales o futuros del uso público del privado.

LOCAL:

Cada unidad parte integrante de un edificio.

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO:

Vestíbulo general o público.

LOCAL HABITABLE:

El que sea destinado a propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos y similares.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:

Lugar o espacio descubierto, semidescubierto o cubierto de un predio o parcela donde se realizan las operaciones de carga y descarga de automotores.

LUZ DE DÍA:

Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando se diga especialmente "Iluminación Natural".

LAVADERO:

Local donde se realizan operaciones de lavado de ropa u otros objetos.

LOTE:

Predio de heredad, límite o porción de terreno que pertenece a uno o varios dueños condonatantes.

LETRERO:

Plano útil para inscribir leyendas o avisos a ubicar en la vía pública.

**"M"**

MARQUESINA:

Alero o estructuras no transitables que avanza o vuela sobre vano o entrada.

MATERIALES INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIOS:

A los efectos de la acción del fuego las materias son:

- a) Explosivas: aquellas que reaccionan violentamente y en forma espontánea con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide y picratos).
- b) Inflamables: aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas y/o llamas.

Según la temperatura mínima de ignición son de:

Primera Categoría: hasta 40° C (éter, benzol, acetona).

Segunda Categoría: más de 40° C hasta 120° C (kerosén, aguarrás, acético).

Cuando la temperatura de ignición excede los 120° C se considerará como muy combustible.

- c) Muy Combustible: aquellos que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón y tejidos de algodón).
- d) Poco Combustibles: aquellos que en contacto con el aire pueden arder cuando se los someta a altas temperaturas pero se apagan después de apartada la fuente de calor (lana, celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugos).

MURO EXTERIOR:

Muro de fachada, divisorio de patio, frente o galería.

MURO INTERIOR:

Muro de cierre solamente y localizado de tal forma de ser divisorio de ambientes interiores.

MURO MEDIANERO:

Muro divisorio de predios o heredades en condominio entre las partes que divide (Muro encaballado en eje divisorio).

**MOCETA:**

Porción de muro que sirve para amurar jambas de marcos.

**MARCOS:**

Elemento constructivo de carpintería que sirve para recibir hojas de puertas y/o ventanas.

**METRO:**

Medida básica que sirve de modelo a patrón para realizar mensuras.

**"N"**

**NIVEL DEL CORDÓN:**

Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el centro del frente y referida al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

**"O"**

**OFICINA:**

Espacio destinado a trabajo y permanencia de las personas.

**"P"**

**PATIO:**

Superficie libre de construcciones a la cual ventilan e iluminan los locales, según su categoría.

**PATIO DE FONDO:**

Espacio descubierto, comprendido entre la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior, de la edificación, que resulte de aplicar las disposiciones de este Código.

**PATIOS INTERIORES:**

Los ubicados en lugares del predio no siendo el frente y contrafrente.

**PATIO DE FRENTE:**

No existiendo obstáculos opacos de mayor altura que la de los antepechos de ventana sobre el nivel vereda, se considera que los locales ventilan e iluminan directamente a la vía pública.

**PULMÓN DE MANZANA:**

La superficie libre de toda construcción ubicada en la parte central de una manzana, cuya forma y dimensiones resultarán de las normas que para cada zona están establecidas expresamente.

**PIEZOMÉTRICO:**

Nivel de la napa de agua freática.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:**

Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para localizar por poco tiempo vehículos automotores en tránsito.

**POZO NEGRO:**

Pozo ciego o sumidero.

**PREDIO EN ESQUINA:**

El que tiene por lo menos dos lados adyacentes a la vía pública.

**PREDIO INTERMEDIO:**

Aquel que no es predio de esquina.

**PROFUNDIDAD DE UN PREDIO:**

Distancia media comprendida entre la línea municipal y la línea divisoria posterior o trasera.

**"R"**

RECONSTRUIR:

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

REFACCIONAR:

Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR:

Alterar una edificación por supresión, agregación o modificación sin aumentar la superficie o el volumen edificado. Alterar una instalación.

RETRETE:

Excusado, baño.

RELLANO:

Descanso de escalera. Pasillo distribuidor de piso.

**"S"**

SEMISÓTANO:

Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio, fondo o acera adyacentes; se computa como un piso.

SOLADO:

Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

S.O.P.:

Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

SÓTANO:

Piso situado bajo nivel del suelo, que sobresale menos de éste que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA:

Total de la suma de las superficies parcial de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.

SUPERFICIE DE PISO:

Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios exigidos de salida y locales sanitarios u otros de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICADA:

Porción de la superficie de un terreno o predio ocupada por edificio.

**"T"**

TABIQUES:

Muro de poco espesor no apto para soportar cargas excepto la propia.

TOCADOR:

Local auxiliar, de aseo, en el que solo se admitirá el lavabo como instalación sanitaria.

TRANSFORMAR:

Modificar mediante obras un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

**"V"**

VESTÍBULO:

Local de paso y de conexión con otros.

VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO:

Local destinado a ser usado en común en forma transitoria o paso por los usuarios, inquilinos y por el público en general.

VÍA PÚBLICA:

Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito vehicular o de peatones por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, parques, etc.).

VIDRIERA:

Bastidor o marco con vidrio o cristal que encierra el vano de un local.

VITRINA ESCAPARATE:

Caja con puerta y/o lados de vidrios o cristal, comunicado con locales.

VIVIENDA COLECTIVA:

Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.

VIVIENDA PRIVADA:

Residencia habitual, independiente, de una persona o familia debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.

VANO:

Abertura de un paramento.

VOLUMEN EDIFICABLE:

Volumen comprendido entre las siguientes superficies: Plano horizontal al nivel de la "cota de predio"; planos o superficies verticales correspondientes a los ejes divisorios, a la línea municipal y a la línea que delimita el fondo o contra fondo según el caso; planos o superficies verticales y horizontales acordes con las disposiciones de edificación sobre la altura de la fachada.

VOLUMEN NO CONFORME:

Espacio edificado por fuera del "Volumen Edificado".

**"Z"**

ZÓCALO:

Terminación inferior de muro en encuentro con solado.

ZANJA:

Perforación perimetral para alojar bases de muros.

Quedará definitivamente desestimado el empleo de palabras que no sean de origen castellano.

Las mismas serán reemplazadas según el siguiente detalle:

Living: Estar.

Porch: Portal.

Hall: Cámara.

Palier: Rellano.

Toilette: Tocador.

Stud: Caballeriza.

Office: Cocina auxiliar.

Kichinette: Espacio para cocinar.

No autorizándose su empleo para la designación de locales en los planos de obra a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

## **1.4. PORMORES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES PARA PLANOS DE EDIFICACIÓN, INSTALACIONES**

### **a) ESCALAS MÉTRICAS:**

Siempre que no se establezca expresamente otra escala, se utilizarán las siguientes:

#### **1.4.1.1. 1º - PARA LA EDIFICACIÓN Y LAS INSTALACIONES:**

Escala 1:100, salvo los planos del programa general de "obras a ejecutar por etapas", que podrán dibujarse a 1:200. Para los planos de instalaciones, la escala será la indicada en cada caso, en la reglamentación respectiva.

#### **1.4.1.2. 2º - PARA LOS DETALLES:**

- Desarrollo de escaleras (planta y corte) en escala 1:20.
- Instalaciones, en escala 1:20, siempre que en la Reglamentación respectiva no se indiquen otras.

La Dirección podrá autorizar, en casos justificados, la adopción de otras escalas.

#### **1.4.2. b) CONTENIDO DE LA CARÁTULA DE LOS PLANOS:**

La carátula contendrá los siguientes datos (ver figura 1):

- Partida Municipal; Zona (Zona de inspector y zonificación según la Dirección de Ordenamiento Urbano).
- Plano de (Obra Nueva, clandestino, ampliación, etc.); Destino (vivienda unifamiliar, multifamiliar, locales, industria, etc.); Nombre del Propietario (según título de propiedad); Calle y número, Lote y manzana (según título de propiedad); Escala de dibujo; Expediente anterior.
- Croquis de ubicación del predio, medidas del mismo y su posición en la manzana y distancias a esquinas. Para edificación e instalaciones, la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales indicando el Norte. Nombre de las calles perimetrales a la manzana, indicando el estado de éstas (pavimentadas, de tierra).
- Nomenclatura Catastral (circunscripción, sección, manzana y parcela).
- Superficies (superficie de terreno, superficie cubierta existente, superficie cubierta nueva, superficie libre, etc.).
- Firmas aclaradas y domicilios legales del Propietario, Profesionales y/o Empresas intervenientes con la respectiva mención de su actuación, títulos y matrículas del Consejo Profesional.

#### **1.4.3. c) COLORES Y LEYENDAS:**

##### **1.4.3.1. 1º - COLORES:**

Los colores a usar serán firmes, nítidos y frances. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar:

- Las partes del proyecto que deban quedar subsistentes se indicarán con rayado oblicuo, negro.
- Las nuevas a construir o ejecutar, en bermellón.
- Las que deban demolerse, en amarillo.
- Las que representen madera, en siena quemada.
- Las que representen acero, en azul.
- Las que representen hormigón, en verde.

##### **1.4.3.2. 2º - LEYENDAS:**

Las leyendas y los cuadros se colocarán en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos.

#### **1.4.4. d) PLANOS DE EDIFICACIÓN:**

En los planos generales, los locales serán acotados y se designarán conforme a su uso. Se acotarán los muros, entrepisos, patios y áreas libres de edificación. Se indicará lo que se deba demoler, pudiendo hacerse esto en plantas y cortes por separado. Además, se anotará discriminada por planta, la superficie cubierta existente y a construir. Los dibujos se colocarán en la lámina en el siguiente orden:

**1.4.4.1. 1º - FUNDACIONES:**

Planta de bases y de cimientos en general, con sus profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectadas; líneas divisorias entre predios. Línea Municipal.

**1.4.4.2. 2º - PISO BAJO:**

Determinación de los ejes divisorios entre predios y líneas determinadas por las normas de tejido del Código de Planeamiento Urbano.

**1.4.4.3. 3º - SUBSUELOS, SÓTANOS, PISOS ALTOS Y ENTRESUELOS:**

Plantas, plantas típicas; variantes.

**1.4.4.4. 4º - AZOTEAS Y TECHOS:**

Vacio de patios, dependencias, casillas de maquinarias; salidas de escaleras, tanques, chimeneas, conductos.

**1.4.4.5. 5º - CORTES:**

Se señalarán en las plantas con líneas individualizadas con letras mayúsculas. Se anotará el alto de los pisos y locales y el perfil permitido para el edificio referido al "cero" para establecer la altura de fachada.

Cada rasante de solado, terreno natural, cimiento, azotea, terraza, parapeto, tanque, chimenea y demás detalles constructivos, serán acotados, con su nivel respectivo.

**1.4.4.6. 6º - DE LAS FACHADAS:**

Visibles desde la vía pública: se indicará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes, y construcciones auxiliares.

**1.4.4.7. 7º - SE DETALLARÁN NECESARIAMENTE:**

Las plantas de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones y la altura de paso. Deberán indicarse las especies forestales existentes en el terreno y en la vereda, con el fin de verificar su conservación.

**1.4.4.8. 8º - MEDIDAS Y REFERENCIAS:**

Medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación según el siguiente modelo:

LOCAL		MEDIDAS LINEALES		ÁREA m <sup>2</sup>	ILUMINACIÓN				VENTILACIÓN			OBS.
Señalamiento	Uso	a	b		Situación del vano	Coef.	Área requerida	Área proyectada	Coef. K	Área requerida	Área proyectada	

**1.4.4.9. 9º - SEÑALAMIENTO DE LOCALES:**

Los locales serán señalados del siguiente modo:

- En el Piso Bajo: los locales de este piso se designarán con la letra "B", seguida del número de orden, a partir del 1.

- En los pisos altos: los locales de cada piso se designarán con la letra "A", seguida de un número de orden que partirá del 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente.
- En los entresuelos, sótanos y subsuelos: se seguirá el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la "A" por "E" y por "S" según el caso.

#### **1.4.5. e) PLANOS DE ESTRUCTURA:**

Los planos de estructura conservarán el mismo orden que el exigido para los planos generales, ajustándose los cálculos, dibujos, planillas y memorias a las normas técnicas vigentes (véase modelos en el Capítulo VIII de este Código). En el caso de que el cálculo se haya efectuado mediante el uso de máquinas computadoras, las planillas podrán agregarse por separado en forma de memoria y en tamaño oficio, siempre que la salida por máquina de escribir o impresora se ajuste a los modelos.

(Véase modelos para la presentación de planos y planillas de estructura de hormigón armado).

#### **1.4.6. f) PLANOS DE INSTALACIONES:**

Los planos de instalaciones se dibujarán de acuerdo con las normas técnicas vigentes.

### **1.5. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS**

#### **1.5.1. a) TAMAÑO DE LAS LÁMINAS** (ver figura 2):

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

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

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm x 29,0 cm para encarpitar en el expediente.

#### **1.5.2. b) CARÁTULA:**

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

$$a \times b = 18,5 \text{ cm} \times 29,0 \text{ cm}$$

En la parte inferior de la carátula se dejará un espacio de 9,0 cm x 18,5 cm destinado a sellos y constancias municipales.

#### **1.5.3. c) PLEGADO DE PLANOS** (ver figura 3):

Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada, deberá tener, sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula", o sea  $a \times b = 18,5 \text{ cm} \times 29,0 \text{ cm}$ . El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lámina.

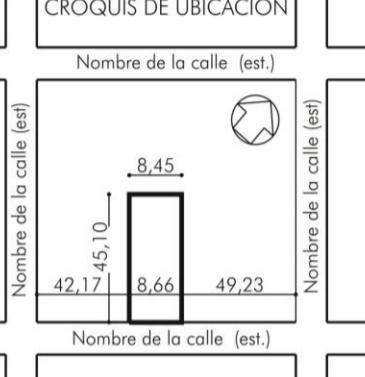
	PARTIDO DE GRAL SAN MARTÍN	PARTIDA N°:	ZONA:
	Plano de: Destino: Propiedad de:		
	Calle: <b>Nº</b> Lote: Villa: escalas:	Manzana:	
	exp ant.:		
29,00	<b>CROQUIS DE UBICACIÓN</b>  Nombre de la calle (est.)      8,45      Nombre de la calle (est.)		SUPERFICIES  3,50
2,50			La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.
1,50			<b>PROPIETARIO:</b>
1,00			<input type="checkbox"/> Firma del propietario Domicilio:
9,00			<b>DIRECTOR DE OBRA:</b>
8,00			<input type="checkbox"/> Firma del director Domicilio: Matrícula:
7,00			<b>CONSTRUCTOR:</b>
1,00			<input type="checkbox"/> Firma del constructor Domicilio: Matrícula:
18,50	<b>ESPACIO RESERVADO PARA SELLOS</b>		

Fig.: 1

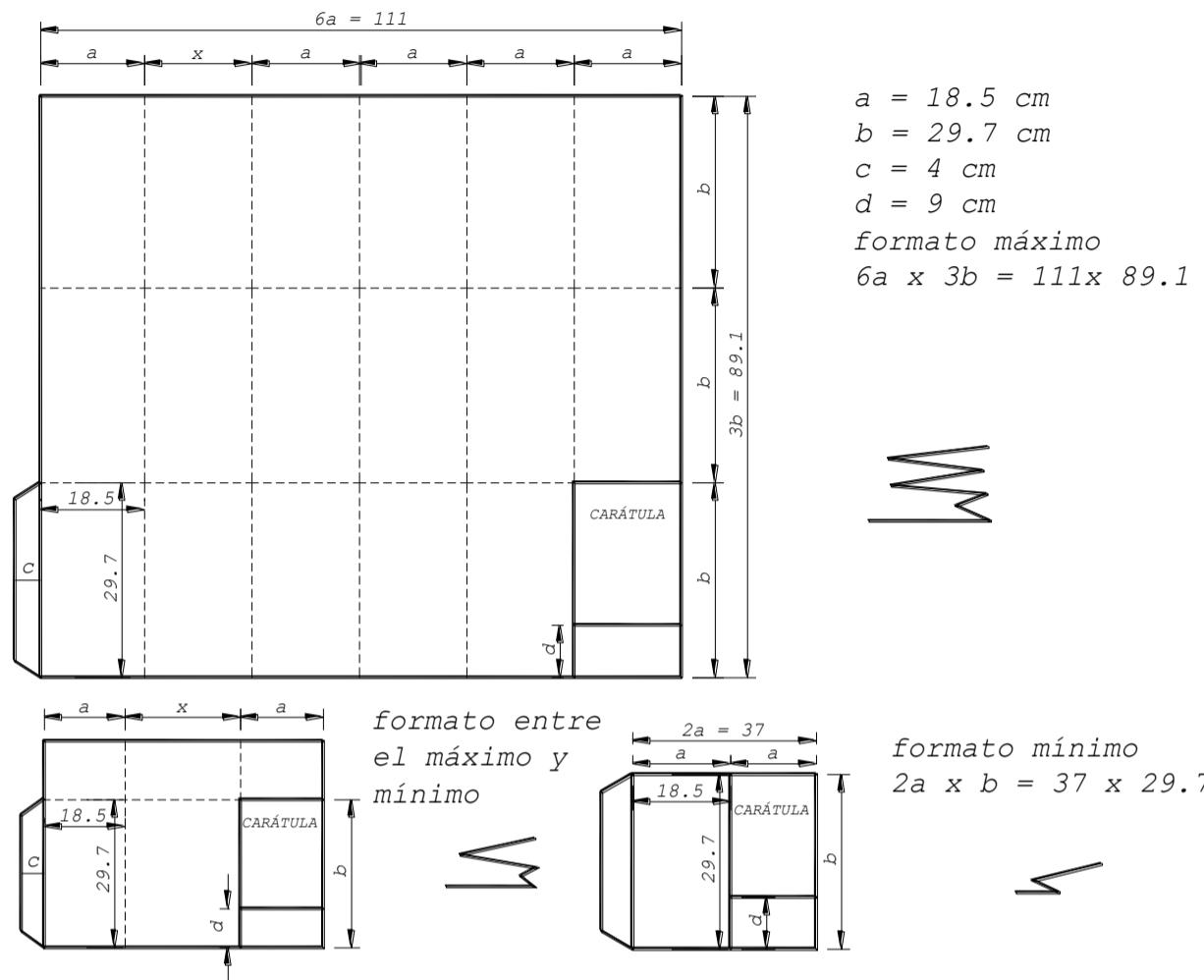


figura 2

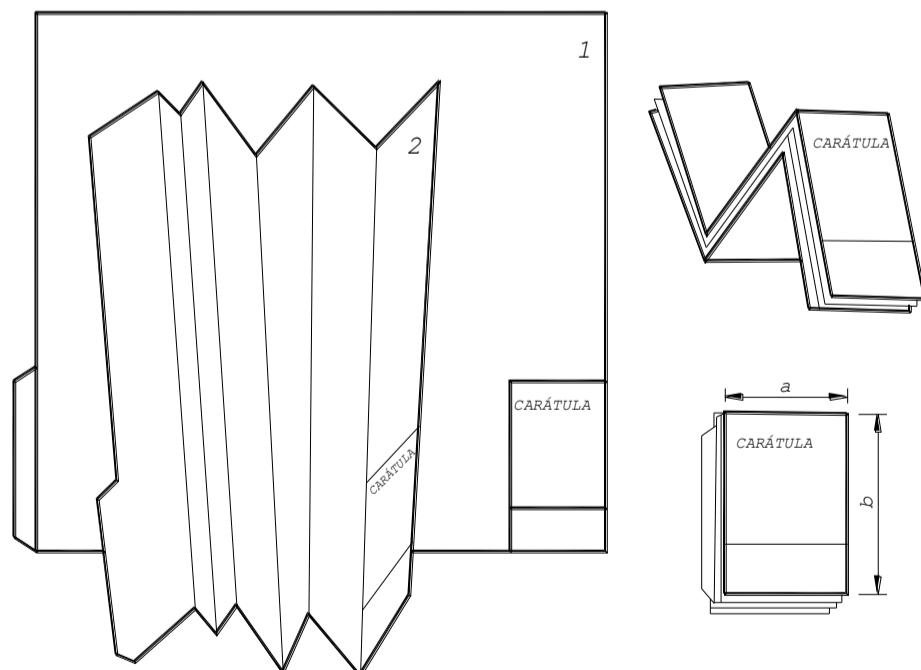


figura 3

## CAPÍTULO 2

### 2.1. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

La obtención del permiso de construcción y de prestaciones establecidas en el presente Código son tramitaciones con un régimen especial. Por lo tanto es de aplicación supletoria la Ordenanza General 267.

Toda la documentación que se presente para obtener un permiso de obra tiene carácter de Declaración Jurada tanto para el/ los Profesionales actuantes como para los Propietarios. Por lo tanto, cualquier falseamiento, hará pasible a quienes presentan dicha documentación de las penalidades establecidas en el [Capítulo 3](#).

Toda documentación intervenida por un funcionario público, tiene el carácter de instrumento público. Por lo tanto si presenta enmiendas o palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales, como la fecha, nombre, cantidades, cosas, etc. que no estén debidamente salvadas al fin, no tendrán validez como instrumento público.

Todas las firmas serán aclaradas, no permitiéndose para ello el uso de sellos aclaratorios de la firma de los profesionales actuantes o de los Propietarios solicitantes.

#### 2.1.1. INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS:

En caso de declarar un trámite con datos falsos, la D.O.P. continuará el trámite administrativo pertinente para la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder a los profesionales y al Propietario.

Asimismo cuando el Profesional en forma reiterada hiciera caso omiso a las observaciones realizadas por el inspector o funcionario actuante en el expediente o carpeta de obra, hasta un máximo de dos (2) observaciones reiteradas, será archivada la documentación o carpeta de obra, notificando al Profesional y al Propietario en forma conjunta.

La D.O.P. empleará todos los medios a su alcance para hacer todas las observaciones de una sola vez.

Todo plano o planilla que contenga inexactitudes o errores serán devueltos al Director de la Obra o al constructor para modificarlos o rehacerlos, debiendo ser devueltos en el plazo de quince días, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra, y en tal concepto se archivará el expediente. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado no se preocupara el interesado en retirar los documentos dentro del plazo de quince días. La D.O.P. citará en cada caso al Propietario para notificarle de los errores, así como de las penalidades en que hubiere incurrido el Director de la Obra o el Constructor.

### 2.2. DE LAS TRAMITACIONES

#### 2.2.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA PREVIO A SU EJECUCIÓN:

a) Se debe solicitar dicho permiso para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o modificar los ya construidos.
- Cambiar o refaccionar estructuras del techo.
- Instalación de anuncios publicitarios, que requieran estructura portante y/o instalación eléctrica.

- Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas y de inflamables.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Efectuar demoliciones, parciales o totales.
- Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
- Cambiar de uso (excepto aquellos casos de cambio de destino de locales de uso exclusivo de habitación dentro de una vivienda).

#### **2.2.1.2. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO PREVIO:**

- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Ejecutar y/o reparar aceras.
- Ejecutar y/o reparar cercos de frente y/o interiores.
- Ejecutar solados.
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares.
- Pintar muros divisorios, de contrafrente o cualquier otro visible desde la vía pública.
- Ejecutar cielorrasos suspendidos.
- Construcción de un tabique interior que no genere más de dos locales.
- Construcción o demolición de tabiques exteriores que sirvan para dividir espacios descubiertos.
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes interiores o exteriores.
- Cambiar las piezas de la cubierta de techos, siempre que no se altere la estructura del mismo.
- Modificar fachadas, cambiar posición de vanos, cambiar materiales de frente y/o cercos, siempre que no impliquen un cambio de proyecto y/o de uso, o que evidencie la voluntad de cometerlo.

De todas maneras todo trabajo debe cumplir con todas las reglamentaciones vigentes.

La D.O.P. podrá exigir no obstante que se solicite permiso, en los casos en que los trabajos mencionados tengan, a su juicio, especial importancia.

#### **2.2.2. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE OBRA:**

Las obras a construir de carácter reglamentario especificadas en el artículo Trabajos que requieren permiso de obra previo a su ejecución ([2.2.1.1](#)) requieren tramitar un permiso de obra previo al inicio de los trabajos de construcción.

En caso de ampliaciones que cumplan con los requisitos del artículo Trámite y documentación necesaria para corrección de tela ([2.2.4.4](#)) y que no impliquen trabajos en plantas altas ni armado de andamios, podrán tramitarse como Corrección de tela, siguiendo el procedimiento estipulado en dicho apartado. Se aplicarán los derechos de construcción correspondientes a obra nueva.

Procedimiento para obtener permiso de obra:

- 1) Comprar Carpeta Legajo de Obra para obra nueva (carpeta azul) en Tesorería General de la Municipalidad, la que incluye todas las planillas y formularios necesarios para la tramitación del expediente.
- 2) Presentar la Carpeta Legajo de Obra, con los campos indicados en la misma completados, en el Departamento de Catastro, el que procederá a la liberación de la parcela, fijación de la Nomenclatura Oficial y titularidad del inmueble.

A tal fin, se dará ingreso a la Carpeta en el Departamento de Catastro con la siguiente documentación:

- a) Título de Propiedad o boleto de Compraventa.
- b) Planilla de Numeración (si corresponde).
- c) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- d) Copia de Plano de obra en papel con fondo blanco (si corresponde).

Duración máxima del trámite: veinticuatro (24) horas.

Validez del trámite: noventa (90) días.

- 3) Retirar la Carpeta Legajo de Obra del Departamento de Catastro y presentarla en la Subsecretaría de Ingresos Municipales para obtener la Certificación de Libre Deuda de la Parcela correspondiente.
- 4) Ingresar la Carpeta Legajo de Obra en la DOPOUC a los efectos del visado del proyecto, agregando la siguiente documentación:
  - a) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz, gas (si corresponde).
  - b) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
  - c) Plano de obra anterior aprobado (si corresponde).
  - d) Una (1) copia del Plano de obra en papel con fondo blanco.

En esta instancia se verificará que no existan actas de infracción sobre la parcela, otorga número de legajo a la Carpeta, verifica los datos catastrales, que el Profesional esté habilitado en el Registro de Profesionales de la DOPOUC, que el plano anterior presentado sea el último registrado, se controla la documentación presentada y realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al Profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Una vez visado el plano, se podrá retirar la Carpeta Legajo de Obra.

Duración máxima del trámite: Setenta y dos (72) horas.

Validez del trámite: Ciento ochenta (180) días.

- 5) Pagar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente. Presentación de la Planilla de Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.
- 6) Presentar en la DOPOUC la Carpeta para controlar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentación:
  - a) Planilla de revalúo municipal.
  - b) Planilla de estadísticas.
  - c) Plano visado por el colegio profesional.
  - d) Certificado de aportes profesionales.
  - e) Libre deuda de aportes previsionales del Profesional.
  - f) Plano visado por el Departamento Técnico.
  - g) Plano aprobado anterior o certificación del mismo o de m<sup>2</sup>.
  - h) Plano original en calco de 90 gr.
  - i) Cuatro (4) copias del Plano original en papel con fondo blanco.
  - j) Título de Propiedad o boleto de Compraventa.
  - k) Autorización de copropietarios (si corresponde).
  - l) CD con archivo en Autocad del Plano original.
  - m) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz, gas (si corresponde).
  - n) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
  - o) Cálculo de estructura colegiado.
  - p) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
  - q) Plano original en calco de 90 gr. de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
  - r) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.
- 7) Presentar la Carpeta en Mesa General de Entradas, obteniendo número de expediente de obra y permiso de obra provisorio (ver alcances en [2.3.1](#)).

- 8) Mesa General de Entradas girará el Expediente de Obra al Departamento de Catastro, donde se revisa el pago de los derechos de construcción y se procede a la incorporación de la edificación.
- 9) El Departamento de Catastro girará el Expediente de Obra a la DOPOUC para la aprobación del Plano de obra. A estos fines, se revisará la documentación presentada y en caso de que el Plano difiera de lo visado oportunamente o introduzca modificaciones, se requerirá al Profesional la adecuación de la documentación.
- 10) Satisfechos los requisitos previos, el Director de la DOPOUC firma el plano aprobado, con lo que queda concedido el permiso de obra definitivo (ver alcances en [2.3.1](#)). Se retiran tres (3) copias del Plano Aprobado.  
Duración máxima del trámite: Setenta y dos (72) horas.
- 11) Durante la ejecución de la obra la DOPOUC inspeccionará la obra a fin de verificar el fiel cumplimiento de lo regulado en este Código, mientras que el Expediente quedará archivado hasta la solicitud de la Inspección Final de Obra.
- 12) Una vez finalizada la obra se presentará la Solicitud de Inspección Final de Obra (según artículo [2.5.1.1](#)). En caso de haber introducido modificaciones y/o ampliaciones contempladas en el artículo [2.4.1](#) presentará con anterioridad – o en conjunto con la Solicitud de Inspección Final de Obra – la Solicitud de Aprobación de Plano Conforme Obra (según artículo [2.4.1.1](#)).

### **2.2.3. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS:**

- a) Para la demolición parcial o total de un edificio y la construcción de uno nuevo, se deberán cumplimentar todos los trámites y documentaciones previstos en el artículo Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra ([2.2.2](#)), agregando el plano de demolición parcial o total, pagando los derechos correspondientes y presentando el certificado de desratización.
- b) Para la demolición parcial o total de un edificio sin obra nueva deberán cumplimentarse todos los trámites y documentaciones previstos en el artículo Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra ([2.2.2](#)), caratulando al plano como plano de demolición parcial o total según corresponda. No será necesario presentar la Planilla de revalúo municipal, la Planilla de estadísticas ni Cálculo de estructura colegiado. Deberá presentarse el certificado de desratización.

En caso de no haber planos aprobados de la obra a demoler se la considerará clandestina a demoler. Se deberá registrar la obra según el artículo [2.2.4](#), Obras clandestinas, lo que podrá realizarse en el mismo expediente de obra en que se tramita el plano de demolición y de obra nueva de existir.

En caso de demolición parcial la DOPOUC evaluará la necesidad de presentar plano de bomberos para la construcción remanente.

### **2.2.4. OBRAS CLANDESTINAS:**

A los fines de esta norma se considera como “Obras ejecutadas sin permiso” o “Construcción subsistente no declarada” o “clandestina” a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin aviso previo ni trámite de aprobación municipal y posean como mínimo la estructura resistente, los paramentos externos y la cubierta completa. Las obras que no posean alguno de estos rubros terminados serán consideradas como “Obra a construir”, debiendo ajustarse a los procedimientos del trámite para obtener su aprobación y el permiso de obra correspondiente conforme al artículo [2.2.2](#), debiéndose efectuar si correspondiere los cambios y/o modificaciones y/o demoliciones que le permitan encuadrarse dentro de la condición de obra reglamentaria.

Las construcciones declaradas en los planos de obra o ampliación clandestinas serán tratadas como “Registradas”, siendo lo denunciado exclusiva responsabilidad del propietario y el

profesional actuante. La DOPOUC, establecerá todo lo concerniente a su aplicación y procedimiento.

Si las obras a regularizar presentasen condiciones que pudieren afectar la seguridad en cualquiera de sus aspectos, la salubridad o las normas de habitabilidad, de forma directa o indirecta, sea a sus propios habitantes o a terceros, el Municipio dispondrá, previa evaluación fundada, su regularización o caso contrario, su demolición y/o modificación y/o supresión parcial o total. Pudiendo requerir Estudios y/o Ensayos complementarios, Verificación del cálculo estructural, Plano de prevención contra incendios y evacuación, Estudio de impacto ambiental o cualquier otro que por las características de la obra y/o uso puedan ser requeridos a los efectos de poder evaluar las condiciones de la obra.

En caso de corresponder, se registrará en los planos el compromiso del propietario de adecuar las construcciones a la normativa urbana vigente al momento de la presentación de los planos, para hacerlo efectivo cuando la Municipalidad se lo exija. Para la aprobación de cualquier ampliación de una obra previamente registrada como clandestina antirreglamentaria el proyecto deberá proponer mejoras en las condiciones que la calificaron como tal, las que serán evaluadas por la DOPOUC.

El registro y empadronamiento de estas obras, sólo significa el reconocimiento municipal de su existencia, dada la necesidad de normalizar los registros territoriales del Municipio, pero no implica la aprobación de las mismas ni su habilitación para los usos que se dé a lo construido, dependiendo esto último de los trámites correspondientes, de acuerdo a las normas legales vigentes al momento de iniciar dicho trámite.

El relevamiento de las construcciones a regularizar, será con intervención de un profesional y/o técnico de la categoría correspondiente a las normas de los Colegios Profesionales de la Provincia de Buenos Aires, e inscriptos en el pertinente registro de esta Municipalidad.

A los efectos tributarios, se denominará "obras declaradas voluntariamente", a todas aquellas en que el propietario se presente espontáneamente a efectos de regularizar la situación, sin que medie denuncia, intimación o requerimiento previo por parte del Municipio. Se considerarán además como voluntarias, las presentaciones que surjan de la constitución de los estados parcelarios establecidos en la Ley Provincial 10.707. Asimismo, se denominará "obras detectadas" a aquellas que sean identificadas como resultado de los distintos relevamientos aerofotogramétricos, satelitales, documentales, por la detección de las inspecciones municipales o por la verificación de denuncias producidas por terceros. La Municipalidad procederá a intimar al propietario de forma fehaciente para que proceda a la regularización de las obras.

No podrán registrarse este tipo de construcciones cuando sus titulares de dominio tengan juicios con sentencia firme con el Municipio. Para los casos de juicio en trámite, podrán incluirse en la presente quienes manifiesten en estrado judicial la desestimación de las acciones y el renunciamiento al respectivo derecho.

No podrán registrarse este tipo de construcciones cuando las mismas hayan sido objeto de denuncias ante el Municipio por parte de vecinos linderos, por su ejecución o ampliación. Tal limitación se extenderá hasta agotar la instancia administrativa. Cumplimentada dicha etapa, y transcurridos 6 (seis) meses de inactividad de las actuaciones por parte del interesado, se podrá dar por decaído el reclamo, procediéndose al archivo del expediente.

Estas obras sufrirán los recargos sobre los derechos de construcción y las multas que establezcan las ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes.

La registración de obra clandestina antirreglamentaria será permitida por única vez y en caso de solicitarse una nueva modificación, la misma deberá ajustarse a las normas vigentes.

#### **2.2.4.1. OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO:**

Se consideran como obras reglamentarias "ejecutadas sin permiso" o "subsistentes" a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin permiso ni trámite previo de aprobación municipal y que cumplan con las disposiciones establecidas por los Códigos de Edificación (Ord. 2712/85) y de Ordenamiento Urbano (Ord. 2971/86), sus modificaciones y ampliaciones. La carátula de los planos que regularizan estas obras se titulará "Plano de Registro de obra subsistente reglamentaria".

#### **2.2.4.2. OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO:**

Se consideran como obras antirreglamentarias “ejecutadas sin permiso” o “subsistentes” a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin permiso ni trámite previo de aprobación municipal y que no cumplan con alguna de las disposiciones establecidas por los Códigos de Edificación (Ord. 2712/85) y de Ordenamiento Urbano (Ord. 2971/86), sus modificaciones y ampliaciones. La carátula de los planos que regularizan estas obras se titulará “Plano de Registro de obra subsistente antirreglamentaria”.

Para poder registrarse como antirreglamentarias ejecutadas sin permiso, las obras deberán encontrarse fuera del período de ejecución según lo establecido en el artículo Modificaciones y/o ampliaciones de obra durante su ejecución ([2.4](#)); en caso contrario se aplicará el criterio establecido en el artículo Modificación y/o ampliación que no cumpla normas vigentes ([2.4.3](#)).

Queda facultada la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro, para evaluar todos aquellos casos que revistan características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad, usos prohibidos, condicionados o sujetos a normativas específicas para que luego de una evaluación técnica, rechace o condicione a modificaciones o demoliciones parciales o totales para que pueda ser factible su encuadramiento en el presente artículo.

No podrán registrarse este tipo de construcciones en los siguientes distritos (conforme Ordenanza 2971/86 y modificatorias): Er (Equipamiento Recreativo); Ed (Equipamiento Deportivo); Rea (Reserva Actual) y Rep (Reserva Potencial).

No podrán registrarse construcciones antirreglamentarias con destino industrial o de depósitos en los siguientes distritos del Partido (Ordenanza 2971/86 y sus modificatorias y/o ampliatorias): Cp (Comercial Principal); Cs (Comercial Secundario); Cl (Comercial Local); Ra (Residencial de alta densidad); Rm (Residencial densidad media); Rb (Residencial de baja densidad); Ru (Residencial unifamiliar); Rp (Residencial parque); Rue (Residencial urbanización especial); Ed (Equipamiento deportivo); Ee (Equipamiento específico) y RC (Recuperación).

#### **2.2.4.3. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA REGISTRAR OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO:**

- 1) Comprar Carpeta Legajo de Obra para obras ejecutadas sin permiso (carpeta roja) en Tesorería General de la Municipalidad la que incluye todas las planillas y formularios necesarios para la tramitación del expediente.
- 2) Presentar la Carpeta Legajo de Obra, con los campos indicados en la misma completados, en el Departamento de Catastro, el que procederá a la liberación de la parcela, fijación de la Nomenclatura Oficial y titularidad del inmueble.

A tal fin, se dará ingreso a la Carpeta en el Departamento de Catastro Físico con la siguiente documentación:

- a) Título de Propiedad o boleto de Compraventa.
- b) Planilla de Numeración (si corresponde).
- c) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- d) Copia de Plano a registrar en papel con fondo blanco (si corresponde).

Duración máxima del trámite: veinticuatro (24) horas.

Validez del trámite: noventa (90) días.

- 3) Retirar la Carpeta Legajo de Obra del Departamento de Catastro y presentarla en la Subsecretaría de Ingresos Municipales para obtener la Certificación de Libre Deuda de la Parcela correspondiente.
- 4) Ingresar la Carpeta Legajo de Obra en la DOPOUC a los efectos del visado del proyecto, agregando la siguiente documentación:
  - a) Fotos representativas de las ampliaciones a regularizar.
  - b) Plano de obra anterior aprobado (si corresponde).
  - c) Una (1) copia del Plano a registrar en papel con fondo blanco.

En esta instancia se verificará que no existan actas de infracción sobre la parcela, otorga número de legajo a la Carpeta, se verifican los datos catastrales, que el Profesional esté habilitado en el Registro de Profesionales de la DOPOUC, que el plano anterior presentado sea el último registrado en la DOPOUC, se controla la documentación presentada y se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al Profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Una vez visado el plano, se podrá retirar la Carpeta Legajo de Obra.

Duración máxima del trámite: Setenta y dos (72) horas.

Validez del trámite: Ciento ochenta (180) días.

- 5) Pagar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente.

Presentación de la Planilla de Revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires en el Departamento de Catastro para su verificación.

- 6) Presentar en la DOPOUC la Carpeta para controlar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Planilla de estadísticas.
- c) Plano visado por el colegio profesional.
- d) Certificado de aportes profesionales.
- e) Libre deuda de aportes previsionales del Profesional.
- f) Fotos representativas de las ampliaciones a regularizar.
- g) Plano visado por el Departamento Técnico.
- h) Plano aprobado anterior o certificación del mismo o de m<sup>2</sup>.
- i) Plano original en calco de 90 Gr.
- j) Cuatro (4) copias del Plano original en papel con fondo blanco.
- k) Título de Propiedad o boleto de Compraventa.
- l) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- m) CD con archivo en Autocad del Plano original.
- n) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
- o) Plano original en calco de 90 Gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
- p) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

- 7) Presentar la Carpeta en Mesa General de Entradas, obteniendo número de expediente.

- 8) Mesa General de Entradas girará el Expediente de Obra al Departamento de Catastro, donde se revisa el pago de los derechos de construcción y se procede a la incorporación de la edificación.

- 9) El Departamento de Catastro girará el Expediente de Obra a la DOPOUC para la registración del Plano. A estos fines, se revisará la documentación presentada y en caso de que el Plano difiera de lo visado oportunamente, se requerirá al Profesional la adecuación de la documentación.

- 10) Satisfechos los requisitos previos, la DOPOUC firma el plano registrado y habilita al retiro de tres (3) copias del Plano Registrado.

Duración máxima del trámite: Setenta y dos (72) horas.

- 11) Una vez finalizada la obra se presentará la Solicitud de Inspección Final de Obra Clandestina (según artículo [2.5.2](#)). En caso de que la obra estuviera terminada al momento de solicitar la registración de la misma, se podrá solicitar la Inspección Final de

Obra Clandestina en el momento de dar ingreso a la Carpeta Legajo por Mesa General de Entradas.

#### **2.2.4.4. CORRECCIÓN DE TELA:**

Se permitirá la corrección de planos ya aprobados o "corrección de tela "en los casos de obras ejecutadas sin permiso que cumplan con los siguientes requisitos:

Superficie cubierta no mayor a 25 m<sup>2</sup>

Superficie semicubierta no mayor a 50 m<sup>2</sup>

Superficie demolida no mayor a 75 m<sup>2</sup>

Modificaciones internas de muros y tabiques no mayores a 75 ml ni 200 m<sup>2</sup>

La Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro realizará la evaluación previa de cada caso en particular y podrá exigir rehacer el original en formato digital, cuando una nueva corrección resulte impracticable debido al estado del plano obrante en el Archivo Técnico.

Queda establecido que para el caso de incorporación de superficie de distinta índole (cubierta, semicubierta, demolida) la suma de las superficies admitidas será la resultante de multiplicarlos metrajes de las mismas, por el valor de derecho de construcción por metro cuadrado que le corresponda, más el recargo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente. Dicho valor deberá ser igual o menor que el resultante de multiplicar el máximo permitido de superficie cubierta (25 m<sup>2</sup>), por el valor de derecho de construcción por metro cuadrado que le corresponde, más el recargo establecido en la citada Ordenanza.

Para la corrección de tela también se distinguirán las obras en reglamentarias y antirreglamentarias, correspondiendo abonar derechos de construcción diferenciales según establezca la Ordenanza Impositiva vigente, y se aplicarán las restricciones previstas en los artículos [2.2.4.1](#) para obras reglamentarias y [2.2.4.2](#) para obras antirreglamentarias.

Podrán realizar las tramitaciones de corrección de planos aprobados los propietarios de la finca en cuestión y sus apoderados designados para tal fin.

Trámite y documentación necesaria para corrección de tela

- 1) La Corrección de Tela se solicitará mediante una Nota de Alcance al Expediente de Obra que será presentada en Mesa General de Entradas.
- 2) Presentar en la DOPOUC la Solicitud de Corrección de Tela para verificar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentación:
  - a) Solicitud de Corrección de Tela.
  - b) Título de Propiedad o boleto de Compraventa.
  - c) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.
  - d) Recibo de pago de tasa ALSMI.
  - e) Libre deuda de tasas municipales.
  - f) Croquis con modificación de uso.
  - g) Plano de subdivisión en propiedad horizontal (si corresponde).
  - h) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- 3) Presentar la Solicitud de Corrección de Tela en Mesa General de Entradas, la que la girará como Nota de Alcance al Expediente de Obra al Departamento de Catastro, donde se verifican los datos catastrales y en caso de subdivisión en propiedad horizontal la autorización de la totalidad de los copropietarios.
- 4) El Departamento de Catastro gira la Nota de Alcance a la DOPOUC, donde se desarchiva el Expediente de Obra para adjuntar la documentación recibida. Se verifica que las modificaciones y/o ampliaciones realizadas se encuadran dentro de los alcances del artículo Trámite y documentación necesaria para corrección de tela ([2.2.4.4](#)) y se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al Propietario para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Se

elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas, consignando si la obra es reglamentaria o antirreglamentaria.

- 5) Pago en la Subsecretaría de Ingresos Municipales de los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente y timbrado del plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, se presenta un nuevo Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.

Se presenta en la DOPOUC, para ser incorporada al Expediente de Obra, la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
  - b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
  - c) Plano original en calco de 90 Gr.
  - d) Cuatro (4) copias del Plano original en papel con fondo blanco.
  - e) CD con archivo en Autocad del Plano original.
- 6) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del Plano. En caso de que el Plano presentado difiera de lo visado oportunamente se requerirá al Propietario la adecuación de la documentación.
- 7) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente se girará el Expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.
- 8) Satisfechos los requisitos previos, el Director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del Plano. En caso de que se haya solicitado Inspección Final de Obra en conjunto con la Solicitud de Corrección de Tela y se haya incorporado la documentación correspondiente en el Alcance de Expediente presentado, se procederá a realizar dicha inspección cumplimentando con el artículo 2.5.2. En caso contrario el Expediente quedará depositado en el archivo de la DOPOUC hasta la solicitud de Inspección Final de Obra.

#### **2.2.4.5. OBRAS ANTERIORES AL AÑO 1960:**

Las obras clandestinas construidas con anterioridad al año 1960, cuyo destino sea vivienda unifamiliar y con una superficie menor a 150m<sup>2</sup> podrán registrarse pagando derechos de construcción diferenciales, que a estos fines fijará la Ordenanza Impositiva vigente. Se demostrará la antigüedad del inmueble con el revalúo que emite la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires o equivalente. La DOPOUC realizará una inspección de la construcción declarada para verificar la veracidad de lo declarado en la documentación presentada. Las obras se registrarán según el trámite del artículo Trámite y Documentación Necesaria Para Registrar Obras Ejecutadas Sin Permiso ([2.2.4.3](#)).

#### **2.2.5. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA DECLARAR OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO PREVIO:**

Los trabajos que no requieran permiso previo podrán ser declarados en planos que como alcance se agregarán al expediente de obra.

Para este fin debe presentar los siguientes documentos:

- Copia heliográfica en tela con las modificaciones efectuadas.
- Cuatro (4) copias heliográficas en papel línea roja del plano original.
- Dos (2) copias de planilla de liquidación de derechos y tasas (en caso de ser necesario).
- Contrato visado por el C.P.I.
- Certificado de Libre Deuda Municipal, o recibo de pago de tasas de alumbrado, barrido y limpieza, y conservación de la vía pública, y/o pago de tasas de inspección, seguridad e higiene, en el caso de industrias.

El expediente con la nota agregada cumplirá todos los pasos a partir de 6) del [2.2.2](#).

La misma tramitación se efectuará cuando se realicen trabajos de:

- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.

## **2.2.6. RECONSTRUCCIÓN DEL PLANO DE OBRA:**

Cuando un expediente de obra hubiera resultado dañado o destruido como consecuencia del incendio producido el edificio de la Municipalidad en año 1970 o se hubieran perdido, se permitirá la reconstrucción del plano de obra.

En caso de que el propietario cuente con una copia del plano de obra aprobado en buen estado de conservación, se permitirá realizar una copia del plano en calco para reconstruir el expediente municipal, siempre y cuando la magnitud de la obra no exija, a juicio de la DOPOUC, presentar documentación adicional.

En caso de que el propietario no cuente con una copia del plano de obra aprobado o no se encuentre en buen estado de conservación, perola obra se encuentre asentada en los libros de registro del archivo de la DOPOUC o el número de expediente de obra en las planchetas del mismo archivo y se presenta una Planilla de Revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires que permita certificar la fecha de incorporación de la construcción y su superficie, se permitirá iniciar el Trámite de Reposición de Tela. El mismo se realizará siguiendo los pasos del Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra, artículo [2.2.2](#), con la diferencia de que no se requiere de profesional interviniente y la documentación asociada a la participación de este, siempre y cuando la magnitud de la obra no exija, a juicio de la DOPOUC, presentar documentación adicional. Se exime al propietario del pago de los derechos de construcción. El visado del plano se hará en función del cumplimiento de las normas de presentación de planos y no de las normas del código por tratarse de obras que fueron aprobadas oportunamente.

En caso de que el propietario no cuente con una copia del plano de obra aprobado o no se encuentre en buen estado de conservación y la obra no se encuentre asentada en los libros de registro del archivo de la DOPOUC ni el número de expediente en las planchetas del mismo archivo, no habrá elementos para probar que existió un expediente para la obra en cuestión, por lo que se la tratará como un caso de registración de obra clandestina según lo estipulado por el artículo [2.2.4](#). Obras Clandestinas.

## **2.2.7. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA CAMBIO DE TECHO:**

Se define como "Cambio de Techo" a aquella superficie cubierta o semicubierta, que encontrándose previamente aprobada, se pretenda reemplazar su cubierta, cualquiera sea su tipo y material, por otra similar o distinta, en cuanto a su tipo, estructura o material. Siempre que cumpla con las condiciones que se establecen a continuación.

Para el caso de tratarse de industrias, depósitos, comercios o servicios, vivienda unifamiliar o multifamiliar u oficinas con superficie existente aprobada o registrada, que posean una cubierta que no sea de hormigón o similar de tipo plano, se admitirá el reemplazo por una estructura de hormigón o similar de tipo plano, hasta cubrir el valor máximo admitido del F.O.S. para la zona, declarando la demolición de dicha superficie y como obra a construir la nueva estructura.

Sobre la superficie existente aprobada o registrada que supere el valor de F.O.S. establecido o que invada el Pulmón de Manzana, el Retiro Obligatorio de fondo u otro retiro, se admitirá el "Cambio de Techo" de dicha superficie reemplazándola por otra cubierta con terminación de chapa metálica, tejas o similar.

Complementariamente, en caso de que la superficie existente aprobada o registrada se trate de una cubierta que no sea de hormigón o similar de tipo plano, podrá efectuarse el "Cambio de Techo", reemplazando la totalidad de la superficie referida.

Para los casos referidos en el presente artículo, será admitido un incremento en la altura interior original de la planta afectada por el "Cambio de Techo", conforme los valores máximos establecidos en la siguiente tabla, tomándose como base la altura libre mínima interior:

ALTURA LIBRE MÍNIMA INTERIOR	PORCENTAJE DE INCREMENTO DE ALTURA	
	Industrias, depósitos, comercios o servicios	Vivienda unifamiliar o multifamiliar Oficinas
Hasta 3.00 M	80%	40%
Hasta 4.00 M	60%	30%
Hasta 6.00 M	40%	20%
Hasta 8.00 M	20%	10%
Más de 8.00 M	10%	5%

En caso de que la cubierta esté compuesta por paños de diferente altura, el procedimiento se aplicará a cada paño. En caso de querer unificar cubiertas de diferente altura en un solo paño, la altura máxima de la nueva cubierta resultará de sumar la altura máxima permitida para cada paño considerado individualmente ponderada por el porcentaje que la superficie que cubre representa de la superficie que cubrirá el techo unificado.

$$H_{res} = h_1 \frac{S_1}{S_{res}} + h_2 \frac{S_2}{S_{res}} + h_n \frac{S_n}{S_{res}}$$

Siendo  $H_{res}$  la altura resultante máxima de la cubierta unificada,  $S_{res}$  la superficie resultante de la cubierta unificada,  $h_{1,2,n}$  la altura máxima de cada paño de cubierta y  $S_{1,2,n}$  la superficie de cada paño de cubierta.

Las alturas resultantes de la aplicación de los valores de la tabla precedente y el procedimiento para unificar paños de cubierta, tendrán como límite la altura máxima de fachada establecida por las normas de tejido.

Queda facultada la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro, para resolver ya sea por analogía o mejor criterio, todo caso no contemplado en el presente o que por sus características revista una condición particular.

Para solicitar el cambio de techo, se deberán cumplimentar todos los trámites y documentaciones previstos en el artículo Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra ([2.2.2](#)).

## 2.2.8. CAMBIO DE DESTINO:

Serán aceptados los cambios de destino totales o parciales de edificaciones ya aprobadas, siempre que el uso propuesto sea permitido en la zona que se trate y se respeten las condiciones exigidas para el mismo según las reglamentaciones vigentes, cumplan normas actuales de iluminación y ventilación o se correspondan a locales de igual categoría a los reemplazados si estos fueran aprobados de acuerdo a normativas vigentes al momento de su aprobación.

## 2.3. CONCESIÓN DEL PERMISO Y PLAZOS DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

### 2.3.1. CONCESIÓN DEL PERMISO PARA EJECUTAR LA OBRA:

El permiso provisorio de obra y/o trabajo queda concedido, autorizando la iniciación de los trabajos preliminares (demolición, limpieza de terreno, fijación de cartel de obra, ejecución del vallado reglamentario, construcción del obrador, solicitud de servicios, etc.), bajo la exclusiva responsabilidad del Profesional o Técnico interviniente, una vez iniciado el expediente de obra en Mesa General de Entradas.

En los casos de permisos de demolición y antes de su autorización, deberá darse intervención al área competente en materia de preservación patrimonial edilicia a los fines de elaborar un informe, en un plazo máximo de 5 días, sobre las eventuales restricciones al dominio que posea el inmueble, en esta materia.

El permiso definitivo para la ejecución de los trabajos proyectados, incluyendo la excavación y submurmación, se otorgará con la aprobación del Plano de obra en el expediente.

### **2.3.2. PLAZO MÁXIMO PARA LA INICIACIÓN DE LA OBRA UNA VEZ CONCEDIDO EL PERMISO:**

Se considerará vencido todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de aprobación del expediente, salvo que se solicite una ampliación del plazo con anterioridad al vencimiento, debiendo sellar la nota con sellado equivalente al valor de la Carpeta.

Caso contrario se considerará por desistida la voluntad de ejecutar la obra marcando las copias obrantes en el expediente con una leyenda que diga "Permiso vencido", y se procederá al archivo del mismo.

El vencimiento de los trámites se declarará de oficio al vencimiento del plazo de la D.O.P. y se comunicará a Rentas su caducidad.

Cuando se hayan cumplido los plazos sin iniciar la obra, el Profesional o Técnico debe desligarse de la misma. La D.O.P. notificará al Propietario, el que por su parte quedará obligado por razones de higiene y seguridad públicas, a realizar un cerco de mampostería de 2,5 m de altura mínima.

### **2.4. MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN**

Se considerará como período de ejecución de una obra al transcurrido entre la obtención del Permiso de obra y la confección del Certificado de inspección final de obra, el desistimiento del permiso concedido por parte del propietario o que se haya decretado la paralización de la obra. En caso de que no se haya realizado alguno de estos trámites, se considerará período de ejecución de la obra a los diez años posteriores a la obtención del Permiso de obra.

#### **2.4.1. MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACION DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO:**

a) Una obra con permiso de construcción como obra "a construir" puede ser modificada y/o ampliada durante su ejecución, sin necesidad de un permiso previo, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1) Que no implique una variación superior al 5% de la superficie originalmente aprobada "a construir", siempre que la variación no supere los siguientes valores:

- 50 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar.
- 125 m<sup>2</sup> para vivienda multifamiliar y comercio.
- 200 m<sup>2</sup> para industria.

2) Que a juicio de la DOPOUC no implique un cambio sustancial de proyecto y de uso.

3) Que cumpla con las disposiciones vigentes al momento de la aprobación de los planos o al momento de la presentación de las modificaciones, en materia de construcción, de uso y ocupación de suelo.

4) Para aprobar las modificaciones y/o ampliaciones se deberá presentar una Solicitud de Aprobación de Plano Conforme Obra ([2.4.1.1](#)) una vez terminados los trabajos de construcción.

b) Para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de una obra que cumplan con las normas vigentes pero no se encuadren dentro del presente artículo se deberá seguir lo prescripto por el artículo [2.4.2.](#)

#### **2.4.1.1. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANO CONFORME OBRA:**

1) La Aprobación de Plano Conforme Obra se solicitará mediante una Nota de Alcance al Expediente de Obra que será presentada en Mesa General de Entradas.

2) Para conformar la Nota de Alcance se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud de Aprobación de Plano Conforme Obra.
- b) Una (1) copia del Plano conforme obra en papel con fondo blanco.

3) Mesa General de Entradas girará la Nota de Alcance a la DOPOUC, donde se procederá a desarchivar el Expediente de Obra e incorporar la documentación recibida.

4) Se verifica que las modificaciones y/o ampliaciones realizadas se encuadran dentro de los alcances del artículo Modificación y/o ampliación de una obra por su director ([2.4.1](#)) y realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del proyecto a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al Profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Se elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas.

5) El jefe de área firma el plano visado, habilitando al Profesional a presentar la documentación requerida para la aprobación del plano.

6) Pago en la Subsecretaría de Ingresos Municipales de los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente y timbrado del plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, se presenta un nuevo Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.

7) Se presenta en la DOPOUC, para ser incorporada al Expediente de Obra, la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
- b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
- c) Plano visado por el colegio profesional.
- d) Certificado de aportes profesionales.
- e) Libre deuda de aportes previsionales del Profesional.
- f) Plano visado por el Departamento Técnico.
- g) Plano original en calco de 90 Gr.
- h) Cuatro (4) copias del Plano original en papel con fondo blanco.
- i) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- j) CD con archivo en Autocad del Plano original.
- k) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz, gas (si corresponde).
- l) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
- m) Cálculo de estructura colegiado (si corresponde).
- n) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
- o) Plano original en calco de 90 Gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
- p) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

8) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del Plano. En caso de que el Plano presentado difiera de lo visado oportunamente se requerirá al Profesional la adecuación de la documentación.

9) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente se girará el Expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.

10) Satisfechos los requisitos previos, el Director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del Plano. En caso de que se haya solicitado Inspección Final de Obra en conjunto con la Aprobación de Plano Conforme Obra y se haya incorporado la documentación correspondiente en el Alcance de Expediente presentado, se procederá a realizar dicha inspección cumplimentando con el artículo [2.5.1.1](#) desde el punto cuatro (4). En caso contrario el Expediente quedará depositado en el archivo de la DOPOUC hasta la solicitud de Inspección Final de Obra.

## **2.4.2 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE REQUIERE PERMISO PREVIO:**

En caso de que las modificaciones y/o ampliaciones a introducir en el curso de una obra superen las limitaciones impuestas en el artículo Modificación y/o ampliación de obra que no requiere permiso previo ([2.4.1](#)) y cumplan con las disposiciones vigentes al momento de la aprobación de los planos o al momento de la presentación de las modificaciones, en materia de construcción, de uso y ocupación de suelo, se deberá presentar una Solicitud de Permiso de Modificación y/o Ampliación de Obra Durante su Ejecución ([2.4.2.1](#)), previo al inicio de los trabajos.

### **2.4.2.1. SOLICITUD DE PERMISO DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN:**

- 1) Solicitar el Permiso de Modificación y/o Ampliación de Obra Durante su Ejecución mediante una Nota de Alcance al Expediente de Obra que será presentada en Mesa General de Entradas con la siguiente documentación:
  - a) Solicitud de Permiso de Modificación y/o Ampliación de Obra Durante su Ejecución.
  - b) Una (1) copia del Plano de obra en papel con fondo blanco.
- 2) Mesa General de Entradas girará la nota de alcance a la DOPOUC, la que procederá a desarchivar el Expediente de Obra e incorporar la documentación recibida.
- 3) Se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al Profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Se elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas.
- 4) El jefe de área firma el plano visado, habilitando al Profesional a presentar la documentación requerida para la aprobación del plano.
- 5) Pagar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente. Presentación de la Planilla de Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación y timbra el plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, presenta un nuevo Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.
- 6) Presentar, en la DOPOUC, para ser incorporada al Expediente de Obra la siguiente documentación:
  - a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
  - b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
  - c) Plano visado por el colegio profesional.
  - d) Certificado de aportes profesionales.
  - e) Libre deuda de aportes previsionales del Profesional.
  - f) Plano visado por el Departamento Técnico.

- g) Plano original en calco de 90 Gr.
  - h) Cuatro (4) copias del Plano original en papel con fondo blanco.
  - i) Unificación de lotes en caso de que la ampliación de obra y la ya aprobada afecten a más de una parcela.
  - j) Autorización de copropietarios (si corresponde).
  - k) CD con archivo en Autocad del Plano original.
  - l) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz, gas (si corresponde).
  - m) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
  - n) Cálculo de estructura colegiado (si corresponde).
  - o) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
  - p) Plano original en calco de 90 Gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
  - q) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.
- 7) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del Plano. En caso de que el Plano presentado difiera de lo visado oportunamente se requerirá al Profesional la adecuación de la documentación.
- 8) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente se girará el Expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.
- 9) Satisfechos los requisitos previos, el Director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del Plano.

A continuación se procederá como lo establece el artículo [2.2.2](#) "Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra" desde el punto 11) en adelante.

#### **2.4.3. MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN QUE NO CUMPLA NORMAS VIGENTES:**

Cuando las ampliaciones o modificaciones no cumplan con las disposiciones vigentes en materia de construcción, uso y ocupación de suelo, la DOPOUC ordenará la inmediata adecuación a dicha reglamentación en un plazo máximo de sesenta días corridos. En caso de ser necesario se paralizarán las obras, hasta determinar el grado de infracción y su forma de adecuación a lo establecido en el artículo [2.4.1.](#) MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO, con informe previo de la Comisión Honoraria Permanente.

En caso de que las ampliaciones o modificaciones se hallaran consumadas, serán consideradas obra clandestina antirreglamentaria según el artículo [2.2.4.2.](#) OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO. En caso de tratarse de construcciones con destino a vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta tres unidades, se procederá a registrarlas según lo establece el artículo citado. Para los otros casos, el propietario deberá optar entre:

- a) Adecuar las obras para que puedan encuadrarse en lo establecido por el artículo [2.4.1.](#) MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO.
- b) Englobar la parcela en que se ha ejecutado la obra con el terreno necesario para cumplir los indicadores que se excedieron, en caso de ser posible, para lo que se presentará una propuesta a ser considerada por la DOPOUC, previo a poder registrar la obra como clandestina reglamentaria según lo establece el artículo [2.2.4.1.](#) OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO.
- c) Pagar las multas que se establecen en el código fiscal impositivo para estos casos, previo a poder registrar la obra como clandestina antirreglamentaria según lo

## 2.5. INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS

### 2.5.1. INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NUEVA:

Dentro de los sesenta (60) días hábiles de concluida la obra el Director de la misma y el Propietario deberán solicitar la inspección final declarando que la obra se halla totalmente terminada y totalmente de acuerdo a los planos aprobados o conforme a obra, cualquier falta a esa declaración hará pasibles a ambos de las penalidades previstas en el [CAPÍTULO 3](#).

En caso de ser destinado el edificio al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), se deberá acompañar una copia por cada una de las unidades funcionales, que no abonarán sellado, las que una vez aprobadas deberán ser entregadas a cada uno de los copropietarios.

El profesional quedará desligado de la obra una vez firmado el Certificado de Inspección Final de Obra.

#### 2.5.1.1. SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA:

- 1) La Inspección Final de Obra se solicitará mediante una Nota de Alcance al Expediente de Obra que será presentada en Mesa General de Entradas.
- 2) Para conformar la Nota de Alcance se presentará la siguiente documentación:
  - a) Solicitud de Inspección Final de Obra.
  - b) Dos (2) copias del Certificado de Inspección Final.
  - c) Copia autenticada de la Planilla de Revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
  - d) Certificado de cumplimentación de Normas Profesionales según la modalidad del Colegio respectivo.
  - e) Certificado de Conformidad emitido por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de General San Martín (si corresponde).
- 3) Mesa General de Entradas girará la nota de alcance a la DOPOUC, donde se procederá a desarchivar el Expediente de Obra e incorporar la documentación recibida.
- 4) Se realizará la Inspección Final de Obra, verificando que la construcción se encuentre terminada y sea en todo concordante con el plano original aprobado ([2.2.2](#)) o el plano conforme obra aprobado ([2.4.1.1](#)) o el plano de modificación y/o ampliación de obra aprobado ([2.2.4](#)), dando por aprobada la inspección. En caso de existir diferencias se observarán al Profesional y se procederá según el artículo [2.4](#).
- 5) Se sellará el plano original aprobado o el plano conforme obra aprobado o el plano de modificación y/o ampliación de obra aprobado, según corresponda y también las copias del mismo, tanto las que obran en el expediente como las que se retiró oportunamente, con una leyenda que certifique que la obra construida guarda fidelidad respecto al plano. Se completarán las dos copias del Certificado de Inspección Final de Obra y entregará una copia.
- 6) Una vez aprobada la Inspección Final de Obra y extendido el Certificado de Inspección Final de Obra, la DOPOUC procederá al archivo del Expediente.

### 2.5.2. INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS CLANDESTINAS:

En los casos de obras clandestinas, la DOPOUC extenderá el "Certificado de Inspección Final de Obras" siempre que exista la total correspondencia entre el plano presentado y la obra construida clandestinamente". Se dejará constancia en el Certificado de Inspección Final si la obra cumple o no las normas vigentes en la materia, a cuyos fines se calificará de "Reglamentaria" (Artículo [2.2.4.1](#)) o "Antirreglamentaria" (Artículo [2.2.4.2](#)).

Si la obra construida clandestinamente no se ajustara a lo declarado en el plano de obra clandestina, no se aceptará la presentación de un Plano Conforme a Obra, considerándose que toda diferencia en el plano presentado, es una nueva obra clandestina.

Para solicitar la Inspección Final de Obra clandestina se seguirán los pasos del artículo [2.5.1.1](#) usando los planos de obra registrada.

### **2.5.3. CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA, CUYO EXPEDIENTE HA RESULTADO DESTRUÍDO O DESPARECIDO:**

En aquellos casos en que se solicite el "Certificado de Inspección Final de Obra" de una obra cuyo expediente haya sido destruido en el incendio ocurrido en el Archivo Municipal en el año 1969, o en algún otro caso de pérdida o destrucción producido por un hecho fortuito, éste se extenderá solamente por la superficie que figura en los registros municipales o en la copia aprobada en poder del Propietario para lo cual será necesario cumplir con los requisitos establecidos en "Trámite y documentación necesaria para la obtención del Certificado de Inspección Final de Obra" que se iniciará como expediente en M.G.E., pues el expediente no existe.

Si el Propietario conserva una copia aprobada, la D.O.P. efectuará y Certificará una copia de la misma con la que reconstruirá el expediente de su archivo.

Este trámite de expedientes reconstruidos no será gravado en esta Municipalidad por derecho o tasa alguna.

Cuando los registros municipales o la documentación presentada tengan enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales, como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc., no salvadas al fin, no tendrán ninguna validez como instrumento público (Artículo 989 Código Civil).

## **2.6. DESISTIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### **2.6.1. DESISTIMIENTO DE PERMISOS CONCEDIDOS:**

El Propietario tiene derecho a desistir de la obra manifestando por escrito en el expediente respectivo, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido.

La D.O.P. después de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará desistido el permiso marcando la carpeta, la tela y las copias obrantes en el expediente con una leyenda que diga "Permiso desistido" se procederá al archivo del expediente.

Se notificará de ello al Propietario y al profesional o empresa interviniente, que quedarán desligadas de la obra.

También se considerará desistido el deseo de ejecutar la obra indistintamente en las siguientes circunstancias:

- Cuando no se presenten las documentaciones en los plazos establecidos.
- Cuando no se presenten los interesados a retirar la documentación en los plazos establecidos.

A cuyo efecto, la D.O.P. aclarará expresamente las fechas de las actuaciones y comunicará a la Dirección de Rentas.

### **2.6.2. DEVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS:**

El Propietario firmante de los diferentes documentos del expediente podrá solicitar la devolución de los derechos pagados, para una obra cuya construcción no se llevó a cabo por desistir del permiso, con excepción de los que correspondan a revisión de planos y otras retribuciones de servicios que la Ordenanza Impositiva oportunamente fija.

## **2.7. OBRAS PARALIZADAS**

### **2.7.1. PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN CASOS DE OBRAS PARALIZADAS:**

Cuando la D.O.P. compruebe que los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante seis (6) meses, dejará constancia del estado en que se encuentra, y después de verificar que lo realizado cumple con las disposiciones en vigencia, declarará los "Trabajos Paralizados". Todas las fojas del expediente se marcarán con una inscripción que diga "Trabajos Paralizados", se notificará a los Profesionales intervenientes, los que quedarán desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

El Propietario por su parte estará obligado por razones de higiene y seguridad públicas a conformar en la Planta Baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro hasta el nivel de entrepiso o cubierta sobre troneras; permitiéndose solamente un acceso al lugar.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, el Departamento Ejecutivo ordenará la ejecución de los trabajos de cercado y limpieza de la obra y el predio a costa del Propietario. Si la obra afecta la Higiene y Seguridad públicas, ordenará la demolición de la obra.

### **2.7.2. OBRAS INCONCLUSAS:**

Para el caso de las obras inconclusas podrán las mismas ser habilitadas parcial o totalmente, siempre y cuando reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación para los fines previstos, caso contrario se considerará obra paralizada.

## **2.8. ARCHIVO DE PLANOS**

### **2.8.1. SOLICITUD DE REANUDACIÓN DE TRÁMITE DE UN EXPEDIENTE ARCHIVADO:**

El Propietario de una obra podrá solicitar la reanudación del expediente de obra archivado por hallarse declarado "Trabajo Paralizado", "desistido" o "vencido".

La reanudación se concederá siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no se hayan devuelto los Derechos de Construcción.
- Que no sea solicitado con posterioridad a los tres (3) años de la disposición de la D.O.P., declarándola paralizada, desistido un (1) año, vencido dos (2) años, siempre que no se hayan devuelto los derechos.
- Que no hayan variado las normas vigentes al momento de aprobación de los planos, si la obra no ha sido comenzada.

De concederse el permiso para la reanudación, se marcarán las fojas del expediente con una leyenda que diga "Trámite reanudado".

### **2.8.2. ARCHIVO DE PLANOS:**

Los expedientes de obra con las telas originales transparentes de proyectos de obra aprobados quedarán archivadas en el expediente correspondiente en la D.O.P.

Los originales no podrán ser retirados del Archivo, bajo ningún concepto, y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en registros ex profesos.

El Archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Municipalidad. Solamente se extenderán copias certificadas a pedido de los interesados, y en aquellos casos en que los originales reúnan los requisitos establecidos en el artículo [2.1.](#)

### **2.8.3. COPIAS DE PLANOS:**

A pedido del Propietario y/o Profesional actuante se podrá entregar copia de los planos originales archivados por la D.O.P. Las copias serán en papel y autenticadas.

Si se comprueba que los originales presentan enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc., no salvadas al fin, serán anuladas y no se entregarán copias (Art. 989 Código Civil).

## **2.9. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y OBRAS GUBERNAMENTALES**

### **2.9.1. REQUISITOS PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS DIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512 (PROPIEDAD HORIZONTAL):**

Serán exigibles:

- a) Todos los necesarios para obtener permiso de obra nueva (art. [2.2.2.](#)) o registración de obras reglamentarias ejecutadas sin permiso (art. [2.2.4.1.](#)).
- b) El plano comprenderá la totalidad de las unidades funcionales de la parcela sobre la que se constituyó el Consorcio.
- c) Autorización de todos y cada uno de los miembros del consorcio para realizar las obras presentadas, certificado por Escribano Público, la que podrá designar un representante del consorcio, el que podrá firmar en representación del propietario en las tramitaciones. Si no hubiere designado representante, los planos deberán ser firmados por la totalidad de los condóminos.
- d) En esta certificación deberá acreditar que los firmantes son la totalidad de los Propietarios y que sus firmas son auténticas, como así también que conocen las restricciones respecto a F.O.S., F.O.T. y número de dormitorios permitidos para el predio en cuestión.

### **2.9.2. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA REALIZACIÓN DE OBRAS GUBERNAMENTALES:**

Las reparticiones dependientes del Gobierno de la Nación, de la Provincia de Buenos Aires y las Autárquicas del Estado Nacional o Provincial, Embajadas o representaciones Diplomáticas, deberán cumplimentar los requisitos exigidos por este Código respecto de las tramitaciones de la documentación y normas generales establecidas por obras civiles (Decreto 13.037/56 del P.E.N.).

## **CAPÍTULO 3**

### **3.1. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS**

#### **3.1.1. OBLIGACIÓN GENERAL:**

El Propietario, Constructor, Director de Obra, Instalador o Relevador, por el sólo hecho de estar comprometido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a éstos sujetos, cumplir o hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas a trámites administrativos de los expedientes en curso toda vez que sean designados como Gestor mediante autorización con validez máxima de 2 años, la que será extendida mediante el sellado municipal que corresponda.

#### **3.1.2. CATEGORIA DE LOS PROFESIONALES:**

La categoría de los Directores de Obra, Constructores, Instaladores y Relevadores será motivo de reglamentación por parte del D.E. conforme a las leyes y decretos que reglamenten el ejercicio de cada una de las profesiones habilitadas a estos efectos así como reglamentará cuáles serán los trabajos que podrá llevar a cabo el propietario con su sola firma.

Un equipo de profesionales podrá firmar en forma conjunta los planos municipales como Directores de Obra, como Constructores o como Relevadores, en función de lo cual serán solidariamente responsables.

#### **3.1.3. EMPRESAS CONSTRUCTORAS:**

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores, siempre que tengan al frente de la obra a un Director Técnico, con su habilitación municipal respectiva. Las Empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico.

La categoría de la Empresa será la del Director Técnico que en cada caso intervenga. Los documentos del Proyecto llevarán la firma del Director Técnico de la Empresa.

#### **3.1.4. RESPONSABILIDADES:**

El Director de obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado de Inspección Final de Obra ([2.5.1](#)). El Constructor tendrá las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra.

### **3.2. REGISTRO DE PROFESIONALES**

La Dirección de Obras Particulares llevará un registro actualizado de los profesionales, empresas y gestores que intervengan en los procesos de desarrollo urbano en el que deberán registrarse los autógrafos, datos personales y la documentación necesaria para categorizarlos u habilitarlos para actuar en las tramitaciones correspondientes.

#### **3.2.1. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:**

Los profesionales sólo podrán actuar una vez inscriptos en el Registro de profesionales referido. Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa, su nombre y apellido, su Documento de Identidad, su número de CUIT o CUIL, su domicilio, sus números telefónicos y

direcciones electrónicas, su título profesional habilitante, la fecha y la casa de estudios que lo emitió, el certificado que lo habilite para el ejercicio profesional extendido por el Colegio Profesional respectivo y una foto carnet. Los Constructores y Empresas Constructoras, abonarán al inscribirse los derechos que a tal efecto determine la Ordenanza Fiscal-Impositiva vigente.

### **3.2.2. DOMICILIO:**

Los Profesionales y/o Empresas deberán constituir domicilio dentro del radio del partido, bajo apercibimiento de caducidad de la inscripción.

Cuando haya un cambio de domicilio, de teléfono o de dirección electrónica, se comunicará dentro de los 5 días hábiles de producido, por carta certificada, por telegrama colacionado o personalmente a la Dirección de Obras Particulares.

### **3.2.3. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:**

El Propietario puede cambiar de Director de obra, Constructor, Empresa o relevador. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Dirección de Obras Particulares aceptará al reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originada por su actuación en la obra que abandona podrá ser dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares ordene.

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro, se notificará por cédula o carta certificada con aviso de retorno al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares el reemplazante propuesto.

## **3.3. DE LAS PENALIDADES**

El juzgamiento de las faltas o infracciones cometidas por los profesionales : Directores de Obra, Constructores y/o Instaladores Profesionales, por violación de las normativas vigentes, estarán a cargo de la Justicia de Faltas y de conformidad con el procedimiento regulado en el Código Procesal Contravencional (Ord. N° 5183 y sus modificatorias) y con las sanciones dispuestas en el Código municipal de Faltas vigente y sus modificatorias).

Las sanciones establecidas en "Penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras penalidades de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones, o sea las correcciones a las irregularidades que la motivaron.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "de las penalidades".

### **3.3.1. CLASES DE PENALIDADES:**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a. Apercibimiento;
- b. Multas;
- c. Suspensión en el uso de las firmas;
- d. Suspensión de la obra;
- e. Clausura de la obra;

Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión en el uso de la firma, se aplicarán sólo a Profesionales y Empresas matriculadas.

### **3.3.1.1. PAGO DE MULTAS Y COMIENZO DE LA SUSPENSION:**

- a) Los pagos deberán efectuarse dentro de los 10 días de notificado.
- b) El comienzo de las suspensiones van acompañadas de multas, se aplicará el criterio adoptado en el punto c) de este artículo.
- c) Cuando las suspensiones vayan acompañadas de multas, dicha suspensión comenzará a partir de la fecha de resolución siempre y cuando no haga efectivo el pago de la multa dentro del plazo establecido, se le sumarán los días transcurridos desde la fecha de la Resolución hasta el día en que se efectivizó el pago.

### **3.3.1.2. SIGNIFICADO DE LAS SUSPENSIÓN DE LA FIRMA:**

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar plano, construir e instalar obras nuevas hasta tanto la pena no sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena así como las obras con permiso concedido.

### **3.3.1.3. REGISTRO DE PENALIDADES:**

La Dirección de Obras Particulares, anotará en el registro de profesionales y empresas las penas aplicadas. Además se registrarán todas aquellas inhabilitaciones o multas que se hayan hecho efectivas con anterioridad al presente Código (siendo utilizadas como antecedentes de futuras transgresiones).

## **3.3.2. GRADUACIÓN DE PENALIDADES:**

### **3.3.2.1. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS:**

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos enumerados a continuación:

- a. No dar aviso de comienzo de obra;
- b. No concurrir a una citación en obra o en las oficinas municipales requirentes;
- c. Comprobar faltas reiteradas en el cumplimiento de las normas a la ejecución de los planos.

### **3.3.2.2. APLICACIÓN DE MULTAS:**

Corresponde multa por:

- a) No tener en la obras los documentos aprobados;
- b) Ejecutar obras sin permiso ya sea nueva, o de ampliación o de modificación de obras autorizadas la primera vez;
- c) Ejecutar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código (la 1<sup>ra</sup>. vez);
- d) No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido;
- e) Solicitar la inspección final de locales que no están en condiciones reglamentarias al efecto (1<sup>ra</sup>. 2<sup>da</sup>. vez);
- f) Impedir a los inspectores en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio;
- g) Solicitar la inspección de trabajos no realizados (1<sup>ra</sup>. 2<sup>da</sup>. vez);
- h) Por dejar escombros en la vía pública, ocupar veredas con materiales de construcción sin causa que lo justifique;
- i) Por no retirar el andamiaje después de cinco días de concluida la obras o quince después de paralizada;
- j) Por no resguardar la caída de materiales a patios o lugares de fincas lindera;

- k) Por no colocar la valla en condiciones reglamentarias o como lo determina para casos especiales el D.E.;
- l) Por inexistencia del Cartel de obra reglamentario, al frente de la misma;
- m) Por no colocar las vallas cuando se abran calzadas y ello represente un peligro para la seguridad pública;
- n) Por cercar propiedades con elementos y/o materiales inadecuados y/o no reglamentarios;
- o) Por no solicitar la inspección final de obra, dentro de los plazos estipulados en el presente Código, al profesional actuante y/o responsable;
- p) Por iniciar una obra sin la autorización correspondiente al profesional y/o propietario;
- q) No construir y/o reparar cercas, vallados reglamentarios y aceras;
- r) Colocar carteles de profesionales que no sean los responsables y firmantes de la documentación Municipal;
- s) Por retirar documentación y no ser devuelta en término fijado;
- t) Por incumplimiento de orden de reparación de daños causados a fincas linderas;
- u) Cuando un propietario denuncie por escrito a la Municipalidad que un profesional por él contratado, le ha cobrado honorarios por elaboración y presentación de planos ante ellas y no los haya ingresado en un plazo máximo de 120 días corridos a contar de la fecha del primer recibo del pago de honorarios, la DOPOUC citará al profesional para que efectúe su descargo, con el fin de salvaguardar la buena imagen que deben tener los profesionales inscriptos en la Comuna, y si el Propietario lo solicita elevará el caso a consideración del Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Buenos Aires. En estos casos no se aplicará multa ni sanción alguna, pero si del descargo del Profesional surge responsabilidad evidente de él, se tomará nota en el legajo del Profesional.

### **3.3.2.3. APPLICACIÓN DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA:**

Corresponde la suspensión en el uso de la firma:

- a) Cuando se compruebe que el Profesional o Empresa firmante en el expediente de permiso de una obra no actúe del modo establecido en este Código 1 (uno) a 3 (tres) meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de los trabajos: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- c) Falseamiento de los datos, induciendo en error al funcionario actuante: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- d) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención al Código: 1ra., 2da. Vez y subsiguientes: 1 (un) año cada vez
- e) Por efectuar obras sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 (tres) meses a 3 (tres) años.
- f) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y/o higiene: 6 (seis) meses a 2 (dos) años
- g) Por ejecutar en estructura resistentes, en forma reiterada, obras no ajustadas al Reglamento Técnico correspondiente: 1 (un) año a 2 (dos) años
- h) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 (seis) meses a 1 (un) año.
- i) Cuando se compruebe la prestación de la firma: 1 (un) año a 3 (tres) años.
- j) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente: 2 (dos) años a 5 (cinco) años.
- k) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 (dos) a 5 (cinco) años.
- l) Cuando las multas sean más de 5 por año: 1 (un) año.

- m) Tener cinco apercibimientos en término de 1 (un) año: 3 (tres) meses a 6 (seis) meses.
- n) No cumplimiento de una intimación en el plazo estipulado en la misma: 1 (un) mes.
- o) Cuando las multas sumen más de 3 (tres) en un año: 6 (seis) meses.
- p) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código: 1 (un) mes (la 1ra. vez).
- q) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de 60 días: 1 (un) mes.
- r) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimiento por parte del interesado dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la última providencia o modificación: 1 (un) mes.

### **3.4. DE LAS RECLAMACIONES**

De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios, a quienes este Código encomienda la aplicación de sus disposiciones, los particulares podrán recurrir ante el Intendente Municipal exponiendo sus derechos, dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones; y el señor Intendente resolverá dentro de los 60 días, previo dictamen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

### **3.5. POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

El Propietario será responsable por aquellas construcciones que no cumplan con el Código de Edificación, el Código de Ordenamiento Urbano y demás normativas complementarias vigentes que hayan sido autorizadas para su registración por cualquiera de las ordenanzas de excepción dictadas por el HCD.

#### **3.5.1. ORDEN DE PARALIZACIÓN Y DEMOLICIÓN:**

La municipalidad suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente Código, o a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública; sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar dentro del plazo que fijara, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, notificará al profesional o empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, el D.E. procederá a demoler por cuenta del propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

#### **3.5.2. MULTA ESPECIAL COMPENSATORIA POR OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS:**

Abonarán en consecuencia, además de los recargos establecidos en la liquidación de los Derechos de Construcción correspondientes, una multa proporcional al beneficio económico obtenido por el aprovechamiento extraordinario de la capacidad constructiva de la parcela y/o para la mitigación de los déficits constructivos en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad de las construcciones ejecutadas sin permiso.

El cálculo de ésta multa será efectuado por el Departamento Ejecutivo considerando los indicadores urbanísticos excedidos de la normativa vigente a la fecha en la que se pretende registrar y las categorías correspondientes a su ubicación establecidos por la Ordenanza Fiscal hasta tanto sea adecuada la situación a la norma y sin que esto implique consentimiento o aprobación de cualquier orden.

Esta multa no será de aplicación para viviendas unifamiliares o sus construcciones complementarias, las viviendas multifamiliares de hasta 3 (tres) unidades, las construcciones de todo tipo que no se destinen a usos productivos, comerciales o de servicios.

## **CAPÍTULO 4**

### **4.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN**

#### **4.1.1. ALINEACIÓN:**

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.M. de edificación o la del retiro obligatorio según las zonas que así lo establezca el Código de Ordenamiento Urbano.

#### **4.1.2. OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DEL RETIRO OBLIGATORIO:**

Se permitirá edificar detrás de la Línea Municipal de edificación siempre que se cumpla lo establecido en "Fachada Principal detrás de la Línea Municipal y de la línea de retiro obligatorio".

#### **4.1.3. OBRAS EN PREDIO AFECTADO POR APERTURA, ENSANCHE O RECTIFICACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA:**

- a) En un predio afectado total o parcialmente por apertura, ensanche o rectificación de vía pública, aún cuando fueran declarados inminentes, se podrán efectuar obras en la zona afectada del predio siempre que el Propietario declare en el expediente de permiso que:
  - (1) Renuncia al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
  - (2) Se compromete en el expediente de permiso a ejecutar o completar la fachada, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
  - (3) Se compromete en el expediente de permiso a limitar la construcción a piso bajo y no será destinada a vivienda.
- b) Si la Municipalidad aceptara lo solicitado, el Propietario perfeccionará sin demora la declaración que prescribe el Inciso a) mediante escritura que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- c) Cuando la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva Línea Municipal de edificación haya sido adquirida por la Comuna, ésta puede convenir su arrendamiento al Propietario frentista para edificar, según las condiciones previstas en el Inciso a).
- d) Si la fracción queda sin edificar el Propietario la deslindará con signos materiales aceptados por la D.O.P., para establecer que dicha fracción aún pertenece al predio.

### **4.2. DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA**

#### **4.2.1. FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE ESQUINAS:**

En los predios de esquina es de interés público para la formación de espacios libres, la superficie de terreno comprendida entre las L.M. concurrentes y otra que se denomina Línea Municipal de esquina.

#### **4.2.2. OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:**

En los predios de esquina, es obligación materializar el ensanche de las ochavas, según los casos, a medida que se solicite permiso para:

- a) Apertura de vías públicas.
- b) Construcción de edificios nuevos o cercas.
- c) Modificaciones internas o externas en edificios o cercas existentes.

Tratándose de modificaciones internas o externas en edificios, no regirá la obligación de formar ochavas reglamentarias en los siguientes casos:

- 1) Cuando no se afecte la fachada del edificio admitiéndose los trabajos de conservación de la misma.
- 2) Cuando los trabajos se limiten a modificaciones internas en locales que no estén situados en ochavas.
- 3) Cuando se proyecten ampliaciones si las mismas no superan el 50% de la superficie ambiente existente.

#### **4.2.3. TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:**

- a) Caso General: (Ochava mínima)

Las dimensiones de las ochavas se regirán por las reglamentaciones y Leyes de la Provincia de Buenos Aires en vigencia.

### **4.3. DE LAS FACHADAS**

#### **4.3.1. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA:**

La estética edilicia es de orden público. Por lo tanto todos los paramentos exteriores así como la fachada de los edificios deberán respetar la armonía del conjunto edilicio.

#### **4.3.2. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS:**

##### **4.3.2.1. APROBACIÓN DE LAS FACHADAS:**

Las fachadas de un edificio responderán a los principios expuestos en el punto [4.4.1.](#) y estarán sujetas a la aprobación de la D.O.P. A ese fin es obligatoria su presentación en los planos dejándose constancia de los materiales y acabado de cada parte integrante de ésta. La D.O.P. podrá rechazar el plano cuando la fachada en él declarada no se ajuste a lo prescripto en el artículo [4.4.1.](#) o altere la estética edilicia.

##### **4.3.2.2. MODIFICACIÓN EN LA FACHADA APROBADA:**

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será obligatoria la presentación de un plano total de la misma. Dejándose constancia en el expediente de permiso de obra cuando se alteren o modifiquen según lo establecido en el artículo [2.1.1.1.](#)

Quedan exceptuados de la obligación aquellos casos en que se realicen solamente cambios de color o material en alguna parte de ella.

##### **4.3.2.3. TANQUES, CHIMENEAS, CONDUCTOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES:**

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

#### **4.3.2.4. TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS Y PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS:**

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos, como así también en aquellos que el retiro sea obligatorio y que queden visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo las características de la fachada principal.

En caso de edificios linderos con diferentes alturas de fachadas, el muro divisorio y el privativo contiguo al predio lindero del edificio más alto recibirá el tratamiento concordante con el de la fachada principal y en toda la extensión del muro comprendido entre las dos alturas mencionadas.

#### **4.3.3. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS:**

##### **4.3.3.1. SALIENTES EN LAS FACHADAS:**

En la fachada principal solamente se podrá sobresalir de la L.M. de edificación en los siguientes casos:

a) En los primeros tres (3) metros de altura:

- (1) Umbrales y antepechos no más de 0,02 m.
- (2) Ménsulas de voladizos y de marquesinas y/o de equipos individuales a una altura de Aire Acondicionado, no inferior a 2,20 m Estas salientes estarán contenidas en una línea que une dicha altura con el punto de saliente máximo permitido.

No se permitirá que sobresalga de la Línea Municipal en toda su extensión con: hojas de puertas, hojas de celosías, ventanas, cortinas o rejas.

b) Arriba de los tres (3) metros de altura:

Molduras o detalles arquitectónicos, pantallas horizontales o verticales que no constituyan cuerpos cerrados podrán salir como máximo 0,50 m y a una distancia de la línea divisoria de predios no inferior a 0,30 m. Queda prohibido salir de la L.M. con cuerpos cerrados o cerrar balcones con paramentos construidos en mampostería, cerramientos de aluminio, etc., sean opacos o translúcidos. Para el caso de ampliaciones de obras existentes se solicitará opinión a la Comisión, la que podrá aconsejar acceder al permiso de excepción si no existe otra posibilidad.

##### **4.3.3.2. SALIENTES DE BALCONES:**

En los pisos altos los balcones de la fachada principal, podrán salir de la L.M. de edificación hasta 1,50 m, pudiendo llegar a 2,00 m en los edificios frentistas a Avenidas de ancho mayor de 30 m. No debiendo en ningún caso tener la distancia inferior a 1,00 m medida del plano vertical que contiene el filo del cordón.

En la Línea Municipal de esquina los balcones podrán sobrepasar las salientes máximas establecidas para cuerpos cerrados permitidos en esquina, siempre que se realice a calles superiores a 15 m de ancho. La baranda o antepecho tendrá una altura no inferior a 0,90 m medidos desde el solado terminado hasta su borde superior.

Las barandas metálicas tendrán una distancia entre hierros que permitan resguardo de todo peligro. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,30 m del eje divisorio entre predios.

La fachada principal de un edificio con acera aporticada obligatoria podrá tener balcones sobre la L.M.

#### **4.3.3.3. PROTECCIONES DE BALCONES:**

Se autorizará la colocación en balcones de protecciones metálicas que resguarden de posibles accidentes a niños.

#### **4.3.3.4. SALIENTES DE CORNISAMIENTO:**

El cornisamiento de un edificio podrá sobresalir del plano autorizado para la fachada principal o de la L.M. de edificación hasta 1,50 m sin rebasar la duodécima parte del ancho de la calle.

#### **4.3.3.5. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS:**

a) Un alero o marquesina se mantendrá por encima de los 3,00 m medidos desde el solado de la acera y sobre la Línea Municipal de edificación.

Cuando el alero o marquesina tenga vidrios, éstos se incorporarán a la estructura, o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas. El salidizo máximo de un alero será igual al autorizado para los balcones.

b) La saliente máxima para una marquesina se determina como sigue:

- Cuando la cuadra no tenga árboles y el borde inferior de la saliente diste no menos que 4,00 m del nivel del cordón, la marquesina puede avanzar hasta la vertical del filo del cordón de la calzada. Para una altura menor el borde se apartará 1,00 m de ese filo. Si frente al predio hay instalaciones para servicio público la marquesina se mantendrá alejada 1,50 m de plano vertical que contiene dicho filo.
- Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de la saliente de la marquesina deberá reformarse a costa del Propietario comprometiéndose a esa reforma en el expediente de permiso de obra cuando se reduzca el ancho de la acera o cuando se instalen elementos de señalización de servicio público, así como cuando se planten árboles.

#### **4.3.3.6. CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.M. DE EDIFICACIÓN DE ESQUINA:**

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de acera, sin rebasar las prolongaciones de las Líneas Municipales concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea Municipal de esquina, formando cuerpo saliente cerrado con un vuelo limitado que a continuación se detalla:

<b>ÁNGULO FORMADO POR LA L.M. DE LAS CALLES CONCURRENTES</b>	<b>VUELO MÁXIMO DEL CUERPO CERRADO</b>	
Hasta 75°	1,50 m	En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80 m de la arista exterior de éste.
Mayor a 75°	Hasta el encuentro de las L.M.	

#### **4.3.3.7. SALIENTE DE LA LÍNEA DE RETIRO OBLIGATORIO Y DE LÍNEA DE PULMÓN DE MANZANA:**

a) Saliente de retiro obligatorio:

Sobre la línea de retiro obligatorio de la fachada principal pueden ejecutarse las mismas salientes y en las mismas condiciones que las autorizadas en "["Limitación de las salientes de fachada"](#)", salvo los cuerpos cerrados en esquina.

b) Saliente de la línea de frente interno:

De la línea de frente interno se permite sobresalir:

(1) En piso bajo:

- I) Umbrales y antepechos en no más de 0,02 m;
- II) Ménsulas de balcones o de voladizos, listelos, guardapolvos, etc., a una altura superior a 2,30 m sobre el nivel del suelo o solado terminado.

(2) En pisos altos:

- I) Molduras y detalles arquitectónicos con 0,30 m de saliente máxima.
- II) Balcones hasta 1,50 m de voladizo podrá llegar solamente hasta la línea divisoria de predio, debiendo cubrir vistas a vecinos. La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0,90 m, medidos desde el solado del balcón. Sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos, resguardarán de todo peligro. En los balcones por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas salvo lo establecido en el Inciso b) de "[Intersección de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independientes en un mismo predio](#)" y solo se permiten columnas de lado o diámetro menor que 0,15 m Punto III s/C. Civil.

**4.3.4. FACHADA EN CASO DE PREDIOS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, PASEOS PÚBLICOS Y ZONAS DE VIAS FERROVIARIAS:**

a) Caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos:

Los edificios de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos deberán poseer fachada hacia los mismos debiendo guardar armonía con la fachada principal; con el mismo tratamiento así como con la edificación existente. Dicha fachada aún en el caso de emplazarse sobre el eje divisorio respectivo será apta, a través de sus vanos para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos a partir de los 2,00 m de altura. Las fachadas de los cercos que deslindan la propiedad privada de los jardines públicos, quedan subordinados a lo establecido en "[Aprobación de fachadas](#)" pudiendo tener molduras o detalles arquitectónicos con 0,50 m de saliente máximo. No se podrá materializar acceso alguno a predios particulares desde los parques, plazas, plazoletas y paseos públicos.

b) Caso de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias:

Los edificios de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias, deben tener fachada posterior, la cual queda subordinada a lo establecido en "[Aprobación de fachadas](#)".

c) Los edificios existentes que se encuentren comprendidos en los Incisos a) y b) podrán ser transformados o reformados en las mismas condiciones que dichos Incisos indican.

**4.3.5. MEDIDORES Y AGREGADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

**4.3.5.1. MEDIDORES EN CERCA Y MUROS DE FACHADA:**

Sobre la fachada principal y/o sobre las cercas, pueden colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores según lo establecido por las empresas de servicios.

Los medidores y/o reguladores pueden colocarse a opción del Propietario, embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento, con pintura u otro tipo

de tapa que armonice con la arquitectura de la fachada, los medidores pueden ser embutidos sin cubrir los armarios con tapas.

En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.

#### **4.3.5.2. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA:**

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

En ningún caso se podrá salir de los perfiles autorizados por este Código.

La D.O.P. podrá exigir en los edificios que forman esquina, la reserva de un espacio en el muro de fachada, para la colocación de chapas de nomenclatura.

Los artefactos acondicionadores de aire, climatizadores de ambientes se pueden colocar en la/s fachada/s del/los edificio/s nuevo/s o existentes siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no sobresalga más de 0,30 m del plomo del paramento y a no menos de 2,20 m del nivel de acera.

Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte. Se debe tener en cuenta, además, lo establecido en "[Aprobación de las fachadas](#)" y "Desagües".

#### **4.3.6. TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

##### **4.3.6.1. PERFIL DE LOS TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

En la fachada principal de los edificios se podrá colocar toldos fijos rebatibles, desplegables, etc., hacia la Línea Municipal. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2,20 m del solado de la acera. Su saliente desde la Línea Municipal podrá llegar hasta 0,50 m de la arista del cordón del pavimento. En calles arboladas o con carteles de indicación de tránsito, los toldos deberán distar 0,50 m del filo interior de aquellos. El toldo podrá tener faldones cuyo borde inferior deberá distar no menos de 2,00 m medidos desde el solado de la acera.

##### **4.3.6.2. SOPORTES VERTICALES DE TODOS APlicADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

Los soportes verticales de toldos aplicados en la fachada principal serán circulares de no más de 0,10 m de diámetro colocados equidistantes entre sí y a 0,50 m del filo del cordón del pavimento.

Los soportes verticales no deben colocarse en las esquinas en el espacio comprendido entre las perpendiculares a la L.M. en el encuentro de éstas con la Línea Municipal de esquina.

##### **4.3.6.3. TOLDOS FIJOS APlicADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

Un toldo fijo instalado en la fachada principal de edificio en cada caso particular será examinado por la D.O.P. para merecer su aprobación.

##### **4.3.6.4. CUBIERTA DE TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:**

La cubierta de toldos instalados en la Fachada Principal de un edificio podrá ser de tela, metal o plástico reforzado. La tela debe ser tratada con solución ignífuga en su cara superior.

##### **4.3.6.5. RETIRO DE TOLDOS DE LA FACHADA PRINCIPAL Y DE SUS SOPORTES:**

La D.O.P. podrá exigir, dentro de un plazo que estime corresponder para cada caso, el retiro de un toldo y sus soportes cuando se descuide el estado general de conservación o cuando por motivos fundados así lo considere necesario.

#### **4.4. DE LOS LOCALES**

##### **4.4.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:**

#### **4.4.1.1. CRITERIO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:**

A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

a) Locales de primera clase:

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

b) Locales de segunda clase:

Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, vestuario colectivo con guardarropas, cuarto de costura, cuarto de planchar.

c) Locales de tercera clase:

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

d) Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorios para procesos fotográficos; vestuario para Industria y Comercio.

e) Locales de quinta clase:

Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

#### **4.4.1.2. ATRIBUCIÓN DE LA D.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES:**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. Pudiendo la D.O.P. presumir el destino de los locales; además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "[Criterio de la clasificación de locales](#)", cualquier local no incluido en dicho artículo. La D.O.P., asimismo puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

#### **4.4.2. ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS:**

##### **4.4.2.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS:**

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los  $\frac{2}{3}$  del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,40 m.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

#### **4.4.2.2. ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES Y DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE SOLADOS:**

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

<b>CLASE DEL LOCAL</b>	<b>ALTURA LIBRE MÍNIMA DEL LOCAL h</b>	<b>DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS d</b>	<b>EXIGIBLES EN LOCALES</b>
Primera	2,60 m	2,80 m	Todos.
Segunda	2,40 m	2,60 m	cocina - guardarropa o vestuario colectivo - cuarto de costura o de planchar
	2,10 m	2,30 m	cuarto de baño – retrete – orinal – lavadero
Tercera	3,00 m	3,20 m	todos
Cuarta Y Quinta	2,10 m	2,30 m	hasta 16,00 m <sup>2</sup>
	2,40 m	2,60 m	más de 16,00 m <sup>2</sup> hasta 30,00 m <sup>2</sup>
	2,60 m	2,80 m	más de 30,00 m <sup>2</sup> hasta 50,00 m <sup>2</sup>
	3,00 m	3,20 m	más de 50,00 m <sup>2</sup>

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios) las salas de internación colectiva, tendrán una altura libre no inferior a 3,00 m en piso bajo y 2,70 m en pisos altos. Cuando se trate de habitaciones individuales, la altura libre no será inferior a 2,40 m.

#### **4.4.2.3. ALTURA DE SEMISÓTANO EQUIPARADO A PISO BAJO:**

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano puede equiparse a Piso Bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus  $\frac{2}{3}$  partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

#### **4.4.2.4. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO:**

Todo local puede tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en "[Alturas mínimas de locales y distancia mínima entre solados](#)" siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

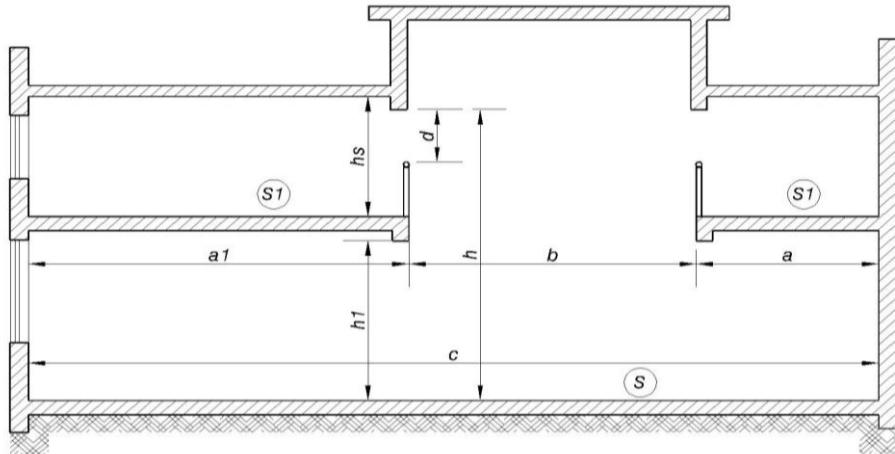
a) Alturas mínimas:

El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,00 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de la parte situada debajo del entresuelo medido en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no mayor de 10 cms.

b) Dimensiones máximas de la planta del entresuelo:

(1) Ventilación por el borde exclusivamente:

Para una altura de entresuelo menor o igual que 2,40 m, la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.



Para una altura mayor que 2,40 m y menor que la establecida en "[Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados](#)", la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de dos veces la altura del entresuelo.

(2) Ventilación suplementaria a patio de cualquier categoría:

Para una altura de suelo menor o igual que 2,40 m la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.

VALORES DE  $a$  y  $a_1$

Ventilación Iluminación	Cuadro	
	$2 \leq h_s \leq 2,4$	$h_s \geq 2,4$
Borde solo	$a \leq 1,5h_s$	$a \leq 2h_s$
Borde patio	$a_1 \leq 3h_s$	$a_1 \leq 4h_s$

$$h_1 \geq h_s \geq 2,00$$

$$d \geq \frac{h_s}{2}$$

$$b \geq \frac{1}{3} c$$

$$v \geq 3S + 2,30(\sum S_1)$$

$$v = s \times h$$

$S$  = área del local principal

$S_1$  = área de cada entresuelo

Para una altura mayor que 2,40 m y menor que lo establecido en "[Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados](#)", la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de 4 (cuatro) veces la altura del entresuelo.

c) Luz libre entre bordes:

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

d) Volumen mínimo:

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

e) Facultad de la D.O.P.:

A solicitud del interesado la D.O.P. puede autorizar un cambio en la situación del entresuelo siempre que no rebase el área máxima que resulte de aplicar los Incisos b) y c) de este artículo.

#### **4.4.3. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES:**

##### **4.4.3.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE:**

- a) El área de un local de primera y tercera clase se mide con inclusión de los roperos o placares empotrados, y el lado mínimo de éstos se mide excluyéndolos, y según los valores mínimos que a continuación se fijan:

<b>LOCAL DE:</b>		<b>LADO MÍNIMO m</b>	<b>ÁREA MÍNIMA m<sup>2</sup></b>
En vivienda colectiva del tipo transitorio (hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) las habitaciones individuales tendrán		2.80	9.00
En casa de escritorio u oficinas	Locales individuales tendrán	3.00	12.00
	Unidades de uso de 2 o más locales, cada una tendrá	2.80	9.00
En edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) las salas individuales de internación tendrán		2.50	8.00
Tercera clase		3.00	16.00

- b) El lado mínimo de los locales de primera clase se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados.  
La superficie mínima incluye armarios o roperos empotrados.

##### **LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE**

<b>LOCALES</b>	<b>LADO MÍN.</b>	<b>SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> SEGÚN N° DE DORMITORIOS (MÍN. ÚTIL)</b>					
		1	2	3	4	5	6
Estar	3,00	-	-	11	14	16	
Estar - comedor	3,00	-	16	18	22	26	
Estar - comedor - dormitorio	3,00	20	-	-	-	-	
Dormitorio 1	2,80	-	10	10	10	10	
Dormitorio 2	2,70	-	-	10	10	10	
Dormitorio 3	2,50	-	-	-	8	10	
Dormitorio 4	2,00	-	-	-	-	8	
Comedor	2,80	-	-	11	12	13	
Estos locales deberán contar con "Expansión" (terraza – balcón) de acuerdo a las siguientes exigencias	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40	

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

Cuando se proyecte dormitorio de servicio, éste tendrá como lado mínimo 2.00 m y su superficie mínima será de 8.00 m<sup>2</sup> debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

##### **4.4.3.2. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y RETRETES, LAVADEROS Y SECADEROS:**

a) Cocinas:

Una cocina debe tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1,50 m;

b) Espacios para cocinar:

Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00 m<sup>2</sup>. Sus lados corresponderán a la relación:

$$b \geq 2a$$

siendo       $a = \text{profundidad que no rebasará de } 1,25 \text{ m};$

c) Baños y retretes:

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

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDÉ	ÁREA m <sup>2</sup>	LADO m
	Con bañera	Sin bañera					
Baño	+		+	+	+	3,20	0,90
		+	+	+	+	1,80	0,90
	+		+	+		2,80	0,90
		+	+	+		1,40	0,90
		+	+			0,81	0,75
Retrete			+	+	+	1,40	0,90
			+	+		1,00	0,90
			+			0,81	0,75

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor.

d) Disposiciones especiales en vivienda permanente:

LOCALES	LADO MÍN.	ESTAR, COMEDOR, DORMITORIO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup> , SEGÚN N° DE DORM. (MÍN. ÚTILES)			
			1	2	3	4
Cocina	1,60	4	4	5	6	7
Cocina – ante comedor	2,00	4	4	9	11	11
Baño Iº Lº B <sub>e</sub> B <sub>a</sub>	1,50	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
Lavabo Lº	0,80	-	-	-	-	1,10
Retrete Lº Iº	0,80	-	-	-	1,20	1,20
Lavadero - secadero	1,20	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00

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

Cuando se proyecte baño de servicio, éste tendrá como lado mínimo 0,90 m y como superficie mínima 1,40 m<sup>2</sup> y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.

#### 4.4.3.3. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos:

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

#### 4.4.3.4. ESCALERAS PRINCIPALES, SUS CARACTERÍSTICAS:

Las escaleras principales, de un edificio serán practicables y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

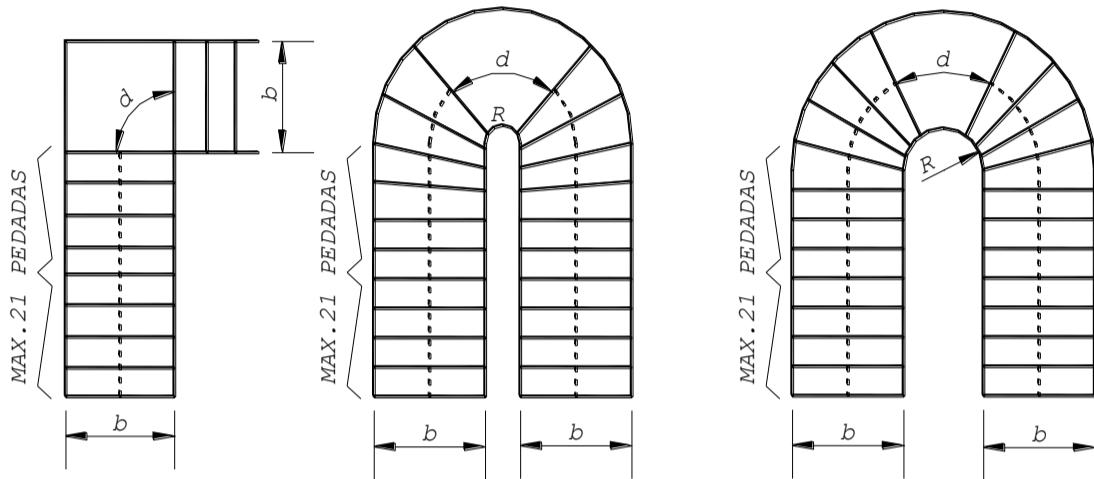
El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en "[De los medios de salida](#)".

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

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de la escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas, entre descansos o rellanos.



LOS ESCALONES DEBEN SER  
COMPENSADOS SI:  $0.25 \leq R \leq 1 \text{ M}$

SI  $R > 1 \text{ M}$  SE CONSIDERA  
DE TRAMOS RECTOS

$$\frac{3}{4} b \leq d \leq 1,10 \text{ m}$$

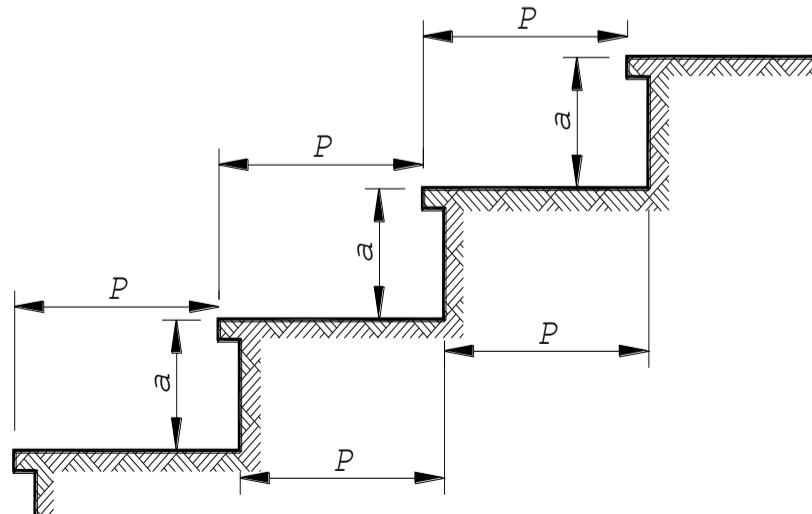
b) Línea de huella y compensación de escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

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

donde:  $a$  = (alzada), no será mayor que 0,18 m  
 $p$  = (pedada), no será menor que 0,26 m



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

Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m.

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

- Las pedadas hasta 4 escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 m, como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.  
La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.
- Cuando el radio es mayor que 1,00 m, se considera la escalera de tramos rectos.

c) Ancho libre de una escalera:

Se mide entre zócalos. Si el pasamano que se coloque sobresale más que 7,5 cm de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "[Escaleras exigidas de salida](#)" los anchos mínimos son:

- (1) Caso General: 1,10 m, en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen;
- (2) Locales de comercio: 0,70 m, cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo al principal no tenga mayor superficie que 50,00 m<sup>2</sup>; 0,90 m cuando esta superficie no exceda de 100,00 m<sup>2</sup>;
- (3) Viviendas colectivas: 0,70 m, cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m, cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90 m cuando esta vivienda sea para el portero o encargado;
- (4) Unidad de vivienda: 1,00 m, cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,70 m cuando comunique pisos de una misma unidad; siempre que la comunicación sea entre locales de 2<sup>da</sup> categoría.

d) Altura de paso:

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

#### **4.4.3.5. ESCALERA SECUNDARIA – SUS CARACTERÍSTICAS:**

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

a) Características:

(1) Tramos y escalones:

Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m. La pedada no será menor que 0,23 m sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

(2) Ancho libre:

El ancho libre no será menor que 0,70 m. Puede ser de 0,60 m si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso: a azotea de área no mayor que 100,00 m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del Ítem (1).

(3) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste;

b) Casos de aplicación:

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

- (1) Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m<sup>2</sup>;
- (2) Locales de segunda y cuarta clase;
- (3) Locales de quinta clase;
- (4) Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a viviendas de portero o comercio.

Pueden ser escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

**4.4.3.6. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO:**

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

- Azoteas intransitables.
- Techos.
- Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos que 0,15 m de paramentos, debe ser practicable y ofrecer, a juicio de la D.O.P., suficientes condiciones de seguridad.

**4.4.3.7. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS:**

Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio, tendrán una alzada no mayor que 0,18 m y los que se proyecten al interior en pasajes, no podrán proyectarse escalones en coincidencia con puertas, debiendo estar a una distancia no menor que el barido de la misma. Tendrán una alzada comprendida entre 0,15 y 0,18 m deberán indicar con cambio de material, textura o color la diferencia de niveles.

**4.4.3.8. RAMPAS:**

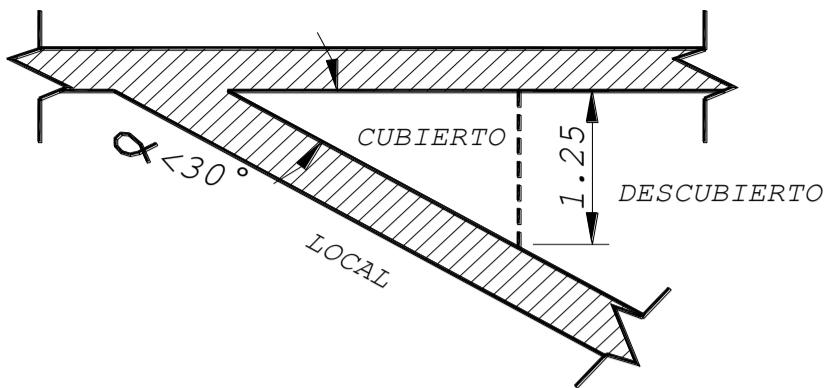
Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00 m, la pendiente máxima será de 12% y su solado será antideslizante.

**4.4.3.9. SEPARACIÓN MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN CONTIGUA A EJE DIVISORIO ENTRE PREDIOS:**

Las áreas y los lados mínimos de los pasajes o corredores abiertos contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje. El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a ejes divisorios entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos de 1,25 m.

Cuando una construcción que se aproxime a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con este eje, un ángulo inferior a 30°, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,25 m de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastres con una saliente no mayor que 0,25 m.



#### **4.4.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES:**

##### **4.4.4.1. GENERALIDADES SOBRE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES:**

- a) El dintel de los vanos para iluminación y la ventilación se colocará a no menos de 2,00 m del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso;
- b) Solo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos salvo el caso de vanos junto al cielorraso que son los ubicados dentro del tercio superior a la altura del local;
- c) Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "[Iluminación y ventilación natural de los locales a través de partes cubiertas](#)".

##### **4.4.4.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE:**

- a) Un local de primera clase recibirá luz del día y ventilación del Espacio Urbano.

###### **b) Vanos:**

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

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

donde

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

A = área libre de la planta del local;

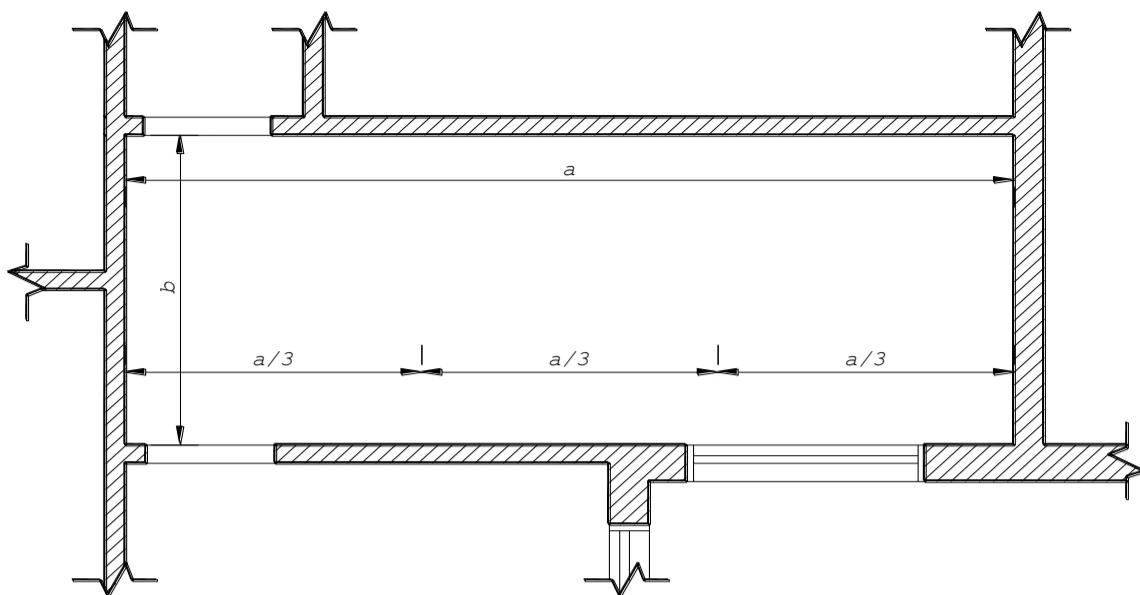
x = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A ESPACIO URBANO
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral libre de parte cubierta	15

Cuando el largo "a" de la planta de un local rectangular sea mayor que dos veces el ancho "b" (ver figura) y además el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

$$i = \frac{A}{x} (r-1)$$

donde:  $r = \frac{a}{b}$



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

(2) Ventilación: el área mínima  $v$  de los vanos de ventilación será:

$$v = \frac{i}{3}$$

(3) Iluminación en vivienda permanente:

$$i = 0,2 \text{ de superficie piso local}$$

(4) Ventilación en vivienda permanente:

$$v = 0,05 \text{ de superficie piso local}$$

c) Vanos junto al cielorraso:

Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el Inciso b) en un 50% y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m del techo o del solado del patio.

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

#### **4.4.4.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES:**

a) Un local de segunda clase y una escalera principal puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar.

b) Vanos:

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

(1) Cocinas y lavaderos:

$$\text{Iluminación } i = 0,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Ventilación } v = \frac{2}{3} i$$

(2) Baños, retretes y orinales:

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

$$\begin{array}{ll} \text{Ventilación de baños} & v = 0,35 \text{ m}^2 \\ \text{Ventilación de retretes y orinales} & v = 0,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

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

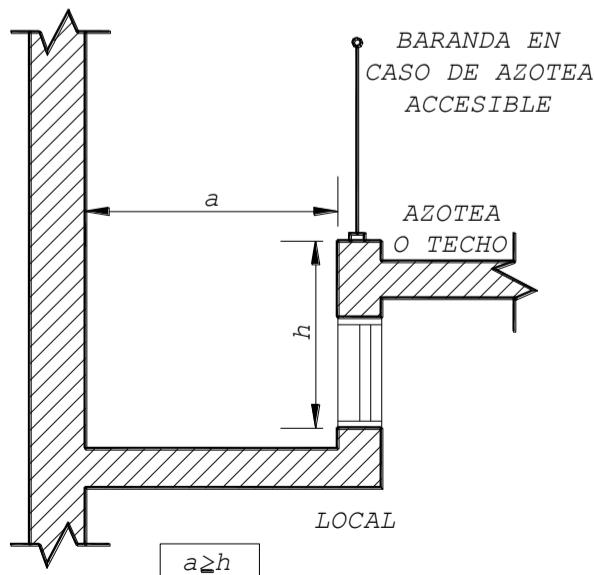
II) Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimento con ventilación única los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisores de altura igual a 1,90 m. La superficie del compartimento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, no será menor que 2,00 m<sup>2</sup>.

Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,87 m<sup>2</sup>, por cada artefacto y una separación de 0,60 m entre ellos.

La ventilación del compartimento no será inferior a  $\frac{1}{10}$  de su área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>. Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a  $\frac{1}{10}$  de este vano ni menor que 0,04 m<sup>2</sup>. Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "[Ventilación de baños y retretes por conducto](#)" y cuando sirva a más de un compartimento la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimento sea por vanos con dimensiones dobles, a las exigidas, que dé por lo menos a patio apendicular y cuando ningún punto del compartimento diste más que 5,00 m<sup>2</sup> del vano.

Cuando en un compartimento se agrupen hasta (3) tres orinales su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "[Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto](#)".

III) Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o retretes múltiples el vano común tendrá un aumento de  $\frac{1}{5}$  de la superficie exigida por cada local complementario, además, contará con una aspiración en zona opuesta, con las características establecidas en el Apartado II).



IV) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de  $0,50\text{ m}^2$  y área de ventilación no menor que  $0,15\text{ m}^2$  por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

En caso de ubicar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de  $\frac{1}{5}$  por cada local suplementario.

3) Cocinas, baños, retretes y lavaderos-secaderos en vivienda permanente:

Iluminación:  $i = 0,2$  superficie piso local;

Ventilación:  $v = 0,05$  superficie piso local;

4) Escaleras principales:

I) El área de iluminación lateral en cada piso será  $\frac{1}{8}$  de la planta de la caja, de esta área por lo menos  $\frac{1}{3}$  será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 m al frente de muros circunvecinos.

II) Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y no será menor que  $0,75\text{ m}^2$  por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de  $\frac{1}{8}$  del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera en hasta un 25% siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos  $\frac{1}{3}$  del área exigida de ventilación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00 m de muros circunvecinos.

III) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los Apartados I) y II). En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "[Iluminación artificial](#)".

La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferiores a:

$$0.2 \text{ h}$$

$$v \geq$$

$$1.00 \text{ m}^2$$

siendo  $h$  = altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azotea o techo y distarán no menos que 1,00 m de muros fronteros.

**4.4.4.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE TERCERA CLASE:**

Generalidades:

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

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación tanto laterales como cenitales, serán uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya, vidrio de piso o chapa de material translúcido o transparente.

La ventilación cenital será permitida por claraboya únicamente como complementaria de la ventilación lateral.

Iluminación:

El área de los vanos de iluminación será:

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

donde      i = área mínima del total de los vanos de iluminación;  
 A = área libre de la planta del local;  
 x = valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A ESPACIO URBANO	CLARABOYA O VIDRIO DE PISO	VIDRIO DE PISO AL NIVEL DEL SOLADO. CHAPA TRASLÚCIDA
Lateral, bajo parte cubierta	8	--	--
Lateral, libre parte cubierta	10	--	--
Cenital	--	10	6

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

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

Ventilación lateral:

La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles. El área mínima de ventilación será:

$$v = \frac{i}{3}$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad mayor que 6,00 m y hasta 10,00 m complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "[Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo](#)".

Los locales con profundidad mayor de 10,00 m deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal con las siguientes limitaciones:

- Sobre patio auxiliar o por claraboya, se admitirá una ventilación no mayor que el 30% de la requerida.
- Sobre extensiones apendiculares se admitirá una ventilación no mayor que el 15% de la requerida.

Claraboya:

El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea. El área neta "i" de la abertura de la claraboya puede ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar de 2,5 i.

$$\text{Sea} \quad J = p h$$

i = área neta de la abertura en proyección horizontal

p = perímetro total de la proyección de la abertura

h = altura lateral de la claraboya

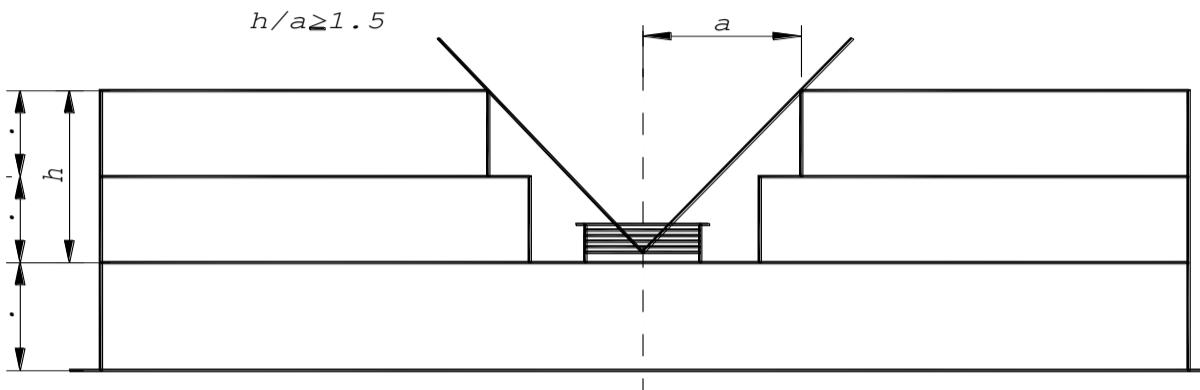
j = área virtual en ningún caso mayor que 2,5 i

A los efectos de utilizar la claraboya para la ventilación de locales se podrán colocar en los paramentos laterales de la misma, rejillas que permitan la libre circulación de aire.

El área a computar será

$$v = \frac{i}{3}$$

Cuando la claraboya dé a patios, deberá mantener un retiro de 1,5 m de los bordes del mismo y los lados del patio guardarán la siguiente relación:



#### **4.4.4.5. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS:**

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

b) Ventilación de locales:

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en "[Ventilación natural por conducto](#)".

Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso.

c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00 m; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el Apartado III) del Ítem (3) del Inciso b) de "[Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales](#)".

d) Ventilación de espacio para cocinar:

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "[Ventilación del espacio para cocinar por conducto](#)" aunque tenga vano de ventilación al exterior.

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

e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conectan solo dos pisos cumplirán solo la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma directa a satisfacción de la Dirección.

#### **4.4.4.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE QUINTA CLASE:**

a) Patio:

Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00 m solo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

Para los demás locales de quinta clase, se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno;

b) Vanos:

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

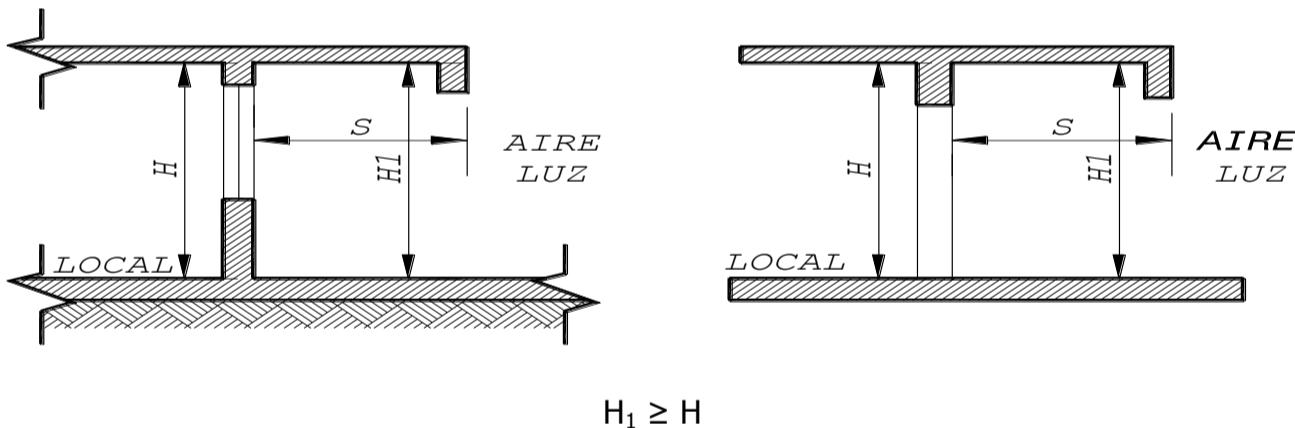
**4.4.4.7. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES DE LOCALES A TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS:**

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

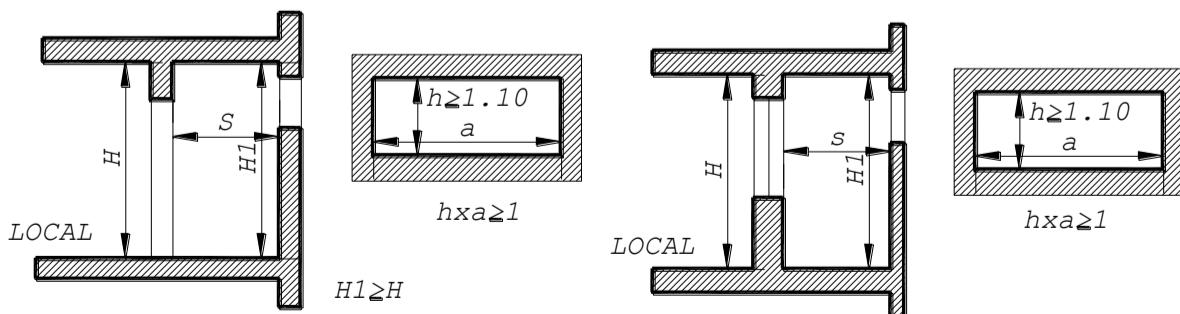
- a) El valor máximo del salidizo se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según el siguiente cuadro:

CLASE DE LOCAL	VANO DEL LOCAL UBICADO FRENTE A:		
	PATIO AUXILIAR	ESPACIO URBANO	ACERA CUBIERTA CON PÓRTICO
1 <sup>a</sup>			
2 <sup>a</sup>	$s \leq H$	$s \leq H$ (no puede exceder el límite autorizado en " <a href="#">Limitaciones de las salientes en la fachada</a> ")	$s$ igual a la saliente del Pórtico
3 <sup>a</sup>			
4 <sup>a</sup>	$s \leq H$		
5 <sup>a</sup>			

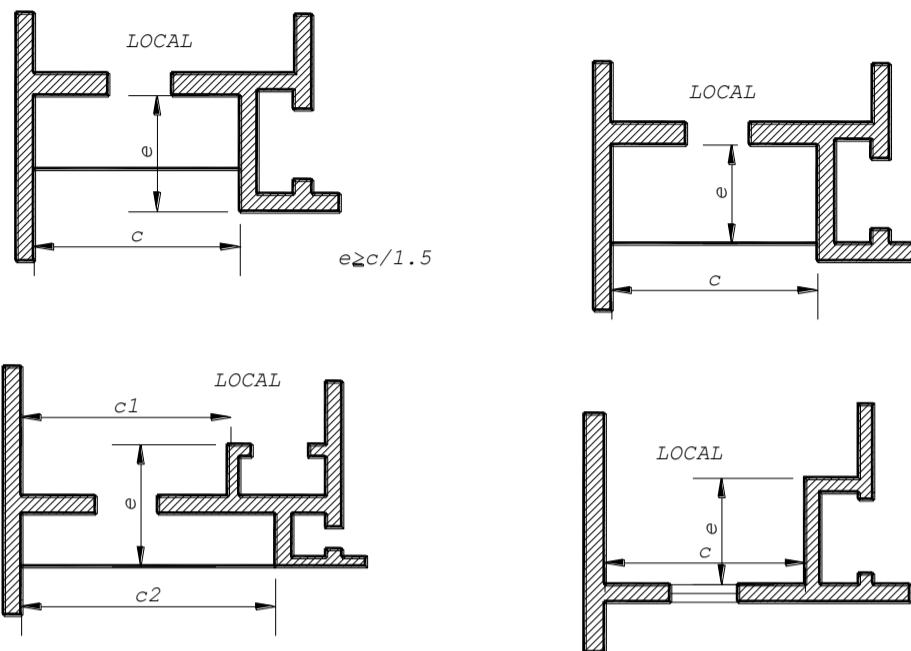
donde:  $s$  = distancia entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del salidizo:  
 $H$  = altura libre del local o parte cubierta.



- b) Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia "a" comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 s.
- c) Si, frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión "a" de la parte cubierta una abertura de alto "h" no inferior a 1,10 m y de área "i" no menor que la requerida para la iluminación del local:



Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta y salidizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice local siguiendo el criterio de las figuras:

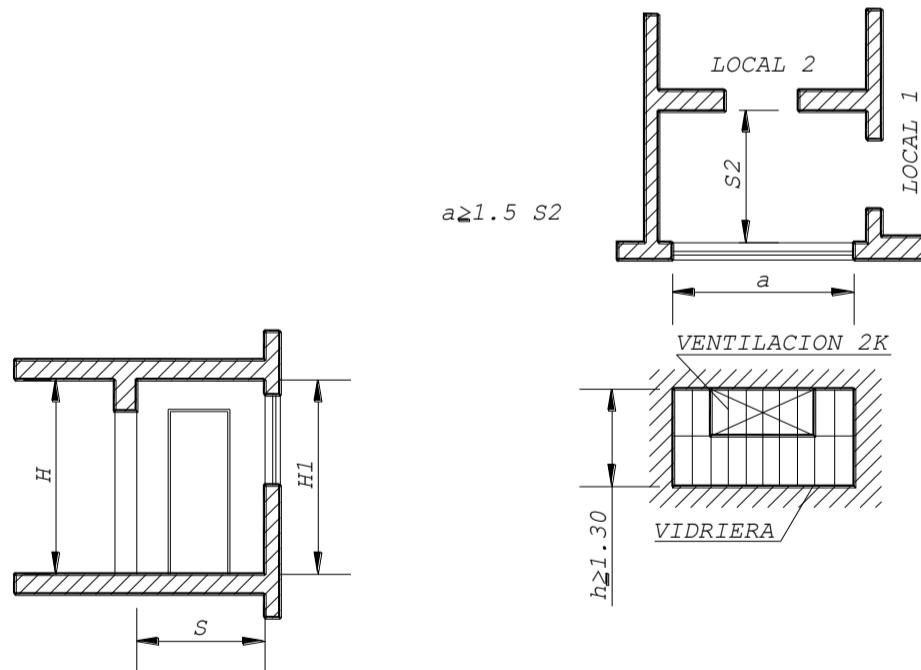


$$c_1 / 1.5 \geq e \leq c_2 / 1.5$$

$$e \leq c / 1.5$$

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

- la altura "h" de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 m;
- el área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.



Cuando se produzcan vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en ["De las obras que produzcan molestias"](#).

#### **4.4.5. VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO:**

##### **4.4.5.1. VENTILACIÓN DE BAÑOS, RETRETES Y ORINALES POR CONDUCTO:**

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0,03\text{ m}^2$  uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas en toda su altura lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de  $45^\circ$  respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mínimo puede ser horizontal, de longitud no mayor que  $1,50\text{ m}$  de caras internas lisas.
- d) El conducto rematará a  $0,50\text{ m}$  por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

#### **4.4.5.2. VENTILACIÓN DE ESPACIO PARA COCINAR, POR CONDUCTO:**

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores), hacia la entrada de un conducto, que servirá a un solo local y que satisfará una de las siguientes características:

- a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:
  - (1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0,01\text{ m}^2$ , lado no menor que  $0,10\text{ m}$ , uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que  $45^\circ$  respecto de esta dirección.
  - (2) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana, o pantalla deflectora.
  - (3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que  $1,50\text{ m}$ , y de sección igual a la de dicho conducto.
  - (4) El conducto rematará a  $0,50\text{ m}$  por lo menos, sobre azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta.  
El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

- b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano:

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

La Dirección puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia, lo prescripto en los Incisos precedentes.

#### **4.4.5.3. VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS, POR CONDUCTO:**

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por 2 (dos) o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de 1 (uno) por cada  $25,00\text{ m}^2$  de superficie. La sección de cada conducto, tendrá un área mínima de  $0,0150\text{ m}^2$  y lado no inferior a  $0,10\text{ m}$ . Estos conductos pueden rematar según convenga al proyecto, en un patio auxiliar o bien en la azotea.

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

En un sótano de vivienda colectiva cuando tenga incinerador de residuos o calderas para la calefacción o agua caliente cada chimenea o bajada de residuos puede sustituir a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

#### **4.4.5.4. VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIO Y TRABAJO, POR CONDUCTOS:**

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

- a) La sección transversal no será inferior a  $0,03\text{ m}^2$  uniforme en toda su altura, con caras inferiores lisas de eje vertical o inclinado no más que  $45^\circ$  de esta dirección y solo puede servir a un local.
- b) La apertura del conducto en el local sería libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos que  $0,50\text{ m}$  sobre la azotea o techo.
- d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

#### **4.4.5.5. PROHIBICIÓN DE COLOCAR INSTALACIONES EN CONDUCTOS DE VENTILACIÓN:**

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación, en los conductos exigidos en "[Ventilación natural por conducto](#)".

#### **4.4.5.6. VENTILACIÓN NATURAL POR SISTEMA DE "COLECTOR NATURAL DE VENTILACIÓN":**

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de 4<sup>ta</sup> categoría, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos denominados "Colectores de ventilación", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los conductos serán verticales; o con una inclinación máxima de  $15^\circ$  respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c) La sección del conducto principal "colector", será de  $400\text{ cm}^2$ . Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso.  
Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.
- d) 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.
- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de  $0,50\text{ m}$ .  
La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe, empero dejar permanentemente abierta una sección de  $25\text{ cm}^2$ .

- f) Se asegure la entrada de aire al local por medio de una abertura de no menos que 150 cm<sup>2</sup> ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos 0,50 m sobre azotea o terraza y a 2,40 m de todo vano o local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

## **4.4.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL DE LOCALES:**

### **4.4.6.1. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL:**

#### a) Iluminación de locales:

La Dirección puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un motor que alternativamente reciba energía de uno u otro circuito en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

#### b) Iluminación de medios de circulación:

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

Una escalera principal con iluminación cenital natural tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación, generales o públicos, deben funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

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

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

#### d) Luces de emergencia:

- (1) En los edificios y/o locales que se indican en el ítem (2) deberán disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedara fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbrén normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 1 lux medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 10 lux medidos a 0,80 m del solado.
- (2) En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el Ítem 1) deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.
- (3) En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 ½ horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los Items (1) y (3).

- (4) Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía principal.  
Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido, quedando prohibido el uso de acumuladores de plomo.
- (5) Las luces para iluminación de emergencia podrán ser de tipo fluorescente o incandescente, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramiento.

#### **4.4.6.2. VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS:**

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos;
- b) En edificios no residenciales, la Dirección puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la Dirección. La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

#### **4.4.6.3. VENTILACIÓN MECÁNICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS:**

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

#### **4.4.7. CALEFACCIÓN DE LOCALES POR AIRE CALIENTE:**

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

### **4.5. DE LOS MEDIOS DE SALIDA**

#### **4.5.1. GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA:**

##### **4.5.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA:**

Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrán medios de salidas consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo.

Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

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

##### **4.5.1.2. SALIDAS EXIGIBLES:**

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, escalera y otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m a 0,18 m de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

#### **4.5.1.3. VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS:**

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

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de fachada.
- b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50% por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas.

En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras que éstas no disminuyan el ancho exigido.

#### **4.5.1.4. SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA:**

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser discernidos se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

La ubicación, tipo, tamaño y característica de los signos serán uniformes para todos los casos y aprobados por la Dirección.

#### **4.5.1.5. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS:**

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.

La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

#### **4.5.1.6. PUERTAS Y/O PANELES FIJOS DE VIDRIO EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS:**

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en "De la protección contra incendio" podrá usar puertas como en paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

- a) Puertas:

Estarán debidamente como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90 m y 1,50 m de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la Dirección.

- b) Paneles fijos:

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso deberán colocarse canteros, maceteros, con plantas, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento que cumpla dichos fines. Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la L.M. o a menos de tres metros de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

**4.5.1.7. SALIDAS EXIGIDAS EN CASOS DE CAMBIO DE USO U OCUPACIÓN:**

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

**4.5.1.8. ACCESO A COCINAS, BAÑOS Y RETRETES:**

- a) El acceso a una cocina, a un baño o a un retrete, desde locales donde se habita o trabaja, debe ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos o bien directamente. En una unidad de vivienda el acceso cubierto a la cocina queda satisfecho si se efectúa respecto de uno solo de los locales de primera clase que la integra. El ancho del paso cubierto no será inferior a la cuarta parte de la altura medida verticalmente entre solado y el lugar más bajo del cielorraso o viga, con un mínimo de 0,70 m.
- b) En las unidades de viviendas existentes con menos de cuatro locales de primera clase, cuando se proyecta uno nuevo de estos últimos, no se exigirá lo establecido en el Inciso a).

**4.5.1.9. ANCHO MÍNIMO DE CIRCULACIÓN INTERNA EN VIVIENDA PERMANENTE:**

El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de la vivienda permanente será de 0,90 m. Las escaleras cumplirán lo establecido en el párrafo 4.6.3.4. y 4.6.3.5. de este Código.

**4.5.2. NÚMERO DE OCUPANTES:****4.5.2.1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:**

El número de ocupantes por superficie de pisos es el número teórico de personas que puede ser acomodado adentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados. El valor de "x" se establece en el siguiente cuadro:

<b>USO</b>	<b>"X" EN m<sup>2</sup></b>
a) Sitios de asamblea, auditorios, salas de concierto, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pista de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
e) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	8
f) Viviendas privadas y colectivas	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el Propietario; en su defecto será	16

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro lo determinará la Dirección por analogía.

En toda "superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

**4.5.2.2. NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS CON USO DIVERSOS:**

En caso de edificios con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicio de restaurante, baile, fiesta, banquete para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección lo estime conveniente.

#### **4.5.3. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA:**

##### **4.5.3.1. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO:**

###### a) Locales frente a vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40,00 m de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en "[Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos](#)" la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

###### b) Locales interiores:

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

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública será de 40,00 m.

##### **4.5.3.2. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:**

###### a) Número de salidas:

En todo edificio con "superficie de piso" mayor que 2.500,00 m<sup>2</sup> por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición del usuario, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya "superficie de piso" excede de 600,00 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este código, siendo una de ellas "caja de escaleras" o "auxiliar exterior", conectadas con un medio de salida general o público.

###### b) Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo distará no más que 65,00 m de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

###### c) Situación de la caja de escalera:

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

###### d) Independencia de las salidas:

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

#### **4.5.3.3. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS INTERMEDIOS O ENTRESUELOS:**

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente.

#### **4.5.4. PUERTAS DE SALIDA:**

##### **4.5.4.1. ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA:**

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

##### **4.5.4.2. CARACTERÍSTICA DE LAS PUERTAS DE SALIDA:**

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

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

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

#### **4.5.5. ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA:**

##### **4.5.5.1. ANCHO DE CORREDORES DE PISO:**

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

##### **4.5.5.2. ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VÍA PÚBLICA:**

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los  $\frac{2}{3}$  de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, nivel que resulte de aplicar "["Ancho de corredores de piso"](#)".

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no puede estar a más de 1,00 m bajo el nivel de la acera.

#### **4.5.6. MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

##### **4.5.6.1 ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

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

El ancho libre de una puerta que sea exigida no será inferior que 1,50 m.

El ancho total de puertas de salida exigidas no será menor que 0,01 m por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$x = \left( \frac{5.500 - A}{5.000} \right) A$$

donde      A = número total de espectadores  
              x = medida del ancho de salida exigida, expresada en centímetros

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros se calculará por:

$$x = 0,6 A$$

siendo      A = número total de espectadores.

#### **4.5.6.2. ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

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

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

Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m<sup>2</sup>.

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

#### **4.5.6.3. FILAS DE ASIENTOS EN LOS LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

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

a) Caso de fila con un pasillo lateral:

En claro libre no podrá ser menor que 0,45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.

b) Caso de filas entre pasillos:

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

c) Filas curvas:

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°.

d) Numeración de las filas:

Cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a la más cercana al proscenio.

En caso de existir asientos llamados de "orquesta", sus filas llevarán numeración independiente.

#### **4.5.6.4. ASIENTOS:**

Se admiten tres tipos de asiento: los fijos, los móviles formando cuerpos de varias unidades y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidades el tipo y forma de asientos será uniforme.

a) Asientos fijos:

Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre sí mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 m. La profundidad mínima utilizable del asiento será 0,40 m y tendrá en su parte inferior un dispositivo para sujetar el sombrero.

El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento, su altura mínima será de 0,50 m medida desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor que 1 cm.

Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

b) Asientos móviles:

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

c) Asientos sueltos:

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas solo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos.

La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno por cada 0,50 m<sup>2</sup> de área, con un máximo de 10 asientos.

#### **4.5.6.5. VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

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

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.M. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

#### **4.5.6.6. PLANOS DE CAPACIDAD Y DISTRIBUCIÓN EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:**

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos es necesaria la presentación del plano donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.

#### **4.5.7. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA:**

##### **4.5.7.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS:**

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

a) Caso general:

- (1) La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup> de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, solo en un ancho igual al de la escalera.
- (2) Cuando el número de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.

b) Caso de lugares de espectáculos públicos:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "[Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos](#)".

**4.5.7.2. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS:**

Las escaleras exigidas tendrán balaustrada, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85 m y la suma del alto más el ancho de esas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00 m.

En las cajas de escalera el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,00 m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos un claro mínimo de 0,025 m se mantendrá en todos sus puntos para que pueda asir el pasamano.

Cuando el ancho de la escalera excede de 1,50 m habrá balaustrada, baranda o un pasamano por cada lado, y estos elementos no distarán entre sí más que 2,40 m.

Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deben colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

**4.5.8. ESCALERAS MECÁNICAS Y RAMPAS:**

**4.5.8.1. ESCALERAS MECÁNICAS:**

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

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté encerrada, formando caja de escalera.
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medido sobre el peldaño.
- d) Marche en sentido de la salida exigida.
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
  - Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión.
  - El pasamano, que puede ser de material flexible, incluso caucho.
  - El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 mm de espesor adherido directamente a la caja; ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible.
- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

**4.5.8.2. RAMPAS COMO MEDIO DE SALIDA:**

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

#### **4.5.9. PUERTAS GIRATORIAS:**

##### **4.5.9.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS:**

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

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

Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

##### **4.5.9.2. USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS:**

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

##### **4.5.9.3. USO DE PUERTA GIRATORIA EXISTENTE:**

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la Dirección sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,70 m de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

#### **4.5.10. SALIDA DE VEHÍCULOS:**

##### **4.5.10.1. Ancho de salidas para vehículos:**

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 m.

En un predio donde se manobre con vehículos como a título de ejemplo se cita playa de carga y descarga de comercio, de industria o depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

##### **4.5.10.2. SALIDA PARA VEHÍCULOS EN PREDIO DE ESQUINA:**

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea Municipal de Esquina y, cuando esta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de la L.M. de las calles concurrentes.

#### **4.6. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

##### **4.6.1. COORDINACIÓN DE FUNCIONES ENTRE REPARTICIONES PÚBLICAS Y DEL ESTADO Y LA MUNICIPALIDAD:**

El D.E. convendrá con las Reparticiones Públicas del Estado que debido a sus funciones, deban intervenir en la fiscalización de instalaciones:

- a) La coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones.
- b) Las respectivas intervenciones sobre la base de notificaciones recíprocas, cuando se construyen, reparen o alteren edificios parcial o totalmente, y cuando para ciertos usos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

#### **4.6.2. SERVICIOS DE SALUBRIDAD:**

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

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro;
- b) Una pileta de cocina;
- c) Una ducha y desagüe de piso;
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

##### **4.6.2.2. Servicio mínimo de salubridad en viviendas:**

En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción de 4, las comodidades enumeradas en los Incisos a), c) y d) de ["Servicios mínimos de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje"](#).

En cada unidad de uso con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada, y si tuviera servicio de agua caliente, todos los baños contarán con esta última mejora salvo aquellos que por su uso accidental no lo requiera.

##### **4.6.2.3. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES:**

En un edificio público, industrial o comercial o local destinado a estos usos, cada unidad independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y en los casos no previstos en otro lugar de este Código se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El Propietario puede establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. El número de personas que trabajan (en caso de no establecerlo el Propietario) y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calcula según lo dispuesto en Coeficiente de ocupación. La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio y cuando no exista uso declarado por el Propietario, será de  $\frac{2}{3}$  de hombres y  $\frac{1}{3}$  de mujeres.
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:
  - (1) Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este Ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el usuario del comercio o industria;
  - (2) Cuando el total de personas excede de:

5 hasta 10, habrá un retrete por sexo y 1 lavabo; 10 hasta 20, habrá un retrete por sexo, 2 lavabos y 1 orinal.

Se aumentará:

1 retrete por sexo por cada 20 personas o fracción de 20;  
1 lavabo y 1 orinal por cada 10 personas o fracción de 10.

Se colocará una ducha (1) por sexo, por cada diez (10) personas ocupadas en industria insalubre y en la fabricación de alimentos provista de agua fría y caliente.

- d) En los edificios o locales de Gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, mercados y otros que la D.O.P. establecerá por analogía los servicios sanitarios para los usuarios, incluido el personal de empleados se determinará considerando el 50% como hombres y el 50% como mujeres, de acuerdo con lo siguiente:

Hombres: 1 retrete y 1 lavabo hasta 125, y por cada 100 más o fracción de 100, 1 retrete;  
1 lavabo por cada 2 retretes  
1 orinal por cada retrete.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo hasta 125 y por cada 100 o más o fracción de 100, 1 retrete;  
1 lavabo por cada 2 retretes.

- e) En los teatros, cine-teatros y cinematógrafos los servicios exigidos son:

PERSONAS		RETRETE	ORINAL	LAVABO	DUCHA
Público	Hombres	Por cada 300 o fracción > 100	-	-	1
		Por cada 200 o fracción > 100	1	-	-
		Por cada 100 o fracción > 50	-	1	-
	Mujeres	Por cada 200 o fracción > 100	2	-	1
Empleados	Hombres	Por cada 30 o fracción	1	1	1
	Mujeres	Por cada 30 o fracción	1	-	1
Artistas	Hombres	Por cada 25 o fracción	1	1	1
	Mujeres	Por cada 25 o fracción	2	-	1

Para determinar los servicios para el público, se lo considerará integrado por 50% hombres y 50% mujeres.

- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:  
Bebederos surtidores: 4 como mínimo y 1 por cada 1.000 espectadores o fracción a partir de 5.000;  
Orinales: 4 por cada 1.000 hasta 20.000 espectadores; 2 por cada 1.000 sobre 20.000;  
Retretes:  $\frac{1}{3}$  del número de orinales, con  $\frac{1}{3}$  de ellos para mujeres.

- g) En los locales de baile los servicios exigidos son:

(1) Para el público:

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 30 usuarios o fracción mayor de 10.  
Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 5. Cuando se realicen variedades con transformación se agregará una ducha por cada sexo y por cada 5 usuarios para uso de los artistas de variedades.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público y en tal caso no se practicará la deducción señalada en el Ítem (1).

#### **4.6.2.4. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CARECEN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACALES:**

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacales de O.S.N. debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

#### **4.6.3. SERVICIO DE SANIDAD:**

##### **4.6.3.1. FACULTAD DE LA D.O.P. RELATIVA A SERVICIO DE SANIDAD:**

La D.O.P. puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

##### **4.6.3.2. LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD:**

El local destinado a servicios de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10,00 m<sup>2</sup>, con lado no menor que 3,00 m. La altura mínima será de 2,50 m. Poseerá ventilación a patio o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>.

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 m medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar con una rejilla de desagüe a la cloaca.

#### **4.6.4. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:**

##### **4.6.4.1. LOCALES PARA COCINAR:**

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina, o por lo menos, un espacio para cocinar.

##### **4.6.4.2. LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS:**

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

- a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m<sup>2</sup>. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado la ventilación debe asegurar cinco (5) renovaciones horarias de su volumen;
- b) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;
- c) Tener una altura que permita un espacio de 1,00 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 0,50 m.
- d) Tener fácil y cómodo acceso;
- e) No tener comunicación con locales por medidores de gas ni contener a éstos.

#### **4.6.4.3. LOCALES PARA SECADERO:**

Los locales para secadero cuando sean parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona se la protegerá con defensas de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán ventilación adecuada a su importancia, a juicio de la D.O.P.

#### **4.6.4.4. LOCALES PARA MEDIDORES:**

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

a) Medidores de electricidad:

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas.

La fila inferior de medidores no distará menos que 1,20 m del solado y la superior no más que 2,10 m.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre para la circulación;

b) Medidores de gas:

No comunicará con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos u otros dispositivos.

La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de Gas del Estado.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00 m de ancho libre de circulación.

#### **4.6.5. CONDUCTO PARA AIRE ACONDICIONADO:**

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe construirse con material incombustible.

El conducto, donde sea necesario puede forrarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado debe instalarse en sala de máquinas o de calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado.

Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no debe colocarse otra clase de canalizaciones, como ser cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos.

#### **4.6.6. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA:**

##### **4.6.6.1. BUZONES PARA RECEPCIÓN DE CORRESPONDENCIA:**

a) Obligación:

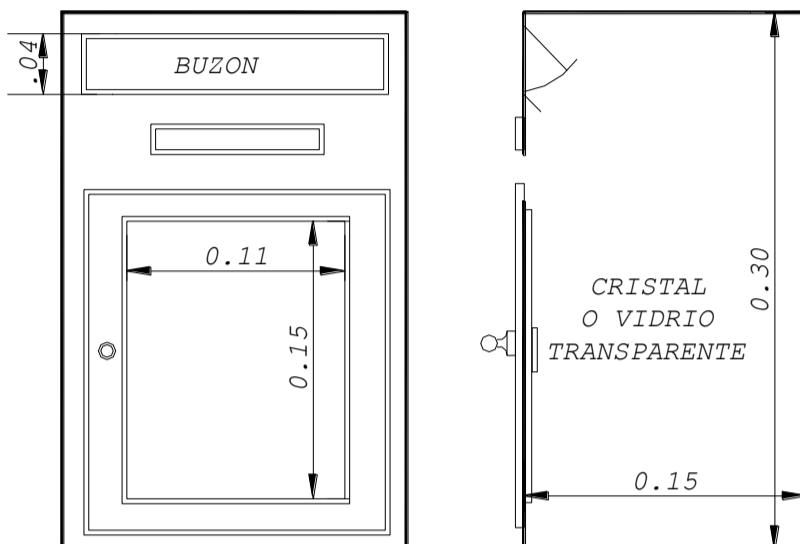
En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. Cuando el número de buzones excede de 25 será obligatoria una lista-guía. El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se oblique a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones.

No se concederá el Certificado de Inspección Final o el Permiso de Uso sin la conformidad de la Dirección citada.

b) Medidas y tipos de buzones:

Los buzones serán construidos con material incombustible. Su instalación puede efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 m, ni más alto que 1,50 m medidos sobre el solado.

Cada unidad tendrá las medidas mínimas que se consignan en la figura.



LA CERRADURA SERÁ YALE O SIMILAR  
CON LLAVE DIFERENTE PARA CADA UNIDAD

**4.6.6.2. BUZONES PARA EXPEDICIÓN DE CORRESPONDENCIA:**

En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servida por una misma entrada puede colocarse instalaciones para expedición de correspondencia siempre que el Propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimento receptor, de acuerdo con las disposiciones que fije ENCOTEL. Cuando no haya acuerdo con la Empresa citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda "Instalación no autorizada por ENCOTEL".

**4.6.7. PARARRAYOS:**

**4.6.7.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS:**

En cada caso la D.O.P. indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

**4.6.7.2. ALTURA DE LA PUNTA DEL PARARRAYOS:**

La punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1,00 m por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas y mástiles aislados.

En las cumbreñas de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan 20,00 m entre sí siempre que la D.O.P. no fije otra medida.

**4.7. DE LAS OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE**

**4.7.1. DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE:**

Una dependencia unida a una unidad de vivienda puede ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a) La altura máxima de edificación sea de 3,00 m.
- b) La superficie cubierta máxima sea de 10,00 m<sup>2</sup>.
- c) La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00 m, salvo cuando existan muros divisorios cortafuego.
- d) No será visible desde la vía pública.

#### **4.7.2. OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE:**

Para realizar una obra provisoria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de utilización.

La D.O.P. puede autorizar fijando el plazo máximo de permanencia, obras provisionas para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a) Plataforma o tribunas para inspeccionar o examinar tablados para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares;
- b) Quioscos y decoraciones, para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras, con permiso concedido. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de dichas obras.

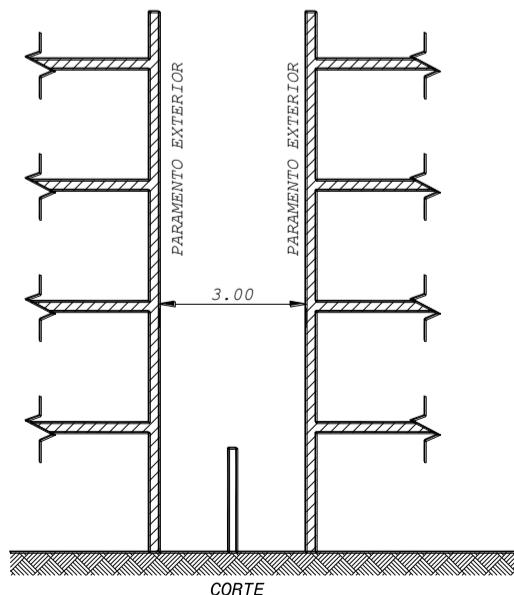
#### **4.7.3. MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA:**

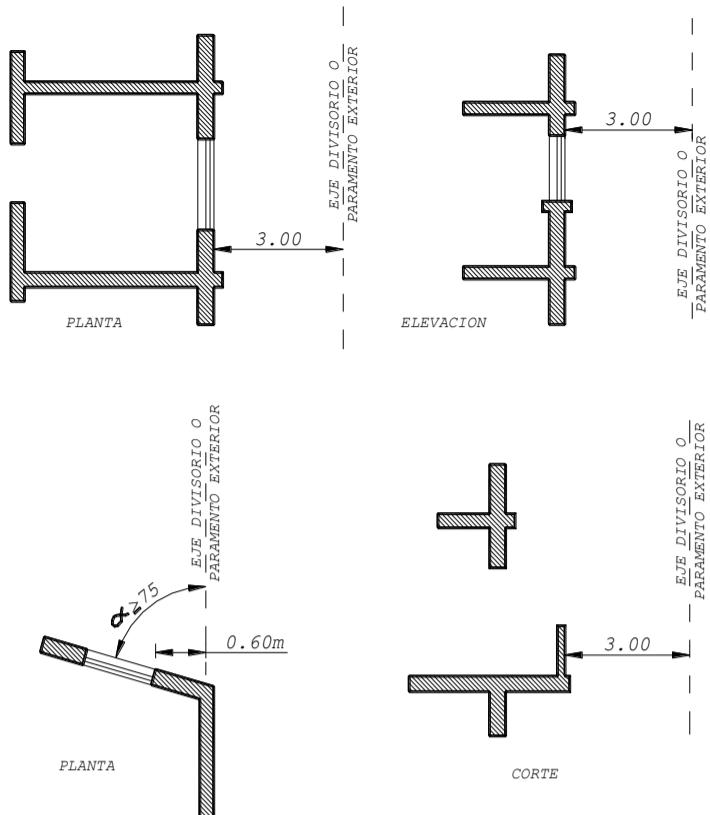
La D.O.P. puede autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias "De la protección contra incendio".

### **4.8. DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS**

#### **4.8.1. INTERCEPCIÓN DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO:**

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.





Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Cuando la abertura, esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que  $75^{\circ}$  con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente; siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento;
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el solado correspondiente;
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.M. o la del retiro obligatorio.

#### **4.8.2. APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO O MURO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO:**

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, no transparente, de espesor no menor que 5 mm en paños de 20 cm de lado, o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 1,80 m por sobre el solado del local.

#### **4.8.3. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO, PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE:**

##### **4.8.3.1. INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRÍO:**

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en "Preservación de muros contra la humedad" ni puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en "Desagüe de techos, azoteas y terrazas".

Debe interponerse un muro o murete debidamente impermeabilizado cuando se trata de arrimar el cantero, jardinera o plantación a un muro privativo contiguo a predio lindero.

#### **4.8.3.2. INSTALACIONES QUE PRODUCEN VIBRACIONES O RUIDOS – PROHIBICIÓN:**

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio linder o separativo entre unidades de uso independiente.

#### **4.8.4. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS:**

Se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruidos, vibración, choque, golpe o humedad.

#### **4.8.5. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA:**

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina solo será objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como de atribución municipal.

### **4.9. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS – CAMBIOS EN PREDIOS Y EDIFICIOS OCUPADOS POR ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES**

#### **4.9.1. SUBDIVISIÓN DE LOCALES:**

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,20 m medidos sobre el solado, a condición de que el local lo ocupe un solo usuario;
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.

#### **4.9.2. OBRAS DE REFORMA Y DE AMPLIACIÓN:**

##### **4.9.2.1. REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS – CASO GENERAL:**

###### **a) Edificios de uso conforme:**

Un edificio existente cuyo uso conforma las prescripciones del Código se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que:

- (1) La nueva obra no rebase los planos límites que definen el “volumen edificable” no siendo obstáculo la existencia de “volumen no conforme”. Asimismo, se permiten las obras de reparación que se comprometa la seguridad del edificio;
- (2) El “grado de aprovechamiento” sea menor que 1 y hasta alcanzar el valor de unidad.
- (3) Si el “grado de aprovechamiento”, es mayor que 1 debe previamente ser reducido mediante obras de demolición por fuera de los planos que limitan el “volumen edificable”. En caso contrario sólo puede ser objeto de reparación u obras fundadas en razones imprescindibles de higiene, estética o de carácter social.  
Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existen construcciones, en éstas sólo se pueden efectuar obras de conservación.

b) Edificios de uso no conforme al Código:

En un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones de Código solo pueden realizarse las obras previstas en caso de "grado de aprovechamiento" mayor que 1 establecidas en el Ítem (3) del inciso a);

c) Edificios con altura menor a las fijas y reguladas de este Código:

- (1) Cuando el edificio alcanzó la altura vigente en el momento de su construcción e inferior a las fijas y reguladas prescriptas por el Código, se pueden realizar en él obras de reforma, refacción y ampliación.
- (2) Cuando el edificio no alcanzó la altura permitida en el momento de su construcción sólo puede realizarse en él obras de refacción o reformas siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen.
- (3) Cuando el edificio haya sido afectado por expropiación parcial en el frente del predio, puede ejecutarse obras, sin alcanzar la altura obligatoria para restablecer su uso. En caso de que el uso primitivo sea cambiado se cumplirán todas las prescripciones del Código.

**4.9.2.2. REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES:**

En un edificio existente destinado a vivienda se pueden realizar obras de reforma y ampliación siempre que en las mismas se cumpla con lo establecido en el Código.

**4.9.2.3. REFORMA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:**

- a) Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallan fuera de la L.M. o de la Línea Municipal de esquina, salvo el caso previsto en "[Obras en predio afectado por apertura, ensanche o rectificación de vía pública](#)", contenido en este Código.
- b) En edificios que sobresalgan no más que 0,30 m de las L.M. o no tengan la Línea Municipal de esquina reglamentaria, la D.O.P. puede autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 m y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental.
- c) Un edificio de esquina con más de dos (2) pisos de alto ubicado sobre una calle cuyo ancho sea superior a 25,00 m y con Línea Municipal de Esquina aprobada por reglamentos anteriores, puede ser objeto de obras que no implique una reconstrucción o transformación, en el caso de que la Línea Municipal de Esquina no se ajuste a las dimensiones establecidas en el Código.

**4.9.3.2. PREDIOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y DEPÓSITOS CON USOS NO CONFORMES, DESOCUPADOS POR MUDANZAS:**

Un predio, edificio, local, instalación, depósito o alguna de sus partes desocupadas por mudanzas, puede ser utilizado nuevamente aún cuando no conforme las exigencias de uso de este Código, para el distrito donde está ubicado, con el siguiente criterio:

a) Distritos residenciales:

En cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez menos restringidas, los comercios cada vez menos importantes;

b) Distritos comerciales:

En cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez menos restringidas, los comercios cada vez menos importantes;

c) Distritos industriales:

En cada mudanza las industrias y los depósitos serán de clases cada vez más restringidas, los comercios cada vez menos importantes.

**4.9.3.3. REFORMAS Y AMPLIACIONES DE INSTALACIONES INDUSTRIALES:**

Una instalación industrial (eléctrica, mecánica, electromecánica, térmica o de inflamables), aún cuando el uso no conforma las prescripciones de este Código para el Distrito donde está ubicada, puede ser reformada, ampliada o transformada, mientras no ocasione molestias a la vecindad y siempre que se mantenga la clase actual pudiendo cambiarla por otra clase menos restringida.