

# REGLAMENTO DE EDIFICACION.

## ORDENANZA 1111/76.

### INDICE GENERAL.

#### **SECCION 1- GENERALIDADES.-**

- Comisión edilicia del Reglamento de Edificación
- 1.1. Colaboración de Servicios Ad-Honoren de particulares y funcionarios Municipales en la Comisión.
- 1.2. Dictamen de la Comisión Edilicia del Reglamento de Edificación.
- 1.3. Constitución de la Comisión Edilicia del Reglamento de Edificación.
- 1.4. Presidencia de la Comisión y sus funciones.
- 1.5. Funcionamiento de la Comisión
- 1.6.1. De las sesiones.
- 1.6.2. Del quórum.
- 1.6.3. De los Asuntos.
- 1.6.4. De los dictámenes.
- 1.6.5. De las votaciones.
- 1.6.6. Del libro de actas.
- 1.6. Publicación del Reglamento

#### **SECCION 2. DE LA ADMINISTRACION.**

- 2.1. **De las tramitaciones.**
- 2.1.1. Requerimiento de permiso.
- 2.1.1.1. Trabajos que requieren permisos de obra.
- 2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación de permisos.
- 2.1.2.1. Certificado de Libre Deuda.
- 2.1.2.2. Permiso de Edificación
- 2.1.2.3. Línea y nivel.
- 2.1.2.4. Planos y Planillas.
- 2.1.3. Requisitos técnicos imprescindibles para la presentación de planos de edificación
- 2.1.4. Trámite para estudio, aprobación de documento y presentación de planos de edificación.
- 2.1.4.1. Aprobación de planos
- 2.1.4.2. Caducidad del permiso.
- 2.1.4.3. Obra paralizadas.
- 2.1.4.4. Obras ejecutadas por etapas.
- 2.1.4.5. Reanudación de trámites por exptes. archivados.
- 2.1.4.6. Modificaciones y ampliaciones.
- 2.1.4.7. Inspección Final.
- 2.1.4.8. Final parcial de obra.
- 2.1.4.9. Inspección de obras inconclusas.

- 2.1.4.9.1. Conformes no solicitados.
  - 2.1.4.10. Trabajos que no requieren permiso.
  - 2.1.5. Visación Previa.
    - 2.1.5.1. Planos para visación previa.
  - 2.1.1.6. Construcciones realizadas sin permiso municipal.
  - 2.2. **De los profesionales y Empresas.**
    - 2.2.1. Obligaciones generales de los propietario, profesionales, constructores e instaladores.
    - 2.2.2. Alcance de los títulos profesionales.
    - 2.2.3. Cambio de categoría de constructor.
    - 2.2.4. Instaladores.
    - 2.2.5. Cambio de profesionales y Empresas.
    - 2.2.6. Retiro de profesionales y Empresas.
    - 2.2.7. Responsabilidades.
    - 2.2.8. Registros de firmas.
    - 2.2.9. Cambio de domicilio.
  - 2.3. **De la policía de obra**
    - 2.3.1. Responsabilidad profesional.
    - 2.3.2. Atribuciones de la Oficina de Obras Privadas.
    - 2.3.3. Entradas a las obras y suspensión de las mismas.
    - 2.3.4. Vicios ocultos.
    - 2.3.5. Planos de obra.
    - 2.3.6. Presencia del profesional en las obras.
    - 2.3.7. Presencia del capataz en la obra.
    - 2.3.8. Casos de siniestros.
    - 2.3.9. Demolición de las obras en contravención.
  - 2.4. **De las penalidades.**
    - 2.4.1. Concepto sobre aplicación de las penalidades.
    - 2.4.2. Clases de penalidades.
    - 2.4.3. Gradación de penalidades por determinadas faltas.
      - 2.4.3.1. Aplicación de Apercibimiento.
      - 2.4.3.2. Aplicación de multas.
      - 2.4.3.3. Aplicación de suspensión en el uso de la firma.
      - 2.4.3.4. Significado de la suspensión de firma.
      - 2.4.3.5. Eliminación definitiva del registro de firma.
  - 2.5. **De las reclamaciones.**
    - 2.5.1. Comisión edilicia del reglamento de edificación para las reclamaciones.
    - 2.5.2. Plazo para interponer reclamaciones.
- SECCION 3 DEL PROYECTO DE LAS OBRAS.**
- 3.1. **De la línea nivel y ochavas.**
    - 3.1.1. De la línea de edificación.

- 3.1.1.1. Definiciones.
- 3.1.1.2. Alineación.
- 3.1.1.3. De la fijación de la línea de edificación.
- 3.1.1.4. De la verificación y tolerancias.
- 3.1.1.5. De las penalidades en los casos de infracción.
- 3.1.1.6. Obras detrás de la línea municipal de retiro obligatorio.
- 3.1.1.7. Línea de edificación para sótano.
- 3.1.1.8. De la línea de edificación en las esquinas.
- 3.1.1.9. Dimensiones de las ochavas.
- 3.1.1.10. Ochavas curvas o poligonales.
- 3.1.1.11. Edificios fuera de la línea de edificación o sin ochavas reglamentarias.
- 3.1.1.12. Ochavas en zonas de servidumbres de jardín.
- 3.1.1.13. Del ancho de la vereda.
- 3.2. **De las cercas y aceras.**
- 3.2.1. Generalidades sobre cercas y aceras.
- 3.2.1.1. Obligación de construir y conservar cercos y veredas.
- 3.2.1.2. Cercos y tapias.
- 3.2.2. Veredas.
- 3.2.2.1. Generalidades
- 3.2.2.2. Material y color de las veredas.
- 3.2.2.3. Anchos de las veredas.
- 3.2.2.4. Pendientes de desniveles en las veredas.
- 3.2.2.5. Veredas arboladas.
- 3.2.2.6. Rebajes de cordones.
- 3.2.2.7. Entradas de vehículos.
- 3.2.2.8. Veredas en zonas con reglamentaciones especiales.
- 3.3. **De las fachadas.**
- 3.3.1. Fachadas y medianeras.
- 3.3.1.1. Arquitectura de las fachadas y medianeras.
- 3.3.1.2. Fachadas principal detrás de línea municipal y de retiro obligatorio.
- 3.3.1.3. Conductos visibles desde la vía pública.
- 3.3.2. Limitación de las salientes en fachadas.
- 3.3.2.1. Salientes en planta baja.
- 3.3.2.2. Salientes en balcones abiertos.
- 3.3.2.3. Salientes de aleros.
- 3.3.2.4. Salientes de los cornisamientos.
- 3.3.2.5. Marquesinas.
- 3.3.2.6. Balcones cerrados.
- 3.3.2.7. Cuerpos salientes.
- 3.3.2.8. Columnas y salientes en ochavas.

- 3.3.3. Toldos colocados en la fachada principal.
- 3.3.3.1. Generalidades y perfil de los toldos en la fachada principal
- 3.3.3.2. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalación pública.
- 3.3.3.3. Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales
- 3.3.3.4. Toldo de aluminio u otro material rígido.
- 3.4. **De los locales.**
- 3.4.1. Clasificación de los locales.
- 3.4.1.1. Criterio de la clasificación de los locales.
- 3.4.1.2. Locales de dudosa clasificación.
- 3.4.2. Altura mínima de los locales.
- 3.4.2.1. Generalidades sobre altura mínima de los locales.
- 3.4.2.2. Altura mínima de locales.
- 3.4.2.3. Altura mínima de locales en “duplex” y entrepiso en negocios.
- 3.4.2.4. Altura mínima de locales en subsuelo.
- 3.4.2.5. Relación de altura y profundidad.
- 3.4.3. Área y lados mínimos de los locales.
- 3.4.3.1. Generalidades sobre áreas y lados mínimos de los locales.
- 3.4.3.2. Áreas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta clase.
- 3.4.3.3. Areas y lados mínimos de los locales de segunda clase.
- 3.4.3.4. Areas y lados mínimos de los locales de tercera clase.
- 3.4.4. De la iluminación y ventilación de los locales.
- 3.4.4.1. Generalidades sobre iluminación y ventilación de los locales.
- 3.4.4.2. Iluminación y ventilación de los locales de 1° y 2° clase.
- 3.4.4.3. Iluminación y ventilación de los locales de 3° clase.
- 3.4.4.4. Iluminación de los locales de 4° clase.
- 3.4.4.5. Intervención de Oficina de Obras Privadas.
- 3.5. **De las circulaciones.**
- 3.5.1. Áreas y lados mínimos de las circulaciones.
- 3.5.1.1. Ancho de entradas y pasajes en gral.
- 3.5.1.2. Escaleras.
- 3.5.1.3. Rampas y escaleras mecánicas.
- 3.5.1.4. Circulaciones y asientos en salas de espectáculos.
- 3.5.1.5. Puertas giratorias.
- 3.5.1.6. Ascensores.
- 3.5.1.7. Paliere de piso.
- 3.6. **De los medios de salidas.**
- 3.6.1. Generalidades de los medios de salida.
- 3.6.1.1. Trayectoria de los medios de salida.
- 3.6.1.2. Salidas exigidas libres.
- 3.6.1.3. Señalamientos de los medios de salidas exigidas.

- 3.6.1.4. Salidas exigidas en casos de edificios con ocupación diversa.
- 3.6.1.5. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones.
- 3.6.2. Números de ocupantes.
  - 3.6.2.1. Factor de ocupación.
- 3.6.3. Situación de los medios de salida.
  - 3.6.3.1. Acceso y terminación de salida exigido.
  - 3.6.3.2. Medio de egreso en locales de espectáculos y diversiones públicas y deportivas.
  - 3.6.3.3. Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversiones públicas.
- 3.6.4. Salidas de vehículos.
  - 3.6.4.1. Ancho de salida para vehículos.
  - 3.6.4.2. Salida para vehículos en predio de esquina.
- 3.7. **De los patios.**
  - 3.7.1. Generalidades sobre patios.
    - 3.7.1.1. Forma de medir los patios.
    - 3.7.1.2. Prohibiciones relativas a patios.
    - 3.7.1.3. Colocación de toldos en patios de viviendas.
    - 3.7.1.4. Clasificación de los patios.
    - 3.7.1.5. Patios principales rectangulares.
    - 3.7.1.6. Patios principales no rectangulares.
  - 3.7.2. Centros de manzanas.
    - 3.7.2.1. Generalidades sobre centro de manzana.
    - 3.7.2.2. Manzanas de tres lados.
    - 3.7.2.3. Manzanas de cuatros lados.
    - 3.7.2.4. Manzanas de cinco lados.
    - 3.7.2.5. Manzanas de seis lados.
    - 3.7.2.6. Cálculo del centro de manzana en zona de jardín.
  - 3.7.3. Patio en edificios que se amplíen o refaccione.
- 3.8. **De la reforma y ampliación de edificios.**
  - 3.8.1. Generalidades sobre la reforma y ampliación de edificios.
    - 3.8.1.1. Condiciones para subdividir locales.
    - 3.8.1.2. Mamparas de subdivisiones en los locales.
    - 3.8.1.3. Patios de edificios que se amplíen o refaccionen.
    - 3.8.1.4. Construcciones existentes en barro.
    - 3.8.1.5. Reparaciones en construcciones existentes en madera.
  - 3.8.2. Refacciones en los distritos y arterias de altura mínima.
    - 3.8.2.1. Propiedades afectadas por altura mínima de fachada.
  - 3.8.3. Refacciones en los distritos y arterias de altura mínima y retiro a la nueva línea de edificación.
    - 3.8.3.1. En negocios ya autorizados.

- 3.8.4. Refacciones permitidas sin efectivizar el retiro en unidades de planta baja destinadas a negocios.
- 3.9. **De las obras que produzcan molestias.**
  - 3.9.1. De las obras que afecten a linderos.
    - 3.9.1.1. Vistas a predios linderos.
  - 3.9.2. Instalaciones que afecten a un muro divisorio privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.
    - 3.9.2.1. Instalaciones arrimadas a muros divisorios.
    - 3.9.2.2. Instalaciones que transmiten calor o frío.
    - 3.9.2.3. Instalaciones que produzcan humedad.
  - 3.9.3. Árboles que afecten a linderos.
- 3.10. **De la protección contra incendio.**
  - 3.10.1. Prevenciones contra incendio según el tipo de uso.
- 3.11. Del proyecto de las instalaciones complementarias.
  - 3.11.1. Servicios de salubridad.
    - 3.11.1.1. Servicios mínimo de salubridad en todo predio edificado.
    - 3.11.1.2. Servicio mínimo de salubridad de viviendas.
    - 3.11.1.3. Servicio mínimo de salubridad en otros edificios.
    - 3.11.1.4. Instalaciones en zonas con ó sin servicios públicos de salubridad.
  - 3.11.2. Servicio de sanidad.
    - 3.11.2.1. Facultad de la Oficina de Obras Privadas relativa a servicios de sanidad.
  - 3.11.3. Locales para determinadas instalaciones.
    - 3.11.3.1. Locales para cocinar.
    - 3.11.3.2. Locales para artefactos para gas.
    - 3.11.3.3. Ascensores.
    - 3.11.3.4. Incineradores de basura.
    - 3.11.3.5. Depósitos para combustibles.
    - 3.11.3.6. Depósitos para mudanzas.
  - 3.11.4. Conductos para aire acondicionado.
  - 3.11.5. Pararrayos.
    - 3.11.5.1. Necesidad de instalar pararrayos.
  - 3.11.6. Cabinas de Agua y Energía.
  - 3.11.7. Perforaciones.
- 4.1 **De vallas provisorias, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de obras.**
  - 4.1.1. Vallas provisorias al frente de las obras.
    - 4.1.1.1. Obligación de vallas provisorias del frente de las obras.
    - 4.1.1.2. Construcción de la valla provisoria al frente de las obras.
    - 4.1.1.3. Dimensiones y ubicación de la vallas provisorias al frente de las obras.
    - 4.1.1.4. Bandejas de protección.
    - 4.1.1.5. Limpieza y pintura de fachadas principales.

- 4.1.1.6. De la obligación de las Empresas Constructoras de cumplir con lo establecido en la sección 4 de este R.E.
- 4.1.1.7. Autorización de la Ofic de Obras Privadas para ocupar parcialmente la vía pública.
- 4.1.2. Letreros al frente de las obras.
  - 4.1.2.1. Obligación de colocar letrero frente a una obra sus leyendas.
  - 4.1.2.2. Figuración optativa del propietario, contratista y proveedores en el letrero de una obra.
  - 4.1.2.3. Letrero al frente de una obra con leyendas que preste confusión.
- 4.1.3. Estacionamiento de vehículos al frente de las obras.
  - 4.1.3.1. Autorización.
  - 4.1.3.2. Uso de espacio autorizado.
  - 4.1.3.3. Ubicación y dimensiones del espacio autorizado.
  - 4.1.3.5. Características constructivas de los caballetes.
- 4.2. **De las demoliciones.**
  - 4.2.1. Generalidades sobre las demoliciones.
    - 4.2.1.1. Chapas, marcas, soportes y conexiones aplicadas en las obras a demoler.
    - 4.2.1.2. Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.
  - 4.2.2.1. Limpieza de la vía pública.
  - 4.2.2. Medidas de protección en las demoliciones.
    - 4.2.2.2. Peligro para el tránsito.
    - 4.2.2.3. Protección al predio contiguo.
  - 4.2.3. Procedimiento de la demolición.
    - 4.2.3.1. Puntales de seguridad en demoliciones.
    - 4.2.3.2. Lienzo contra el polvo en las demoliciones.
    - 4.2.3.3. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.
    - 4.2.3.4. Caída y acumulación de escombros.
    - 4.2.3.5. Riesgo obligatorio en demoliciones.
    - 4.2.3.6. Molienda de ladrillos en demoliciones.
    - 4.2.3.7. Conservación de los muros divisorios en demoliciones.
    - 4.2.3.8. Demoliciones paralizadas.
  - 4.2.4. Obras en mal estado o amenazadas por peligro.
    - 4.2.4.1. Construcciones que amenazan derrumbarse.
    - 4.2.4.2. Notificación y peligro de derrumbe.
    - 4.2.4.3. Desconformidad del propietario.
- 4.3. **De los terraplenamientos y excavaciones.**
  - 4.3.1. Terraplenamientos.
    - 4.3.1.1. Predios con suelo bajo nivel oficial
  - 4.3.2. Excavaciones
    - 4.3.2.1. Desmontes
    - 4.3.2.2. Excavaciones que afecten a predios linderos o a la vía pública.
    - 4.3.2.3. Excavación que afecten a estructuras adyacentes

- 4.3.2.4. Excavación que pueda causar daños o peligros
- 4.3.2.5. Protección contra accidentes
- 4.3.3. Deposito de tierra y materiales en la vía pública
- 4.4. **De los suelos aptos para cimentar**
- 4.4.1. Suelos aptos para cimentar
- 4.5. **De los cimientos**
- 4.5.1. Generalidades sobre cimientos
  - 4.5.1.1. Distribución de las cargas en los cimientos
  - 4.5.1.2. Preservación de bases contra corriente de agua freática
  - 4.5.1.3. Cimiento de muros divisorios
  - 4.5.1.4. Cimiento bajo aberturas
- 4.5.2. Profundidad y perfil de cimientos
  - 4.5.2.2. Para cimentar sobre la línea municipal
- 4.5.3. Situaciones relativas de cimientos
- 4.5.4. Bases de distintos materiales
  - 4.5.4.1. Pilares de cimientos
- 4.5.5. Pilotaje
  - 4.5.5.1. Generalidades sobre pilotaje
  - 4.5.5.2. Sistemas no tradicionales
- 4.6. **De las estructuras en elevación.**
- 4.6.1. Generalidades sobre estructuras de elevación.
  - 4.6.1.1. Normas para el cálculo de las estructuras.
  - 4.6.1.2. Sobrecargas de cálculo en los entresijos.
  - 4.6.1.3. Apoyos de vigas en muros medianeros.
- 4.6.2. Detalles constructivos de las estructuras.
  - 4.6.2.1. Pintura del acero y de la madera estructural.
  - 4.6.2.2. Vidrio estructural y de piso.
- 4.7. **De los muros.**
- 4.7.1. Generalidades sobre muros de albañilería.
  - 4.7.1.1. Ejecución de los muros de albañilería.
  - 4.7.1.2. Preservación de los muros de albañilería contra la humedad.
  - 4.7.1.3. Trabas de los muros de albañilería.
  - 4.7.1.4. Anclaje y encadenado en muros de albañilería.
  - 4.7.1.5. Pilares y pilastras de albañilería.
  - 4.7.1.6. Dinteles y arcos de albañilería.
  - 4.7.1.7. Recalco de muros de albañilería.
- 4.7.2. Muros de materiales cerámicos.
  - 4.7.2.1. Muros de hormigón o de bloques.
- 4.7.3. Muros divisorios.
  - 4.7.3.1. Material de muros divisorios.



- 4.7.3.2. Espesores de muros divisorios.
- 4.7.3.3. Construcciones sin apoyar en muros divisorios.
- 4.7.4. Cálculos de los muros.
- 4.7.4.1. Carga útil de los muros divisorios.
- 4.7.5. Espesores mínimo de muros de sostén.
- 4.7.5.1. Muros de medio ladrillo macizo.
- 4.7.6. Espesores mínimos de muros no cargados.
- 4.7.6.1. Espesores mínimos de muros exteriores no cargados.
- 4.7.7. Uso de muros existentes.
- 4.7.7.1. Caso general de uso de muros existentes.
- 4.7.7.2. Casos de muros existentes asentados en barro.
- 4.7.8. Muros privativos contiguos a predios linderos.
- 4.8. **De los revoques, revestimientos y contrapisos.**
- 4.8.1. Revoques de muros.
- 4.8.1.1. Obligación de revocar muros existentes.
- 4.8.1.2. Revoques exteriores.
- 4.8.1.3. Revoques interiores.
- 4.8.2. Revestimientos.
- 4.8.2.1. Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas.
- 4.8.2.2. Revestimientos combustibles.
- 4.8.2.3. Revestimientos incombustibles.
- 4.8.2.4. Revestimientos impermeables en locales de salubridad.
- 4.8.3. Contrapisos.
- 4.8.3.1. Obligación de ejecutar contrapiso sobre terreno.
- 4.8.3.2. Contrapiso para pisos de madera.
- 4.8.3.3. Contrapisos para pisos especiales.
- 4.9. **De los techos.**
- 4.9.1. Generalidades sobre el techo.
- 4.9.1.1. Cercado de techos transitables.
- 4.9.1.2. Desagües de techos, azotea y terrazas.
- 4.9.2. Material de la cubierta de techos.
- 4.9.2.1. Características de los materiales de la cubierta de techos.
- 4.10. **De la ejecución de las instalaciones complementarias.**
- 4.10.1. Instalaciones de salubridad.
- 4.10.1.1. Generalidades sobre instalaciones de salubridad.
- 4.10.1.2. Desagües.
- 4.10.1.3. Aljibes.
- 4.10.1.4. Pozos de captación de agua.
- 4.10.1.5. Fosas sépticas.
- 4.10.2. Instalaciones eléctricas.

- 4.10.3. Instalaciones de gas.
- 4.11. **De los andamios.**
  - 4.11.1. Generalidades sobre andamios.
    - 4.11.1.1. Calidad y resistencia.
    - 4.11.1.2. Tipos de andamios.
    - 4.11.1.3. Andamios sobre la vía pública.
    - 4.11.1.4. Montacargas en la vereda.
    - 4.11.1.5. Acceso a los andamios.
    - 4.11.1.6. Protección a personas y estructuras.
    - 4.11.1.7. Torres para agua, guinches y montacargas.
    - 4.11.1.8. Andamios corrientes de madera.
    - 4.11.1.9. Cortinas en los andamios.
- 4.12. **De la obligación de conservar.**
  - 4.12.1. Conservación de obras existentes.
    - 4.12.1.1. Obligación del propietario relativa a la conservación de obras.
    - 4.12.1.2. Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas.
    - 4.12.1.3. Oposición del propietario a conservar una obra.
  - 4.12.2. Limpieza y pintura de fachadas principales.
- 4.13. **De los publicitarios.**
  - 4.13.1. Condiciones generales de los anuncios publicitarios.
  - 4.13.2. Anuncios en fachadas y muros divisorios.
  - 4.13.3. Anuncios salientes de la línea municipal.
  - 4.13.4. Anuncios en aleros y marquesinas.
  - 4.13.5. Avisos aplicados sobre vallas o andamios.
  - 4.13.6. Visibilidad de cajas y estructuras.
  - 4.13.7. Anuncios con cristal.
  - 4.13.8. Retiro de estructuras de anuncios.
  - 4.13.9. Restricciones en la colocación de avisos.
- 4.14. **De la utilización de predios para servicios públicos**
  - 4.14.1. Colocación de chapas de nomenclaturas y señalización de los edificios.
  - 4.14.2. Anclaje de dispositivos para servicios públicos en los edificios.
  - 4.14.3. Instalación de dispositivos de seguridad o de defensa en edificios.
- 6.1. **Residencial.**
  - 6.1.1. Edificios en torre.
    - 6.1.1.1. Generalidades.
    - 6.1.1.2. Condiciones que deben cumplirse.
    - 6.1.1.3. Patios en edificios de gran altura.
    - 6.1.1.4. Altura del basamento.
    - 6.1.1.5. Altura máxima.
    - 6.1.1.6. Espacios circundantes laterales

- 6.1.1.7. Retiro de fachada.
- 6.1.1.7.1. Basamentos.
- 6.1.1.7.2. Sobreelevación.
- 6.1.1.8. Separación de torres en un predio.
- 6.1.2. De las construcciones con madera.
- 6.1.2.1. Generalidades sobre construcciones de madera.
- 6.1.3. Viviendas premoldeadas y prefabricadas en sistemas no tradicionales.
- 6.1.3.1. Generalidades sobre viviendas premoldeadas y prefabricadas.
- 6.1.3.2. Requisitos que deben reunir las viviendas premoldeadas.
- 6.1.3.3. Requisitos que deben reunir las viviendas prefabricadas.
- 6.1.3.4. Permiso de edificación para viviendas prefabricadas.
- 6.1.3.5. Aprobación de los tipos de viviendas o casillas prefabricadas o premoldeadas.
- 6.1.3.6. Renuncia de la medianera en viviendas de tipo premoldeadas.
- 6.1.4. Villa de emergencia.
- 6.2. **Transporte.**
- 6.2.1. Garage.
- 6.2.1.2. Rige la obligatoriedad.
- 6.2.1.3. Medida de vehículos.
- 6.2.1.4. Limitación de superficie edificable.
- 6.2.1.5. Características constructivas.
- 6.2.1.6. En los predios.
- 6.3. **Comercios minoristas.**
- 6.3.1. Locales clase.
- 6.3.1.1. Definición.
- 6.3.1.2. Características constructivas.
- 6.3.1.3. Comercio de ventas al por menor.
- 6.3.1.4. Supermercados y autoservicios.
- 6.3.1.5. Mercado puestos minorista.
- 6.3.1.6. Comercio.
- 6.3.1.7. Comercio elaboración de sustancias alimenticias.
- 6.3.1.8. Establecimiento de fraccionamiento.
- 6.3.2.0. Locales clase "B".
- 6.3.2.1. Comprenden a todos los que poseen salón de venta.
- 6.3.2.2. Característica constructiva.
- 6.3.3.0. Kiosco.
- 6.3.3.1. Se define.
- 6.3.3.2. Cuando se comercializa alimentos no envasados.
- 6.3.3.3. Cercamientos laterales.
- 7. **Reglamento de construcción para cementerio.**
- 7.1. **De su aplicación.**

- 7.2. **De los tramites.**
- 7.2.1. Derogado.
- 7.2.2. Del permiso de edificación.
- 7.2.3. De los planos y planillas.
- 7.2.4. De las inspecciones.
- 7.2.5. Carteles de obra.
- 7.2.6. Multas.
- 7.2.7. Del certificado de final de obra.
- 7.2.8. Plazos para construcción.
- 7.2.9. De los profesionales.
- 7.3. **De la construcción.**
- 7.3.1. Puertas -ventanas y bocas de nichos.
- 7.3.2. Altura panteones.
- 7.3.3. Prohibiciones bancos.
- 7.3.4. La construcción de panteones.
- 7.3.5. Espesor de muros.
- 7.3.6. Espesor de zapatas de fundación.
- 7.3.7. En todos los casos.
- 7.3.8. En las obras que se proyecten subsuelos.
- 7.4. **Solicitudes.**
- 7.4.1. Aleros.
- 7.4.2. Ancho de veredas.
- 7.4.3. Panteones de reducida superficie.
- 7.4.4. Panteones con sótano.
- 7.4.5. Obligatoriedad.
- 7.4.6. Muros divisorios.
- 7.4.7. Muro divisorio.
- 7.4.8. Prohibición.
- 7.4.9. La municipalidad se reserva.
- 7.4.10. En las calles de los cementerios.
- 7.4.11. Terminada la construcción.
- 7.4.12. Dentro de los 90 días.
- 7.4.13. Realización de trabajos.
- 7.4.14. Cualquier otra disposición.
- 8. **Casas mortuorias ( Ord. Gral. 161/73).**
- 8.1. **Hoteles alojamiento.**
- 8.2. **Viviendas económicas.**
- 8.3. **Escala de multas.**
- 8.4. **Construcciones centro de manzanas.**

## **FORMACIÓN, OBJETIVOS, CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN EDILICIA DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.**

### 1.1 COMISIÓN EDILICIA DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.

Se fija la existencia de la Comisión Edilicia del Reglamento de Edificación que determinará con respecto a las dudas de interpretación y salvará las omisiones que pudieran existir en este Reglamento como asimismo lo actualizará, por lo menos quinquenalmente teniendo en cuenta la experiencia administrativa y profesional que surja de la aplicación de sus disposiciones

El presente Reglamento de Edificación es complementario del Código de Zonificación aprobado por Ordenanza 1206/78 y regirá hasta tanto se dicte el Código de Edificación para el Partido de San Nicolás.

### 1.2 COLABORACIÓN DE SERVICIOS AD-HONOREM DE PARTICULARES Y FUNCIONARIOS MUNICIPALES EN LA COMISIÓN.

La Comisión podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares, y con el consentimiento de las autoridades interesadas, la de aquellos funcionarios municipales cuya colaboración considere útil para la realización de sus tareas.

### 1.3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN SOBRE PROBLEMAS RELACIONADO CON ESTE REGLAMENTO.

Esta Comisión dictaminará y asesorará, cada vez que le sea requerido, sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación de este Reglamento, en su faz ética, técnica y estética.

### 1.4. CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN EDILICIA DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.

Los integrantes de la Comisión de Reglamento de Edificación, serán:

- a) El Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Nicolás o un Representante de la Municipalidad de San Nicolás.
- b) El Sub-Secretario de Planeamiento y Desarrollo de la Municipalidad de San Nicolás, o un Representante de esa Sub-Secretaría.
- c) El Director de Obras Privadas de la Municipalidad de San Nicolás, quien ejercerá la presidencia.
- d) El Jefe de la Oficina de Catastro de la Municipalidad de San Nicolás.
- e) Un Arquitecto representante del Centro de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros.
- f) Un Ingeniero Civil, Representante del Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de San Nicolás.
- g) Un Técnico constructor representante de la Asociación de Técnicos Nacionales.

### 1.5. PRESIDENCIA DE LA COMISIÓN Y SUS FUNCIONES.

En la Comisión Asesora del Reglamento de Edificación actuará como presidente el Director de Obras Privadas, en ausencia de éste será el Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Sus funciones son:

- 1) Hacer citar a los miembros a sesión, declarar la apertura y presidir la misma, dirigir el debate, proponer las votaciones y hacer saber los resultados.
- 2) Determinar los asuntos que componen el “orden del día”.
- 3) Notificar a las entidades representadas de las inasistencias de sus representantes respectivos.

#### 1.6. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN.

##### 1.6.1. DE LAS SESIONES:

1.-En la primera sesión del año la Comisión fijará los días y horas en que se realizará las respectivas sesiones ordinaria pudiendo ser cambiadas las mismas cuando se estime conveniente.

En esta reunión los delegados deberán presentar la constancia por escrito de la Entidad que representan.

2.- Las sesiones de la Comisión deberán realizarse como mínimo seis veces al año.

3.- Las sesiones de la Comisión son ordinarias y se celebran en día y horas preestablecidas y son extraordinarias si se celebran cuando:

- a) Las convoca el presidente para tratar asuntos urgentes.
- b) Sean resueltas en sesión ordinaria.
- c) A pedido de cinco miembros.

4.- A cada miembro se le hará llegar con 48 horas de anticipación a cada sesión, junto con el orden del día la nómina de asuntos a tratar.

5.- En caso de que no pueda realizarse la sesión por falta de quórum, en la nota correspondiente, se dejará constancia del nombre de los representantes y delegados ausentes y presentes con o sin aviso y con licencia.

6.- Declarada abierta la sesión, el presidente informará los asuntos entrados u otras cuestiones de interés y pondrá a consideración el Acta de Sesiones anteriores

##### 1.6.2. DEL QUORUM:

La Comisión deberá sesionar con la mitad más uno de sus miembros como mínimo. De este quórum la mitad más uno deberán ser representantes de las Oficinas Técnicas Municipales.

1.6.3. De los asuntos solo se someterán a consideración de la Comisión aquellos asuntos que ofrezcan dudas de interpretación informadas y fundamentadas por la Oficina Municipal respectiva.

##### 1.6.4. DE LOS DICTAMENES:

El dictamen será nominal, fundamentado y por mayoría. En caso de disidencia, se elevará cada uno de las ponencias con la nómina de los miembros que la votaron.

##### 1.6.5. DE LAS VOTACIONES:

Los dictámenes deben tomarse por simple mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá doble voto.

1.6.6. La Comisión tendrá un libro de Actas donde constan los temas tratados, el mismo será responsabilidad directa del presidente.

#### 1.7. PUBLICACION DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento debe ser publicado por la Municipalidad.

En las sucesivas ediciones no puede ser alterada la continuidad de su articulado.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente sin reemplazar a los artículos sustituidos o modificados.

Cada año deben ser publicadas las hojas que corresponden a modificaciones del presente Reglamento practicadas al 31 de diciembre del Reglamento anterior.

**SECCION 2**

**DE LA ADMINISTRACION**



## 2.1. DE LAS TRAMITACIONES

### 2.1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO:

#### 2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:

Se deberá solicitar permiso para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Modificar la fachada cuando se afecten materiales, proporciones o estructura (incluso dinteles).
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar o excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.

Antes de realizar trabajos de proyectos de obras que requieran permiso, se deberá obtener de la Oficina de Catastro la nomenclatura parcelaria a los efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que eventualmente pudieran afectar al predio.

#### 2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación de permisos

2.1.2.1. Toda persona que deba construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, deberá exhibir los dos últimos recibos de Tasas Municipales para la presentación del expediente de edificación.-

**(CORREGIDO POR ORD. 1262/80)**

#### 2.1.2.2. PERMISO DE EDIFICACION

El expediente de edificación deberá presentarse en Mesa de Entradas de Obras Privadas.

#### 2.1.2.3. LINEA Y NIVEL

La Municipalidad dará por escrito dentro de los 15 días la línea y/o nivel para las obras que se realicen dentro del Municipio.

#### 2.1.2.4. PLANOS Y PLANILLAS

Al solicitar permiso para construcciones y refacciones deberán presentarse las siguientes documentaciones en expediente foliado.

FOJA 1= Original en tela de la obra a ejecutar.

FOJA 2= Copia heliográfica del original en tela con los colores convencionales.

FOJA 3= Idem idem

FOJA 4= Idem idem

FOJA 5= Declaraciones Juradas, solicitud de Permiso de Construcción y con sellado correspondiente de Tesorería por pago del Derecho de Construcción.

La misma tendrá carácter de provisorio, cuando la obra sea a ejecutar y definitiva cuando la obra sea existente.

FOJA 6= Contrato tipo de Ingeniería debidamente visado por la Subcomisión de retribuciones arancelarias.

FOJA 7= PLANILLA DE ZONIFICACION SEGUN USOS

Toda ésta documentación deberá presentarse en dos carpetas municipales con el sellado correspondiente.

El original en tela transparente y las copias heliográficas de lo siguiente:

- a) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros.
- b) Fachada o fachadas, si tuviera varias y verjas, si hubiera.
- c) Dos secciones perpendiculares entre sí como mínimo, y las necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- d) Planos y planillas de estructura resistente, incluyendo fundaciones, cargas en las medianeras existentes, etc.
- e) La Dirección de Obras Privadas podrá exigir la presentación de otros planos para la mejor comprensión del proyecto.

### 2.1.3. REQUISITOS TECNICOS IMPRESCINDIBLES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE EDIFICACION.

#### a) Escalas Métricas

Los planos de planta, secciones y estructuras de edificios podrán ser presentados en escala 1:100 o 1:50. Las fachadas en escala 1:50 o en escala 1:100 cuando el carácter de la fachada lo permita.

#### b) Colores y Leyendas

Colores convencionales: En los planos se indicarán en negro las partes edificadas subsistentes; en carmín las que deban construirse; en amarillo, las que deban demolerse; en siena, las construcciones de madera; en azul, las de hierro, y en verde, las de hormigón armado. Las obras construidas sin permiso se indicarán rayando en negro los muros correspondientes.

Destino de locales. Acotaciones: Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de las vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.

#### c) Contenido de la carátula de los planos.(Corregido por Ord.2649/89)

La carátula contendrá los siguientes datos:

- Clase de obra(edificación, nombre del edificio, instalación), nombre del propietario; calle y número oficial.
- Croquis de localización del predio. Medidas del mismo y su ubicación en la manzana y distancia a las esquinas, con indicación del Norte, ancho de calles y ubicación catastral.
- Superficie de terreno, superficie cubierta existente, superficie cubierta a nueva, superficie cubierta a regularizar, superficie cubierta a demoler, superficie de terreno libre, antecedentes, escalas, etc.
- Firmas aclaradas y domicilios legales del Propietario. Firmas aclaradas, domicilios legales y sellos del Profesional y/o Empresas intervinientes con la respectiva mención de su actuación, títulos, matrículas municipales y del Consejo de Ingeniería.

#### d) Tamaño, plegado y carátula de los planos

- 1) La forma y tamaño mínimo de los planos es la indicada en la figura 2.1.3.d1).
- 2) Las láminas podrán tener un tamaño máximo de 0,93 m. x 1,20 m. y una vez plegadas deberán tener 0,18 x 0,31 m.

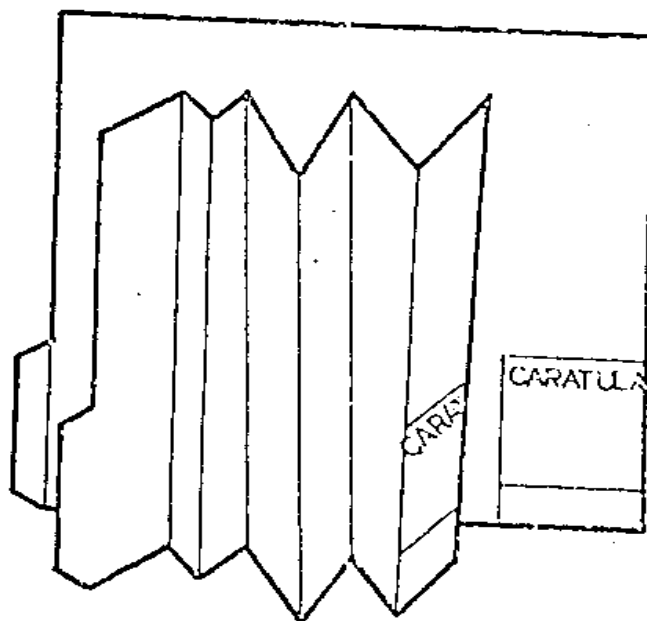
El procedimiento a seguir para el plegado será el indicado en la figura correspondiente, de modo que queden siempre al frente de la “carátula de la lámina” (ver figura 2.1.3.d2).

#### 2.1.4. TRAMITE PARA ESTUDIO, APROBACION DE DOCUMENTO Y CONCESION DE PERMISOS

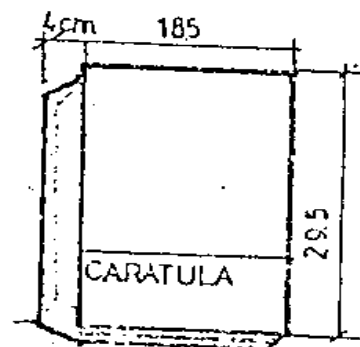
##### 2.1.4.1. APROBACION DE PLANOS

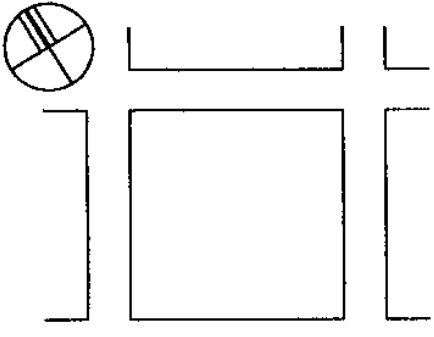
Siempre que los planos y planillas estén conformes a las ordenanzas y al Reglamento de edificación, la Oficina de Obras Privadas les prestará su aprobación dentro de los 15 días hábiles y entregará al propietario una carpeta que contendrá 2 juegos de planos y planillas aprobadas quedando el original para el archivo.

Igualmente serán entregados los juegos extras de planos si se hubieran aprobado.



ESQ - 213(d1)



<b>EXPEDIENTE</b>	Nº	AÑO 1997	PLANO *	
<b>PARTIDO</b>	SAN NICOLAS			
<b>UBICACION</b>	CALLE	Nº	LOCALIDAD	
			SAN NICOLAS	
<b>PROPIETARIO</b>				
	<b>ESCALAS</b>	<b>REFERENCIAS</b>		
		<input type="checkbox"/>	A DEMOLER	
		<input type="checkbox"/>	A CONSTRUIR	
		<input checked="" type="checkbox"/>	A DECLARAR	
		<input type="checkbox"/>	DECLARADO	
	<b>ANTECEDENTES</b>			
	EXPTE	AÑO		
	PROPIETARIO			
	ANCHO DE CALLE: ANCHO DE VEREDA:			
	<b>NOMENCLATURA SEGUN TITULO</b> SECC:    MANZ:    LOTE:			
<b>NOMENCLATURA SEGUN CATASTRO</b> C:    S:    MZ:    P:				
<b>PARTIDA DE CONTRIB:</b> <b>ZONIFICACION</b>				
PROY. Y DIRECC.	TITULO	MATRICULA		
ZONA	DENS.	F.O.S.	F.O.T.	
<b>SUPERFICIES</b>				
TERRENO				
<b>RELEVAMIENTO</b>				
<b>TITULO</b>				
<b>MATRICULA</b>				
TOTAL EDIFICADO SUPERFICIE LIBRE				
<b>SERVICIOS</b>				
AGUA CORR.	CLOACA			
ELECTR.	GAS			
PAVIMENTO				
<b>DEPTO. DE CATASTRO</b>				
<b>COLEGIO DE .....</b>				
<b>DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS</b>				
* PROYECTO O RELEVAMIENTO SEGUN CORRESPONDA (1) EN RELEVAMIENTOS VA LA SIGUIENTE LEYENDA: EL EMPADRONAMIENTO DEL PLANO NO IMPLICA LA HABILITACION				

2.1.4.2. CADUCIDAD DEL PERMISO

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de aprobación del expediente. Este puede ser ampliado siempre que a juicio de la Oficina de Obras Privadas así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o constructor.

#### 2.1.4.3. OBRAS PARALIZADAS

Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año la Oficina de Obras Privadas enviará al archivo el expediente de construcción previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.

#### 2.1.4.4. OBRAS EJECUTADAS POR ETAPAS

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar en un solo expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación, totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará dejando constancia del estado de las obras.

#### 2.1.4.5. REANUDACION DE TRAMITES POR EXPEDIENTES ARCHIVADOS.

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes casos, de haber sido enviado al archivo.

Seis meses para los casos de caducidad de permiso y de obras a ejecutar por etapas.

Un año para obras paralizadas.

Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso, abonando los derechos respectivos.

#### 2.1.4.6. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los profesionales de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en la obra según los planos aprobados.

#### 2.1.4.7. INSPECCION FINAL

Dentro de los 15 días hábiles de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción o ampliación, deberá solicitarse en la Dirección de Obras Privadas la inspección Final de los Trabajos.

Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de Inspección Final, certificado que deberá ser expedido dentro de los 15 días de haber sido solicitado.

#### Ley 8703

Artículo 1º.- Las Municipalidades para otorgar el Certificado Final de Obra deberán exigir la constancia de que las construcciones realizadas han sido inscriptas previamente en la Dirección de Catastro del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

Dicha constancia se acreditará mediante la presentación de copia de la declaración jurada de avalúo o copia del acto administrativo que efectivizó el empadronamiento, documentación que deberá agregarse al expediente de construcción.

Artículo 2º.- Las Empresas provinciales de Servicios Públicos deberán requerir la presentación del certificado Final de Obra expedido por la autoridad municipal para dar curso a las solicitudes de servicios.

Artículo 3º.- Facúltase al Ministerio de Economía a convenir con las empresas nacionales o mixtas de servicios públicos que las mismas exijan la presentación del certificado final de obra expedido por la autoridad municipal, como requisito para dar curso a las solicitudes de servicios de energía eléctrica con destino a iluminación o fuerza motriz energía calórica proveniente de red o gas envasado, teléfono, provisión de agua o desagües de líquidos efluentes o cualquier otro tipo de servicio en inmuebles edificados.

Artículo 4º.- La presente Ley entrará a regir el 31 de marzo de 1977.

Artículo.5º.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y “Boletín Oficial” y archívese.- **(DEROGADO POR LEY 10.166)**

#### 2.1.4.8. FINAL PARCIAL DE OBRA

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja, de pisos altos, incluso los que se someten al régimen de Propiedad Horizontal, que poseen una o más unidades terminadas y en condición de ser habilitada, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa y/o perimetral se halle totalmente ejecutada hasta la altura mínima correspondiente al distrito en que se encuentra enclavada la obra.
- b).Que los servicios generales esenciales (Obras Sanitarias, Agua corriente, Energía Eléctrica, Gas y Ascensores) necesarios para el uso de la unidad ha de ser habilitada, se encuentre en funcionamiento.
- c).Que los trabajos necesarios para la presentación de las obras restantes no representen peligros para los habitantes de la unidad que se habilite.
- d).Cumplidos los requisitos indicados, la Oficina de Obras Privadas expedirá un Certificado Final de Parcial, dejando constancia del estado total de la obra en dicha fecha y del plazo máximo para la terminación de la obra en su totalidad, estimado por esta.
- e).A la terminación total de construcción, y dentro del plazo máximo fijado por el presente artículo, deberá solicitarse el Certificado Final de Obra.

#### 2.1.4.9. INSPECCION DE OBRAS INCONCLUSAS

No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En caso de que se haga constar, en el pedido que la construcción se da por terminada en el estado en que encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.

#### 2.1.4.10 CONFORMES NO SOLICITADO

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el certificado final de obra y no haya sido solicitado la Oficina de Obras Privadas dejará en

el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado, la imposición de las penas que correspondieran.

#### 2.1.4.11 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO

No estarán obligados a solicitar permisos los que practiquen refacciones de carpintería, herrería, revoques y vidriería, siempre que no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y distribución y estructura-incluso los dinteles del edificio en general.

#### 2.1.5. VISACION PREVIA

Antes de presentar el legajo para la obtención del permiso de construcción el profesional podrá obtener una visación previa en la cual la Oficina de Obras Privadas, certifica únicamente la validez del aspecto reglamentario del proyecto (es decir: alturas máximas y mínimas, superficies, centros de manzanas, etc.) pero no autoriza a efectuar ningún tipo de trabajo.

##### 2.1.5.1 PLANOS PARA LA VISACION PREVIA

Para la solicitud de la visación previa el profesional deberá presentar:

- 1) 2 copias heliográficas de los siguientes planos: Escala 1:100 o 1:50.
  - a) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros.
  - b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
  - c) Fachada o fachadas.
- 2) Destino de locales; acotaciones.

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su comprensión.

- 3) Se presentará con sellado correspondiente a la carpeta de edificación.

#### 2.1.6. CONSTRUCCIONES REALIZADAS SIN PERMISO MUNICIPAL

Con el fin de regularizar la situación se deberá presentar el Expediente en un todo de acuerdo con 2.1.2., no siendo obligatoria la presentación del inciso d) del Artículo 2.1.2.4. La Dirección de Obras Privadas luego de aprobada la presentación sellará el plano con “EMPADRONADO”, y todas las copias que se soliciten con el mismo texto. Bajo ningún concepto se colocará el de “APROBADO”. Además se agregará el sello de “CONSTRUCCIÓN ANTIRREGLAMENTARIA INFRINGE REGLAMENTO DE EDIFICACION” para los casos que la construcción no reúna las condiciones exigidas por este Reglamento.

## 2.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

### 2.2.1. OLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES.

Los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obras, técnicos y constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Consejo de Ingenieros e inscribirse, registrando su firma, en los libros municipales establecidos al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del

Consejo de Ingenieros de la Provincia. Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Es responsabilidad exclusiva del Profesional interviniente, la tramitación del permiso de obra respectivo. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

#### 2.2.2. ALCANCES DE LOS TITULOS PROFESIONALES

El alcance de los títulos profesionales serán los que indica el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

#### 2.2.3. CAMBIO DE CATEGORIA DE CONSTRUCTOR

Cuando la Oficina de Obras Privadas a la Comisión Edilicia lo crea necesario, exigirá la intervención de un profesional de categoría superior o de un profesional instalador especializado.

#### 2.2.4. INSTALADORES

Los instaladores conservarán la categoría y atribuciones que tenían a la fecha de promulgación de este Reglamento.

#### 2.2.5. CAMBIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

El propietario puede cambiar los profesionales, constructores e instaladores propuestos. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Oficina de Obras Privadas aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazante. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordena la Oficina de Obras Privadas.

#### 2.2.6. RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

La Municipalidad reconoce a los profesionales, constructores e instaladores el derecho a 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 al propietario quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Oficina de Obras Privadas acepte al reemplazante propuesto.

#### 2.2.7. RESPONSABILIDADES

El profesional autor de los planos y/o de cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al



constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

#### 2.2.8. REGISTRO DE FIRMAS

Los profesionales, constructores e instaladores deberán registrar su título, firma y domicilio legal, en libros especiales que llevará la Oficina de Obras Privadas, determinando las actividades de proyectista, directores, calculistas, constructores e instaladores. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro del radio de la ciudad de San Nicolás.

#### 2.2.9. CAMBIO DE DOMICILIO

Todo profesional, constructor, e instalador inscripto en la Municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio dentro de los ocho días de producido.

### 2.3. DE LA POLICIA DE OBRA

#### 2.3.1. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL:

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que les corresponden, según lo determinado en el expediente municipal.

#### 2.3.2. ATRIBUCIONES DE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS

El personal designado por la Oficina de Obra Privadas hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de las inspecciones o la no comprobación de fallas por la Oficina de Obras Privadas, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

#### 2.3.3. ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSION DE LAS MISMAS:

Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negársela la entrada al inspector, hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública. En caso de suspensión de obra, el diligenciamiento de las actuaciones posteriores, deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de setenta y dos horas.

a) Facúltase a la Oficina de Obras Privadas, a los efectos de paralizar obras con el auxilio de la fuerza pública y realizar cláusulas de fincas o locales en las siguientes circunstancias:

1) En casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y/o conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores o transeúntes;

2) Cuando en una obra se haya cometido una infracción, que por su magnitud, características e importancia implique, -de proseguir su desarrollo- lesión para los intereses de la Comuna y/o particulares.

b) La Oficina de Obras Privadas, deberá comunicar a la Superioridad, en el término de veinticuatro (24) horas, a fin de que sea ésta en definitiva quien decida si la medida se mantiene. Toda cláusula o paralización que afectara, mediante nota con los datos indispensables y concretando el motivo o causa que exigió la adopción de las referidas penalidades extremas, con ineludible mención de la Ordenanza, Decreto o Resolución cuyo quebrantamiento configure la transgresión determinada del criterio propuesto. Constará en ella, asimismo, la existencia o no de prevenciones, notificaciones previas incumplidas y expediente administrativo, relativo a la cuestión planteada, cuando lo hubiere.

c) El funcionario de la Oficina de Obras Privadas, que deba intervenir en los procedimientos contemplados en el punto a) requerirá directamente de la comisaría seccional que corresponda por la ubicación del local a clausurar o de la obra a paralizar, la cooperación de la fuerza pública, mediante la exhibición de la credencial que acredite su carácter de agente municipal y la respectiva resolución de la Secretaría de Obras Públicas, disponiendo la medida del caso.

d) Diríjase nota al señor Jefe de Policía del Partido de San Nicolás, con transcripción autenticada de este Decreto, con el propósito de requerirle la indispensable cooperación, a fin de que las comisarías seccionales tengan atribuciones inmediatas para facilitar el concurso de la fuerza pública a los funcionarios de la Oficina de Obras Privadas a simple requerimiento y exhibiendo, conjuntamente con el carnet municipal que acredite su investidura, la resolución dictada por la mencionada -OFICINA- en la que dispone la medida pertinente.

#### 2.3.4. VICIOS OCULTOS:

Cuando los inspectores municipales tengan la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obras, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

#### 2.3.5. PLANOS EN LAS OBRAS:

No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos y planillas aprobados.

Los planos y planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación. Cuando se trata de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole no se requiera la presentación de planos por duplicado deberá tenerse en la obra el recibo de pago en los derechos. Una vez iniciado el expediente de edificación que haya firmado el constructor, antes de ser otorgado el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios;

demolición del edificio existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y para cimientos, colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos. Para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente debiéndose solicitar, en los casos de excavaciones para sótanos y cimientos, la inspección correspondiente.

2.3.6. PRESENCIA DEL PROFESIONAL DE LA OBRA:

Toda vez que el inspector Municipal lo pida, con determinación de hora al efecto, el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La citación será hecha, con anticipación no menor de tres días, por carta certificada, telegrama, cédula o constancia en obra sobre la documentación aprobada. Para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media hora.

2.3.7. PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA:

En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.

2.3.8. CASOS DE SINIESTROS:

En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, la Secretaría de Obras Públicas, podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario o el constructor no efectúe inmediatamente los trabajos, la Secretaría podrá realizarlos por cuenta de aquellos.

2.3.9. DEMOLICION DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá ordenar demoler toda la construcción o la parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Secretaría de Obras Públicas y por cuenta del infractor.

2.4. DE LAS PENALIDADES

2.4.1. CONCEPTO SOBRE APLICACION DE LAS PENALIDADES:

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 en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en este capítulo.

2.4.2. CLASE DE PENALIDADES:

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) apercibimiento
- b) multa

- c) suspensión en el uso de la firma
- d) eliminación definitiva del registro de firmas

#### 2.4.3. GRADACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS:

##### 2.4.3.1. Aplicación de apercibimiento:

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados;
- b) No dar aviso de comienzo de obra;
- c) Solicitar inspección de trabajos no realizados;
- d) No concurrir a una citación en obra.
- e) Negligencia en la tramitación del expediente de edificación.

##### 2.4.3.2. Aplicación de multa:

Se aplicará multa por:

- a).Efectuar.en.obras.autorizadas.ampliaciones.o.modificaciones.conforme.con.las.disposiciones.de.este.Reglamento,.pero.sin.notificar.previamente a la Oficina de Obras Privadas.
- b) Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos con contravención al Reglamento de Edificación en especial los que se refieren a retiro de línea, zona jardín, zona afectada, altura mínima, sin perjuicio de su demolición si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad pública.
- c) Iniciar obras sin permiso ya sean nuevas de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- d) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- f) No colocar valla o si ésta existiera y no se ajustara a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda.
- g) No colocar letrero de obra, o si existiera y no se ajustara a lo prescripto.
- h) Cuando se hubiere aplicado más de tres apercibimientos en una obra, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán con una multa variable, según sean las irregularidades que la motivaron y el monto total municipal de la obra, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.

Si la multa se hace efectiva con afectación del depósito de garantía, no se podrá iniciar o presentar planos de obras nuevas, hasta tanto no se reintegre su importe. La multa se aplicará como sanción por cada infracción. Si la infracción no se corrigiera, se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

##### 2.4.3.3. APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA:

Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada cinco multas aplicadas en el término de un año y consideradas en conjunto: 3 meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad o higiene: 3 meses a 2 años.

- d) Por consignar en los planos datos falsos: 3 meses a 2 años.
- e) Por grave negligencia o de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: 1 a 3 años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: 1 a 5 años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: 1 a 5 años.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal, que pudiera sobrevenir: 5 años.
- i) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervinieran en la obra: 5 a 10 años.

#### 2.4.3.4. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSION DE LA FIRMA:

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena 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. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

#### 2.4.3.5. ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS:

La Oficina de Obras Privadas elevará las actuaciones a la Comisión del Reglamento de Edificación para eliminar definitivamente de los registros de profesionales, constructores o instaladores a todo aquél que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firma, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves. Dará cuenta al Consejo de Ingenieros cuando se resuelva la eliminación del registro de firmas.

### 2.5. DE LAS RECLAMACIONES

#### 2.5.1. COMISION EDILICIA DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION PARA LAS RECLAMACIONES:

Los casos de eliminación del registro de firmas, deberá ser resuelto por la Comisión Edilicia del Reglamento de Edificación.

#### 2.5.2. PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES:

De las resoluciones adoptadas por la Oficina de Obras Privadas, sobre aplicación de suspensiones en el uso de la firma, por dos años o más, los interesados podrán recurrir al Intendente Municipal exponiendo sus derechos dentro de los diez días de notificados de dicha resolución; el señor Intendente resolverá, dentro de los treinta días previo dictamen de la Comisión Edilicia.

### 2.6. ESCALA DE MULTAS:

#### 2.6.1. Aplícase la siguiente escala de multas en las zonas determinadas como C1a, C1b, C1c, C2, R1a, R1b, R2, EQ1, EQ2 e I1y sobre la superficie en exceso para los factores de Ocupación total, Centro de manzana y densidad establecidas:

- a) Por mayor superficie de F.O.S., F.O.T. y Centro de Manzana.-

- 1) Vivienda Unifamiliar: 10 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
  - 2) Viviendas Multifamiliares: 15 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
  - 3) Comercio, Industrias, talleres y/o depósitos: 25 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
- b) Por mayor densidad: 10 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada habitante en más.
- 2.6.2. Aplíquese la siguiente escala de multas en las restantes zonas y sobre las superficies en exceso por los Factores de Ocupación del Suelo, Factores de Ocupación Total, Centro de Manzana y densidad:
- a) Por mayor superficie de F.O.S., F.O.T. y Centro de Manzana.-
    - 1) Vivienda Unifamiliar: 5 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
    - 2) Viviendas Multifamiliares: 15 % del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
    - 3) Comercio, Industrias, talleres y/o depósitos: 25% del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada m2. de exceso.
  - b) Por mayor densidad: 5% del valor del m2. según tasación del Consejo de Ingeniería por cada habitante en más.
- 2.6.3. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el propietario, profesionales, empresas promotores o constructoras, en su caso.
- 2.6.4. La aplicación de las multas establecidas en los artículos precedentes, no excluye la demolición que podrá ser decretada cuando la construcción antirreglamentaria signifique un obstáculo en el desarrollo urbano establecido por Ordenanza N° 1206/78.
- 2.6.5. La falta de pago de las multas en el término de diez días siguientes a su notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la tasación del Consejo de la Ingeniería a la fecha de pago.-
- 2.6.6. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, se procederá en la forma prevista en el art. 96 de la Ley 8912 y en lo dispuesto en el Cap. 2.4. del Reglamento de Edificación de la ciudad de San Nicolás.-
- 2.6.7. Otórgase un plazo de ciento ochenta días a partir de la sanción de la presente Ordenanza para efectuar el empadronamiento sin las multas fijadas en esta Ordenanza de todas las construcciones clandestinas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 1206/78 de Zonificación según Usos. Vencido ese término serán de aplicación las disposiciones de la presente.
- 2.6.8. Lo recaudado en concepto de estas multas serán destinadas a cuenta especial de Planeamiento y Desarrollo Urbano a los efectos de adquisición de tierra para espacios verdes.

### **SECCION 3**

## DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 3.1. DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS

#### 3.1.1. DE LA LINEA DE EDIFICACION:

##### 3.1.1.1. DEFINICIONES:

###### a) LINEA MUNICIPAL:

Considérese Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita el predio por su frente.

La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

###### b) LINEA DE EDIFICACION:

Es hasta donde se permite construir.

##### 3.1.1.2. ALINEACION:

Toda nueva construcción con frente a una vía pública, deberá ajustarse a la Línea de Edificación Oficial y a las ochavas reglamentarias.

##### 3.1.1.3. DE LA FIJACION DE LA LINEA DE EDIFICACION:

a) El profesional responsable de la obra solicitará por escrito a la Sección Oficina de Catastro, en formulario especial, la fijación de la Línea de Edificación correspondiente al edificio a construir.

b) La Oficina de Catastro entregará, también por escrito, con la fecha y firma del Ingeniero o Agrimensor interviniente, bajo recibo firmado por el solicitante y dentro de los quince días, la información precisa para establecer la Línea de edificación.-

##### 3.1.1.4. DE LA VERIFICACION Y TOLERANCIAS:

a) Al término de la obra el profesional responsable deberá solicitar por escrito a la Oficina de Catastro en formulario especial, la verificación de la Línea.-

b) Esta será aprobada siempre y cuando el punto o parte más saliente del edificio construido no difiera de 4 cm. o de 6 cm. con respecto a la fijada por la Oficina de Catastro, según se trate, respectivamente, de obras frente a calles pavimentadas o calles sin pavimentar.

##### 3.1.1.5. DE LAS PENALIDADES EN LOS CASOS DE INFRACCION:

a) Cuando la diferencia, con respecto a la Línea de Edificación fijada, sea mayor de 4 ó 6 cm., según el caso, y la línea de frente, a juicio de la Oficina de Catastro, puede ser corregida, el profesional responsable está obligado a efectuar las reparaciones necesarias y hasta una altura sobre el nivel de la vereda igual a 2 metros.

b) Cuando por la magnitud (y siempre que no exceda de 15 ó 20 cm. según el caso) o por la naturaleza de la infracción no sea posible la corrección de la Línea de frente, el profesional responsable de la obra deberá abonar una multa cuyo monto se calculará en base a la siguiente fórmula:

$$M = B (f - t) + 4 S$$

siendo:

B = valor base por m<sup>2</sup>. del lote tipo correspondiente a la ubicación del terreno en que se construyó la obra, establecido para la fijación de las tasas generales municipales;

f) = número de centímetros o dentro de la línea del punto o parte más saliente o más entrante;

t) = tolerancia establecida en el punto a) de este artículo.

S = número de metros cuadrados (redondeados de 0,1 en o 0,1 metros cuadrados) del terreno efectivamente ocupado por la parte o partes del edificio fuera de línea (S mínimo = 0.1 m<sup>2</sup>.) En el caso de edificios construidos dentro de línea, la superficie se calculará tomando como límite interior la línea imaginaria que une los puntos más entrados de las medianeras existentes.

En el caso de edificios fuera de línea de edificación, la multa M no será inferior a Pesos Ley 18.188 QUINIENTOS (500) y en el caso de edificios dentro de la línea de edificación la multa M no será inferior a Pesos Ley 18.188 DOSCIENTOS (200). En este último caso la Multa M será el 25 % del valor deducido de la fórmula anterior.

c) Si el edificio se halla fuera o dentro de la línea de edificación sobre calles que, de acuerdo con las ordenanzas tienen retiro obligatorio, la multa M se reducirá al 50 % del respectivo valor. La multa mínima para cualquier caso de edificio fuera de la línea por servidumbre de jardín, será de QUINIENTOS pesos (500) y para cualquier caso de edificio dentro de la línea será de DOSCIENTOS pesos (200). En cuanto a la línea de edificación exterior, regirá lo establecido en el punto b) de este artículo.

d) En caso de segunda infracción por parte del mismo profesional responsable, se aumentará en un 75 % el valor de la multa que resulta para la nueva infracción. En el caso de reincidir por tercera vez, se aumentará en un 100% el valor de la multa resultante para la nueva infracción, y el profesional responsable será suspendido por el término de seis meses.

e) Si la infracción a la línea establecida por la Oficina de Catastro, excede, según el caso, de 15 a 20 cm., esta Oficina elevará los antecedentes a la Superioridad para que resuelva sobre la sanción o medida a aplicar.

#### 3.1.1.6 OBRAS DETRÁS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE RETIRO OBLIGATORIO:

Se permitirá edificar detrás de la línea municipal o de la línea de retiro obligatorio, siempre que se cumpla lo establecido en el punto 3.3.1.2. “Fachada principal detrás de la línea municipal y de la línea de retiro obligatorio; y en el 3.2.1.1., “Obligación de conservar cercas y aceras”.

#### 3.1.1.7. LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANO:

En los casos de construcciones de sótano, éstos no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio.

#### 3.1.1.8. DE LA LINEA DE EDIFICACION DE LAS ESQUINAS:

Fíjase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas, y por lo



tanto, la Oficina de Obras Privadas exigirá su ejecución, de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios cercos o refacciones. Ver croquis 3.1.1.14.

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta las líneas municipales. Para facilitar la solución de la estructura resistente, se permitirá colocar una columna inscrita a un diámetro máximo de 0,70 m. dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de 2 m. (ver figura 3.3.2.8.a). Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.

#### 3.1.1.9. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS:

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y determinarse de acuerdo con lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta	30°	.....	2,50 m.
de	30° a 35°	.....	3,00 m.
de	35° a 40°	.....	3,50 m.
de	40° a 45°	.....	4,00 m.
de	45° a 50°	.....	4,50 m.
de	50° a 60°	.....	5,00 m.
de	60° a 70°	.....	5,50 m.
de	70° a 100°	.....	6,00 m.
de	100° a 110°	.....	5,50 m.
de	110° a 120°	.....	5,00 m.
de	120° a 180°	.....	0,00 m.

#### 3.1.1.10. OCHAVAS, CURVAS Y POLIGONALES:

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales, siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a la Oficina de Obras Privadas para su aprobación.

#### 3.1.1.11. EDIFICIOS FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA:

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan la ochava correspondiente.

#### 3.1.1.12. OCHAVAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE JARDIN

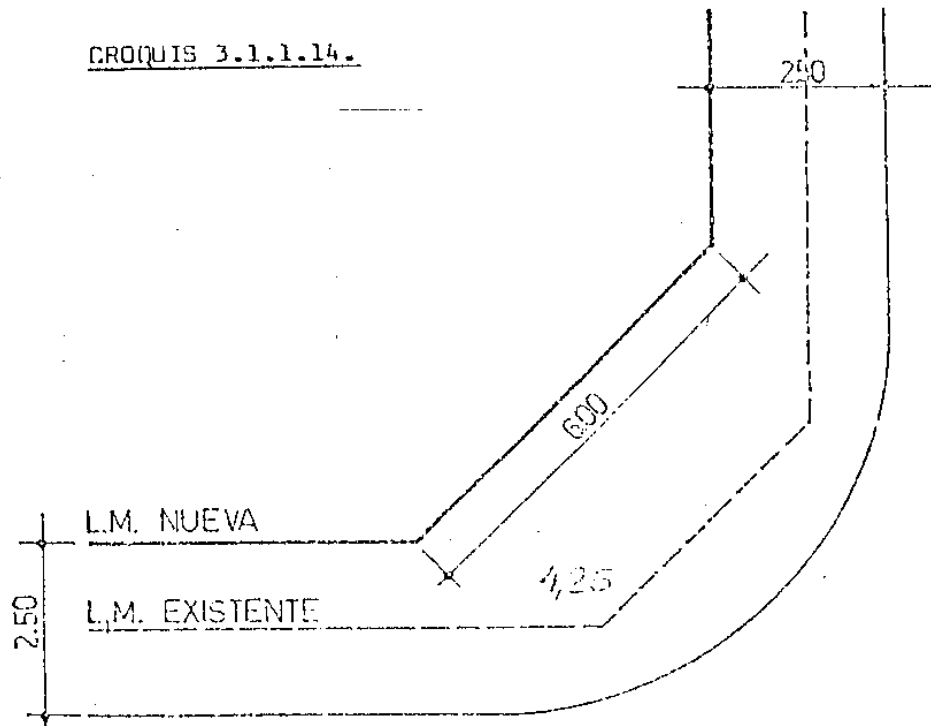
En zona de servidumbre de jardín no exigirá la formación de ochavas en los edificios de esquina, cuando ambas arterias están afectadas. Pero subsiste con carácter obligatorio la formación de la ochava reglamentaria para los cercos, según las condiciones establecidas en el punto 3.2.

#### 3.1.1.13 DEL ANCHO DE LA VEREDA

Se establece como ancho mínimo de vereda para la zona delimitada por Avda. Alberdi, Avda. Moreno, Avda. Savio, Avda. Irigoyen y Río Paraná = 2,50 m. medidos desde la línea de cordón a la línea de edificación.

#### 3.1.1.14 DE LAS DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS EN ZONA DONDE SE EXIGE RETIRO OBLIGATORIO.

Las ochavas tendrán igual medida que las indicadas en el punto 3.1.1.9. tomando dichas medidas desde la nueva línea de edificación y como indica en el croquis 3.1.1.14.



## 3.2. DE LAS CERCAS Y ACERAS

### 3.2.1. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS:

#### 3.2.1.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la LM., y la acera de acuerdo con este Reglamento.

#### 3.2.1.2. CERCOS Y TAPIALES:

Los cercos y tapiales se ajustarán a lo siguiente:

a) En predios baldíos sobre calles de tierra y en zonas carentes de edificación, los terrenos deberán cercarse con alambres adecuados.

En zonas edificadas sobre calles de tierra, los frentes baldíos o los edificados dentro de la línea municipal, deberán cercarse, por lo menos, con alambre tejido hasta una altura mínima de un metro cuarenta, pudiendo no tener zócalos, emparejándose uniformemente las veredas y cortando los yuyos y malezas.

b) En predios baldíos, sobre calles pavimentadas, los frentes deberán contar con tapias de dos metros de altura y espesor necesario para resistir el empuje de las distintas presiones a que pudieran estar sometidas.

La Oficina de Obras Privadas, cuando lo estime necesario, podrá obligar a levantar, sobre la línea municipal, muros de la altura necesaria para impedir que se vean desde la vereda de enfrente, estructuras de aspecto antiestético, como ser cobertizos, estivas de materiales, etc.

c) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular, linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará la Oficina de Obras Privadas.

Al otorgarse nuevos permisos de edificación en dichos terrenos se exigirá que los muros o cercos con frente a jardines públicos y divisorios, respondan a un tratamiento arquitectónico especial con el objeto de que su aspecto esté en armonía con la estética del lugar, debiendo el interesado presentar el proyecto a realizar a la Oficina de Obras Privadas, en consulta previa. Este apartado será cumplimentado también cuando se soliciten permisos de ampliación o refacción del edificio existente.

d) Declárase obligatoria para los propietarios respectivos la construcción y conservación de cercas frente a sus inmuebles, las que se ajustarán a las siguientes especificaciones:

1) Serán construidas en ladrillos comunes, con mezcla de cal y arena; sus cimientos tendrán por lo menos 0,30 m. de espesor y una profundidad hasta terreno firme que, en ningún caso, será menor de 0,60 m. El espesor de los muros de cerramiento tendrá un mínimo de 0,15 m. y su altura general no será inferior a 2 metros.

2) Cuando el espesor del muro sea de 0,15 m. el tapial llevará pilares de 0,30 m. x 0,30 m. cada 2,50 m. y preferentemente trabados con el mismo, el paramento del tapial que da a la calle se revocará en cal y arena salpicada, terminando la parte superior en una pequeña saliente en forma de dos dientes que serán aislados con la misma mezcla exterior; el zócalo no será inferior a 0,30 m. Dicha cerca del cerramiento podrá tener puertas para el acceso al terreno las que deberán estar en buenas condiciones de uso y conservación.

3) En la construcción de cercas para jardines se permitirá un zócalo no menor de 0,30 m. de altura, pudiendo ser de ladrillos vistos sin revoque o revocado y complementarse la altura reglamentaria con postes, madera, alambre tejido, artístico o cerco vivo.

e) Altura de cercos limitativos de cada propiedad,. Queda establecido que la altura obligatoria de las paredes o muros destinados al cerramiento y división de heredades contiguas a que se refiere el art. 2.729 del Código Civil será para las ubicadas dentro de los límites del Municipio de San Nicolás, de 2 m. desde el nivel del terreno de mayor cota.

3.2.1.3. Cercos en terrenos de uso público (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.)-.

Serán construidos de acuerdo a lo determine la Dirección de Obras Privadas, siguiendo el nivel estético del lugar.

Cambiado el destino de la parcela tendrá vigencia el artículo 3.2.1.2.-

### 3.2.2. VEREDAS:

#### 3.2.2.1. VEREDAS GENERALIDADES:

En todo el Municipio de San Nicolás es obligatorio la construcción de veredas del tipo que se indica a continuación.

#### 3.2.2.2. MATERIAL Y COLOR DE LAS VEREDAS (**MODIFICADO POR ORD. N° 1688/84**)

##### a) Veredas en calles pavimentadas.

Las veredas se construirán de mosaico comprimido color de ocre (amarillo) de 0,20 m. x 020 m. y de un espesor de 0,015 m. tipo 3 vainillas.

Las avenidas: Savio, Irigoyen, Morteo, José Rucci, Alberdi y Moreno y Francia entre Alberdi y García Reynoso, tienen una reglamentación especial de veredas que se indica en croquis, igualmente calle Rivadavia de Irigoyen a Ruta 188.

##### b) Veredas en calles sin pavimentar.

En calles de tierra las veredas se construirán 1 metro como mínimo de mosaicos, lajas de hormigón o de cemento rodillado con contrapisos de hormigón de cascotes. Si la vereda fuera de mosaico lo será del tipo y ejecución reglamentaria.

#### 3.2.2.3. ANCHO DE LAS VEREDAS

a) Veredas en calles pavimentadas, serán las especificadas por la Oficina de Catastro. En ningún caso tendrán un ancho menor a 2,50 m.

##### a1) Casos especiales:

Cortada de la Riestra y Gorvalán tendrá un ancho de 2,00 metros.

Avenida 2 de Marzo tendrá un ancho de 4,00 m. a contar desde el cordón de vereda y 4,50 m. destinados a jardín.

##### b) Veredas en calles sin pavimento:

En calles de tierra se construirán contiguas a la línea municipal, veredas de un metro de ancho. En las esquinas, dicha vereda se ejecutará también contigua a la ochava, y se continuará siguiendo la línea de edificación hasta la cuneta.

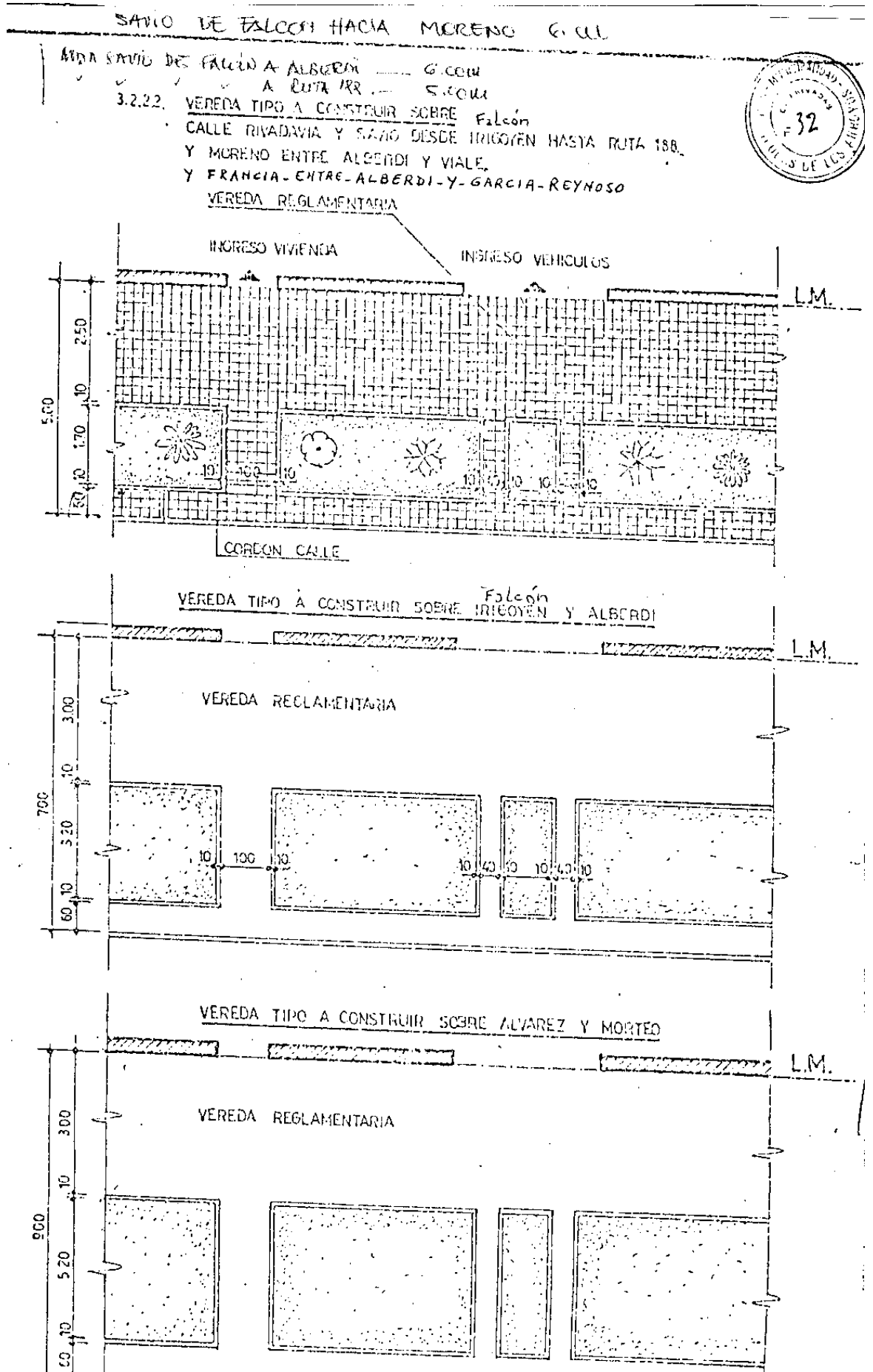
#### 3.2.2.4. PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS VEREDAS:

Las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal del uno por ciento. Cuando hubiere una diferencia de nivel, entre la vereda y otro existente, la transición entre ambos se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de **12%**, **de no poder cumplimentarse con esta modalidad se resolverá el desnivel con la construcción de un escalón de h ( altura) máxima 17cm y( contrahuella) y 25 cm ( huella) como mínimo..**

Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

#### 3.2.2.5. VEREDAS ARBOLADAS:

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no mayor de 1,20 m. x 1,20 m., cuyos bordes se protegerán con un cordón de ladrillos comunes puestos de



punta y revocados con mezcla de color de los mosaicos. El cordón no rebasará el nivel de la vereda.

3.2.2.6. REBAJE DE CORDONES

Queda absolutamente prohibido el rebaje de los cordones en todos los pavimentos del Municipio, excepción hecha de las entradas para vehículos.

#### 3.2.2.7. ENTRADAS DE VEHÍCULOS:

El solado que sirve de entrada, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con materiales que ofrezcan suficiente adherencia de tránsito, como tarugos de madera, hormigón o materiales asfálticos; en los primeros casos las juntas se tomarán con asfalto. El cordón de la calzada tendrá el ancho requerido coincidiendo con la entrada una elevación de 0,07 m. sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que un metro hacia el interior del cordón y se identificará al resto de la acera mediante rampas laterales.

#### 3.2.2.8. VEREDAS EN ZONA CON REGLAMENTACIONES ESPECIALES:

En aquellos casos de complejos urbanos totalmente rodeados de calles y siempre que la magnitud y escala de los edificios lo justifique, se podrá adoptar otro tipo de vereda con distintas dimensiones de baldosas, quedando cada caso en particular a consideración de la Oficina de Obras Privadas.

#### 3.2.2.9. VEREDAS EN TERRENOS DE USO PUBLICO (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.)-

Serán construidas de acuerdo a lo que determine la Dirección de Obras Privadas, siguiendo el nivel estético del lugar.

Cambiado el destino de la parcela, tendrá vigencia el punto 3.2.2.2. y 3.2.2.3.-

#### 3.2.3. CERCOS Y VEREDAS EN ZONAS DE RETIRO OBLIGATORIO:

Tiene vigencia el art. 3.1.1.11.

##### 3.2.3.1. REPARACION DE CERCO:

Cuando su reparación sea necesaria la Dirección de Obras Privadas determinará si corresponde el retiro a la nueva línea Municipal.

##### 3.2.3.2. DEMOLICIONES:

Cuando se efectúe una demolición la cerca y vereda debe ser construida de acuerdo a la nueva línea Municipal y vereda reglamentaria.

#### 3.2.4. VIA PUBLICA:

##### 3.2.4.1. ANCHO DE CALLE:

Será el ancho mínimo de 15.00 m. salvo las de anchos especiales.

##### 3.2.4.2. CALLES DE ANCHOS ESPECIALES:

###### a) CORTADA DE LA RUESTRA:

Será de un ancho entre líneas Municipales de 9.80 m. (nueve metros con ochenta centímetros).-

Siendo de 5,80 m. (cinco metros con ochenta centímetros) el ancho de calzada.

El ancho de vereda será de 2.00 m. (dos metros) en cada lado.

###### b) CORTADA GORVALAN:

Será de un ancho de 9,80 m. (nueve metros con ochenta centímetros). Siendo de 5.80 m. (cinco metros con ochenta centímetros) el ancho de calzada.

El ancho de vereda será de 1.20 m. (un metro con veinte centímetros) en cada lado mientras no se modifiquen las construcciones existentes.

c) Se fija en 26.00 m. (veintiséis metros) el ancho de las siguientes calles:

Avenida Savio - Moreno desde Arroyo Ramallo a Arroyo del Medio.

Avenida Morteo - Alvarez desde Ruta Nacional N° 188 hasta Arroyo del Medio.

Sarmiento desde Viale hasta Arroyo del Medio.

Viale desde Río Paraná a Autopista San Nicolás - Rosario.

Dámaso Valdéz desde Río Paraná a Autopista San Nicolás-Rosario.

Camino Acceso al Albardon desde Sarmiento a Arroyo del Medio.

Avenida Costanera 2 de Marzo en toda su extensión.

Ruta Provincial San Nicolás -. La Emilia.

Avenida Alberdi desde Alvarez a Autopista.

Porvenir desde Paraná a Autopista.

d) Se fija en 20.00 m. (veinte metros) el ancho de calle Balcarce desde San José a Porvenir y calle Rivadavia desde Falcón a Ruta 188.-

e) ANCHO DE CAMINOS:

Los caminos de la red municipal tendrán un ancho de 30,00 m. (treinta metros) fuera de zonas urbanizadas, a cuyo efecto decláranse de utilidad pública los terrenos necesarios para obtener tal finalidad.-

f) Planos de fraccionamiento sobre rutas Nacionales y Provinciales.-

La Dirección de Geodesia no dictaminará sobre trazado de nuevos pueblos o subdivisiones en fracciones con frente inferior a 500 metros cada fracción, sobre un camino de la red troncal de la Provincia, sin dar vista a la Dirección de Vialidad.

No podrán acceder nuevas calles transversales a ruta a menos de 500 metros de otras existentes o proyectadas.

El Estado podrá exigir que las calles nuevas se emplacen en correspondencia con otras existentes ubicadas al costado opuesto del camino.

En correspondencia con toda salida directa a ruta existente o proyectada, deberá reservarse un área de visibilidad de forma romboidal de 200 metros de diagonales, llevadas sobre los ejes de la ruta y del acceso.

También deberá reservarse en los cruces con las vías férreas. Dicha área deberá descargarse de título en los casos de subdivisión.

En los casos de mensura se consignará restricción al dominio.

La Dirección de Vialidad, previo informe de la Municipalidad Local, podrá exceptuar de tal reserva a alguna calle transversal que se halle a menos de 250 metros de otro existente.

El trazado del pueblo o subdivisión, deberá incluir una calle contigua a la carretera, de 20 metros de ancho como mínimo, descargándose de título las fracciones correspondientes a los lotes de frente inferior de 500 metros.

Cuando existan construcciones definitivas dentro de un área a reservar, ella no será descargada de título pero se le impondrá restricción al dominio, dejándose con constancia en el plano.

Dentro de la zona de 20 metros de ancho a partir del límite de los caminos de la red troncal provincial y nacional, cualquiera sea el ancho de los mismos, no podrán elevarse construcciones de carácter definitivo o que fuere costoso remover.

La zona vial Provincial que corresponda en jurisdicción, supervisará el cumplimiento de lo anterior y denunciará las contravenciones a la Municipalidad del Partido.

Las Municipalidades cuidarán el cumplimiento de este requisito y los casos de interpretación dudosa podrán ser consultados en la Zona Vial, la cual recibirá instrucciones precisas sobre la materia. Toda propiedad particular cuyo único frente dé a un camino troncal tiene derecho a poseer una salida provisoria al mismo. Ella será única y contará con la aprobación de los organismos viales a partir de la fecha del registro o del Decreto Ley N° 6.701, del 29 de abril de 1957, y deberá ser removida cuando así lo disponga el Estado.

El acceso podrá ser doble en los casos de establecimientos de Estaciones de Servicios y en los casos de excepción que establezca en cada oportunidad la Dirección de Vialidad.

Las Normas anteriores son de aplicación a las propiedades rurales o suburbanas, exceptuándose aquellas que se clasifiquen como urbanas por la Dirección de Vialidad en los casos que se sometan a su consideración en cumplimiento de las presentes disposiciones.

“RUTA NACIONAL N° 9” Desde el Arroyo Garín (en las proximidades de Garin, Partido de Pilar) hasta la Ruta Nacional 188 entre San Nicolás y Campos Salles.

“RUTA NACIONAL N° 188” Desde la Ruta Nacional N° 9 km. 118 hasta el límite de la Provincia de La Pampa.

### 3.2.5. USO DE LA VIA PUBLICA

- 3.2.5.1 a) Queda prohibida la construcción de túneles bajo las calles pavimentadas, para la instalación de cañerías, conductores eléctricos y demás redes de servicios públicos. Dichos trabajos se realizarán mediante perforación a mecha de un diámetro no mayor de cinco centímetros el de la cañería o conducto.

Cuando por razones técnicas no fuera posible la perforación a mecha, la Municipalidad autorizará la realización del túnel; el mismo será de un diámetro suficiente para que un obrero pueda realizar la compactación, de acuerdo con la reglamentación que se dicte y directivas que importa la Inspección Municipal.

- b) Queda prohibido realizar conducción de los servicios de agua, cloacas, electricidad, gas, teléfono y otros similares por la calzada. Dichas canalizaciones deberán ser ejecutadas por las aceras. Si por razones técnicas insalvables, las conducciones debieran realizarse por la calzada, las mismas podrán ser autorizadas por la Municipalidad, previo estudio del proyecto de obra con la respectiva memoria descriptiva que haya presentado la empresa de Servicios Públicos, o cualquier ente nacional, mixto o particular si se tratara



de calle pavimentada, la Municipalidad podrá exigir la reparación a nuevo del pavimento.-

c) Cuando deban realizarse trabajos de pavimentación o repavimentación; en zonas donde las conducciones estén realizadas por la calzada, previamente se comunicará a los vecinos afectados por las obras para que realicen trabajos de conexión, de todos los servicios futuros para evitar la rotura de pavimento. Estas obras deberán realizarse, inclusive en los terrenos baldíos existentes una cada diez metros de frente.

La comunicación de referencia debe ser transmitida a los vecinos, con (90) días de anticipación a la iniciación de las obras de repavimentación o pavimentación. Si el vecino frentista no realiza el trabajo de conexión del servicio que se le indica, dentro del plazo estipulado, dicho trabajo será realizado por la Municipalidad con cargo al propietario del inmueble.

d) La Municipalidad no autoriza roturas de pavimento en zonas de repavimentación o nueva pavimentación, hasta después de tres años de haberse habilitado la obra. Si por razones técnico insalvables debiera autorizarse la rotura de pavimento, el Municipio exigirá el máximo de dedicación para que la reparación sea efectuada de acuerdo con las reglas del arte.

e) En caso de violación a lo dispuesto precedentemente el Inspector Municipal destacado para controlar los trabajos que realicen las distintas empresas de Servicios Públicos o cualquier Ente Nacional mixto o particular que por sí o por contratación debe efectuar reparaciones en la vía pública, está autorizado a utilizar el concurso de la fuerza pública para hacer cumplir las disposiciones de esta Ordenanza.

#### 3.2.5.2. PERMISO DE ROTURA:

Cuando por razones insalvables deba ser efectuada la rotura de la vía pública (vereda y/o calzada) el propietario solicitará el permiso en formulario tipos que se obtienen en Tesorería Municipal.

Cuando la rotura deba ser realizada en la calzada, la solicitud deberá ser avalada por profesional habilitado para tal tipo de obra.

3.2.5.3. “Prohíbese la realización de trabajos de relleno con tosca, tierra y otros materiales, o la colocación de caños de dimensiones reducidas en lugares que se haya llevado a cabo tareas de zanjeo por parte de la Municipalidad, sin la autorización expresa de la misma.

#### 3.2.5.4. RETIRO DE ARBOLES DE LA VEREDA:

Se prohíbe el retiro de árboles sin autorización municipal.

Cuando el propietario necesite retirar el o los árboles del frente de su propiedad deberá solicitar el permiso en formulario tipos que se obtienen en Tesorería Municipal.

El Municipio podrá o no otorgar el permiso, en caso afirmativo el propietario queda obligado a reemplazar el árbol extraído por la especie que se le fije y en un plazo nunca superior a 200 días corridos.

### 3.3. DE LAS FACHADAS:

#### 3.3.1. FACHADAS Y MEDIANERAS:

##### 3.3.1.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS:

a) En casos en que se vean desde la vía pública, las fachadas laterales de un edificio, éstas deberán ser tratadas en la misma forma y con los mismos materiales que la fachada principal. Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas deberán ser tratadas arquitectónicamente.

b) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará la Oficina de Obras Privadas.

b1) Al otorgarse nuevos permisos de edificación en dichos terrenos se exigirá que los muros o cercos con frentes a jardines públicos y divisorios, respondan a un tratamiento arquitectónico especial con el objeto de que su aspecto esté en armonía con la estética del lugar, debiendo el interesado presentar el proyecto a realizar a la Oficina de Obras Privadas en consulta previa.

b2) El apartado anterior será cumplimentado también cuando se soliciten permisos de ampliación o refacción de edificios existentes.

b3) Las construcciones se podrán realizar considerando el frente del terreno al parque o plaza, como fachadas a la calle y no como medianera.

b4) No se podrán construir accesos de ninguna clase desde la propiedad privada al terreno municipal.

b5) En todos los casos la Oficina de Obras Privadas tendrá atribuciones para formular las observaciones técnicas necesarias para la mejor aplicación de los puntos “b”, citados anteriormente.

##### 3.3.1.2. FACHADA PRINCIPAL DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE RETIRO OBLIGATORIO:

La Oficina de Obras Privadas podrá, cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya detrás de la Línea Municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre la Línea Municipal. Las partes de las paredes divisorias existente de los edificios vecinos que queden visibles por este criterio, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

##### 3.3.1.3. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA:

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En el caso de requerirse la sobreelevación de conductos frente de un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situada, como mínimo a tres metros del plano de fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder el estilo de la misma.

#### 3.3.2. LIMITACION DE LAS SALIENTES EN FACHADAS:

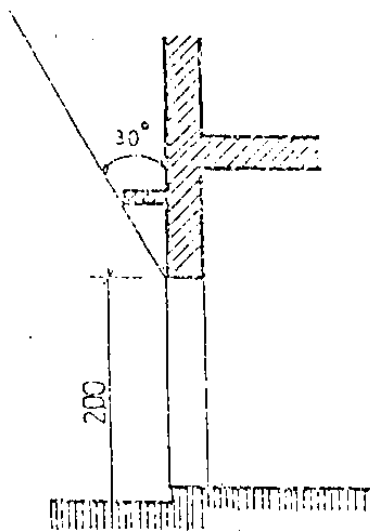
### 3.3.2.1. SALIENTES EN PLANTA BAJA:

En las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija o movable - exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochava - a una altura menor de dos metros del nivel de la vereda y que salga del perfil indicado en la figura 3.3.2.1.

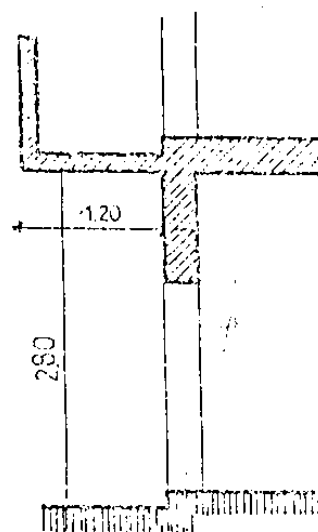
### 3.3.2.2. SALIENTES EN BALCONES ABIERTOS:

Los balcones abiertos podrán tener una saliente máxima fuera de la línea de edificación igual a 1,20 m., como asimismo la altura mínima entre el nivel de vereda y el elemento más bajo del balcón abierto (ménsulas, vigas, etc.) deberá ser de 2,80 m. (ver figura 3.3.2.2.a)

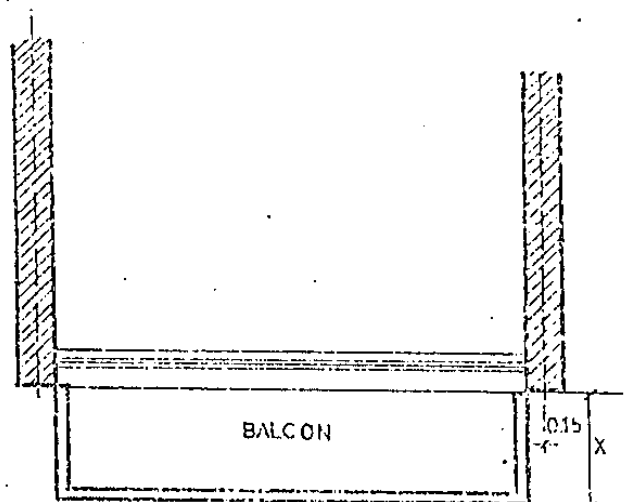
Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 m. de las líneas divisorias de los predios, pudiendo tener, en los costados, elementos verticales que los unan, siempre que éstos no ocupen más del 10% de la superficie lateral comprendida entre la baranda o antepecho y la losa del balcón superior (ver figura 3.3.2.2b). La baranda no podrá tener en ningún caso una altura menor de un.(1).metro.



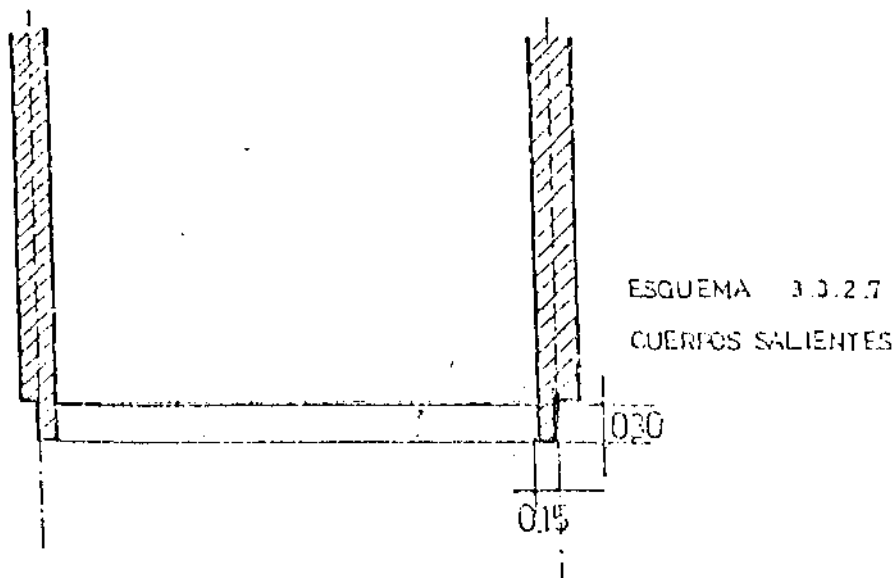
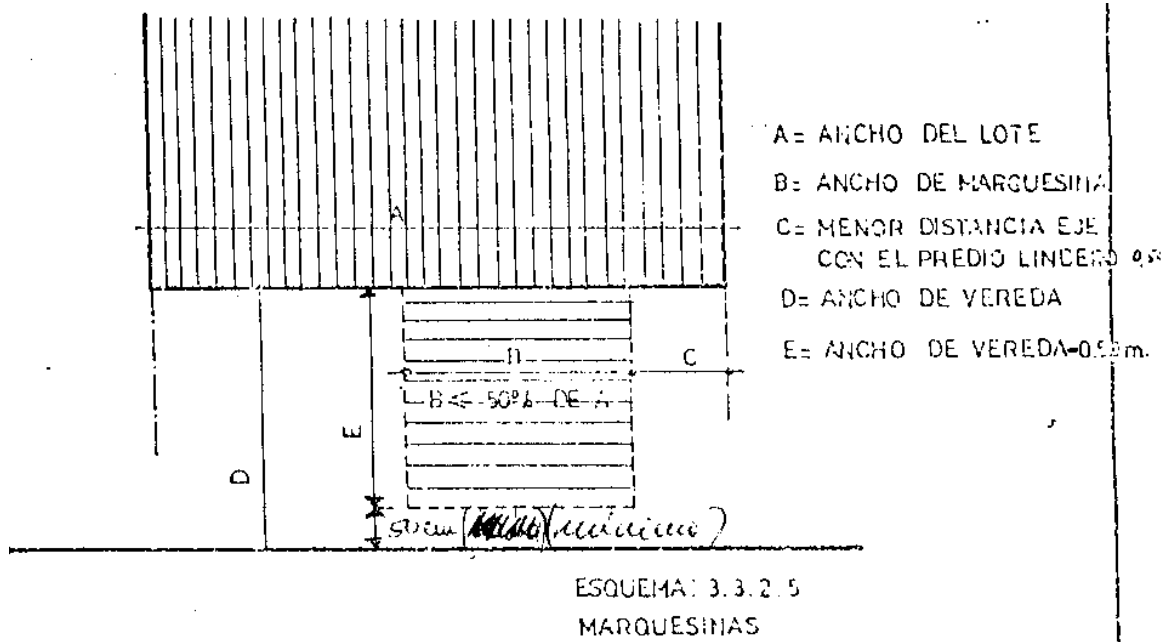
ESQUEMA 3.3.2.1  
SALIENTES EN PLANTA BAJA



ESQUEMA 3.3.2.2.a)  
SALIENTES DE BALCONES ABIERTOS



ESQUEMA 3.3.2.2 b)  
SALIENTES DE BALCONES ABIERTOS



3.3.2.3. SALIENTES DE ALEROS:

Se aplicará el mismo criterio que para balcones.

3.3.2.4. SALIENTES DE LOS CORNISAMIENTOS:

Para el saliente de los cornisamientos se aplicará el mismo criterio que para salientes de balcones abiertos. El cornisamiento podrá dar vuelta sobre el muro divisorio cuando el miembro inferior de aquél se encuentre a más de dos metros del nivel de los techos de las construcciones de los predios vecinos.

3.3.2.5. MARQUESINAS:

Se entiende por marquesinas los aleros que avanzan sobre una fachada, vidriera o escaparate de negocio. Las marquesinas colocadas a una altura menor de 2,80 m. se considerarán como balcones abiertos.

Colocados a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y (la altura de las ménsulas se ajustarán a lo establecido para salientes en los pisos bajos), siempre que se cumpla con la condición de que ocupen menos del 80% del ancho del lote y esté ubicada a una distancia no menor de 0,50 m. del eje del predio lindero.

Las marquesinas que afecten al arbolado de las calles, se ajustarán a lo que disponga en cada caso la Oficina de Obras Privadas.

#### 3.3.2.6. BALCONES CERRADOS:

Los balcones cerrados no podrán sobresalir de la Línea de edificación.

#### 3.3.2.7. CUERPOS SALIENTES:

Sólo se permitirán salientes en forma de marco que no sobresalgan más de 0,30 m. de la línea municipal de edificación.

Estas salientes podrán llegar hasta las líneas divisorias de las propiedades linderas (ver figura 3.3.2.7.).

#### 3.3.2.8. COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS:

Como solución de la estructura resistente se podrán colocar columnas en las ochavas fuera del retiro de planta baja, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

a) Que la columna esté inscrita en una circunferencia cuyo diámetro no supere los setenta centímetros (0,70 m.)

b) Que exista un paso libre no inferior a dos metros (2 m.) entre la línea de retiro de ochava y la columna (distancia de un punto a una recta); (ver figura 3.3.2.8.).

c) Que exista una separación entre la columna y cordón no inferior a 1 m. (distancia de un punto a una recta); (ver figura 3.3.2.8.).-

d) Que la columna esté calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.-

e). En aquellos casos en que el proyectista invada la parte correspondiente en altura a la ochava, utilizando o no la solución de colocar la columna, según los requisitos anteriores, la altura mínima que deberá existir entre el nivel de vereda y el ciellorraso, será de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.) aclarando que el mismo se conformará en un solo plano, no debiendo en ningún caso existir vigas a la vista aún cuando se adopten alturas mayores a las fijadas en este inciso.

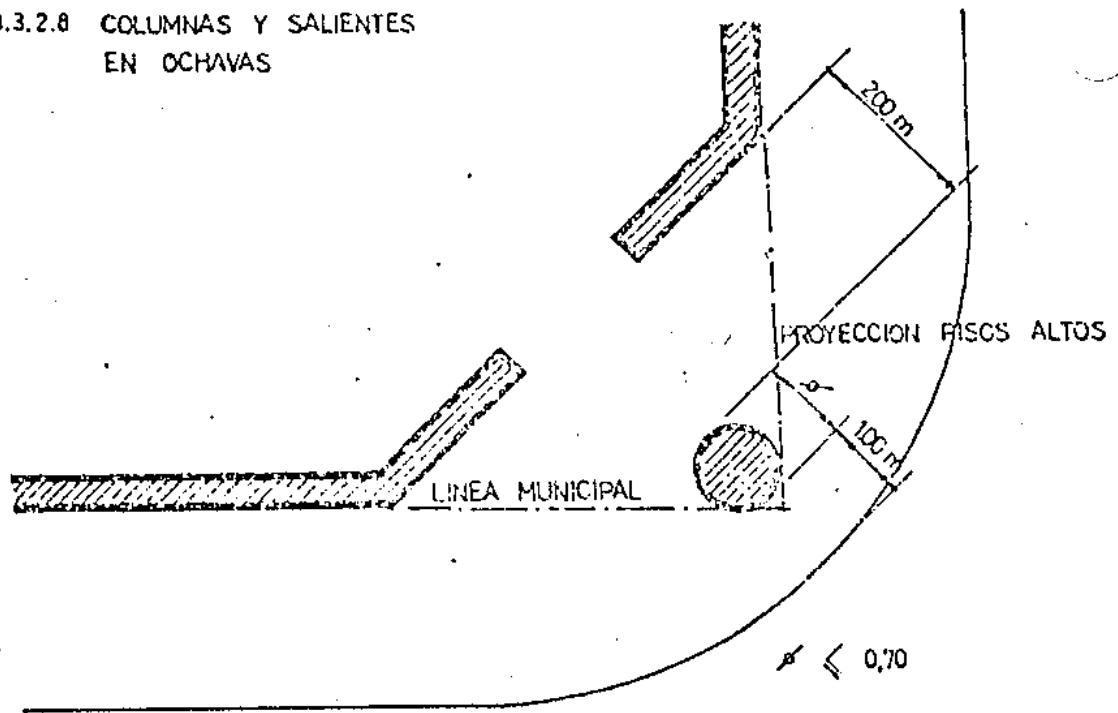
f) La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación, y los treinta centímetros (0,30 m.) permitidos en el artículo 3.3.2.3. de este Reglamento.

Se permitirán balcones abiertos en las ochavas en cualquier sitio, ya sea con frente a plaza o parque o en ochavas frente a calles cuyos predios están totalmente edificados, siempre a partir de los 5m (cinco metros) de altura medidos desde el nivel vereda. **En caso de calles con pendiente, los 5 mts., se miden desde la cota más alta de la vereda.**

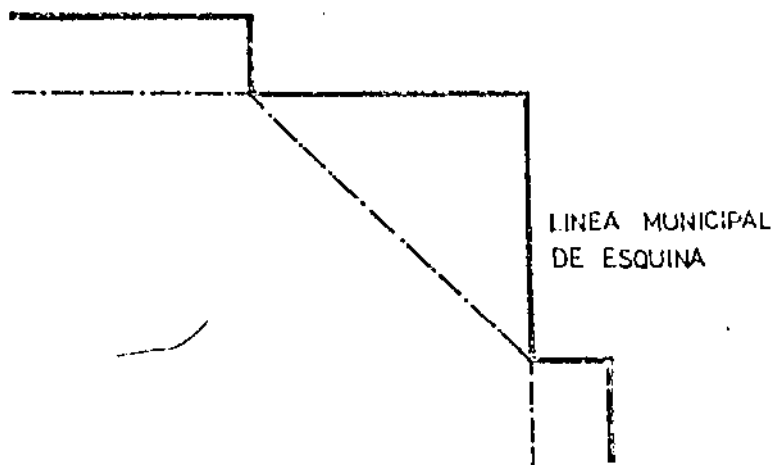
Cuando la altura sea inferior a los 5m. no serán permitidos balcones abiertos en las ochavas.

Podrán llevar, sobre cada calle, hasta la intersección de la línea de ochava con las líneas de edificación de las respectivas calles excepción hecha de edificios en esquina frente a calles de 26 m. de ancho mínimo, o frente a parques y plazas donde se los permitiera (ver figura 3.3.2.8.f).-

3.3.2.8 COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS



3.3.2.8 SALIENTES DE PLANTA EN OCHAVAS



g) A su vez se prohíbe expresamente el ingreso de vehículos en todo tipo de construcción (adopte o no el proyectista la solución de columna en ochava) y su correspondiente rebaje de cordón en la curva del mismo.

3.3.3. TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

3.3.3.1. GENERALIDADES Y PERFIL DE LOS TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL:

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. o de estructura fija (con aletas móviles).

Cualquier parte de su estructura y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,40 m. y en vuelo no podrá alcanzar menos de 0,50 m. de la arista del cordón del pavimento de la calzada medido hacia la L.M. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,20 m. de altura del nivel de la vereda.

3.3.3.2. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS O CON SOSTENES EN INSTALACION PUBLICA:

En calles arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadores de la nomenclatura de las calles.

#### 3.3.3.3. TOLDOS SOSTENIDOS ESTRUCTURALMENTE POR PARANTES

##### VERTICALES:

En caso de que los toldos sean sostenidos estructuralmente por parantes, verticales, incluidos aquellos que se coloquen en ochavas, no deberán entorpecer la visual debiéndose respetar las alturas fijadas para toldos en general.

La distancia de los parantes verticales a la arista del cordón del pavimento de la calzada no será menor de 0,50 m.

En ningún caso podrán instalarse estos tipos de toldos en veredas de un ancho menor de 3,50 m.

Si en las estructuras aludidas se colocaran anuncios comerciales, éstos deberán respetar las siguientes normas.

Los anuncios serán de una altura máxima de 0,50 m. a partir de los 2,40 m. del nivel de la acera, formando de este modo una faja horizontal perfectamente definida a lo largo de todos los frentes en que se sitúen los mismos.

Los anuncios deberán ser pintados en la banda perimetral o colgante vertical del toldo, no permitiéndose luminosos ni iluminados.

#### 3.3.3.4. TOLDOS DE ALUMINIO U OTRO MATERIAL RIGIDO:

Los toldos de aluminio u otro material rígido colocados en la vereda deberán respetar las disposiciones establecidas para toldos en general, mencionadas en los incisos anteriores, en lo referente a altura y distancia respecto al cordón de la vereda, parantes verticales, publicidad, etc.

En todos los casos deberán poseer aletas móviles.

#### 3.4. DE LOS LOCALES:

##### 3.4.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

##### 3.4.1.1. CRITERIO DE LA CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

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

a) Los locales de primera clase: bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, livingrooms, oficinas, salas, salas para juegos infantiles y tocadores;

b) Los locales de segunda clase: antecomedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio y lavaderos privados;

c) Locales de tercera clase: antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garages, guardarropas colectivos y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 3,00 m<sup>2</sup>. o integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m<sup>2</sup>.;

d) Locales de cuarta clase: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

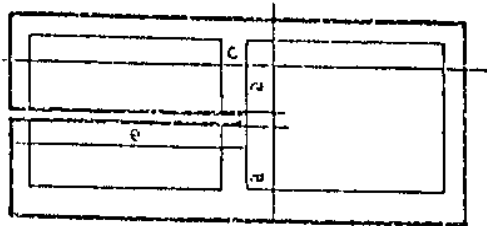
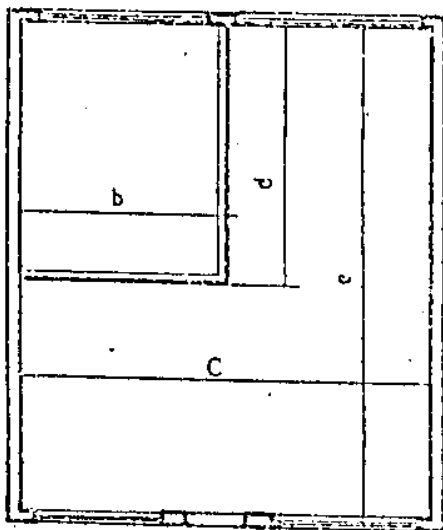
3.4.1.2. LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACION:

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos, la Oficina de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el articulado anterior. Asimismo la Secretaría de Obras Públicas podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

3.4.2. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES:

3.4.2.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES:

Se entiende por altura de un local de distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local:



ESQUEMA 3.4.2.3 (b)

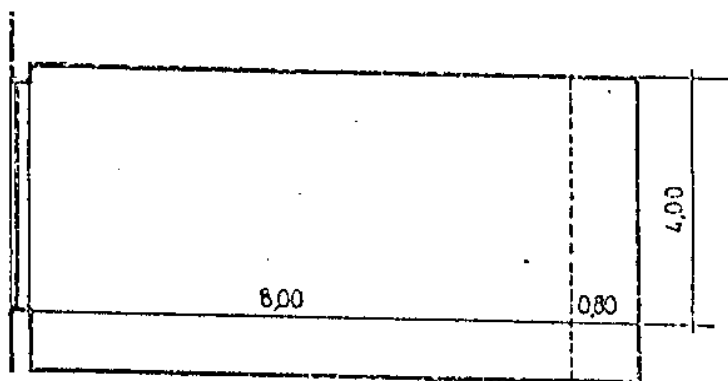
ENTREPISOS EN NEGOCIOS

Si  $a = 2,0 \text{ m}$  -  $b$  NO  $>$  DE  $4,00 \text{ m}$ .

Si  $a = 2,60 \text{ m}$  -  $b$  NO  $>$  DE  $6,00 \text{ m}$ .

$b$  NO  $>$  DEL 50% DE  $c$

$d \leq$  DEL 50% DE  $e$  Y NO MAYOR DE  $1,0 \text{ m}$ .



ESQUEMA 3.4.2.5

RELACION DE ALTURA  
CON PROFUNDIDAD

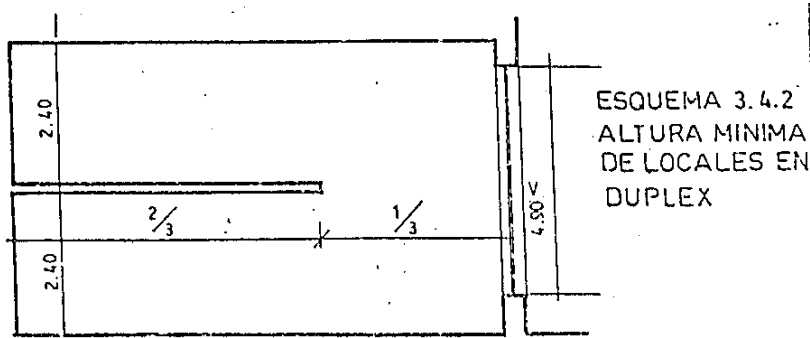
PARA LOCALES DE  
1ra. CLASE

$8,80 - 8,00 = 0,80$

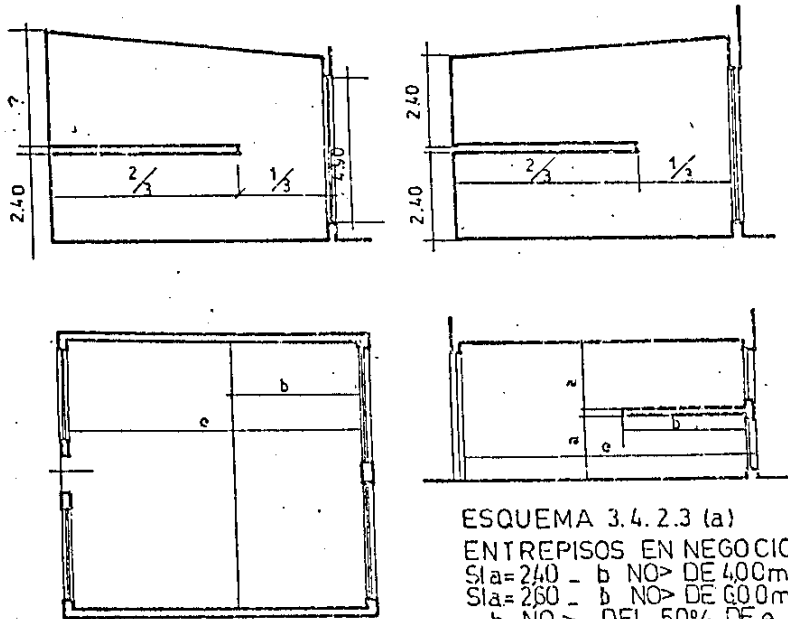
$0,80 \times 0,10 = 0,08$

$0,08 + 2,50 = 2,58$





ESQUEMA 3.4.2  
ALTURA MINIMA  
DE LOCALES EN  
DUPLEX



ESQUEMA 3.4.2.3 (a)  
ENTREPISOS EN NEGOCIOS  
S<sub>1a</sub>=2,40 - b NO > DE 4,00m  
S<sub>1a</sub>=2,60 - b NO > DE 6,00m  
b NO > DEL 50% DE e

3.4.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES:

Las alturas de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocio de una superficie no mayor de 21 m<sup>2</sup>. y una profundidad máxima de 6 m. 2,50 m.

Para locales de negocio de mayor superficie y/o profundidad..... 3,00 m.

Para locales de primera clase ..... 2,50 m.

Para locales de segunda y tercer clase ..... 2,20 m.

Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.

Para locales de cuarta clase -a excepción de los locales para negocios- la Secretaría de Obras Públicas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de ..... 2,40 m.

3.4.2.3. ALTURAS MINIMAS DE LOCALES EN “DUPLEX” Y ENTREPISOS EN NEGOCIOS

Para los locales de primera clase en edificios “Duplex” de cada habitación y Oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 m., siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,90 m. como mínimo. En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 m. en su menor altura. El entresijo del “Duplex” no podrá cubrir más de dos tercios de profundidad del local de estadía (ver figura 3.4.2.3.).

a) En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local se permitirá una altura de 2,40 m. en una profundidad máxima de 4 m. y de 2,60 hasta una profundidad máxima de 6m. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada (ver figura 3.4.2.3.(a).-

b) En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40 m. cuando el entrepiso no exceda de los 4m. de ancho y de 2,60 m. cuando no pase de 6m. de ancho.

La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10 m. (fig. 3.4.2.3.b).-

3.4.2.4. ALTURA MINIMA DE LOCALES EN SUBSUELO:

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

3.4.2.5. RELACION DE ALTURA Y PROFUNDIDAD:

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10 (ver figura 3.4.2.5.).-

3.4.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

3.4.3.1. GENERALIDADES SOBRE AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES:

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

3.4.3.2. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE:

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

LOCALES	LADO	AREA
	mín.m.	mín.m2.
Cuando la unidad locativa posea un solo local .....	3,00 .....	16,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá .....	3,00 .....	10,00
<u>Los demás tendrán .....</u>	<u>2,00 .....</u>	<u>6,00</u>

3.4.3.3. AREAS Y LADOS MINIMOS EN LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

Las cocinas y habitaciones de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

a) Cocinas: área mínima 3 m2. y lado mínimo 1,50 m.

b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 1,80 m. y área mínima si tienen ropero embutido 4 m<sup>2</sup>. de superficie libre y 5 m<sup>2</sup>. si no la tienen.

#### 3.4.3.4. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE:

Los baños, retretes y “espacios para cocinar” tendrán las áreas siguientes:

a) Baños; área mínima 3 m<sup>2</sup>. lado mínimo 1,20 m.

Siempre que se utilice el sistema “Polivan” u otro equivalente, se podrán proyectar baños que tengan una superficie mínima del local útil, igual o mayor a los 2,20 m<sup>2</sup>. Esta reducción de superficie se admite acondicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a1) La distancia mínima entre artefactos y muro lateral más próximo, no podrá ser inferior a los 0,15 m.

a2) Los espacios libres de higienización (espacio de paso) no podrán ser inferiores a los 0,55 m.

b) Retretes: área mínima 1 m<sup>2</sup>. y lado mínimo 0,80 m.

c) Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 2,25 m.

#### 3.4.4. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES:

##### 3.4.4.1. GENERALIDADES SOBRE ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES ILUMINACION MEDIA HORIZONTAL:

CONCEPTO: La iluminación media horizontal es la media de las iluminaciones correspondientes a distintos puntos distribuidos uniformemente sobre un plano horizontal ubicado a 1m. sobre el suelo.

Según la uniformidad de la luz, el punto a que corresponde una iluminación igual a la media horizontal, se halla a 1/3 de la profundidad del local a partir de la ventana o algo más hacia el interior es decir donde generalmente se sitúan los puestos de trabajo.

##### INTENSIDAD DE ILUMINACION:

De acuerdo con las instrucciones de la DEUTSCHE LIESTIECHNISCHE GENELISCHAFT se necesitan las siguientes iluminaciones:

CLASE DE TRABAJO	LUZ	% DE LA LUZ EXTERIOR
Basto tránsito	40	1,33
Semifino	80	2,66
Fino	150	5,00
Muy fino	300	10,00

Estos valores se refieren a los puntos de trabajos. Si no se conoce la situación de los mismos, corresponderán a los puntos del plano horizontal a 1 m. del suelo situados en el centro del local, si la iluminación se verifica por claraboyas de techos, o a dos metros de la pared si la iluminación proviene de ventanamientos.

Las iluminaciones indicadas deberán conseguirse si al aire libre (al exterior) hay una iluminación horizontal de 3.000 lux.

#### TAMAÑO DE LAS VENTANA:

Según las investigaciones realizadas por el Dr. Eleffner, más allá de una superficie de ventana de 1/10 a 1/18 de la superficie del local, el aumento de la iluminación media horizontal no es proporcional al aumento de superficie de ventanas de 1/6 a 1/3 de la superficie del suelo no trae otro del 100% en la iluminación si no sólo el 59%.

De aquí que la conveniencia de una superficie de ventanas superior a los coeficientes antes citados (1/8 a 1/10) debe estudiarse detenidamente en cada caso particular.

#### ALTURA DE LAS VENTANAS SOBRE EL SUELO:

Cuando más altas se dispongan las ventanas, menos será la iluminación, pero en cambio la uniformidad será mayor, y el frente con iluminación, igual a la media horizontal se trasladará mas hacia el interior del local. Con ventanas altas se iluminan pues mejor los locales profundos y se hace llegar la luz a los puntos más apartados con suficiente ángulo de incidencia.

La luz buena debe incidir en la superficie de trabajo con un ángulo de 20°. La Luz rasante provoca sombras alargadas muy molestas.

#### 3.4.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 1RA. Y 2DA. CLASE:

a) Todos los locales de 1ra. y 2da. clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o del centro de manzana. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2 m. sobre el nivel de la vereda, pudiendo ubicarse aberturas de vidrio opaco y fijas hasta dicha altura. En estos casos deberá incrementarse en un 30% la superficie mínima de ventanas que resulte de la aplicación del coeficiente correspondiente.

Cuando el vano de iluminación y ventilación de a una galería o saledizo, este no podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

1° Si da a la vía pública, al Centro de la manzana o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria será:

$$S = \frac{4}{5} H$$

2° Si da a patio reglamentario, será:

$$S = \frac{2}{3} H$$

3° En ambos casos se respetarán los esquemas 3.4.4.2. a) y 3.4.4.2.b)

b) Los locales de 1ra. y 2da. clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

en donde  $i$  es área mínima del vano de iluminación.  $A$  es el área del local y  $X$  es el coeficiente que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del vano	Vano que de a patios reglam.	Vano que de a calle o centro de manzanas
Bajo parte cubierta .....	6 .....	8
Libre de parte cubierta .....	7 .....	9

(Ver esquemas 3.4.4.2.)

Cuando la profundidad  $b$  de un local sea más de dos veces que el lado menor  $a$  y siempre que el vano esté colocado en lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente:

$$i = \frac{A}{X} + (r - 1,5) \text{ en donde } r = \frac{b}{a} \text{ (Ver esquema 3.3.4.2.b)}$$

c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1ra. y 2da clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{i}{3} \text{ donde } i \text{ es la superficie de iluminación y } K \text{ es la parte abrible.}$$

En la parte superior del muro que corresponde al patio la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1ra. y 2da. clase y que tenga como mínimo, una superficie útil de 0,05 m<sup>2</sup>. por cada 10 m<sup>2</sup>. o fracción que tenga el local a que corresponda; aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos.

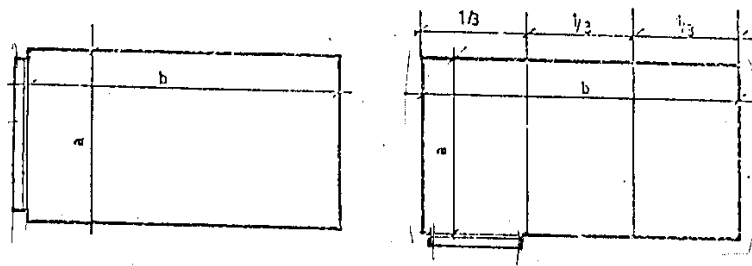
Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones determinadas en 3.4.4.3.b) con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará:

$$K = \frac{2}{3} i. \text{ no requiriendo conducto de tiraje.}$$

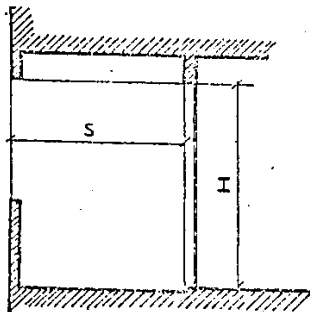
d) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos; ver esquema 3.4.4.2.d).

1. El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
2. Deberá tener, en todos los casos una altura no menor a los 0,75 m.
3. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, este distará, por lo menos 0,30 m. del techo del solado del patio.
- 4) El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 30% con respecto a la exigida en el inciso b).

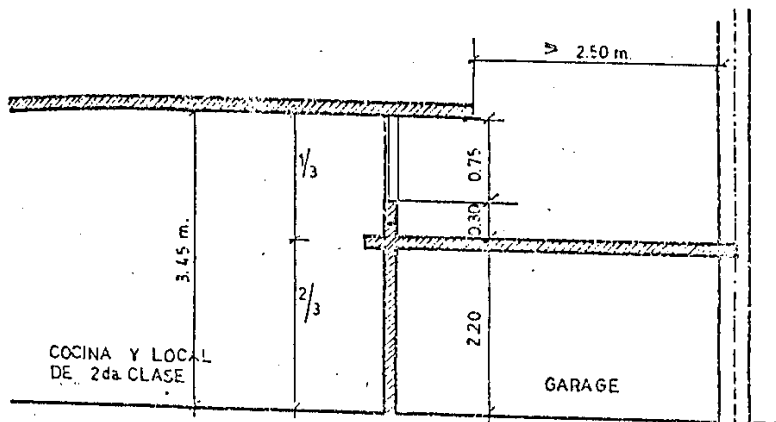
Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los coeficientes a aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente estudio (ver esquema 3.4.4.2.d).



ESQUEMA 3.4.4.2 (b)  
 $a \leq 2b$   
 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 1ra. y 2da.  
 CLASE QUE SEAN PROFUNDOS



ESQUEMA 3.4.4.2  
 LOCALES DE 1ra. y 2da.  
 CLASE QUE DE A  
 SALEDIZOS



ESQUEMA 3.4.4.2 (d)  
 VENTILACION DE LOCALES DE 2da.  
 CLASE POR DIFERENCIA DE NIVELES

### 3.4.4.3 VENTILACION DE LOCALES DE 2ª CLASE POR DIFERENCIA DE NIVELES

a) Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar menos de 2 m. sobre el nivel de la vereda.

Los locales de 3ra. clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,5 m<sup>2</sup>. y dispondrán de ventilación regulable.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,20 m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/8 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m. sobre el techo y a 2 m. en caso de tratarse de azotea con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molestan a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos, dejarán libres una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de ropero, despensa ..... 0,01 m<sup>2</sup>.

Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y retretes ..... 0,015 m<sup>2</sup>.

Para cuartos de máquinas, garages (por cada 25 m<sup>2</sup>. o fracción)..... 0,025 m<sup>2</sup>.

Los baños, cuartos de máquinas, espacios para cocinar, garages y retretes tendrán además de los conductos para ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el 1/5 inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación.

Las caras interiores de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50% de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,01 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.4.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 4TA. CLASE:

Los locales de 4ta. clase, bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y además locales de depósitos o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan:

Casos de Ventanamientos a Patios, Centro de Manzanas o Calles, colocados con un Antepecho de 1 m. sobre el Piso y aproximadamente Centro de Pared (1/2 de su longitud).-

Se aplicará el coeficiente 1/10 para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

Casos de Ventanamiento junto al Cielorraso por Claraboyas totalmente traslúcidos:

En este caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte de la superficie resultante para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que el local se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Cuando el proyectista adopte la solución propuesta en este párrafo, deberá respetar las siguientes normas:

1º) Altura mínima de ventana 0,75 m., medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0,20 m.

2º) Sin excepción, las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas, por este Reglamento, para iluminar y ventilar ambientes de 1º y 2º categoría.

3º). Para la colocación de chapas traslúcidas o claraboyas, deberá tenerse en cuenta que los coeficientes antes citados se han tomado considerando como mínimo al cristal común

tipo, es decir, con una transparencia adecuada, quedando por lo tanto, descartada la posibilidad de colocar las chapas citadas en la cantidad que arroje el cálculo surgido de esa aplicación debiéndose, en ese caso, compensar con mayor superficie traslúcida, en la medida que la calidad del material utilizado lo exija.

Para chapas plásticas blancas, los valores de cálculo se incrementarán en 1,5 vez y para las de color verde, en dos veces.

#### 3.4.4.5. INTERVENCION OFICINA DE OBRAS PRIVADAS

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar en casos debidamente justificados la adopción de otros criterios para lo referente a la iluminación y ventilación de locales de 4ta. clase.-

### 3.5. DE LAS CIRCULACIONES

#### 3.5.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS CIRCULACIONES:

##### 3.5.1.1. ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL:

a).El ancho mínimo de las entradas y pasajes, con circulación de público, estará dado en función de su longitud y por la aplicación de la siguiente fórmula:  $(A - 5) \cdot 0,02 + 1$ , en que A es la longitud de entrada o pasaje cuyo ancho se desea determinar; por lo que en ningún caso el ancho podrá ser menor de 1m.

a1) En aquellos casos en que al efectuarse una subdivisión existan construcciones con permiso Municipal que invadan la zona de pasillo, la Oficina de Catastro, aprobará dicha subdivisión con el eje divisorio de las propiedades, según lo establecido por la fórmula que antecede, permitiendo el usufructo de la zona invadida hasta tanto se efectúen modificaciones sobre ese espacio que, a juicio de la Oficina de Obras Privadas justifique el retiro de la edificación a la línea de subdivisión aprobada, quedando este usufructo perfectamente aclarado en la escritura de propiedad, a los efectos de que cualquier venta posterior del inmueble se realice con el antecedente mencionado.

b).El ancho mínimo de los pasillos internos en cada habitación será de 0,80 m.

##### 3.5.1.2. ESCALERAS:

a) GENERALIDADES: Las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante, se entienden libres entre paredes y pasamanos.

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan. Los tramos de escaleras sin descansos, no podrán tener más de veintiún escalones corridos. Las medidas para los escalones de las escaleras principales, serán de 0,25 m. como mínimo, para las huellas (libres de nariz) y de 0,18 m. como máximo, para las contrahuellas. Para las escaleras secundarias, serán de 0,25 m. y 0,20 m., respectivamente. En todas las escaleras de circulación de público, habrá, por lo menos, de un lado, un pasamanos de una altura entre 0,85 m. y 1 m., medido desde el medio del escalón o piso de los descansos.

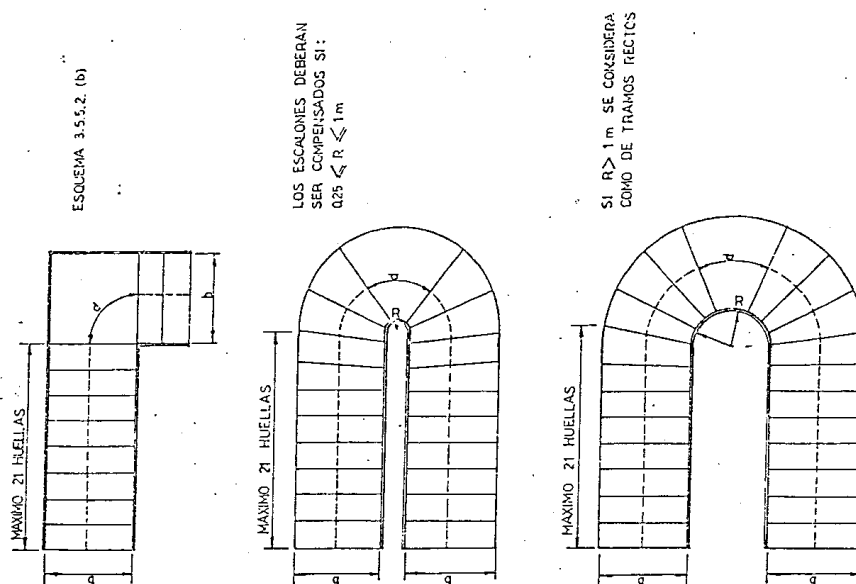
b)ESCALERAS PRINCIPALES: Las escaleras principales que corresponden a casas tipo Petit-Hotel, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m, las escaleras principales que corresponden a casas colectivas, que además tengan ascensores, poseerán un ancho



mínimo de 1 m. Cuando no tengan ascensores y la escalera sirva a casa de dos pisos altos, con hasta dos departamentos por piso, tendrán 1m como ancho mínimo. Cuando superen las dos plantas altas y/o los dos departamentos. por piso, se exigirá un ancho mínimo libre de  $1m + 0,02 m$  por la suma de las habitaciones principales que se consideran locales de primera clase. Si se superan los cuatro pisos altos, la fórmula que se aplicará será de  $1 m + 0,03 m$ . En ningún caso el ancho mínimo de la escalera podrá ser inferior al ancho mínimo de la circulación a la que sirve. Las escaleras principales que correspondan a edificios de oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y no menor al ancho de la circulación horizontal exigible. Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor, en edificios de usos múltiples o colectivos, serán en forma elíptica o tramos rectos pudiéndose autorizar escalones compensados, de acuerdo con la siguiente norma (ver esquema 3.5.2.2.b); los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las  $\frac{3}{4}$  partes del ancho de la escalera que no sean rectas, tendrán el radio de proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m. La compensación de las escaleras tendrá la siguiente limitación: las huellas hasta cuatro 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 mediana normal. La mediación se efectuará sobre el limón inferior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor de 1 m. se considerará la escalera como de tramos rectos.

C)ESCALERAS SECUNDARIAS: Si existe una escalera principal que vincula los locales de primera clase, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,80 m.

D)ESCALERA EN LUGARES PARA ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS: El ancho libre de las escaleras en lugares para espectáculos y diversiones públicas, será el indicado en "Medios de Egreso" en lugares de espectáculos y diversiones públicas.



los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las  $\frac{3}{4}$  partes del ancho de la escalera sin obligación de rebasar 1,10m. 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: los pedales de hasta 4 escalones en la parte más crítica junto al limón interior pueden tener 0,12m. como mínimo y los demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del áng. de la planta del escalón.

#### 3.5.1.3. RAMPAS Y ESCALERAS MECÁNICAS:

Para comunicar pisos entre si pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en la zona de acceso y en los lugares que cambia de dirección. El ancho mínimo de estas rampas será de 1 m., la pendiente máxima del 12 % y su solado tendrá que ser antideslizante. En los casos donde se requiera más de una escalera como medio de salida exigido para salas de espectáculos públicos, una escalera mecánica o rampa se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que se cumplan las condiciones de ubicación y ancho requeridas para las escaleras fijas.

El equipo de movimiento de las escaleras mecánicas deberá resguardarse contra peligro de incendio y se podrán utilizar materias combustibles o de lenta combustión,, sólo para las ruedas y pasamanos de la escalera.

#### 3.5.1.4. CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN LAS SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:

Se tendrán en cuenta:

a) Ancho de corredores y pasillos en lugar de espectáculos públicos y diversiones públicas. El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. pasando este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.

b) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas. Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

c) Asientos\_ Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0,50 m. entre ejes de brazos; 0,40 m. de profundidad utilizable de asiento; 0,50 m. de altura de respaldo; y el ancho igual que el asiento; 1:7 de inclinación hasta atrás en el respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0,10 m.

d) Visibilidad: se exigirá, en cada caso, que la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.

#### 3.5.1.5. PUERTAS GIRATORIAS:

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

#### 3.5.1.6. ASCENSORES:

Todo edificio en altura de P.B. y más de tres pisos deberá llevar obligatoriamente ascensor.

A. cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación el ancho que corresponda a la misma, frente al ascensor, se incrementará en 0,05 m. por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal correspondiente a oficinas o casas de

departamentos serán de 0,90 m. x 1,10 m. La Oficina de Obras Privadas, podrá exigir que se aumenten las dimensiones y número de los ascensores.

Cuando en un palier den puertas de ascensores, las mismas serán del tipo plegadizo corredizo o telescópicas. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de la misma no podrá invadir la superficie de libre circulación de aquél.

**B. PROCESO DE CALCULO DE ASCENSORES:**

La aplicación del proceso del cálculo está determinada según los siguientes pasos:

1) DEL METODO DE CALCULO: El método seguido para el cálculo contempla en cada uno de los pasos dos partes:

- a) Reconocimiento de la nomenclatura a utilizar y búsqueda de datos a tener en cuenta;
- b) Proceso de cálculo.

2) DE LOS PASOS PARA EL CALCULO:

1er. Paso: Referencia el número de pasajeros que transporta la cabina:

a)  $P_c$  = peso de la cabina.

$p.p$  = peso promedio por persona (70 kg.).

$P$  = número de pasajeros que transporta la cabina.

b)  $P = \frac{80\% P_c}{p.p}$

o sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina es igual al cociente entre el 80% del peso de la cabina (adoptando este porcentaje como límite de seguridad) y el peso promedio por persona. Este primer paso en la mayoría de los casos es obviado, dado que los ascensores en general ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verificadorio.

2do. Paso: Referencia a la cantidad de personas a trasladar (se establece como unidad de tiempo 5')

a)  $P_t$  = población total del o de los edificios.

$S$  = superficie cubierta por piso.

$n$  = cantidad de pisos.

$N^\circ P$  = número de pasajeros posibles a trasladar a cada 5' (cinco minutos).-

b) Para calcular  $P_t$ , se utilizará el siguiente cuadro:

**CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL**

Tipos de uso del edificio	m2. por persona
Bancos .....	5
Corporaciones .....	7
Edificios de Oficinas de primera clase.....	8
Taller de trabajos menores .....	8
Edificios de Oficinas pequeñas .....	10

Talleres de trabajos pesados .....	15
Viviendas .....	2 personas por dormitorio.

Pt=  $\frac{S.n^{\circ}}{\text{cantidad de metros cuadrados por personas s/cuadro}}$  o sea que

la superficie total cubierta del edificio (surgida del producto de la superficie cubierta por piso por el número de pisos) y la cantidad de metros cuadrados que necesita cada persona, según dato extraído del cuadro.

LA TERCERA PARTE DE LA POBLACION TOTAL DEBERA PODER TRASLADARSE EN 15'.

De acuerdo con esta norma se puede absorber los máximos de tránsito en horas tope, entre un 8 al 10% cada 5' de la población total. O sea que de la población total calculada (Pt) nos será suficiente prever el traslado del 8% durante la unidad de tiempo fijada.

$$N^{\circ} P (\text{cada } 5') = \frac{S.n}{\text{cantidad de m2. por pers.}} \cdot \frac{8}{100}$$

3er. Paso: Referencia al Cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5' o su equivalente en segundos.

a) h = altura de recorrido de ascensor.

v = velocidad (dato extraído de 45 a 60 m. por minuto, de manuales de ascensores actuales normalizados).-

P= número de pasajeros que transporta la cabina.

T.T. = tiempo total de duración del viaje.

t1= duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio).-

t2= tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras.

t3= duración entrada y salida por cada usuario.-

Se adoptan: entrada 1", salida 0,65" por c/usuario.-

t4= tiempo óptimo admisible de espera, adoptamos 1,5'.-

b) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor existe un factor determinante: la duración del viaje (T.T.) Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes o sea que T.T. resultará de la suma de los t. parciales.-

$$t1 = \frac{h}{v}$$

$$t2 = 2'' \times n^{\circ} \text{ paradas}$$

$$t3 = (1'' + 0,65'') \times n^{\circ} \text{ de paradas}$$

$$t4 = 1,5' = 90''$$

$$T.T. = t1 + t2 + t3 + t4$$

La cantidad de personas que trasladará el ascensor en 5' (300") resultará del cociente entre 300" por la capacidad de la cabina y T.T. de duración del viaje:

$$Ct. = \frac{300''}{P}$$

T.T.

4º Paso: Referencia al Cálculo del Número de ascensores necesarios:

Obtenido el N° P (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado %, en función del 8 al 10% de la población total del o de los edificios, y del número de pasajeros que lleva una cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las necesidades mínimas establecidas.

#### SINTESIS DEL CALCULO DE ASCENSORES

---

CALCULO DE LA CANTIDAD DE PERS. A TRASLADAR EN 5'	CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR
------------------------------------------------------	----------------------------------------

---

sup. cub.	cantidad	m2.por	pers. a	altura	veloc.	capac.
por piso	de pisos	pers.	trasladar	recorr.		
S = m2.	n	m2. x pers.	8%	h	v	

---

$$N^{\circ} P (5') = \frac{S \cdot n}{\text{cant. m2. x pers.} \cdot 100} = \frac{8}{\text{tiempo de duración viaje completo}} = \frac{80\% \cdot Pc.}{p \cdot p}$$

capacidad trasl. c/5'

$$Ct = 300'' \cdot P$$

T.T.

---

ASCENSORES NECESARIOS = N° 2 (5')

Ct

c) Construcción del recinto

(Ver artículo 3.10.2.2. (C; 5)

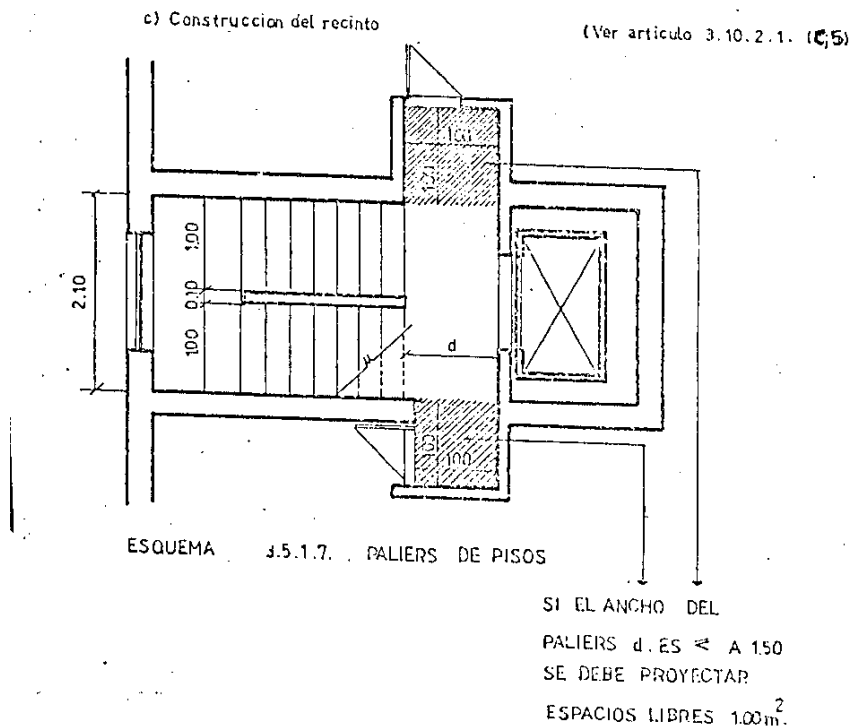
#### 3.5.1.7. PALIER DE PISOS:

Cuando el ancho el palier (descanso de escalera) sea inferior a 1,50 m. no podrá haber ingresos directos del mismo a las distintas unidades de vivienda a menos que, previamente, se interponga un espacio mínimo libre de 1,2 de superficie. (Ver figura 3.5.1.7.).

**SINTESIS DEL CALCULO DE ASCENSORES**

CALCULO DE LA CANTIDAD DE PERSONAS A TRASLADAREN 5'				CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR		
sup. cub. por piso $S = m^2$	cantidad de pisos $n$	$m^2$ por pers. $m^2 \times pers.$	pers. a trasladar $8 \%$	altura recorr. $h$	veloc. $v$	capac.
$N^{\circ} P (5') = \frac{S \cdot n}{cant. m^2 \cdot pers.} \cdot \frac{8}{100}$				tiempo de duracion viaje completo $T.T = t_1 + t_2 + t_3 + t_4$		$80 \% \cdot Pc$ $P \cdot P$
				capacidad trasl. c/5' $300' \cdot P$ $Ct = \frac{300' \cdot P}{T.T}$		

ASCENSORES NECESARIOS =  $N^{\circ} P (5')$



### 3.6. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

#### 3.6.1 GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA:

##### 3.6.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA:

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

##### 3.6.1.2. SALIDA EXIGIDA LIBRE:

Ninguna puerta, vestíbulo, pasaje, escalera u otro medio de salida exigidos, deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos, construyéndose una vereda de 0,60 m. de ancho mínimo y de 0,12 m. a 0,18 m. de altura.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, esta vereda será optativa.

Para los pasos, pasajes o corredores de toda superficie o local que den a un paso de comunicación general u otro medio de salida, se exigirá como ancho mínimo 1,20 m.

Las puertas de toda superficie o local que den a pasos de comunicación general o de salida a la vía pública, tendrá como ancho mínimo acumulado el de 0,90 m. para las

primeras cincuenta (50) personas y 0,15 m. adicionales para cada cincuenta (50) personas de exceso o fracción, salvo lo establecido en el artículo 3.6.3.2.

3.6.1.3. **SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIO DE SALIDAS EXIGIDOS:** Donde los medios de salidas no puedan ser fácilmente reconocidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía a la salida.

3.6.1.4. **SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA:**  
 Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la Dirección de Obras Privadas podrá exigir egresos independientes.

3.6.1.5. **SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES:**  
 En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salas de fiesta, confiterías, conciertos, cabarets, etc.), se aplicará el 70% del criterio determinado para salas de espectáculos públicos, además de la salida que corresponda por otros usos.

3.6.2 **NÚMERO DE OCUPANTES:**

3.6.2.1. **FACTOR DE OCUPACIÓN:**

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

<b>USOS Y DESTINOS</b>	<b>M<sup>2</sup>. P/PERS.</b>
a) Locales de asamblea, auditorios, salas de concierto, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos,	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios: mercados, ferias, exposiciones museos, restaurantes.	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos.	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, salas de baño.	8
g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario.	16

3.6.3. **SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA:**

3.6.3.1. **ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDO:**

Las escaleras que sirven a uno o varios pisos deberán ser interrumpidas en el piso bajo, comunicando con la vía pública.

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales de egresos exigidos.

3.6.3.2. **MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS Y DEPORTIVAS:**

Los lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas tendrán egresos independientes. El ancho libre de escaleras y puertas de salida no podrá ser inferior a 1,50 m. y se ajustará a las siguientes fórmulas:

Los Primeros 3.000 espectadores	$\frac{A}{200}$
De 3000 a 10.000 espectadores	$\frac{A}{250}$
Para más de 10.000 espectadores	$\frac{A}{300}$

Siendo A el número total de espectadores.

### 3.6.3.3. VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS:

En lugares de espectáculos y diversiones públicas, deberán proyectarse vestíbulos, los que deberán tener un área mínima de 1m<sup>2</sup> por cada ocho (8) personas.

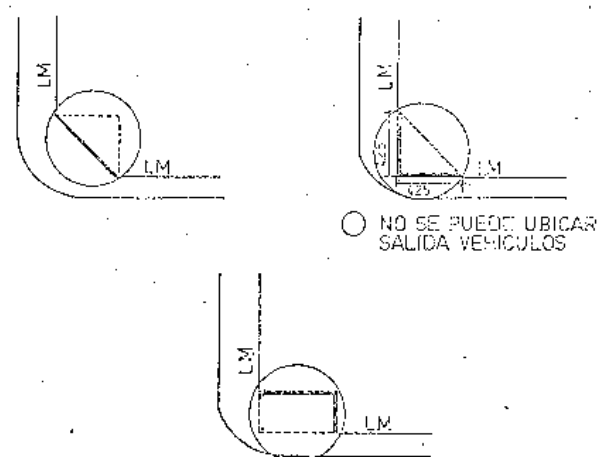
### 3.6.4.1. ANCHO DE SALIDA PARA VEHÍCULOS

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3m.

En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 m. En un predio donde se manibre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida es de 4m.

### 3.6.4.2 SALIDA PARA VEHICULOS EN PREDIO DE ESQUINA:

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina y cuando no exista, la salida estará alejada no menos de 4,25 del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.



## 3.7. DE LOS PATIOS

### 3.7.1. GENERALIDADES SOBRE PATIOS

#### 3.7.1.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:

La medida de los patios se tomará con exclusión de los muros medianeros que no podrán ser menores de 0,30 m. y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m<sup>2</sup>. (ver figura 3.7.1.1.).

Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a la sobreelevación ( ver figura 3.7.1.1.).

#### 3.7.1.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS:



a) Prohibición de reducir dimensiones patios. No podrá ser dividida una finca cuando un patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Reglamento.

b) Prohibición de cubrir patios: No se puede cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Solo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

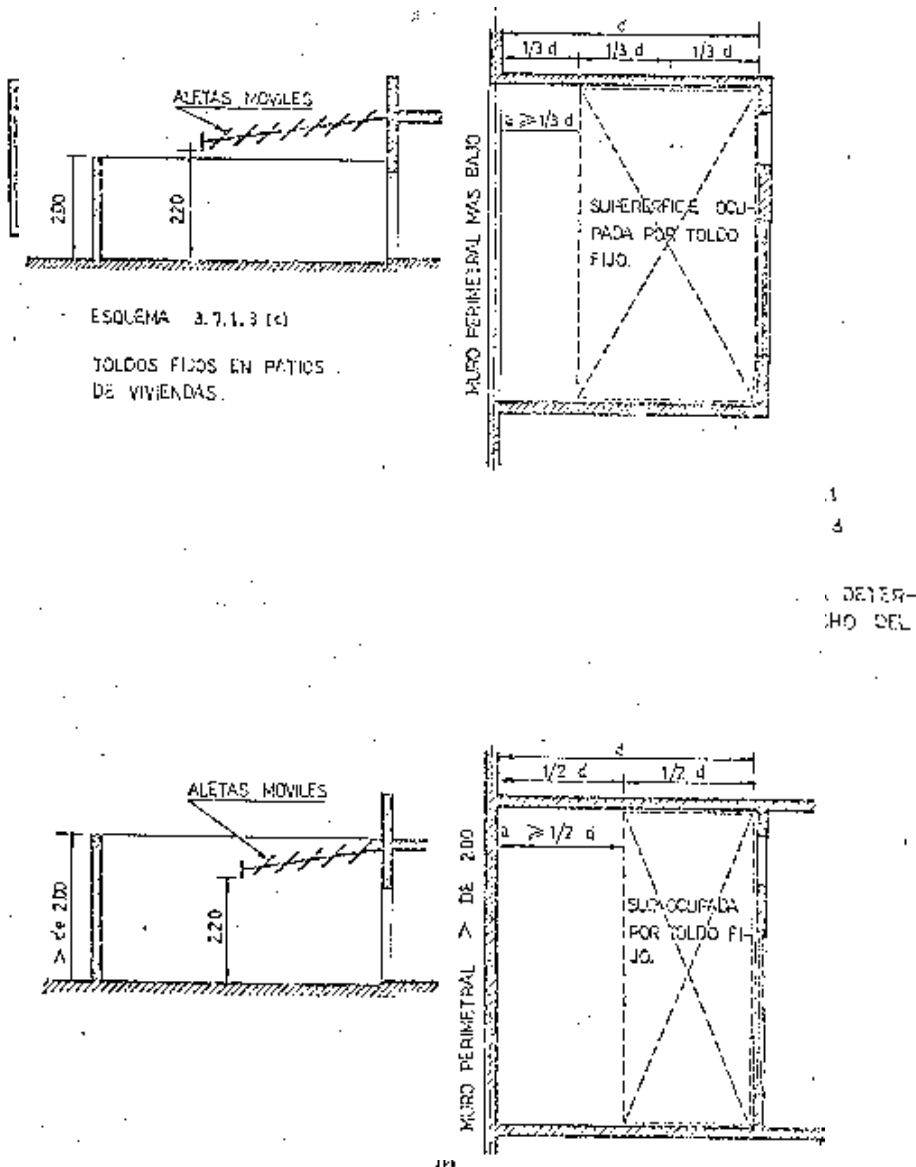
3.7.1.3. COLOCACIÓN DE TOLDOS EN PATIOS DE VIVIENDAS:

a) Sólo se permitirán:

1: Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.

2: Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohibiéndose los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran todas las superficie del patio disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan a él.

b) Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral



2,20 m. como mínimo

c) Cuando se coloquen toldos de estructuras fija con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más baja ( en relación con el lado de menor altura del total) sea igual a 2 m. la

distancia del eje divisorio del muro debe ser:  $a=1/3$  de  $d$ . En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo superen los 2 m. la distancia  $a$  se incrementará siendo  $a = 1/2$  de  $d$  (ver figura 3.7.1.3. (C)).

Los toldos metálicos o de otro material rígido deberán tener en todos los casos, canaleta de desagüe con contrapendiente.

d) Los toldos metálicos o de otro material rígido colocados en patio de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con lo mencionado en los artículos anteriores.

Su colocación deberá llevarse a cabo hasta el espesor de la losa correspondiente al techo de la vivienda de planta baja, prohibiéndose su avance sobre dicha altura. En las viviendas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, previa autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, el propietario deberá mantenerlo en perfecta condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes.

#### 3.7.1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS:

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y función se clasifica en:

a) Patios principales.

b) Patios de centro de manzana.

#### 3.7.1.5. PATIOS PRINCIPALES RECTANGULARES:

Los patios tendrán una superficie no inferior a los 12 m<sup>2</sup>., fijándose el lado mínimo de 3,00 m. o bien con la medida clásica prevista en este Reglamento, de 3 m. por 4,00 m. Este dimensionamiento es válido hasta 18 m. de altura.

En cualquier nivel el lado mínimo del patio se fija no menor a  $1/6$  de la altura que resulte desde el arranque hasta el respectivo nivel, manteniendo los 3 m. mínimo del párrafo anterior ( se define como arranque de patio al nivel a partir del cual existen locales clasificados en categoría tales que requieran una iluminación y ventilación directa a patio mínimo y se sirva de él). Por encima de los 23 m. sobre el arranque, la medida mínima resultante podrá ser disminuida hasta un 20%, siempre y cuando el lado inferior no sea menor a 3,80 m. y además en compensación, el otro lado aumenta hasta tener una dimensión que permita obtener un incremento del 50% en la superficie del patio mínimo. en el caso de no usufructuarse la totalidad del 20% antedicho se aplicará el concepto de proporcionalidad, vale decir, en un caso de 10% de dimensión, corresponderá un incremento del 25%. En casas o departamentos interiores por lo menos dos habitaciones principales darán a patios cuyas superficies hayan sido incrementadas en un 30%.

En caso de casas o departamentos de solo dos habitaciones principales se exigirá que solamente una de ellas de a patios de medidas especiales, exceptuando las viviendas de hasta planta baja y un piso que tengan dos patios.

Hasta 18,00 m. de altura:

Sup. mayor o igual a 12 m<sup>2</sup>.

Lado  $a$  mayor o igual a 3 m.

Desde los 18 m. de altura:

Sup. mayor o igual a 15 m<sup>2</sup>.

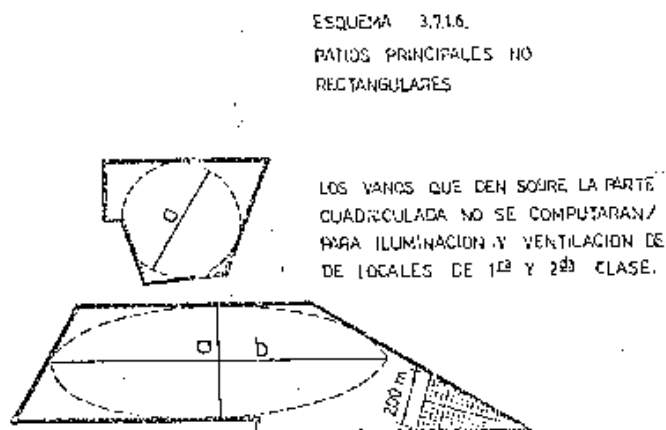
**a** mayor o igual a 1/6 de la h mayor del muro que dé sobre el patio.

Desde los 23 m. podrá ser:

a mayor o igual a 1/6 de la h., podrá ser disminuida hasta un 20% siempre y cuando a no sea menor o igual a 3,80 m. y en compensación el otro lado aumenta hasta tener una dimensión que permita obtener un incremento del 50% del patio mínimo.

### 3.7.1.6. PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES:

En los patios principales no rectangulares se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea



igual al lado mínimo, o en caso de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos. Las porciones de patios comprendidas entre muros que forman ángulos menores de 30° no serán utilizados como superficies de patios principales hasta partir de un tercer lado virtual de 2 m normal a la bisectriz.

### 3.7.2. CENTRO DE MANZANA.

#### 3.7.2.1. GENERALIDADES SOBRE CENTROS DE MANZANA:

En las manzanas que por sus dimensiones lo permitan se dejarán espacios centrales según lo establecido en este Reglamento.

En caso de grandes edificios que ocupen la totalidad o más del 60% de la manzana podrá suprimirse el centro de manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto y al centro de manzana que hubiera correspondido.

En las zonas industriales delimitadas se podrán suprimir los centros de manzanas.

#### 3.7.2.2. MANZANAS DE TRES LADOS:

En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzanas se aplicará la fórmula siguiente:  $a = L \cdot 0,06$ ; en que a es la profundidad edificable; L el perímetro del triángulo y 0,06 un coeficiente (ver esquema 3.7.2.2).

Cualquier sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula; a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40 m.

No habrá centros de manzana:

- a) Si L es menor de 420 m.;
- b) Si existen lados menores de 27% de L.
- a) Se L es menor de 420 m.

ESQUEMA 3.7.2.2.

$$L = A + B + C \quad a = L \times 0,06$$

$$L = 160 + 200 + = 560$$

$$a = 560 \times 0,06 = 33,60 \text{ m.}$$

### 3.7.2.3 MANZANA DE CUATRO LADOS:

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0,35 \quad \text{y} \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0,35 \quad (\text{ver esquema 3.7.2.3}).$$

Para determinar la profundidad edificable a se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,35 para determinar la profundidad de b, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por 0,35.

ESQUEMA 3.7.2.3.

MANZANA DE CUATRO LADOS

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0,35 \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0,35$$

$$a = \frac{80,00 + 90,00}{2} \times 0,35 = 25$$

$$b = \frac{140 + 120}{2} \times 0,35 = 45,50$$

ESQUEMA 3.7.2.4.

$$L = A+B+C+D+E \quad a = L \cdot 0,08$$

$$L = 50+94+50+120+55 = 369 \text{ m.}$$

$$a = 369 \times 0,08 = 29,62 \text{ m.}$$

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de estas fórmulas, a y b no podrán ser menores de 25 m. ni mayores de 40 m.. No habrá centros de manzanas cuando la semisuma de los lados AA' o BB' sea menor de 70 m.

### 3.7.2.4. MANZANA DE CINCO LADOS:

Si la manzana es un polígono de cinco lados, y si se quiere determinar el centro correspondiente, se aplicará la fórmula  $a = L \cdot 0,08$ ; en que **a** es la profundidad edificable; L. es el perímetro y 0,08 un coeficiente ( ver figura 3.7.2.4) Cualquier sea el resultado obtenido de la aplicación de ésta fórmula, a no podrá ser de 25 m. ni mayor de.40m.

No habrá centros de manzana:

a) Cuando L. sea menor de 315 m.

b) Cuando existan lados que sean menores del 15 % y mayores del 30 % de L.

### 3.7.2.5. MANZANAS DE SEIS LADOS:

Cuando se quiera determinar la profundidad edificable en manzanas poligonales de seis lados, se aplicará la fórmula siguiente:

$a = L \cdot 0,07$ ; en que **a** es la profundidad edificable, L perímetro y 0,07 un coeficiente (ver figura 3.7.2.5)

Cualquiera sea el resultado de la aplicación de esta fórmula a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40 m.

No habrá centro de manzana:

- a) Cuando L sea menor de 360.
- b) Cuando existan ángulos mayores de 120°

ESQUEMA 3.7.2.5.

CENTROS DE MANZANA DE 6 LADOS

$$L = A+B+C+D+E+F \quad a = L \times 0,07$$

$$L = 50+60+65+80+55+110 = 400 \text{ m.}$$

$$a = 400 \times 0,07 = 28,00 \text{ m.}$$

#### 3.7.2.6. CALCULO DEL CENTRO DE MANZANA EN ZONA JARDÍN:

Para el cálculo del centro de manzana en zona jardín se aplicará la siguiente fórmula:

$$S. E. = S. T. - ( S. C. M. + S. P. R. + S. R. J ) \text{ donde:}$$

S.E es superficie edificable;

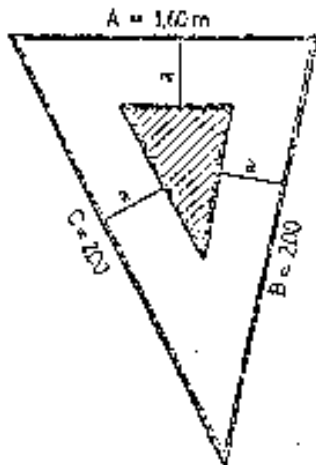
S.T es superficie del terreno;

S.C.M es superficie de centro de manzana;

S.P.R. es superficie patio reglamentario;

S.R.J. es superficie de retiro zona jardín.

Déjase establecido que el cálculo de centro de manzana de zona de jardín no modifica el retiro de la línea de edificación exigida para dicha zona.



a) Si  $L$  es menor de 4.20 ;

ESQUEMA 3.7.2.2,

$$L = A + B + C \quad a = L \times 0.06$$

$$L = 100 + 200 + 200 = 500$$

$$a = 500 \times 0.06 = 33.60$$

CENTRO DE MANZANA DE 3 LADOS

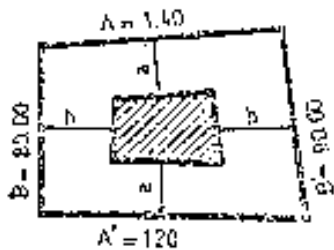


### 3.7.2.3. MANZANAS DE CUATRO LADOS

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicaran las formulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0.35 \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0.35 \quad (\text{ver esquema 3.7.2.3.})$$

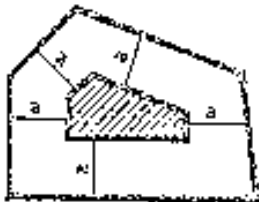
Para determinar la profundidad edificable "a", se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0.35 y para determinar la profundidad "b" se procederá en forma similar.



$$a = \frac{80.00 + 80.00}{2} \times 0.35 = 28.00$$

$$b = \frac{140 + 120}{2} \times 0.35 = 45.50$$

### 3.7.2.4. MANZANAS DE 5 LADOS

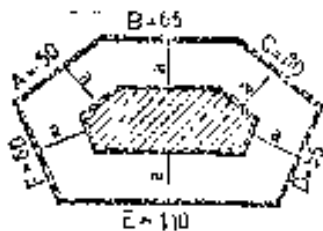


$$L = A + B + C + D + E \quad a = L \times 0.06$$

$$L = 50 + 94 + 50 + 120 + 155 = 369$$

$$a = 369 \times 0.06 = 22.14$$

### 3.7.2.5. MANZANAS DE 6 LADOS



$$L = A + B + C + D + E + F \quad a = L \times 0.07$$

$$L = 50 + 65 + 50 + 60 + 55 + 110 = 490$$

$$a = 490 \times 0.07 = 34.30$$

### 3.7.3. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLÍEN O REFACCIONEN:

En viviendas con planos aprobados por el anterior Reglamento podrán efectuarse ampliaciones, siempre que ellas no impliquen modificar ambientes linderos a patios de dimensiones antirreglamentarias -sin exigir la adecuación de los mismos a las normas

vigentes, cuando los lados de los patios no sean inferiores a 3.00 m. ( En tales casos la ampliación no podrá superar los 30 m2.) de superficie cubierta. Si los patios tuvieran una medida inferior a los 3,00 m. de dimensión libre de alero, galerías, etc., no se permitirá ninguna clase ampliaciones en toda la vivienda hasta tanto se ajusten íntegramente los mismos a lo que establece el actual Reglamento de Edificación. Este mismo criterio se aplicará a las obras ejecutadas sin permiso que fueran regularizadas durante la vigencia del anterior Reglamento.

### 3.8. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

#### 3.8.1. GENERALIDADES SOBRE LA REFORMA Y APLIACION DE EDIFI-CIOS:

De acuerdo con el estado de la edificación, los edificios pueden encuadrarse dentro de las siguientes categorías:

a) LOS EDIFICIOS NUEVOS: que deben ajustarse a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación y el Código Urbano.

b) LOS EDIFICIOS EN ESTADO DE TRANSICION: Cuya estructura y estado general se encuentran en buenas condiciones pero que su período de vida funcional se halla caduco.

c) LOS EDIFICIOS OBSOLETOS: En que la edificación, cualquiera sea su tipo, no se encuentra en condiciones de acompañar en lo que respecta a durabilidad y resistencia, las modificaciones propuestas.

##### 3.8.1.1. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento como si fuera independiente.

##### 3.8.1.2 MAMPARAS DE SUBDIVISIONES EN LOS LOCALES:

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

##### 3.8.1.3. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN:

(Ver artículo 3.7.3.)

##### 3.8.1.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO:

Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor de 6 m., no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

##### 3.8.1.5. REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN MADERA:

Para los tinglados y galpones cuyo frente sobre la línea municipal o sobre las líneas medianeras, no estén construidos en toda su altura con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción.

#### 3.8.2. REFACCIONES EN LOS DISTRITOS Y ARTERIAS DE ALTURA MINIMA

##### 3.8.2.1. PROPIEDADES AFECTADAS POR ALTURA MINIMA DE FACHADA:

En las propiedades existentes en Distritos y Arterias afectadas o que en lo sucesivo fuesen afectadas por altura mínima de fachada, se permitirán solamente los siguientes trabajos:

INCISO (a): EN FACHADA: Viviendas y salones de planta baja únicamente trabajos de pintura y limpieza, reparación de revoques y revestimientos, transformación de puertas, ventanas y vidrieras, aunque ello implique una modificación integral de fachada en lo que respecta a materiales y proporciones, dejándose expresamente establecido que:

1. En ningún caso se autorizará este tipo de modificación para aquellos inmuebles que no reúnan las condiciones mínimas en lo que refiere a la parte estructural y al estado general de habitabilidad.

2. La Oficina de Obras Privadas denegará los pedidos que se formulen en aquellos casos en que la edificación cualquiera sea su tipo, no se encuentre en condiciones de acompañar, en lo que respecta a durabilidad y resistencia, las modificaciones propuestas.

3. DE LA TRANSFORMACION DE VIVIENDAS TOTAL O PARCIALMENTE EN SALONES DE NEGOCIO: Se permitirá la transformación de viviendas en salones de negocio, autorizándose a modificar la fachada, según lo dispuesto en el punto 1.

Prevía autorización de las reformas mencionadas debe, la Oficina de Obras Privadas, constatar el estado de la edificación, y si en general las modificaciones no implican refuerzos estructurales que tiendan a prolongar la vida de la misma.

4. VIVIENDAS Y SALONES DE MAS DE UNA PLANTA BAJA: Se permitirá la transformación de las plantas bajas en salón negocio sin cumplir con los requisitos de altura mínima siempre que se realicen únicamente los trabajos de reforma que a continuación se mencionan:

4.1- Variar el dimensionamiento de los vanos ampliando la superficie de vidriera, pudiéndose cambiar en su totalidad, la carpintería, tanto en su diseño como en su proporción y materiales, incluyendo aplicación de nuevos revestimientos o materiales de frente; trabajos de decoración incluyendo construcción de nuevos cielorrasos y cambio de pisos.

4.2- Prohíbese cualquier clase de trabajos en aquellos inmuebles que a juicio de la Repartición Comunal Competente, hayan sobrepasado con exceso su vida útil y posean una estructura en condiciones precarias.

4.3- Establécese que en todos los locales habilitados para negocios y donde se efectúen reformas, se exigirá la adaptación de los servicios sanitarios a lo que determina este Reglamento.

INCISO b): EN EL INTERIOR: Trabajos generales de conservación y mantenimiento, reparación de techos, cielorrasos, paredes, pisos, cambios de revestimientos sanitarios, reparación y reconstrucción de instalaciones sanitarias. Construcción de baños, tabiques para subdividir locales interiores en forma reglamentaria, colocación de ascensores, abrir o cerrar vanos en locales interiores. No se permitirá subdividir locales existentes sobre la línea municipal si los mismos resultan de menos de 3m. (tres metros) de frente cada uno.



INCISO c): REFORMAS EN LAS ESTRUCTURAS: No se autorizará la reconstrucción de techos que se encuentren en malas condiciones de seguridad y conservación, pero sí su consolidación mediante la colocación de vigas que impidan la peligrosidad del estado actual de la estructura -siempre que se conserven la altura y demás dimensiones del local, y los muros y estructuras resistentes se encuentren en perfectas condiciones de estabilidad y no requieran refuerzos. No se permitirán consolidaciones de techos en edificios construidos con muros asentados en barro o en aquellos que, a criterio de la Oficina de Obras Privadas, no reúnan las condiciones de seguridad, estabilidad y conservación necesarias o hayan alcanzado el fin de su vida útil.

INCISO d): NUEVAS AMPLIACIONES. Se autorizarán en general, ampliaciones hasta un máximo de treinta metros <sup>2</sup>. (30 m<sup>2</sup>.), por única vez, con destino a vivienda exclusivamente.

INCISO e): Aquellos edificios que presenten fachadas o locales interiores en malas condiciones de conservación, higiene, seguridad o estética deberán ser reparados y conservados en la forma que establezca la Oficina de Obras Privadas.

### 3.8.3. REFACCIONES EN LOS DISTRITOS Y ARTERIAS DE ALTURA MINIMA Y RETIRO A LA NUEVA LINEA DE EDIFICACION:

#### 3.8.3.1. EN NEGOCIOS YA AUTORIZADOS:

1) Podrán ejecutarse trabajos de refacción de la índole consignada en los artículos siguientes, siempre y cuando dichas tareas se efectúen en planta baja y previo retiro a la nueva línea municipal de edificación, sin reforzar la finca, rigiendo tal franquicia únicamente para negocios ya autorizados.

#### 2) NUEVAS AMPLIACIONES:

Se autorizarán en general nuevas ampliaciones y la construcción de nuevos entresijos sobre planta baja, siempre que éstos últimos entren a formar parte del salón.

Cuando se construyan nuevos entresijos el salón deberá tener una altura mínima libre de cinco metros veinte centímetros (5,20 m.) debiendo, en cuanto a locales “duplex”, cumplir con lo establecido en este Reglamento, Sección “3”, punto 3.4.2.3.

La superficie de las nuevas ampliaciones (incluidas los entresijos) estará en función de la amplitud que tenga el salón de negocio, estableciéndose la siguiente relación:

a) En salones de hasta 200 m<sup>2</sup>. de superficie las nuevas ampliaciones (incluidos el entresijo, si lo hubiere) no podrá exceder de los 40 m<sup>2</sup>.

b) En salones de más de 200 m<sup>2</sup>. de superficie las nuevas ampliaciones (incluido el entresijo, si lo hubiere) podrá tener hasta el 20% de la superficie del salón, descontándose el área de retiro.

#### 3) REFORMAS INTERIORES:

Podrán construirse cielorrasos nuevos, pisos, revoques, revestimientos y decoraciones.

#### 4) REFORMAS DEL FRENTE EN PLANTA BAJA Y ALTA:

Pueden ejecutarse los siguientes trabajos:

a) Variar dimensiones devanos:

- b) Cambiar la carpintería, tanto en diseño, como proporción y materiales.
- c) Habilitación de nuevas puertas, ventanas, siempre que se respete lo indicado en el artículo 5°.
- d) Aplicación de nuevos revestimientos y materiales de frente;
- e) Ejecución de marquesinas, siempre que cumplan con lo dispuesto por el Reglamento de Edificación en su Sección “3”, artículo 3.8.2.;
- f) La instalación de cualquier elemento de cierre se debe colocar en la nueva línea de edificación.

#### 5) SUBDIVISION DE LOCALES EN EDIFICIOS EXISTENTES:

Siempre que se haga efectivo el retiro en forma integral se permitirá la subdivisión de locales, con la expresa condición de que cada uno de ellos sobre la línea de edificación tenga un frente no menor de tres metros (3m.) de ancho, poseyendo servicios sanitarios y que cumplan con los requisitos de anchos de salida y prevención contra incendio.

#### 6) REFORMAS EN LOS MUROS MEDIANEROS:

En los muros medianeros que quedan a la vista por el retiro del frente y/o vidrieras a la nueva línea, se permitirá la aplicación de decoraciones, jardineras y vidrieras con las siguientes limitaciones:

- a) Las decoraciones y jardineras tendrán una saliente máxima de 0,80m. medidos en forma perpendicular al plano del muro medianero.
- b) Las vidrieras podrán tener una saliente máxima de 1 metro medido en forma perpendicular al plano del muro medianero con una profundidad igual a la distancia existente entre la vieja línea municipal, con la condición que al hacerse efectivo el retiro de las propiedades colindantes.

#### 7) GENERALIDADES SOBRE ACERAS:

Cuando se realicen los trabajos de retiro deberá construirse la acera - en todo caso y sin excepción - desde el cordón de la calzada hasta la nueva línea de edificación, utilizando para ello mosaicos de tipo fijado por este reglamento en su Sección “3”, artr. 3.2.2.4.

#### 3.8.4. REFACCIONES PERMITIDAS SIN EFECTIVIZAR EL RETIRO:

##### EN UNIDADES DE PLANTA BAJA DESTINADAS A NEGOCIOS:

- a) En distritos y arterias afectadas por retiro, exclusivamente si en planta baja existen unidades destinadas a negocio: Sólo se autorizarán en ellas trabajos de reformas sin la necesidad de cumplir con el retiro a nueva línea, cuando dichas tareas no alteren el aspecto estético especial del inmueble, tanto en su faz interna como externa, y siempre que se limite a las siguientes obras: trabajos de pintura y limpieza y fachada, reemplazo de puertas, ventanas y vidrieras, siempre que se conserven las líneas generales del diseño y no se modifiquen sustancialmente sus materiales y proporciones; reparación de revoques existentes, reemplazo de los revoques existentes por mármol u otro material similar (tan sólo por razones de higiene) siempre que no sobrepasen los 1,50 m., reparación de pisos con los mismos materiales, colocación de ascensores cuando el edificio tenga más de dos pisos altos, construcción de baños, siempre que no ocupen

zonas de retiro cuando se carezca de ellos o no estén en condiciones reglamentarias el uso del edificio.

b) CASAS - HABITACION: Trabajos de pintura y limpieza de fachada, reemplazo de puertas o ventanas, siempre que se conserve el vano existente; reparación del revoque existente; abrir puertas pero a condición de que sea para garage individual y de uso particular, reemplazo de piso en cualquier clase de locales, modificación y reparación de artefactos sanitarios, colocación de revestimientos, cambio de revoque en cocinas y baños, o en otros ambientes interiores, construcción de tabiques que subdividan ambientes en forma reglamentarias, en cuanto a ventilación y luz, no figurando subdivisión del edificio, aberturas en los vanos, ya sean puertas o ventanas exclusivamente interiores.

No obstante déjase expresamente aclarado que en aquellas fincas que hayan sobrepasado con exceso su vida útil, y su estructura se halle en condiciones precarias, no podrá efectuarse ninguna clase de refacciones quedando a cargo de la Oficina de Obras Privadas determinar cuándo un edificio se halla en tales condiciones.

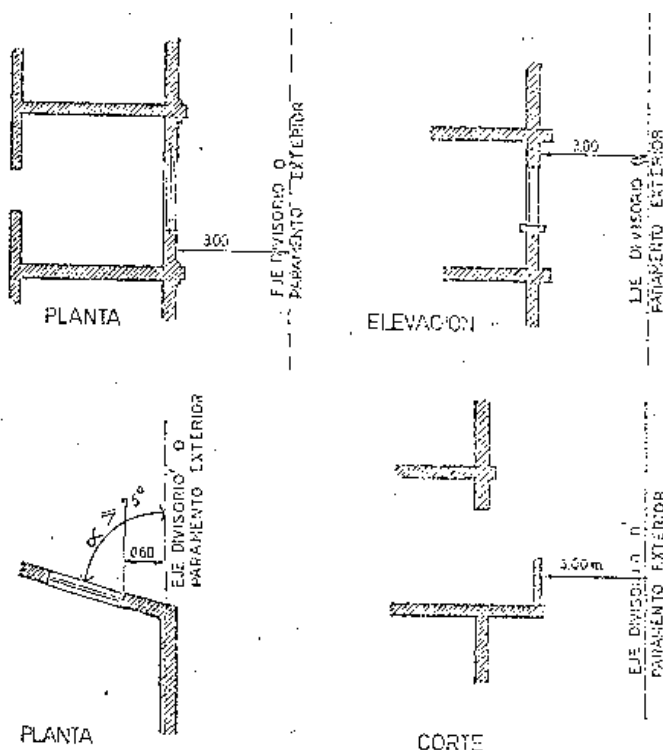
### 3.9. DE LAS OBRAS QUE PRODUZAN MOLESTIAS:

#### 3.9.1. DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS.

##### 3.9.1.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS:

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3 m. del eje divisorio el predio aunque éstos sean de un mismo dueño. (Esta exigencia no rige para ventanas colocadas perpendiculares y/u oblicuas no menor a  $75^\circ$  respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

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



ESQUEMA 3.9.1.1  
INTERCEPCION DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS  
Y ENTRE UNIDADES INDEPENDIENTES EN UN MISMO  
PREDIO

### 3.9.2. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE:

#### 3.9.2.1. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS:

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, etc.

b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que pueden producir choques o golpes.

c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

#### 3.9.2.2. INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRIO:

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas o independientes o predios, aunque sea de un mismo dueño.

#### 3.9.2.3. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro;

b) En caso de colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0,20 m. por lo menos;

c) Canaletas de desagüe de los techos, si no se retiran 0,50 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

### 3.9.3. ARBOLES QUE AFECTEN A LOS LINDEROS:

Los árboles deberán retirarse 3 m. por lo menos, de los muros.

### 3.9.4. DENUNCIAS POR FINCAS LINDERAS:

LA Municipalidad sólo tomará intervención para restablecer las condiciones de seguridad, higiene o salubridad pública y en los casos en que específicamente posea atribuciones.

## 3.10 DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO

### 3.10.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO

#### 3.10.1.1 PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO

Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecutarán obras que aumentan en más de 1/3 la superficie cubierta, o, a juicio de la Dirección de Obras Privadas, si aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de obra o por alteración del uso. Asimismo, serán cumplidas por usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran.

a) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan.

La Dirección, previo asesoramiento de Bomberos de San Nicolás, puede:

- Exigir Prevenciones diferentes a las establecidas en este Reglamento cuando se trate de usos no previstos en el mismo;

- Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.;

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

c) Los conductos de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindajes de acuerdo con las normas en vigencia;

d) En el interior de una finca, próximo a la L.M. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables. En donde requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica;

e) En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que el D.E. acepte.

El hierro estructural tendrá los siguientes revestimientos mínimos:

3.10.1.2. Cuadro de prevenciones contra incendio

USOS	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C									Extinción E											
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>GOBIERNO:</b>																									
Edificios administrativos del Estado.....	1							5	6				10		12				1					6	7
<b>SEGURIDAD:</b>																									
Policía - Establecimientos penales - Bomberos .....	1				1	2	3	5	6						12				1					6	7
<b>TRANSPORTE:</b>																									
Estación de cargas ..	1		3		1			5	6										2				5	6	
<b>INSTRUCCION:</b>																									
Instituto de enseñanza (Escuela -Colegio Conservatorio) .....	1							5	6						12				2						
<b>RELIGION:</b>																									
Templo .....								5	6						12				2						
<b>CULTURA:</b>																									
Biblioteca, Archivo, Museo .....						2	3	5	6	7			10		12								5	6	7
Auditorio .....								5	6	7					12	13									
Exposición .....	1					3		5	6	7			10		12							5		7	
Estudio radiofónico								5	6				10	11	12	13						5			
Estudio T.V. ....	1							5	6	7			10	11	12	13						5			
Salas de reuniones.								5	6						12				2						
<b>SANIDAD Y SALUBRIDAD:</b>																									
Policlínico .....	1							5	6						12							5		7	
Sanatorio.....	1							5	6						12							5			
Preventorio .....	1							5	6						12							5		7	
<b>MATERNIDAD Y CLINICA:</b>																									
Con internado .....	1							5	6						12							5			
Sin internado .....								5	6						12				2						
CASA DE BAÑO .								5	6						12				2						

Usos	PREVENCIONES																								
	Situación S				Construcción C									Extinción E											
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>CARIDAD:</b>																									
Asilo - Refugio	1							5	6						12										5
<b>DIVERSION:</b>																									
Sala de baile .....								5	6						12	13				2				5	
Feria .....					2	3														2					
<b>ESPECTACULOS:</b>																									
Tearo - Cine - Teatro								4	5	6	7				11	12	13			1	2	3			
Cine .....								4	5	6	7					12	13			1	2				
Microcine para proyec- ciones en privado o propaganda .....									5	6	7					12				2					
<b>CIRCO Y ATRACCIO NES:</b>																									
Ambulantes .....		2																		2					
Permanentes ....	1		4					4			7					12	13						5		
<b>ASOCIACION:</b>																									
Club .....								4	5	6						12				2					
Club y asociación de- portiva .....	1							4	5	6	7					12				2					
<b>ESTADIO:</b>																									
Abierto .....									5	6										1				8	
Cerrado .....	1							4	5	6						12	13			1				8	
<b>VIVIENDA:</b>																									
Colectiva .....									5	6										2					
Vivienda colectiva de uso transitorio :																									
Hotel en cualquiera de sus denominaciones									5	6										2				7	
Casa de pensión .....									5	6										2					
<b>COMERCIO E INDUS TRIA:</b>																									
Banco .....									5	6		10				12							5	7	
Casa de escritorios o oficinas .....									5	6										2				7	
Comercio .....									4	5	6					12				2					

Usos	PREVENCIONES																										
	Situación				Construcción									Extensión													
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8		
Comercio con superficie de piso acumulada mayor de 1.500 m2. ....					2	3	4	5	6					10		12		1	2								
Restaurante - Café -Bar.									4	5	6					12									2		
Mercado .....	1		3		1				5	6														5			
Laboratorio .....									4	5	6					12								4			
Gomería .....	1		3		1		3	4	5	6														5			
Estación de Servicio.....	1		3		1			4																4			
GARAGES:																											
-Más de 1 5 0 m2. hasta 500 m2. de superficie cubierta.....				3	1			4	5	6														2			
-Más de 1 5 0 m2. ubicados en sótanos y/o por encima de PB3				3	1			4	5	6														1	2		
-Más de 500 m2. de superficie cubierta	1		3		1			4	5	6						12								1			
FABRICA O TALLER QUE ELABORA MATERIAS O PRODUCTOS:																											
-Muy combustibles.....	1		3		1	2	3	4	5	6				10		12								4	6		
-Poco combustibles .....	1				1			4	5	6						12								2			
DEPOSITO DE MERCADERIAS:																											
-Muy combustibles	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12								4	6		
-Poco combustibles	1							4	5	6						12								2			
-En tránsito .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12								4	6		
-De materiales muy combustibles al aire libre ....	1		3																					5			
-De mercaderías “en general” .....	1	2	3		1	2	3	4	5	6				10		12								4	6		
-Deósito de gas licuado de petróleo en garrafas ...	1	2	3													13		1	2					6			
-Estudio cinematográfico .....	1		3		1	2	3	4	5	6				9	10	12								5			
EXPLOSIVOS:																											
Elaboración y manipuleo: hasta 20 kg. de pólvora negra u																											



Usos	PREVENCIÓNES																							
	Situación S				Construcción C									Extinción E										
	1	2	3	4	1.2	3.4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8	
otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	9	10	12	2										
-Más de 20 kg. de pólvora u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	9	10	12	1	2					6				
Almacenaje o venta:																								
-Hasta 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3								9	10	12	2										
-Más de 20 kg. de pólvora negra u otro explosivo equivalente de cualquier tipo	1	2	3								9	10	12	1	2					6				
-Hasta 150 litros de inflamables de 1º categoría o su equivalente de cualquier tipo no contenidos en tanques subterráneos .....	1	2	3	1	4	5	6				12	2												
-Más de 150 litros de inflamables de 1º categoría o su equivalente no contenido en tanques subterráneos	1.2	3									9	10	12	1	2					6				
INFLAMABLES:																								
-Hasta 150 litros de inflamable de 1º categoría o su equivalente de cualquier tipo .		3			1	4	5	6				12	2											
-Más de 150 litros de inflamables de 1º categoría o su equivalente de cualquier tipo	1.2	3	4								9	10	12	1	2					6				
-Revelado, revisión, manipuleo y depósito de películas cinematográficas con soporte inflamable ....	1	2			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	1	2							

- En columnas:

5 cm. de espesor para forjados con armado metálico;

7 cm. de espesor para albañilería de ladrillos con mezcla de cemento.

- En vigas:

3 cm. de espesor para forjados con armado metálico.

El hierro estructural de armaduras de cubierta puede no revestirse, siempre que se provea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales a los apoyos.

La madera puede utilizarse en las condiciones estipuladas en “Generalidades sobre construcciones de madera” (art. 6.1.2.).-

f) La ubicación de los elementos contra incendios, (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas), se indicará con la señal de la figura.

Esta señal se colocará encima de esos elementos y a 2m. sobre el solado.

### 3.10.2. DETALLES DE PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

#### 3.10.2.1 PREVENCIONES DE SITUACION:

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

##### PREVENCION S1

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

##### PREVENCION S2

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y en general, de todo local de vivienda o de trabajo.

La separación tendrá la medida que fije la Dirección de Obras Privadas proporcional a la peligrosidad en cada caso.-

##### PREVENCION S3

Cualquiera sea la ubicación del edificio e edificios, el predio se cercará totalmente (Salvo las aberturas exteriores de comunicación) con cerca de albañilería de 0,30 m. de espesor o de hormigón de 0,08 m. de espesor neto, de 3m. de alto como mínimo.-

##### PREVENCION S4

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

#### 3.10.2.2. PREVENCIONES DE CONSTRUCCION

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

##### PREVENCION C1

Las puertas, ventanas, pisos, enlistonados de cielorrasos y techos deben ser incombustibles.

Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen a partes incombustibles.

La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento de esta “Prevención”, en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

##### PREVENCION C2

Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>., debe subdividirse con un muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha.

El muro cortafuego será construído de ladrillos comunes macizos o de hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo con su altura.

ALTURA LIBRE

ESPESOR

DEL MURO

ladrillo

hormigón

hasta 4m. ....	0,30 m.	0,07 m.
más de 4 m. ....	0,45 m.	0,15 m.

En el último piso, el muro cortafuego rebasará 0,50 m. por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta Prevención. En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso el muro cortafuego alcanzará, desde el solado de esta planta, al entrepiso inmediato correspondiente.

#### PREVENCION C3

El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores que: 1.000 m<sup>2</sup>. por planta, separados por muros cortafuegos; las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado.

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

#### PREVENCION C4

a) Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede de 60 m<sup>2</sup>., los muros perimetrales serán de 0,30 m. de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 m. de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los 60 m<sup>2</sup>., los espesores serán de 0,15 m. y 0,07 m., respectivamente. Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muro separativo de 0,15 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos o de 0,07 m. de hormigón armado.

b) En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón armado macizo de un espesor mínimo de 0,08 m.

#### PREVENCION C5

Los muros de un medio exigido de salida general o público (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos y ascensores) serán de 0,15 m. de espesor neto de hormigón armado.

También se admiten otros tipos de muros con otros espesores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener una resistencia a la rotura por compresión no menor que 20 Kg./cm<sup>2</sup>., referida a la sección bruta del muro.
- Tener una resistencia al impacto una carga de 50 kg., como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1m. en el medio de sus luces reales.
- Tener una conductibilidad térmica no mayor que  $K = 1,95$ .
- Tener una armadura distribuida de 0,6 cm<sup>2</sup>. de sección mínima por metro, en un sentido por lo menos y vinculada a la estructura resistente.

La Dirección de Obras Privadas llevará, un registro de los tipos de muros que sean aceptados por el Instituto Experimental de la Construcción que servirá como precedente para autorizar muros de iguales características.

La escalera o rampa en sí que constituye un medio exigido de salida será de hormigón armado macizo.

#### PREVENCION C6

Los sótanos de edificios comerciales e industriales con superficies de piso igual o mayor que 65 m<sup>2</sup>. deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 cm. de diámetro fácilmente identificable en el piso inmediato superior y cerrados con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica, sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m<sup>2</sup>. y su ubicación y señalización será aprobada por la Dirección de Obras Privadas. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito.

Cualquier sótano de superficie total mayor que 150 m<sup>2</sup>. debe tener por lo menos dos salidas a piso bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazadas a no más de 3 m. del medio de salida o pasillo que a él conduzca. Una salida puede ser a base de “trampa” en el piso para casos de emergencia, sin cerramientos con traba, siendo su abertura mínima de 0,60 m. por 0,60 m., con una altura de paso no inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que pueda ser de “gato” o “marinera”.

#### PREVENCION C7

La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más aberturas que la que corresponda a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida.

La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público; fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 m. por lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

#### PREVENCION C8

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

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

1)Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1m. del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50 m. y que el punto más alejado del local diste no más que 3m. del mencionado eje.-

2)Talleres de revelación, cuando sólo se utilicen equipos blindados.

c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimientos individuales con un volumen máximo de 30 m<sup>3</sup>.; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

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

#### PREVENCION C9

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

#### PREVENCION C10

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

#### PREVENCION C11

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 m. de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

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

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

Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad, levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosos. El talón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto por 0,60 m. de ancho, la cual sólo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes a reacción exclusivamente.-

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computada a razón de 1m<sup>2</sup>. por cada 500 m<sup>3</sup>. de capacidad de escenario y dispuesta de modo que, por movimiento bascular, pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga “de cáñamo” o “algodón”, sujeto dentro de la oficina de seguridad.

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

En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un

local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50 m. y 2,50 m. de altura y puerta incombustible.

#### PREVENCION C12

a) Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas, de material de eficacia equivalente aprobado por la Dirección o de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm., para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm.

Las puertas pueden tener vidrios armados situados en el tercio superior.

b) Las puertas y ventanas de iluminación propios de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del inciso a) y pueden tener vidrios no armados.

#### PREVENCION C13

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

### 3.10.2.3 PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCION

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

#### PREVENCION E1

Habrá un servicio de agua contra incendio:

a) El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresado en metros dividido por 45; se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 30 m.

b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

(1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m<sup>3</sup>. y un máximo de 40 m<sup>3</sup>. por cada 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie abierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la

proporción de 4 litros por metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de 80 m<sup>3</sup>. contenida en tanques no inferiores a 20 m<sup>3</sup>. de capacidad cada uno.

(2) Un sistema hidroneumático aprobado por la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires, que asegure una presión mínima de 1 kg/cm<sup>2</sup>., descargada por boquillas de 13mm. de diámetro inferior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de esta Dirección exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.

#### PREVENCION E2

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

Los matafuegos cumplirán lo establecido en “Matafuegos”.-

#### PREVENCION E3

Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la Dirección de Obras Privadas y nunca será inferior a 20 m<sup>3</sup>.

El nivel del fondo del tanque, estará a no menos que 5 m. por encima del techo más elevado del local, que requiera esta Prevención.-

El número de bocas y su distribución lo determina en cada caso la Dirección de Obras Privadas. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

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

#### PREVENCION E4

Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 1.000 m<sup>2</sup>., cumplirá con la Prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la Prevención E1.-

#### PREVENCION E5

Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 1.000 m<sup>2</sup>., cumplirá con la Prevención E2. Si excede esa superficie, cumplirá además la Prevención E1.

#### PREVENCION E6

En los locales que requieran esta Prevención, con superficie mayor que 100 m<sup>2</sup>. la estiba distará 1m. de ejes divisorios. Cuando la superficie exceda de 250 m<sup>2</sup>. habrá camino de ronda, a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más que 200 m<sup>2</sup>. de solado.

#### PREVENCION E7

Si la edificación tiene más de 38 m. de altura medida desde el nivel de la acera o más de 1.500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, cumplirá la Prevención E1 y los extremos de las cañerías verticales se unirán a un colector de diámetro interior mínimo de 6,35 cm. que alcanzará a la L.M. terminando en una válvula esclusa para boca de impulsión, de bronce

(tipo reforzada) con anilla giratoria de rosca hembra (inclinada 45° hacia arriba si se la coloca en la acera), apta para conectar manguera del servicio de bomberos.

La cañería vertical tendrá a la salida del tanque elevado, una válvula de retención, para impedir la subida del agua al tanque.

La válvula esclusa para boca de impulsión se ubicará en una cámara de 0,40 m. x 0,60 m. provista de una tapa de hierro fundido con orificio para llave tipo “toma para autobomba”. La tapa tendrá grabada la palabra BOMBEROS, en letras indelebles de 5 cm. de alto. La cámara se podrá colocar en la acera o en la fachada principal.

#### PREVENCION E8

En los estadios con más de 10.000 localidades se colocarán bocas para tomas de agua con llave de paso, conectadas a la red general de aguas corrientes, de diámetro, cantidad y situación que aconseje la Dirección de Obras Privadas en cada caso.

#### 3.10.2.4. INTERVENCION DEL CUERPO DE BOMBEROS

La Dirección podrá requerir la intervención del Cuerpo de Bomberos en lo relativo a la protección contra incendios. El informe de esta Repartición será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distinta de las exigidas en este Reglamento.-

#### 3.11. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

##### 3.11.1. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

##### 3.11.1.1 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN TODO EL PREDIO EDIFICADO:

En todo predio edificado existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

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

##### 3.11.1.2 SERVICIOS MINIMOS DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS:

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada cuarto locales de primera clase o fracción de las comodidades enumeradas anteriormente en los incisos a), b), c), y d) de “Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado”

##### 3.11.1.3 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS:

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

- a) El cálculo total de personas se considerará 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres cuando no exista otra proporción especificada por este Reglamento.



b) En los edificios para oficinas o locales comerciales o industriales, cuando las personas ocupadas no excedan de 5 habrá 1 inodoro y un lavado. En los demás casos habrá: hasta 10 personas, un inodoro y un lavado por sexo.

Desde 11 hasta 20 un inodoro y un lavado por sexo y un orinal.

Se incrementará: un inodoro por sexo, por cada 10 personas ocupadas en industrias y en fabricación de alimentos.

c) Los edificios destinados a estaciones, exposiciones, grandes tiendas y mercados contarán con servicios para el público, excluido el destinado para el personal según lo siguiente:

Dos retretes para un máximo de 250 personas y un retrete para cada 100 personas más o fracción mayor de 10.

-Un lavado por cada dos retretes.

-Dos orinales por cada retrete para hombres.

d) En caso de servicios colectivos estos se ubicarán separados de los lugares de permanencia.-

e) En los teatros, cine-teatros y cinematógrafos se considerará que del total de espectadores, corresponden 2/5 a hombres y 3/5 a mujeres.

Para los servicios exigidos se establece la siguiente tabla de valores acumulativos;

Para los servicios exigidos se establece la siguiente tabla de valores acumulativos:	Personas	Retrete	Orinal	Lavado	Ducha
<b>PUBLICO</b>	(HOMBRES:				
	(Por c/300 o frac. 100	-	-	1	-
	(Por c/200 o frac. 100	1	-	-	-
	(Por c/100 o frac. 150	-	1	-	-
	(MUJERES:				
(Por c/200 o frac.100	2	-	1	-	
<b>EMPLEADOS</b>	(HOMBRES:				
	(Por c/30 o frac.....	1	1	1	1
	(MUJERES:				
(Por c/30 o frac.....	2	-	1	1	
<b>ARTISTAS</b>	(HOMBRES:				
	(Por / 25 o frac.....	1	1	1	2
	(MUEJERS:				
(Por c/25 o frac.....	2	-	1	2	

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

-Bebederos surtidores: 4 por cada 1.000 personas hasta 20.000 personas a partir de 5.000

-Orinales: 4 por cada 1.000 personas hasta 20.000

2 por cada 1.000 personas sobre 20.000

-Retretes: para hombres 1/3 del número de orinales y para mujeres 2/3 de los destinados para hombres.

g) En locales de baile los servicios exigidos son:

1) Para el público:

Hombres: 1 inodoro, 1 orinal, y 1 lavado por cada 50 personas o fracción mayor que 10.

Mujeres: 1 inodoro y 1 lavado por cada 50 personas o fracción mayor de 10.

Después de los primeros 150 usuarios se aumentarán estas cantidades por cada 100 usuarios o fracción mayor que 20.

2) Para el personal:

Deberá cumplirse con lo establecido en b) del presente artículo, cuando el personal ocupado exceda de 10 personas. Además en todos los casos en que se realicen variedades habrá una ducha por sexo.

h) Excepciones al cumplimiento: Los locales destinados a comercios minoristas cuya superficie no exceda de 18 m<sup>2</sup>. podrá exceptuarse del cumplimiento de éste artículo siempre que formen parte de una edificación que lo cumpla y que estén ubicados en las zonas que fije la Sub secretaría de Planeamiento y Desarrollo a ese efecto.

#### 3.11.1.4. INSTALACIONES EN ZONAS CON O SIN SERVICIOS PÚBLICOS DE SALUBRIDAD:

a) GENERALIDADES: Queda prohibido lanzar a la vía pública como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas. Las aguas servidas provenientes de lavado de balcones quedan involucradas dentro del párrafo anterior limitándose la colocación de gárgolas de desagües solamente en los casos que correspondan al siguiente texto:

Balcones: desbordes. En los casos de balcones, cuyas barandas o parapetos perimetrales se ejecuten de elementos macizos, en albañilería, hormigón armado y otros materiales similares, no permitiendo la caída de agua hacia el exterior, se podrán colocar gárgolas, desbordadas a otros elementos similares a fin de permitir, en caso de fuertes precipitaciones pluviales, u obstrucción eventual de las rejillas, que el agua que se acumule pueda desbordar por esos conductos evitando su entrada al interior de las habitaciones por la puerta de acceso al balcón.

Estos elementos se colocarán siguiendo el siguiente criterio: los pisos de los locales que tengan acceso al balcón deberán estar, como mínimo, a un nivel de 2 cm. más alto que el del balcón.

Los desbordes estarán colocados tal que el nivel inferior del conducto esté a ½ cm. más bajo que el nivel del piso de local y a 2 cm. más bajo que el nivel del piso de local y a 2 cm. del nivel de la rejilla de piso que sirve de desagüe reglamentario, de manera tal que los desbordes funcionen únicamente que la rejilla se obstruya o la precipitación pluvial sea de tal volumen que el desagüe resulte insuficiente.

b) ZONAS NO SERVIDAS:

PUNTO 1. Las fincas ubicadas en las zonas de la ciudad no servidas por las redes de aguas corrientes o cloacales de Obras Sanitarias de la Nación, deberán poseer instalaciones de salubridad con desagües a fosa séptica y pozo negro. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo con lo determinado en éste Reglamento.

**PUNTO 2: UBICACIÓN DE LOS NÚCLEOS SANITARIOS EN ZONAS SIN PRESTACIONES DE SERVICIOS CLOACALES DOMICILIARIOS:**

A) En todos los edificios a construir fuera del medio servido por O.S.N. en lo que se refiere a servicios cloacales, domiciliarios; y que estén constituidos por más de dos unidades de vivienda, ya sea en altura o profundidad, solo deberá construirse un núcleo sanitario (compuesto de cámara séptica y pozo o pozos negros) del total del sistema en un "espacio funcionalmente necesario de planta baja" destinado a uso común no exclusivo de las unidades y llevando, además las cañerías principales por las circulaciones de uso exclusivo o común, pero fundamentalmente exteriores. Obligatoriamente se utilizará el espacio común no exclusivo ubicado sobre la línea municipal del inmueble, y el mínimo de dicho espacio será de 2 m. de profundidad por el ancho total del lote.

B) En caso de no adoptarse lo expresado en el artículo anterior por ejecutarse en el lote dos unidades únicamente y en sentido longitudinal, se podrán proyectar ambos núcleos en forma privada y constituir así cada unidad, el suyo en forma independiente.

C) En los casos de reformas, la Oficina de Obras Privadas podrá autorizar otras soluciones técnicas apropiadas, siempre y cuando, del proyecto presentado, se desprenda la imposibilidad de cumplimentarla con la presente Reglamentación, pero que sin por ello se aparte del espíritu reglamentario, que se pone de manifiesto en los puntos que anteceden.

D) En caso de construcciones totalmente ubicadas en lotes internos, el temperamento a adoptar, respecto al proyecto del núcleo sanitario central, será el puntualizado en el punto A, aclarando que, el "espacio común funcionalmente necesario" deberá colocarse en la parte inmediata posterior al eje divisorio que separa el pasillo con la propiedad privada propiamente dicha.

E) Aprobada la construcción del núcleo sanitario, los interesados deberán acompañar el acta constitutiva del condominio o de la servidumbre según corresponda.

**3.11.2. SERVICIOS DE SANIDAD:**

**3.11.2.1.FACULTAD DE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS RELATIVA A SERVICIOS DE SANIDAD:**

La Oficina de Obras Privadas, podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que, por su carácter, así lo requieran.

**3.11.3. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:**

**3.11.3.1.LOCALES PARA COCINAR:**

En toda unidad locativa (inquilinato, etc) utilizada para vivienda habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar.

**3.11.3.2.LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS:**

Deberá cumplir con todos los requisitos en la Reglamentación de Gas del Estado.

3.11.3.3.ASCENSORES: (ver artículo 3.5.1.6.)

3.11.3.4.ORDENANZA GENERAL 220 -PROHIBICIÓN DE INCINERAR BASURA-

Artículo 1°: En todos los partidos de la provincia queda prohibida la instalación de incineradores de basura en aquellas obras, de toda clase edificación y cualquiera sea su propietario - salvo las exclusiones que expresamente se disponen en la presente- cuyos planos no se encuentren aprobados por la autoridad municipal correspondiente a la fecha de entradas en vigencia de esta Ordenanza.

Artículo 2°: En los partidos de Tigre, San Isidro, Vicente López, Gral. San Martín, Gral. Sarmiento, 3 de Febrero, Morón, Merlo, Moreno, La Matanza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Samora, Lanus, Avellaneda, Quilmes, Berazategüi, Florencio Varela, Ensenada, Berisso, La Plata, Gral. Pueyrredón y Bahía Blanca, queda además prohibido, a partir del 1° de Mayo de 1980, el funcionamiento de los incineradores existentes.

Esta prohibición alcanza a los incineradores de cualquier clase de residuos instalados en edificios destinados a vivienda, comerciales, de oficinas y en cualquier otra clase de edificación, cualquiera que ella sea, con la sola excepción de los excluidos en forma expresa con esta Ordenanza.

Artículo 3°: La prohibición dispuesta por el artículo anterior rige desde la fecha en él indicada sin necesidad de intimación previa alguna, y comprende a cualquiera de los sistemas de incineración alcanzados por esta Ordenanza, sean de propiedad de personas jurídicas de carácter público o privado o e personas físicas.

La prohibición de incinerar residuos rige con independencia de la utilización de cualquier otro sistema de disposición de los residuos.

Artículo 4°: Todos los edificios de viviendas colectivas con más de veinte (20) unidades de viviendas situados en los partidos indicados en el artículo 2° comprendidos en los alcances de las prohibiciones dispuestas por los artículos 1 y 2, deberán obligatoriamente instalar y tener en funcionamiento los sistemas y equipos de compactación de basura que se ajusten a los requisitos que la reglamentación establezca, y en la fecha que en cada caso se fija:

a) Edificios con más de cincuenta (50) unidades de vivienda:

a partir del 1° de Mayo de 1980.

b) Edificios con más de veinte (20) y hasta cuarenta y nueve (49) unidades de viviendas:

a partir del 1° de Mayo de 1981.

Artículo 5°: En los edificios destinados a viviendas con hasta tres unidades, se admitirá la acumulación y entrega de los residuos para su recolección en Bolsas normalizadas de papel impermeable o en Baldes normalizados, de acuerdo con los requisitos que establezca la reglamentación.

En los edificios destinados a viviendas con más de tres y menos de veinte unidades, se admitirá la acumulación y entrega de residuos para su recolección en Baldes normalizados, de conformidad con los recaudos que fija la reglamentación.

Artículo 6°: En los edificios destinados a cualquier clase de comercio, a oficinas, los hoteles y cualquier otra clase de edificación no destinadas a vivienda que utilice sistemas de incineración de Basura y no excluida de los alcances de la presente Ordenanza, cuya superficie cubierta total supera los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), será obligatorio instalar sistemas y equipos de compactación de basura y tenerlos en funcionamiento a partir del 1° de enero de 1980. Tales sistemas y equipos deberán ajustarse a los requisitos que establezca la reglamentación.

Artículo 7°: En los edificios referidos por el artículo anterior pero cuya superficie cubierta total no excede de los mil quinientos metros cuadrados (1.5000 m<sup>2</sup>.), los residuos se dispondrán en recipientes normalizados para su recolección, de conformidad con los recaudos que a su respecto establezca la reglamentación.

Artículo 8°: La infracción, a lo dispuesto por los artículos 1 a 7 hará posible al propietario, al consorcio de co propietarios o, en forma solidaria, a todos los propietarios de unidades, de una multa de hasta el máximo autorizado por el Código de Faltas Municipales - Ley 8.751- con más la accesoria de clausura del sistema de incineración y el decomiso del artefacto incinerador y además implementos accesorios.

Artículo 9°: Quedan excluidos de los alcances de la presente Ordenanza los incineradores instalados en Bioterios, cementerios, los industriales, los municipales, en cuanto no se encuentra prohibida su utilización por haberse impuesto el sistema de relleno sanitarios para los respectivos municipios: y demás similares.

Artículo 10°: La autoridad Municipal podrá autorizar otros sistemas de disposición domiciliaria de la basura además de la compactación y de la misma con excepción de su incineración.

Para obtener tal autorización el constructor del sistema deberá contar con la pertinente habilitación del mismo, cumpliendo con los recaudos que establezca la reglamentación.

Artículo 11°: Las obras que deban realizarse para sustituir los sistemas de incineración de residuos que se prohíben, por la compactación y otros que se autoricen de acuerdo con lo dispuesto por el artículo precedente, no estarán gravadas por tasas municipales de cualquier naturaleza.

Artículo 12°: La presente Ordenanza General entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

#### 3.11.3.5.DEPÓSITOS PARA COMBUSTIBLES:

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos, no podrán distar menos de 1m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conducto de expansión de gases.

#### 3.11.3.6.DEPÓSITOS PARA MUDANZAS:

En los depósitos de viviendas colectivas y oficinas deberán tener aparatos adecuados con preferencia en el interior del predio.

#### 3.11.4. CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO:

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

#### 3.11.5. PARARRAYOS:

##### 3.11.5.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS:

La oficina de Obras Privadas podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por sus alturas o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

#### 3.11.6. CABINAS DE AGUA Y ENERGÍA:

La Oficina de Obras Privadas exigirá para la presentación del expediente de edificación (legajo técnico), correspondiente a los edificios a construirse, compuestos de planta baja, y cinco o más pisos altos una constancia extendida por la Divisional San Nicolás de Agua y Energía Eléctrica sobre la posibilidad del fluido eléctrico para cubrir la totalidad de las necesidades de la propiedad, con la expresa aclaración de si se requiere la construcción y montaje de cabinas destinadas a sub-estaciones transformadoras.

En el caso en que el informe de Agua y Energía Eléctrica manifiesta la necesidad de construir una sub-estación transformadora, la Dirección de Obras Privadas exigirá que se prevea en los planos del edificio proyectado un lugar adecuado para su instalación, de acuerdo con las normas técnicas que rijan en la materia y dentro de la propiedad privada, quedando prohibido el uso de aceras, plazas o terrenos de Uso Público.

La empresa de Agua y Energía Eléctrica debe acompañar conjuntamente con los planos, una copia de convenio a formalizarse con el futuro usuario, donde se determinen las condiciones por las que se suministrará la energía eléctrica, donde se determinen las condiciones por las que se suministrará la energía eléctrica, convenio que al igual que los respectivos planos tendrá que ser aprobado por la Municipalidad de San Nicolás.

#### 3.11.7. NORMAS BÁSICAS QUE CONTEMPLAN ASPECTOS RELATIVOS A LA OBTENCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS PARA CONSUMO MEDIANTE PERFORACIONES:

Las presentes normas, rigen en adelante los trabajos de perforaciones para obtener agua de consumo humano, en todo el ámbito del Municipio de San Nicolás (Zona Urbana, suburbana o rural) quien proveerá la infraestructura necesaria para su cumplimiento, controlará éste y aplicará sanciones a quienes no la cumplieren.

##### 1- LOCALIZACIÓN DE LAS PERFORACIONES:

Serán normas básicas a observar en el Partido de San Nicolás:

a) Las distancias a las fuentes contaminadas no deberán ser inferior a 15 m. (determinar la óptima posible, según normas vigentes en el país).

En la planta urbana; donde trabajos anteriores, irracionalmente localizados impidieron respetar esa distancia, se agotarán las posibilidades para la más adecuada localización de las nuevas fuentes a instalar fundamentando ante el Municipio las razones de la selección del lugar

b) Se ubicará el pozo en el sitio más alto del terreno, cuidando eventualmente las inundaciones, dentro del margen de distancia señalado.

c) El lugar elegido, será el de más fácil acceso, dentro de las condiciones señaladas precedentemente, de forma de asegurar el bienestar de la familia usuaria.

d) Se establecerán las condiciones físicas necesarias, tendientes a evitar el deterioro de las instalaciones no permitiéndose perforaciones realizadas cerca de árboles, en cuyo caso se tendrá en cuenta la posible ramificación de las raíces.

Asimismo no se podrá perforar sobre medianeras o linderos, debiendo quedar una distancia de 4 metros como mínimo.

e) Se preverá la no existencia de conexiones cruzadas.

## 2) ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a) El perforista autorizado por el Municipio, deberá solicitar en el formulario correspondiente la autorización para realizar el trabajo, acompañando un plano con las normas que dictará el Municipio.

b) La profundidad mínima del pozo en el Partido de San Nicolás, será a la segunda o tercera napa (determinar la napa por zona, si fuese necesario, según las características de las mismas, aludiendo aquellos acuíferos que se conozcan que están contaminados en la región).

c) Se debe realizar encamisado completo de la perforación utilizando cañería de material de características adecuadas a los fines previstos. Cualquier variación de la presente norma deberá ser autorizada por el Municipio.

d) Se debe mantener la verticalidad del pozo en toda su longitud.

e) El caño utilizado como camisa deberá estar perfectamente fijada (enclavado) en la napa impermeable determinante del nivel superior del acuífero a utilizar.

f) El Municipio determinará en cada caso, según las características de la perforación y del terreno sobre la obligatoriedad de instalar filtro y en tal caso firmará las características a que deberá ejecutarse el mismo.

g) El diámetro del caño camisa deberá ser tal, que permita la existencia de un espacio anular de capacidad suficiente como para inyectar material cementante o de sello.

h) El Municipio a través de sus canales de competencia, se reserva el derecho de determinar las necesidades de engravillado del pozo o prefiltro y en tal caso, las características a que deberá ajustarse el material a utilizar y las normas operativas correspondientes.

y) En toda perforación, será obligatorio sellar las napas que se encuentran en los niveles superiores del acuífero de captación.

j) El sellado del pozo responderá a las normas del Manual de Perforistas editado por el INTA y Salud Pública en lo que se refiere a materiales y Técnicas a utilizar.

### 3) EXTRACCIÓN DEL AGUA:

a) El Municipio fijará, con la autoridad provincial competente, los caudales máximos de extracción, compatibles con el rendimiento de la napa y el uso a que deberá estar destinada la perforación.

b) El sistema de capacitación y bombeo deberá ajustarse a un régimen que permita el cumplimiento de la norma antes citada.

### 4) DESARROLLO DEL POZO:

a) El Municipio, a través de sus canales de competencia, fijará en cada caso cuando fuera necesario, el tiempo de funcionamiento de la bomba instalada, que sea compatible con la eliminación de la arena fina que incide en el rendimiento y afectan la bomba, depósito y cañerías.

### 5) DESINFECCIÓN DEL POZO:

a) Antes de la puesta en marcha permanente del pozo, el mismo deberá ser desinfectado.

b) La desinfección deberá ser realizada de tal manera que cuando se agregue la solución o sustancia desinfectante, toda la napa de agua que se encuentre en la perforación deberá tener una concentración de 100 ppm. de cloro.

c) El cloro activo deberá quedar en contacto con el agua un tiempo no menor de 6 (seis) horas.

d) La forma de desinfección en cada caso particular, deberá ser la que recomiende el Municipio, ) el Municipio deberá preverla y darle a conocer a todos los Perforistas).

### 6) PROTECCIÓN SANITARIA DEL POZO:

a) Se deberá proteger la parte superior del pozo, contra el posible contaminación del tipo superficial.

b) Se debe sellar perfectamente el espacio anular entre el caño camisa y el caño de aspiración de la bomba.

c) El Municipio, a través de sus canales de competencia, determinará el tipo de perforación, de acuerdo al caso particular que se presente.

### 7) TOMA DE AGUA PARA MUESTRA:

a) Una vez en funcionamiento el equipo, y a los treinta días de realizada la desinfección, será tomada una muestra de agua, de acuerdo a las normas señaladas por este Municipio, en base a las dictadas por el INTA y Salud Pública.

b) Los resultados del Análisis de agua, deberán ajustarse a las normas que fijan las autoridades competentes, que para el caso de este Municipio es el Instituto Biológico y Laboratorios de Salud Pública La Plata y el Laboratorio de la Universidad Tecnológica San Nicolás.

### 8) REGISTRO DE PERFORISTAS:

a) El Municipio tiene abierto un registro de los perforistas que deseen trabajar en su ámbito.



b) Es obligatorio de todos los trabajadores de las perforaciones que se realicen en jurisdicción del partido de San Nicolás estar registrados en la Municipalidad.

c) La municipalidad no grava al perforista económicamente, para su inscripción en el Registro.

d) Los Perforistas que no registren sus trabajos, a manera de autorización Municipal, se hacen pasibles de las sanciones que se determinen en cada caso.

#### 9) INSCRIPCIONES:

a) El Municipio, a través de su autoridad competente, será responsable del control de los trabajos de perforaciones en toda su jurisdicción, pudiendo tomar las medidas que considere necesarias, en caso de que no se cumpla con las presentes normas sanitarias, a cualquiera de sus puntos.

Estas podrán llegar a la privación de la autorización para trabajar y la anulación de trabajos, con cargo al perforista que infringiere las normas.

b) El Municipio proveerá al perforista que se registre, de la información técnica necesaria, para el cumplimiento de las presentes normas.

c) Cuando así lo considere necesario, el Municipio organizará la actualización profesional de los señores perforistas, a fin de facilitar el cumplimiento de las presentes normas.

d) El Municipio mantendrá informada y al día a la población, sobre la vigencia y características de estas normas sanitarias.

e) Los perforistas solicitarán en el formulario correspondiente, la inspección, a las autoridades municipales.

#### 4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

##### 4.1.1. VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

##### 4.1.1.1. OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA DEL FRENTE DE LAS OBRAS:

Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro, incomodidad o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública, será obligatorio colocar una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente. La posibilidad de utilizar el parámetro de dicha valla para la fijación de anuncios publicitarios queda sujeta a lo que en materia establecen las disposiciones referidas a Publicidad.

##### 4.1.1.2. CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

La valla se construirá con madera, chapa, alambre, tejido o cualquier elemento apto para tal función, en buen estado de conservación, que impida el escurrimiento de materiales al exterior.

Si excepcionalmente se autorizara la elaboración de mezcla entre la valla y la línea de edificación, se tomarán las precauciones para que estas no fluyan hacia la vereda, ni salpiquen a los transeúntes. Las puertas no podrán abrir hacia el exterior.

El espacio de la acera cercada por la valla no puede utilizarse para ningún otro fin que los propios derivados de la ejecución de la obra.

#### 4.1.1.3. DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS:

El cerco de la obra tendrá 1,70 m. de alto como mínimo, se colocará a 0,70 m. de la línea de edificación, cuando la vereda no exceda de 1,50 m. de ancho, y podrá ocupar la mitad de la vereda cuando el ancho de ésta sea mayor de 1,50 m.

Cuando por las características especiales de la construcción de la obra se haga imprescindible ocupar toda la acera en el largo de su fachada, a juicio de la Oficina de Obras y Servicios públicos se ejecutará, sobre la calzada, una pasarela de 0,90 m. de ancho con baranda exterior, de defensa, pintada de negro y con luz roja durante la noche. Al concluir la estructura del entepiso sobre la segunda planta, el cerco deberá retirarse nuevamente según especificaciones anteriores.

#### 4.1.1.4. BANDEJAS DE PROTECCIÓN:

Las bandejas se construirán obligatoriamente en edificios en altura de todo tipo y su función se remitirá, exclusivamente a posibilitar sin peligro la circulación en la vía pública, como así también proteger las construcciones linderas, las que deberán observar los siguientes requisitos:

a) DE LA UBICACIÓN - SOBRE FACHADA- Se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para valla provisoria, cuidando de no tapar las chapas de nomenclatura, señalización de focos de aluminio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso, debiéndose colocar dicha bandeja a una altura mínima de 2,50 m. sobre el solado de la acera.

b) SOBRE VIVIENDAS LINDERAS: Deberá colocarse de forma tal que proteja con la máxima seguridad las construcciones linderas, asimilando las características de estas bandejas, a las que se coloquen sobre fachada.

c) DE LOS TIPOS DE BANDEJAS: Los pies, zancos o puentes y soportes deberán ser verticales o si solo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.

d) BANDEJAS LISAS EN VOLADIZO: Una bandeja que carezca de base apoyada en el suelo, será equilibrada y asegurada al interior de la construcción. Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas, y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.

e) DE LOS MATERIALES: Se realizará con elementos resistentes.

f) DEL RETIRO DE LAS BANDEJAS DE PROTECCIÓN: La bandeja de protección será quitada a las 24 hs. de finalizadas las obras, que motivaron su colocación, o en un plazo de quince (15) días si fueron paralizadas salvo si la paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otra circunstancia de fuerza mayor. (sentencia judicial).

Si por cualquier causa se paralizara una obra por mas de dos (2) mese, se quitará la bandeja de protección provisoria, asimismo la Oficina de Obras Privadas podrá exigir, en el plazo apropiado, la ejecución de los trabajos complementarios para que tanto la obra como elementos transitorios que en ella se cumpla en (andamios, puntales, escaleras,

bandejas), reúnen condiciones de seguridad y estética mínima sean visibles desde la vía pública.

#### 4.1.1.5. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS PRINCIPALES:

Para proceder a la limpieza o pintura de una fachada principal, sea o no por medios mecánicos, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) DEL ACONDICIONAMIENTO DEL LUGAR DE TRABAJO: Se deberá acondicionar el lugar de trabajo resguardando la vía pública de la dispersión del polvo, gases, vapores, o caída de materiales mediante el empleo de lienzos, cortinas u otras defensas convenientes y adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo de andamio.

En los frentes donde el revestimiento sea en piedra lavada, la Empresa Constructora deberá adoptar los recaudos conducentes a fin de impedir el derrame de pastina que se produce impidiendo que el mismo fluya hacia los desagües pluviales o cloacales, circunscribiéndolo al lugar de trabajo del cual deberá ser retirado una vez terminado el mismo.

Para ejecutar trabajos de pintura se adoptarán las providencias necesarias contra la caída de materiales siendo obligatoria la colocación de lienzos o defensas solo cuando se proceda a utilizar pulverizadores o rociadores de pintura debiéndose adoptar similares recaudos que en el apartado anterior con relación al escurrimiento de pintura por la acera hacia cualquier tipo de desagüe.

#### 4.1.1.6. DE LA OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN 4 DE ESTE R.E:

Las Empresas constructoras deberán cumplir estrictamente las disposiciones establecidas en los puntos 4.1 de la Sec. 4 del R.E en vigencia. La no observación de las normas fijadas en ellos, hará posible a los responsables de la ejecución de la construcción de la aplicación de multas que oscilarán en CIEN PESOS (\$ 100) a UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 1200) de acuerdo con la gravedad de la infracción estimada por la Oficina de Obras Privadas, previamente avalada por la Secretaría de Obras Públicas.

#### 4.1.1.7. AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS PARA OCUPAR PARCIALMENTE LA VÍA PUBLICA:

Cuando por características especiales de la obra en construcción previa constatación de la Oficina de Obras Privadas, resultare necesario la ocupación de la vía pública para la normal ejecución de la obra, se podrá autorizar la ocupación parcial de la vía pública, bajo las siguiente condición:

La ocupación de la vía pública no podrá prolongarse más allá de las necesidades para la marcha normal de la construcción. El plazo de ocupación será determinado por la Oficina de Obras Privadas, esa trasgresión hará posible a los responsables de multas, de acuerdo con los montos establecidos en este Reglamento.

#### 4.1.2. LETRERO AL FRENTE DE LA OBRAS:

##### 4.1.2.1. OBLIGACIÓN DE COLOCAR LETREROS FRENTE A UNA OBRA. SUS LEYENDAS:

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de Profesionales y empresas, estas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de obra.

#### 4.1.2.2. FIGURACIÓN OPTATIVA DEL PROPIETARIO, CONTRATISTA Y PROVEEDORES EN EL LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA:

El letrero al frente de una obra puede contener: el nombre del propietario, asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente del permiso. Además constará el número del expediente de obra.

#### 4.1.2.3. LETREROS AL FRENTE DE UNA OBRA CON LEYENDAS QUE PRESTA CONFUSIÓN:

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se agreguen diplomas o títulos que a juicio de la Oficina de Obras Privadas, se preste a confusión en tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarse por administración a costa de los profesionales que intervengan en el expediente de permiso.

#### 4.1.3. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

##### 4.1.3.1. AUTORIZACIÓN:

Con la entrega de los documentos de obras aprobados automáticamente quedará autorizada la colocación de los caballetes en la calzada frente a las obras.

Esta autorización subsistirá mientras se halla en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual, los caballetes deberán ser retirados cuando el estado de las obras los haga innecesario, a juicio de esta Oficina de Obras Privadas.

##### 4.1.3.2. USO DEL ESPACIO AUTORIZADO:

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en Construcción, se podrá, limitando dichos espacios colocar caballetes. La utilización de estos espacios estará condicionada a que el establecimiento normal se efectúe:

- a) Junto a la acera de la obra: en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectados a la misma;
- b) En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular y que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

##### 4.1.3.3. UBICACIÓN Y DIMENSIONES DEL ESPACIO AUTORIZADO:

Cuando el espacio debe ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8 m., y en el caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que quedará libre será de 12 m. En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado. Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular. Cuando se

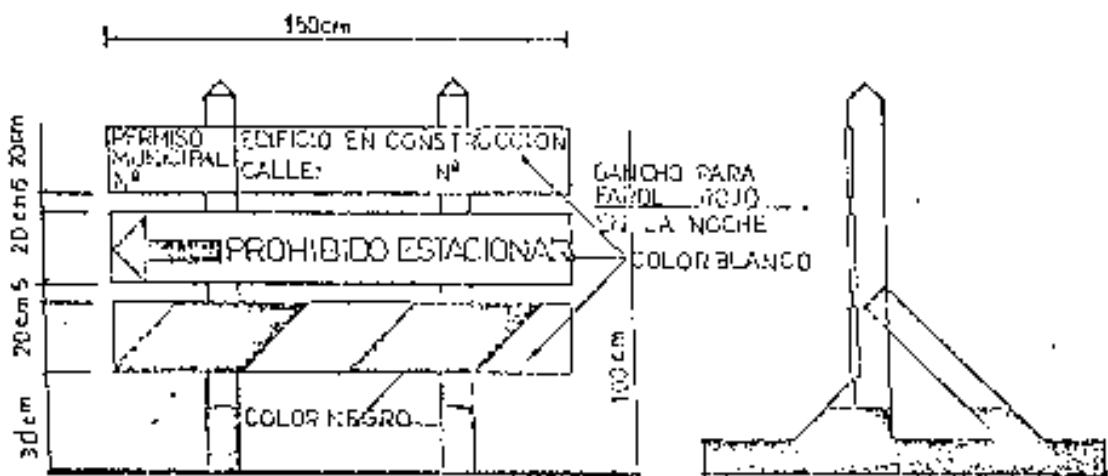
necesite colocar caballetes y el espacio se muestra afectado por postes indicadores para los medios de transportes de pasajeros, se gestionará el retiro de esos elementos ante las Reparticiones correspondientes.

4.1.3.4. PERMANENCIA DE LOS CABALLETES:

La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecuten los trabajos de excavación de hormigonado. Para los restantes trabajos la permanencia sólo será posible dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigencia.

4.1.3.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS CABALLETES:

Serán construidos en madera cepillada y pintada siguiendo los lineamientos indicados en el esquema.



LEYENDAS CON LETRAS NEGRAS

ESQ : 4.1.3.5

4.2. DE LAS DEMOLICIONES:

4.2.1. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES:

4.2.1.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES Y CONEXIONES APLICADAS EN LAS OBRAS A DEMOLER:

Cuando en obras a demoler se afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá conservarlas en buen estado colocándolas en lugar bien visible mientras dura la demolición asegurándolas definitivamente en caso de edificación inmediata o entregándola a las autoridades respectivas, si no se edificara enseguida.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, conexiones de electricidad, gas, cloacas, agua u otros servicio públicos, el responsable deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

4.2.1.2. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS:

No podrá realizarse ningún trabajo de demolición sin haber cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas y los trámites que correspondan.

4.2.2. MEDIDAS DE PROTECCION EN DEMOLICIONES:

4.2.2.1. LIMPIEZA DE LAS VIAS PUBLICAS:

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

#### 4.2.2.2. PELIGRO PARA EL TRANSITO:

Cuando una demolición ofrezca peligro para los transeúntes y el tránsito, se usarán todos los recaudos técnicos aconsejables para evitarlos; se colocarán señales visibles de precaución y se apostarán en cada costado de la obra personas que impidan el tránsito por la zona peligrosa.

La Oficina de Obras Privadas podrá imponer cualquier medida de previsión que las circunstancias exijan

#### 4.2.2.3. PROTECCION AL PREDIO CONTIGUO:

Para demoler un muro divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lindera, paralelamente hasta 0,80 m. distante de dicha pared un tabique de madera machimbrada y forrada con papel aislador o realizado con materiales equivalentes, aceptados por la Oficina de Obras Privadas.

El responsable de la demolición tomará las precauciones y empleará los sistemas necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino.

Asimismo se retirarán de inmediato los materiales que pudieran haber caído en la finca lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

#### 4.2.3. PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION:

##### 4.2.3.1. PUNTALES DE SEGURIDAD EN DEMOLICIONES:

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, éstos distarán por lo menos 0,50 m. del borde exterior del cordón de la vereda.

##### 4.2.3.2. LIENZOS CONTRA EL POLVO EN DEMOLICIONES:

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo del obrador.

La Oficina de Obras Privadas podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias. Esta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

##### 4.2.3.3. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS:

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas. La demolición se hará por partes y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o por eventuales trepidaciones.

##### 4.2.3.4. CAIDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS:

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 metros, salvo que se utilicen conductos de descarga. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

##### 4.2.3.5. RIEGO OBLIGATORIO EN DOMOLICIONES:

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

#### 4.2.3.6. MOLIENDAS DE LADRILLOS EN DEMOLICIONES:

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas de ladrillos y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

#### 4.2.3.7. CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS EN DEMOLICIONES:

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

#### 4.2.3.8. DEMOLICIONES PARALIZADAS:

Cuando una demolición haya quedado suspendida más de dos (2) meses se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan, para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación, dando cumplimiento inmediato a las disposiciones referentes a tapias y aceras definitivas.

#### 4.2.4. OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR PELIGRO:

##### 4.2.4.1. CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBARSE:

La Oficina de Obras Privadas podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte del edificio que amenace desplomarse. Un muro se considerará en condiciones de peligro:

- a) Cuando esté vencido, alcanzado su desplome un tercio de su espesor;
- b) Cuando presente grietas verticales o dislocamientos;
- c) Cuando exista escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior;

##### 4.2.4.2. NOTIFICACION Y PELIGRO DE DERRUMBE:

Cuando una estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que han de estar terminados. Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe, es inminente, la Oficina de Obras Privadas procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

##### 4.2.4.3. DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO:

En los casos en que el derrumbe sea inminente, el propietario dentro de los tres días de notificada la orden de apuntalamiento o demolición podrá exigir una nueva inspección de la Oficina de Obras Privadas, acompañado de otro ingeniero o arquitecto nombrado por el interesado. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, nombrarán a un tercero cuyo fallo será inapelado.

#### 4.3. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

##### 4.3.1. TERRAPLENAMIENTOS

###### 4.3.1.1. PREDIOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL:

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado, por capas, hasta una altura tal que teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras, no se formen estancamiento de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con la edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.

#### 4.3.2. EXCAVACIONES

##### 4.3.2.1. DESMONTES:

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

##### 4.3.2.2. EXCAVACION QUE AFECTE A PREDIOS LINDEROS O A LA VIA PUBLICA:

Cuando se realice una excavación deben proveerse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.

##### 4.3.2.3. EXCAVACION QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES:

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

##### 4.3.2.4. EXCAVACION QUE PUEDA CAUSAR DAÑOS O PELIGROS:

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

##### 4.3.2.5. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES:

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso al público. En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

#### 4.3.3. DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PUBLICA

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

#### 4.4. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

##### 4.4.1. SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

Se considerarán terrenos resistentes o aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forme capas no menores de un metro.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal, y excepcionalmente se autorizará a hacerlo en terraplenamiento de arcilla, siempre que se adopten precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

La Oficina de Obras Privadas queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios, a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

#### 4.5. DE LOS CIMIENTOS

##### 4.5.1. GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS

##### 4.5.1.1. DISTRIBUCION DE LAS CARGAS DE CIMIENTOS:



Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno.

#### 4.5.1.2. PRESERVAION DE BASES CONTRA CORRIENTE DE AGUA FREATICA:

Toda base deberá aislarse convenientemente para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

#### 4.5.1.3. CIMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS:

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su cálculo deberá adjuntarse a los planos municipales.

#### 4.5.1.4. CIMIENTOS BAJO ABERTURAS:

4.5.1.5. No es obligatorio construir el cimiento de un muro en coincidencia con los vanos de luz igual o mayor de 2,50.m.

#### 4.5.2. PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS:

##### 4.5.2.1. PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS:

Las profundidades mínimas para cimientos son:

a) Muro interior que no sea de carga: 0,30 m. medidos desde el piso próximo más bajo y 0,50 m. del nivel natural del terreno (ver figura 4.5.2.1. a).

b) Muro interior de carga: muro de fachada interior y bases interiores de estructuras; 0,80 m. medidos desde el nivel natural del terreno y 0,50 m. del nivel del piso más bajo (ver esquema 4.5.2.1. b).

c) Muro divisorio y bases rasando la línea divisoria: 1 m. y 0,70 m. respectivamente.

d) Muro de fachada y bases de estructuras ubicadas sobre la línea de edificación: 1,20 m. bajo el nivel de la vereda.

e) Muro de sótanos: 0,50 m. medidos desde el nivel del piso terminado.

##### 4.5.2.2. PARA CIMENTAR SOBRE LA LINEA MUNICIPAL:

Las inclinaciones de las zarpas serán de 30°, como mínimo, para mampostería común y hormigón sin armar. Las zarpas de hormigón sin armar tendrán una altura mínima de 0,20 m. después de apisonados. Las zapatas de cimiento comunes deberán sobresalir como mínimo unos 0,075 m. de cada lado del perfil del muro al que corresponda. Las zarpas de los muros y bases de fachada podrán avanzar sobre la línea de edificación un quinto de la altura del cimiento hasta 3m. de profundidad; pasada esta medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera (ver esquema 4.5.2.2.).

#### 4.5.3. SITUACIONES RELATIVAS DE CIMIENTOS

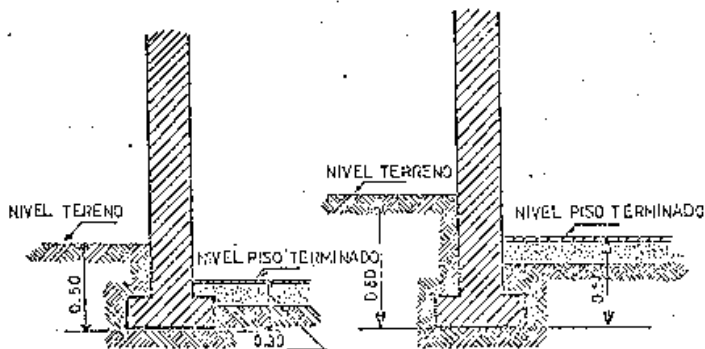
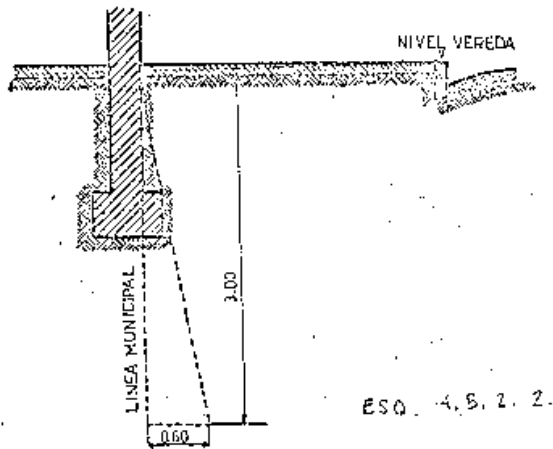
##### 4.5.3.1. CIMIENTOS PROXIMOS A SOTANOS O EXCAVACIONES:

Todo cimiento a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que se utilice estructuras capaces de resistir el empuje.

#### 4.5.4. BASES DE DISTINTOS MATERIALES

##### 4.5.4.1. PILARES DE CIMIENTOS:

Un pilar para cimiento tendrá una longitud mínima de 0,60 m. y un ancho mínimo de 0,45 m. y deberá realizarse con mezcla reforzada.



#### 4.5.5. PILOTAJE

##### 4.5.5.1. GENERALIDADES SOBRE PILOTAJE

El pilotaje será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una diferencia longitudinal divergente en más de 2% de su largo, el proyecto del cimiento deberá ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote deberá ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección a su eje longitudinal. Si el pilote es de madera será mantenido debajo del nivel inferior, permanentemente del agua subterránea. No se aplicará esta exigencia si los pilotes son de quebracho colorado, urunday o lapacho.-

##### 4.5.5.2. SISTEMAS NO TRADICIONALES

Los sistemas no tradicionales deberán ser aprobados por la Oficina de Obras Privadas para su ejecución.

#### 4.6. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACION

##### 4.6.1. GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACION

##### 4.6.1.1. NORMAS PARA EL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS:

a) Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y maderas, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales, según su destino, los pesos especificados y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las

construcciones, serán los que establecen los Reglamentos Técnicos Especiales de la Municipalidad de Buenos Aires.

b) La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente Reglamento. En caso de darse fórmulas nuevas, se hará constar su procedencia y justificación que deberá merecer la aprobación de la Oficina de Obras Privadas.

#### 4.6.1.2. SOBRECARGAS DE CALCULO EN LOS ENTREPISOS:

Las sobrecargas tenidas en el proyecto para el cálculo de los entrepisos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito deberán consignarse en forma visible.

#### 4.6.1.3. APOYOS DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS:

En muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

### 4.6.2. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS

#### 4.6.2.1. PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL:

Toda pieza de acero que se use en la estructura y que no esté revestida de mampostería u hormigón deberá llevar dos manos de pintura antioxidante.

Las extremidades de las vigas de madera, que no sea la calificada como “dura” y que no se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

#### 4.6.2.2. VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO:

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores de 0,30 m. de lado y deberá ser capaz de soportar la sobrecarga prevista. Las juntas entre paños, o paño y piso o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

### 4.7. DE LOS MUROS

#### 4.7.1. GENERALIDADES SOBRE MUROS DE ALBAÑILERIA

##### 4.7.1.1. EJECUCION DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA:

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado.

El ladrillo se mojará completamente antes de colocarse y se asentará con las juntas perfectamente llenadas con mezcla.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

##### 4.7.1.2. PRESERVACION DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA CONTRA LA HUMEDAD:

En todo muro es obligatorio la colocación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance el contrapiso.

Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete, siempre que el desnivel entre dos pisos sea mayor de un metro. En igual forma se procederá en casos de jardineros o canteros adosados a los muros.

##### 4.7.1.3. TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERIA:

Las trabas entre ladrillos o sillería deben ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en las misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes deben hacerse hilada por hilada. La traba de un muro existente con uno nuevo debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio ladrillo.

#### 4.7.1.4. ANCLAJE Y ENCADENADO EN MUROS DE ALBAÑILERIA:

Los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán entre sí, por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos cada 0,40 m.

Un muro de sostén, que reciba cargas como entradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas.

#### 4.7.1.5. PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERIA:

Los pilares y pilastras de carga serán construidos con albañilería maciza y con mezcla reforzada. En ellos no podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes.

#### 4.7.1.6. DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERIA:

La parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25 m. en los pies derechos de la abertura.

#### 4.7.1.7. RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERIA:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecutan simultáneamente, tendrán un ancho no menor de diez veces el espesor del muro a recalzar y distarán entre sí 1,50 m. como máximo. Los pilares serán ejecutados con mezcla reforzada.

#### 4.7.2. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS:

##### 4.7.2.1. MUROS DE HORMIGON O DE BLOQUES:

Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales, siempre que sean sistemas aprobados por la Oficina de Obras Privadas y que ofrezcan una resistencia y una aislación térmica, por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

#### 4.7.3. MUROS DIVISORIOS

##### 4.7.3.1. MATERIAL DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio que separa partes cubiertas, sólo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra. Los muros divisorios de departamento de un mismo edificio tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 m.

##### 4.7.3.2. ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes aún entre predios del mismo propietario, tendrán un espesor mínimo de 0,30 m.

En este caso, los conductos verticales de canalizaciones, no podrá exceder la línea divisoria, y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,07 m.

##### 4.7.3.3. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado, y sin trabar con aquél.

En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se los separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1 metro.

#### 4.7.4. CALCULO DE LOS MUROS

##### 4.7.4.1. CARGA UTIL DE LOS MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del 50% de su carga admisible.

##### 4.7.5. ESPESORES MINIMOS DE MUROS DE SOSTEN:

###### 4.7.5.1. MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO:

Un muro de un espesor de 0,15 m. podrá servir de sostén siempre que su altura medida desde el nivel del piso, no sea superior a los 2,60 m., soporte sólo un entrepiso o un techo, tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas y sea aprobado por la Oficina de Obras Privadas.

a) Cuando la longitud del muro de 0,15 m. de espesor exceda los 5m. se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 m. x 0,30 m. cada 5 metros.

b) En todos los muros de carga de 0,15 m. de espesor se utilizará una mezcla reforzada con cemento, debiéndose utilizar, como mínimo, el siguiente dosaje: 1/4: 1:3:

c) Los muros de fachadas cuando están levantados sobre la línea municipal deberán tener, en todos los casos, un espesor mínimo de 0,30 m. en Planta Baja en cambio en las zonas afectadas por “servidumbre de jardines” se podrá autorizar la existencia de muros de 0,15 m. de espesor, que sean de carga, en las condiciones establecidas anteriormente.

d) En todos los casos, sin excepción, se deberá dar cumplimiento con la Tabla de tensiones admisibles, establecidos en la Sección “5” de este R.E.

e) Si la vivienda ubicada en zona afectada por “servidumbre de jardines” tuviera garage, se podrá admitir la presencia de muros de carga de 0,15 m. de espesor, siempre y cuando se independice, en su zona, la estructura resistente.

##### 4.7.6. ESPESORES MINIMOS DE MUROS NO CARGADOS

###### 4.7.6.1. ESPESORES MINIMOS DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS:

Los espesores de muros exteriores no cargados, no serán menores que los determinados a continuación:

1. MUROS DE FACHADA- Todo muro de fachada emplazado sobre la línea municipal de edificación deberá tener exclusivamente en planta baja, un espesor mínimo de 0,30 m. cuando la mampostería sea de ladrillos comunes, y de 0,22 m. cuando los ladrillos utilizados sean de prensa.

2. MUROS PERIMETRALES- Se entiende por muros perimetrales aquellos que dan a patios interiores, “centro de manzana”, pasillos de condominio o de propiedad exclusiva, los muros de fachada de los pisos altos, y aquellos de planta baja que se hallan retirados con respecto a la línea municipal.

Todos estos muros podrán tener un espesor mínimo de 0,15 m. con la adecuada aislación hidráulica.

Dicho espesor podrá disminuirse siempre que el material que se utilice posea una resistencia igual o mayor a la que se obtiene en albañilería de 0,15 m.

#### 4.7.6.2. ESPESORES MINIMOS DE MUROS INTERIORES NO CARGADOS:

Los espesores mínimos para muros interiores no cargados podrán ser los indicados en la siguiente tabla:

<u>ALTURA</u>	<u>ESPEJOR CON REVOQUE</u>
Hasta 2,50 m. ....	0,06 metros
De 2,51 a 3,50 m. . . . .	0,08 “
De 3,51 a 4,50 m. . . . .	0,10 “
De 4,51 a 5,50 m. ....	0,12 “
De 5,51 a 6,50 m. ....	0,15 “

En los casos en que la longitud del tabique exceda en 1,5 vez su altura, se adoptará el espesor inmediato mayor indicado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varillas de hierro en que la relación “altura-espesor” no será modificada.

#### 4.7.7. USO DE MUROS EXISTENTES

##### 4.7.7.1. CASO GENERAL DE USO DE MUROS EXISTENTES:

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento, en lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.

##### 4.7.7.2. CASO DE USO DE MUROS EXISTENTES ASENTADOS EN BARRO:

Se permitirá utilizar:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado de 0,45 m. o más de espesor, siempre que su altura no sea mayor a 6m.
- b) Un muro existente de 0,30 m. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y tenga una altura no mayor de 4 m.

En cualquier caso, el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga, y como terminación tendrá las dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento revocadas.

#### 4.7.8. MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS:

a) Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente, pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

b) Los muros privativos, a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción, siempre que:

- 1) se embutan en canaletas de no más de 0,05 m. de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro;
- 2) la tubería se coloque al fabricarse el muro.

c) En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de construido.

d) Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m. de espesor de ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:

d1) Tener una resistencia al impacto de carga de 60 kg. como mínimo, aplicada en caída libre desde una altura de 1m. en el medio de sus luces reales.

d2) Tener una resistencia a la altura o al pandeo no menor que 20 kg./cm<sup>2</sup>., referido a la sección transversal total del muro.

d3) Tener una conductibilidad no mayor que  $k = 1,95$ .

d4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.

d5) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillo macizo comunes de 0,15 m. de espesor revocado en los paramentos.

d6) Tener una protección hidrófuga adecuada.

e) Cualquier instalación que produzca calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío, a través del muro privativo contiguo a predio linderero.

#### CROQUIS A

f) A un muro privativo a predio linderero queda prohibido aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños como por ejemplo, maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tuberías que conectan una bomba para fluido, etc.

g) La construcción de muros privativos contiguos a predios linderos sólo tendrán admisión:

#### CROQUIS B

#### REFERENCIAS:

1 MURO DIVISORIO O PRIVATIVO EXISTENTE

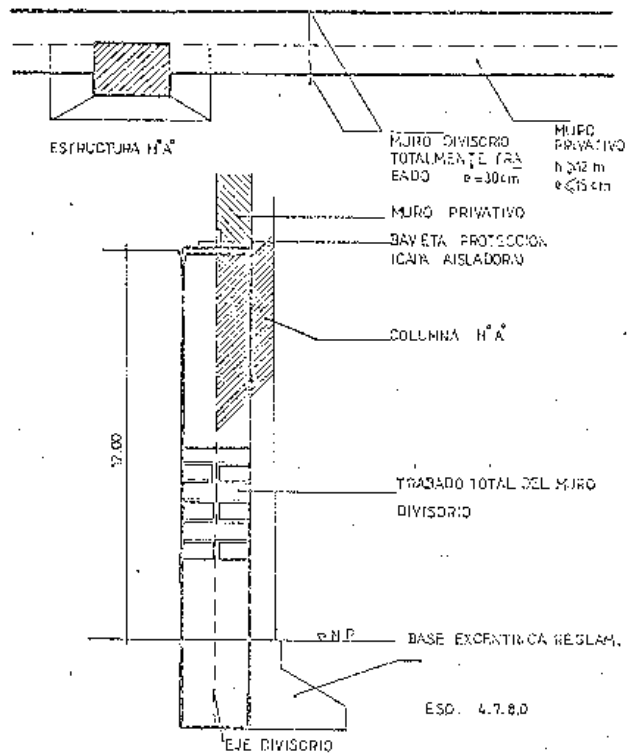
2 MURO PRIVATIVO CONTIGUO

ESQ. 4.7.8.0.

g.1) A partir de una altura igual a 12m. tomados desde el nivel de planta baja, el edificio llevará estructura independiente.

h) Para exigir un muro privativo contiguo a predio linderero, se debe previamente presentar una memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la Oficina de Obras de Privadas. La memoria no es necesaria cuando el sistema ha sido adoptado que merecerá la aprobación previa de la Oficina de Obras Privadas. La memoria no es necesaria cuando el sistema ha sido aprobado según lo establecido en “De los Sistemas y Materiales de Construcción e Instalación”, debiendo, en tal caso, citarse la resolución respectiva.

i) El propietario que edifique en un predio linderero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.



#### 4.8. DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

##### 4.8.1. REVOQUES DE MUROS:

###### 4.8.1.1. OBLIGACION DE REVOCAR MUROS EXISTENTES:

Es obligatorio el revoque anterior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

###### 4.8.1.2. REVOQUES EXTERIORES:

El exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior, siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

###### 4.8.1.3. REVOQUE INTERIORES:

Los muros serán revocados interiormente, y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene

##### 4.8.2.

###### 4.8.2.1. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES, MOLDURAS PREFABRICADAS, LAJAS:

Cuando se reviste el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante anclaje con metales inoxidables.

Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

###### 4.8.2.2. REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES:



Los revestimientos de madera u otros materiales combustibles sólo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Oficina de Obras Privadas.

#### 4.8.2.3. REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES:

Cuando se utilicen revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguran una perfecta adherencia a los mismos.

#### 4.8.2.4. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD:

En los locales de salubridad se colocarán revestimientos impermeables hasta 1,80 m. de altura en general.

### 4.8.3. CONTRAPISOS

#### 4.8.3.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISOS SOBRE EL TERRENO:

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionan todo piso a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m. después de apisonado. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagado. Además se sacarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

#### 4.8.3.2. CONTRAPISOS PARA PISOS DE MADERAS:

Los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonados, se colocarán a una distancia mínima de 0,20 m. del contrapiso de hormigón.

Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendido entre este y la capa aisladora horizontal serán aislados con un revoque hidrófugo bien alisado. El espacio debajo de los pisos de manera se ventilará al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración defendida con rejilla y alambre tejido colocada o puesta al conducto.

En casos de pisos de madera colocados directamente sobre contrapisos de hormigón, éstos serán prolijamente revocados y aislados con cemento o hidrófugo.

#### 4.8.3.3. CONTRAPISOS PARA PISOS ESPECIALES:

Para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

### 4.9. DE LOS TECHOS

#### 4.9.1. GENERALIDADES SOBRE TECHO

##### 4.9.1.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso, mediante obras fijas, deberá cercarse con barandas o parapetos de una altura mínima de 1m. que resguarden de todo peligro.

En el caso de utilizarse la azotea como tendero, se cuidará de que no sea posible la vista desde la vía pública.

##### 4.9.1.2. DESAGUES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartarán 0,30 m. del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe. La cubierta se hará en contra pendiente entre el canal y el muro divisorio.

#### 4.9.2. MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS

##### 4.9.2.1. CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS:

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre los locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usan materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta, deben buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m. de espesor de mampostería común.

#### 4.10. DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

##### 4.10.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD:

###### 4.10.1.1 GENERALIDADES SOBRE INSTALACIONES DE SALUBRIDAD:

Para las instalaciones sanitarias domiciliarias tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación. En las zonas que no haya servido, parcial o total de O.S.N., las instalaciones se ajustarán a lo determinado por dicha Oficina y se realizarán en forma tal que sea posible hacer las conexiones, de agua y de cloacas, sin modificar las instalaciones internas.

Como complemento de lo dispuesto por O.S.N. se tendrán en cuenta las siguientes normas aplicables en zonas sin servicios públicos.

###### 4.10.1.2 DESAGUES:

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.

Las aguas recogidas por balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües de la vía pública.

Las aguas recogidas por balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.

###### 4.10.1.3 ALJIBES:

Un aljibe se construirá con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 15 m. de cualquier sumidero o pozo negro.

Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

Un conducto que surta de agua al aljibe desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20 m. de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie de lecho filtrante se calculará a razón de 1 m<sup>2</sup>. por cada 30 m<sup>3</sup>. de capacidad de aljibe.

###### 4.10.1.4 POZOS DE CAPTACION DE AGUA:

Un pozo de captación de agua distará no menos de 1m. del eje divisorio entre predios y tendrá una bóveda o cierre que asiente sobre un recalce cimentado en tierra firme.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe hacerse, por lo menos, hasta la segunda napa y el agua se extraerá por medio de bomba.

#### 4.10.1.5 FOSAS SEPTICAS:

Se regirá de acuerdo a lo que indique el reglamento de O.S.N.

#### 4.10.2. INSTALACIONES ELECTRICAS

Para las instalaciones eléctricas se aplicarán las prescripciones del Reglamento de instalaciones eléctricas de la ciudad de Buenos Aires, con las siguientes modificaciones: en artículo 8.10.1.2. c) reducir de a 20 amperes, en lugar de 30 amperes.

#### 4.10.3. INSTALACIONES DE GAS:

Para las instalaciones de gas se respetarán el Reglamento de instalaciones de gas y supergas de Gas del Estado.

#### 4.11. DE LOS ANDAMIOS

##### 4.11.1. GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS:

##### 4.11.1.1 CALIDAD Y RESISTENCIA DE ANDAMIOS:

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes metálicas de los andamios y los andamios no metálicos, no deberán estar abiertos, debilitados, deformados, ni afectados por la corrosión. Los cables y cuerdas como las demás partes de los andamios, tendrán un coeficiente de seguridad de 10, por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

##### 4.11.1.2 TIPOS DE ANDAMIOS:

Los andamios podrán ser fijos o suspendidos y del tipo del pesado para obras de albañilería o que demanden mucho tiempo de realización.

Para revoques, pinturas, etc., podrán ser tipo liviano.

En casos de andamios suspendidos o volados, las vigas en voladizo deben ser metálicas.

Los distintos sistemas de andamios deben ser autorizados por la Oficina de Obras Privadas.

##### 4.11.1.3 ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA:

Los andamios sobre la vía pública deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisorias en cuanto a ubicación y a respetar estructuras o servicios que deban ser retirados o movidos.

En las veredas de un ancho igual o inferior de 1,50 m. una vez ejecutado el muro del piso bajo, se retirará el andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando una altura libre no menor de 2,50 m. cubierta con un entarimado de madera machimbrada o madera y chapas. En caso de andamios metálicos podrán quedar en la vereda los parantes, siempre que éstos estén bien alineados y no tengan travesaños ni riendas a una altura menor de 2,50 m.

Los andamios deben ser retirados a los cinco (5) días de terminadas las obras y en caso de obras paralizadas a los dos meses de haberse iniciado la paralización. En los casos contrarios la Oficina de Obras Privadas podrá proceder al retiro por cuenta del responsable, sin perjuicio de las multas que correspondan.

#### 4.11.1.4 MONTACARGAS EN LAS VEREDAS:

En la construcción, ampliación, o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, la Oficina de Obras Privadas, podrá conceder permiso, con carácter precario, para que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda.

Estos montacargas deberán estar segura y herméticamente cerrados en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no serán mayores que las permitidas para los cercos provisorios.

#### 4.11.1.5 ACCESO A LOS ANDAMIOS:

Todo andamio debe tener fácil y seguro acceso por medio de escaleras rígidas fijadas por su parte superior al mismo andamio.

#### 4.11.1.6 PROTECCION A PERSONAS Y ESTRUCTURAS:

Los andamios y cualquier estructura similar, deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o cubiertas frágiles debe cubrírselas con materiales resistentes. Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.

#### 4.11.1.7 TORRES PARA GRUAS GUINCHES Y MONTACARGAS:

Las torres para gruas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación, ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Se proveerá de una escalera resistente y bien asegurada, en toda la altura de la torre.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán sólidamente arriostradas.

#### 4.11.1.8 ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA:

Los montantes se enterrarán a 0,50 m. como mínimo y apoyarán sobre zapatas. El empalme se hará con una empatilladura o platabanda de listones de 1m. de largo, clavada y atada con fleje o alambre.

Las carreras o travesaños se unirán a los montantes por medio de fleje, alambre, tacos, abulonados o clavados entre sí.

Los travesaños se fijarán a la construcción por cuñas o copos. Las secciones mínimas de los elementos del andamio serán las siguientes:

Montantes y correas: 0,075 x 0,075 m.

Travesaños: 0,10 x 0,10 m. ó 0,075 x 0,15 m.

Diagonales: 0,025 x 0,075 m.

Tablones: 0,05 m. con puntas reforzadas.

#### 4.11.1.9 CORTINAS EN LOS ANDAMIOS:

Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio, en el piso donde se trabaja, con arpillera u otro material adecuado.

#### 4.12. DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR

##### 4.12.1. CONSERVACION DE OBRAS EXISTENTES

##### 4.12.1.1 OBLIGACION DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACION DE OBRAS

Todo propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquier parte del edificio en perfecto estado de uso, solidez, higiene y buen aspecto a fin de que no pueda comprometer su seguridad, salubridad y estética.

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

##### 4.12.1.2 AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:

Cuando se hubieren ejecutado obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Oficina de Obras Privadas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

##### 4.12.1.3 OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UNA OBRA:

En caso de oposición del propietario para cumplir con lo dispuesto referente a la “Conservación de los edificios”, la Municipalidad realizará los trabajos por administración y a costa de aquél.

##### 4.12.2. LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS PRINCIPALES:

Para proceder a la limpieza o pintura de una fachada principal sea o no por medios mecánicos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) DEL ACOMODAMIENTO DEL LUGAR DE TRABAJO: Se deberá acondicionar el lugar de trabajo resguardando la vía pública de la dispersión del polvo, gases, vapores o caída de materiales mediante el empleo de lienzos, cortinas u otras defensas convenientes y adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo de andamio.

En los frentes donde el revestimiento sea en piedra lavada, la empresa constructora deberá adoptar los recaudos conducentes a fines de impedir el derrame de pastina que se produce impidiendo que el mismo fluya hacia los desagües pluviales o cloacales, circunscribiéndolo al lugar de trabajo del cual deberá ser retirado una vez terminado el mismo.

Para ejecutar trabajos de pintura se adoptarán las providencias necesarias contra la caída de materiales siendo obligatoria la colocación de lienzos o defensas sólo cuando se proceda a utilizar pulverizadores o rociadores de pintura debiéndose adoptar similares recaudos que en el apartado anterior con relación al escurrimiento de pintura por la acera hacia cualquier tipo de desagües.

##### 4.12.3. MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD PRIVADA:

Se aplicará la ORDENANZA MUNICIPAL N° 1111/76:

- 4.12.3.1 Autorízase al Departamento Ejecutivo para que proceda a construir en cada terreno baldío ubicado en la Planta Urbana, un cerco de vereda y una vereda (art. 1° Ord. Gral. N° 38).-
- 4.12.3.2 El Departamento Ejecutivo deberá disponer el saneamiento de los lotes baldíos a que se refiere el artículo anterior. A tal efecto podrán disponer la ocupación de lotes o fracciones de terrenos baldíos, ubicados en la Planta Urbana atendida por servicios, que se hallen en estado de abandono y que por razones de higiene o seguridad afecten los intereses de la comunidad (arts. 2° y 3° Ord. Gral. N° 38).-
- 4.12.3.3 En todos los casos la ocupación tendrá carácter precario y se mantendrá hasta tanto los propietarios regularicen su situación respecto a los inmuebles, convirtiéndose la Municipalidad en depositaria de los mismos. La ocupación será dispuesta en todos los casos por decreto del Intendente, en el que se hará constar debidamente las causas que la motivan. Al procederse a la ocupación se labrará el acta pertinente, dejándose debida constancia del estado en que se hallan los inmuebles (arts. 4°, 5° y 6° Ord. Gral. N° 38).-
- 4.12.3.4 La Municipalidad efectuará, con cargo a los propietarios, los trabajos indispensables para eliminar las causas que motivaron la ocupación.-
- 4.12.3.5 El reintegro de los inmuebles a los propietarios será dispuesto, en todos los casos, por decreto en todos los casos, por decreto del Intendente. La entrega se formalizará mediante acta, previo pago a la Municipalidad de las sumas correspondientes a los servicios y mejoras originadas con motivo de la aplicación de la presente (Ord. Gral. N° 38 art. 8°).-
- 4.12.3.6 CERCOS, VEREDAS Y FRENTES:  
Será obligatoria la ejecución y mantenimiento de cercos y veredas, los que deban realizarse de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, que pueden consultarse en la Oficina de Obras Privadas de esta Municipalidad (art. 1° Dec. 734/69).-
- 4.12.3.7 Los frentes de toda construcción, cualquiera sea su antigüedad deberán presentar un estado de seguridad y aspecto estético (pintura, color, aberturas, etc.) conforme a las exigencias mínimas dispuestas según el criterio de la Oficina Técnica Municipal (Art. 2° Dec. 734/69).-
- 4.12.3.8 A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los arts. anteriores se procederá a notificar a los propietarios en infracción, otorgándoles un plazo de 90 (noventa) días para dar cumplimiento a las obras correspondientes; en caso de incumplimiento se aplicarán las multas que autoriza la Ordenanza Municipal y la Ley Orgánica de las Municipalidades, procediéndose paralelamente a la ejecución de las obras por parte de la Municipalidad, liquidándose su costo al propietario (art. 3° Dec. 734/69).
- 4.12.3.9 Idéntico trámite se aplicará al incumplimiento de intimaciones para realizar o demoler instalaciones en el interior de una propiedad, cuando ellas infrinjan las reglamentaciones y ordenanzas vigentes (art. 4 Dec. 734/69).-
- 4.12.3.10. Toda construcción, edificación, o instalación realizada dentro del Municipio de San Nicolás podrá ser demolida por resolución del Departamento Ejecutivo, cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) Haber realizado sin autorización del Departamento Ejecutivo.
- b) Cuando en la construcción, edificación o instalación, habiéndose permitido por el Municipio, sea objetable y se den independientemente algunas de estas situaciones.-
  - 1.- Tener más de cincuenta años de construida y estado deficiente.-
  - 2.- Estado ruinoso total o parcial.-
  - 3.- Empleo de materiales inconvenientes por incumplimiento de las normas o autorizaciones comunales.-
  - 4.- Peligro de desprendimientos en perjuicio de quienes la habiten o quienes transiten por la acera.-
  - 5.- Estado perjudicial para la higiene o la salud pública.-
  - 6.- Cimientos y otras partes defectuosas.-
  - 7.- Material empleado que sufre deterioro grave.-
  - 8.- Molduras, techos, pisos o paredes en mal estado, o que sean peligrosas, o que por sus formas faciliten la acumulación de tierras o suciedad.
  - 9.- Instalaciones no autorizadas, o fuera de la zona autorizada (art. 1º Resol. 7-11-69).-

4.12.3.11.El Departamento Ejecutivo, basado en razones estéticas o urbanísticas de aplicación general en el Municipio, y teniendo en cuenta las situaciones previstas en el artículo anterior, podrá ordenar la demolición total o parcial, fundando las razones de la misma. Al efecto de la demolición se formará un expediente en el que, aparte de las particularidades del caso, se agregarán fotografías del inmueble, informes sobre la situación jurídica del bien y dictamen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (art. 2º Resol. 7-11-69)

4.12.3.12.La notificación de lo resuelto se efectuará por medio fehaciente al propietario y a los ocupantes si los hubiera, individualizando el decreto, y pudiendo otorgarles un plazo de hasta treinta días para la desocupación pasado el cual se demolerá por cuenta del propietario y ocupante a cualquier título. Si hubiera urgencia, o cuando se tratase de los casos previstos en el artículo 53 de la Ley 5708, el Departamento Ejecutivo procederá ala demolición en el tiempo que considere adecuado a la necesidad planteada (art. 3º Resolución del 7-11-69).-

4.12.3.13 MALEZAS:

Prohíbese en todo el territorio del Municipio de San Nicolás el mantenimiento de malezas, o arbustos dañosos situados en el lugar donde debe asentarse el cerco que delimita con la calle o camino público, o dentro de la propiedad privada pero con alcance a calle o camino público.

El propietario del inmueble que se encuentra comprendido en algunos de tales casos, será sancionado como lo prevé este decreto, y el Municipio podrá realizar las tareas necesarias para dejar en condiciones normales el inmueble, a costa del propietario (art. 1º y 2º Decreto 793/69).-

4.12.3.14.EJECUCION DE LAS OBRAS:

Autorízase al Departamento Ejecutivo a licitar a particulares, por cuenta de los propietarios, la construcción, pintura, limpieza, refacción o demolición de cercos, muros, veredas, frentes, pozos ciegos, cámaras sépticas, corte o extracción de malezas y el rellenamiento o desmonte de terrenos, que los propietarios no construyeran después de estar debidamente intimados por 90 (noventa) días. Estas obras se declararán de utilidad pública y de pago obligatorio (art. 1º Ord. N° 700/68).-

4.12.3.15.La ocupación de baldíos y todas las operaciones y tareas a que se refieren los artículos 1º y 2º de este decreto, como así las demoliciones, quedan incluidos dentro de los procedimientos y el sistema creado por este Decreto, con las modalidades que establezca el Departamento Ejecutivo.-

Cuando se ordenare la demolición de un edificio o cualquier construcción por violar las disposiciones dictadas al efecto por el Departamento Ejecutivo, se notificará al dueño del bien, dándole un plazo no mayor de diez días para comenzar esa tarea, y fijándole un plazo de terminación.-

En caso de urgencia, a criterio del Departamento Ejecutivo, éste podrá proceder directamente y sin plazo alguno a ocupar el bien y ordenar se efectúe lo necesario para dejar el inmueble en las condiciones generales previstas, e intimar con posterioridad el pago de lo que correspondiere. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos estimará el costo de la demolición, sujeta a reajustes (art. 1º Resol. 845/70).-

4.12.3.16.La falta de cumplimiento del plazo otorgado al propietario, o cuando se tratase de un caso de urgencia declarado por el Departamento Ejecutivo, automáticamente producirá los siguientes efectos: a) La Municipalidad podrá realizar la obra por cuenta del propietario utilizando el Fondo Permanente (art. 24 del presente); b) El producto de la demolición o remoción quedará decomisado a favor del Municipio; c) Con el costo estimado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos se confeccionará de inmediato al título ejecutivo y se iniciará su cobro por vía de apremio, para su ingreso al Fondo Permanente.

A posteriori del juicio, o pendiente éste, podrán hacerse los ajustes correspondientes, reclamando o devolviendo lo que correspondiere (art. 1º Resolución 345/70).-

4.12.3.17.Cuando hubiere ocupantes se les intimará la desocupación de un plazo no mayor de treinta días.

En el caso de existir un negocio y otra actividad que necesita habilitación municipal, se procederá a retirarle la habilitación y clausurarlo (art. 1º Resolución 845/70).-

4.12.3.18.El Departamento Ejecutivo podrá expedir órdenes para inspeccionar los lugares necesarios al efecto de decidir sobre los problemas atinentes a este Decreto. Cuando la inspección se relacionare con la falta de higiene podrá expedir directamente órdenes de allanamiento dentro del lugar habitado, pero a ese solo efecto, de acuerdo con el artículo 21 de la Constitución Provincial (art. 1º Resol. 845/70).-

4.12.3.19.El Departamento Ejecutivo establecerá los tipos y características de las obras a realizar por la adjudicataria, ajustándose a las ordenanzas vigentes (art. 5º Ord. N° 700/68).-



4.12.3.20. Notificada la adjudicataria por el Departamento Ejecutivo de la obra a realizar, deberán efectuarla en el término establecido en el pliego de bases y condiciones. Terminada la obra y aprobada por el citado departamento, éste procederá a pagar su importe al adjudicatario y se intimará de pago al beneficiario, y en su nombre expedirá título suficiente como para requerir por la vía del apremio en nombre del Municipio (art. 2º Ord. Nº 700/68).-

#### 4.12.3.21. LIQUIDACION DE DEUDA:

La liquidación comprenderá: a) el valor de los materiales; b) el valor de la mano de obra; c) porcentaje de utilidad del adjudicatario de la propuesta; d) el 15% sobre el total de los rubros anteriores en compensación al Municipio por gastos administrativos. Cuatrimestralmente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos actualizará de oficio las variaciones de los precios de los materiales y de la mano de obra, pudiendo hacerlo en menos tiempo cuando considere que se han producido evidentes alteraciones en los valores fijados, en más o menos.

Su resolución podrá ser objetada por el adjudicatario y en caso de mantenimiento de la misma, podrá apelarse ante el Intendente Municipal. Confirmada la misma, el adjudicatario podrá rescindir el contrato (art. 700/68).-

#### 4.12.3.23. RECURSOS:

Salvo las acciones realizadas por motivos de urgencia, las intimaciones que se efectuaren por el Departamento Ejecutivo ordenando el cumplimiento de las tareas previstas en este decreto, serán recurribles por reconsideración ante el mismo departamento dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación. Dentro de ese mismo término, el quejoso deberá ofrecer la prueba que estimare convenir. Si no ofreciera prueba o se rechazare la ofrecida, la resolución que dicte el Departamento Ejecutivo hará cosa juzgada administrativa (art. 1º Disposición del 5 de agosto de 1970).-

#### 4.12.3.24. FONDO PERMANENTE:

Créase un Fondo Permanente al efecto de este decreto, y al pago a la adjudicataria, en la que ingresarán los fondos provenientes de los cobros efectuados del 15% del artículo 17º inc. d) y los intereses moratorios bancarios que abonará el propietario a partir de la intimación que se le efectúe (art. 6º Ord. 700/68).-

4.12.3.25. El Departamento Ejecutivo podrá, siempre que lo permitiera la disponibilidad del Fondo que se crea por el artículo 17º inc. d) y los intereses moratorios bancarios que abonará el propietario a partir de la intimación que se le efectúe (art. 6º Ord. 700/68).-

4.12.3.26. Los propietarios podrán solicitar voluntariamente a la Municipalidad la construcción de las obras que correspondieren para cumplir con las Ordenanzas a que se refiere el presente decreto, depositando a la orden de la Municipalidad el importe de la liquidación provisoria que se efectúe, sin perjuicio del ajuste definitivo (art. 8 Ord. 700).-

4.12.3.27. Todo propietario de inmuebles que fuere intimado para el cumplimiento de las obras previstas en este decreto y no diere comienzo a las mismas dentro del plazo de 90 días, incurrirá en una multa de hasta \$5.000 que ingresará al Fondo Permanente creado, sin

perjuicio de seguir el procedimiento establecido en el presente (art. 8° Ord. 700; art. 16 de la Ley 8613).-

4.12.3.28. Vencido el plazo de emplazamiento para realizar cualquiera de las tareas especificadas en este decreto, el Secretario de Obras y Servicios Públicos procederá a practicar la liquidación total presuntiva del costo del trabajo a realizar, más el 15% del artículo 17 inc. d). El Departamento Ejecutivo intimará su pago al propietario, por cualquiera de los medios indicados en el artículo 20 con más la multa del artículo 27° bajo apercibimiento de cobro por vía de apremio. Vencido el plazo, sin perjuicio de la iniciación del juicio de apremio, se notificará a la Empresa para que inicie la obra por cuenta del propietario, y con financiación del Fondo Permanente. Terminada la obra o pendiente la misma, si se advirtieren gastos adicionales se efectuará un procedimiento análogo tantas veces como fuere necesario (art. 1°, 2° y 3° Decreto 5-12-69).-

4.12.3.29. NOTIFICACION:

Sin perjuicio de los otros medios de notificación previstos en las reglamentaciones vigentes, las notificaciones a particulares con motivo de medidas dictadas en virtud de este decreto y de las Ordenanzas Municipales, podrán efectuarse por los siguientes medios: a) Por su publicación durante dos días en un diario local; b) Por medio de la emisora radial autorizada. La forma de efectuar la notificación podrá ser indistintamente: a) Por la sola mención del nombre y apellido del destinatario; b) Por la sola mención del inmueble respecto al cual se refiere la medida a notificar. En este caso bastará la designación de la calle y el número, si lo hubieren o cualquier otro medio de individualización del bien (art. 1° y 2° Decreto 775/69).-

4.13. DE LOS PUBLICITARIOS

4.13.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS PUBLICITARIOS:

Los anuncios no deben:

- a) Ofender a la moral y a las buenas costumbres;
- b) Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento;
- c) Ofender la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores;
- d) Ser peligrosos, combustibles y/o encontrarse en mal estado.

4.13.2. ANUNCIOS EN FACHADAS Y MUROS DIVISORIOS:

Teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en la Sección 3, art. 3.3.1. de este Reglamento, se prohíben todos los anuncios publicitarios sobre: muros divisorios o caras externas de edificios; sobre el plano lateral de muro divisorio o pared interior cuando la fachada esté retirada respecto a sus lindes y visibles desde la vía pública.

Será permitido instalar anuncios en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados sólo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y materiales que cumplan con las disposiciones establecidas en reglamentaciones sobre Publicidad y aplicadas en paredes cuyos propietarios lo permitan.

En cualquiera de los casos anteriores será necesaria la aprobación por la Oficina de Obras Privadas.

#### 4.13.3. ANUNCIOS SALIENTES DE LA LINEA MUNICIPAL:

En todo edificio existente o nuevo, los anuncios se perfilarán como sigue:

- a) Se permitirán única y exclusivamente de las características luminosos e iluminados;
- b) DIMENSIONES MAXIMAS: Se permite una saliente máxima, contada “la ménsula”, de 4m., a excepción de los colocados en calles cuyas veredas superen los 5 m., en las que permitirá una saliente máxima hasta avanzar 2,50 m. sobre la calzada. En ningún caso podrán sobrepasar la altura de fachada, salvo que contaren con “torres” o artefactos estéticamente tratados y que, por tal cuenten con la aprobación de la Oficina de Obras Privadas en los planos respectivos.-
- c).SEPARACIÓN CON RESPECTO A LA LINEA DE EDIFICACION Separación mínima: 0,40 m. del plano de fachada y 0,20 m. de la mayor saliente de la misma.
- d) DISTANCIAS A MEDIANERAS: En ningún caso será menor que la saliente del letrero medido sobre el plano de fachada.
- e) DISTANCIA A ELEMENTOS DEL SERVICIO PUBLICO: No menos de 1m. de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc., del servicio público.

#### 4.13.4. ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS:

- a) Podrán instalarse siempre que las marquesinas se hallen integradas a la arquitectura del edificio y el letrero deberá ser adosado a la banda perimetral de las mismas sin sobrepasar su altura ni su perímetro.
- b) La altura máxima permitida, para este tipo de letrero, será igual a la altura de la marquesina.
- c) La altura mínima sobre el nivel de vereda será de 3 m. en los casos de letreros no luminosos o luminosos con luz blanca o combinada con letras o símbolos en la gama de los grises o negro. Para los luminosos de otros colores, la altura mínima sobre el nivel de vereda será de 4 m. para calles con veredas angostas y de 5 m. para calles con vereda ancha.

#### 4.13.5. AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS O ANDAMIOS:

Siempre que el propietario de una valla o andamio lo autorice y que se cumplan con las disposiciones establecidas en las reglamentaciones de Publicidad, se podrá aplicar sobre estos elementos, carteles impresos de propaganda.

#### 4.13.6. VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTRUCTURAS:

Las cajas de transformadores, de distribución, de conmutación y demás mecanismos y los conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes, estarán ocultos a la vista desde la vía pública y no podrán tener, a juicio de la Oficina de Obras Privadas, apariencia antiestética.

4.13.7. ANUNCIOS CON CRISTAL:

Las piezas vidriadas que constituyan un anuncio serán de cristal no mayores de 0,60 m. x 1,50 m. fijadas individualmente, en forma segura, a la estructura o bastidor.

4.13.8. RETIRO DE ESTRUCTURAS DE ANUNCIOS:

Una vez quitado un anuncio deberá ser retirado, dentro de los treinta (30) días, cualquier elemento resistente, que le sirva de sostén. En su defecto, la Municipalidad hará el retiro a costa del propietario.

4.13.9. RESTRICCIONES EN LA COLOCACION DE AVISOS:

a) Se prohíbe la instalación de cualquier elemento publicitario que desde una distancia de 100 m., obstruya, dificulte o confunda la visualización de cualquier elemento de señalización (especialmente semáforos).

b) Se prohíbe la instalación de elementos publicitarios en todos aquellos lugares del Municipio donde se haga necesaria una clara visibilidad o atención de los conductores (paso a nivel, curvas peligrosas, pendientes, puentes, etc.). Los elementos publicitarios sólo podrán ubicarse a 50 m. antes o después del lugar en cuestión.

4.14. DE LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:

4.14.1. COLOCACIÓN DE CHAPAS DE NOMENCLATURAS Y SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS:

La Municipalidad podrá colocar en la fachada de un edificio o en la vereda de un predio. Las chapas de nomenclatura urbana y las señales de tránsito.

4.14.2. ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA SERVICIOS PUBLICOS EN LOS EDIFICIOS:

Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono conductores eléctricos para vehículos de transporte público de pasajeros u otra clase de servicio público similar, se podrá anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

4.14.3. INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD O DE DEFENSA EN EDIFICIOS

La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los edificios de seguridad pública o de defensa Nacional.

**SECCION            5**  
**DE LOS REGLAMENTOS**  
**TECNICOS ESPECIALES**

---

CORRESPONDE A LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO  
DE EDIFICACION DE LA CIUDAD  
DE BUENOS AIRES

**SECCION 6**  
**DE LAS PRESCRIPCIONES**  
**ESPECIFICACIONES PARA**  
**CADA USO**

---

## 6.1. RESIDENCIAL

### 6.1.1. EDIFICIOS EN TORRE

#### 6.1.1.1. GENERALIDADES:

Los edificios en torre deben respetar las disposiciones referentes a retiro, y se ajustarán a los usos autorizados por el presente reglamento, para el distrito en que se ubica el predio. La ejecución del basamento es optativa.

#### 6.1.1.2. CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIRSE:

Para absorber los problemas emergentes de sus características deben preverse zonas de esparcimiento para su población y de estacionamiento para los vehículos de sus ocupantes, y/o de concurrencia transitoria, pudiendo, en materia de estacionamiento, ajustarse a las disposiciones contenidas en la reglamentación de garages actualmente en vigencia. A tal fin se dispondrá con carácter obligatorio de espacios cubiertos o abiertos, cuya superficie mínima sea suficiente para albergar 0,3 vehículos por unidad, si se trata de vivienda y 0,2 si corresponde a cualquier otro uso, de acuerdo con la reglamentación antedicha en lo que se refiere a superficies mínimas por vehículos.

En el caso de que existan basamentos, la terraza del mismo será totalmente libre para dedicarla a esparcimiento y además, la planta que quede a nivel de dicha terraza deberá quedar libre y transparente, permitiéndose sólo las construcciones destinadas a las comunicaciones del edificio con las medidas mínimas indispensables para servir a ese fin.

#### 6.1.1.3. PATIOS EN EDIFICIOS DE GRAN ALTURA:

Los patios que sirven a los sótanos, semi-sótanos y basamentos, cumplirán las prescripciones generales establecidas en “De los patios” (ver apartado 3.7. del R.E.), tomándose como altura la del basamento. A esos patios no podrán dar locales destinados a viviendas permanentes y no podrán continuar en el edificio sobreelevado. La iluminación y ventilación de los locales en la torre se efectuará directamente a vía pública, fondo o espacios laterales.

#### 6.1.1.4. ALTURA DEL BASAMENTO:

La altura máxima “h” del basamento será igual a la mitad del ancho de la calle con un máximo de 12 m. para calles de un ancho mayor de 13,00 m. Para los de anchos menores, dicha altura será de 9 m. como máximo.

#### 6.1.1.5. ALTURA MAXIMA:

La altura máxima (ht) del edificio en torre, sin incluir parapeto, incluye la del posible basamento (h) y la de la torre, medida desde la cota + 0,00 del predio. En caso de existir desniveles pronunciados se tomará como referencia el promedio de las cotas máximas y mínimas sobre la línea municipal. En los casos de construirse basamentos, plantas de negocios u oficinas o plantas sobre pilotes (h), éstas tendrán 9,00 m. como mínimo y 12,00 m. como máximo de altura. La menor distancia (t) elegida para cada torre regula su altura  $H_t = 12 t$ . No se incluye en la altura (ht) la sobreelevación correspondiente a tanque de agua y cabina de máquina de ascensor, chimenea, pararrayos o señales de balizamiento aéreo que no deberán sobrepasar los 7,00 m. de altura sobre la última planta tipo. Como

cierre de azotea, por razones de seguridad, eliminación de las vistas, etc., se construirá un parapeto de 2,00 m. de altura uniforme, en hormigón armado.

#### 6.1.1.6. ESPACIOS CIRCUNDANTES LATERALES:

Cuando un lado es hasta el doble del otro, el ancho mínimo del espacio circundante lateral, será igual a  $1/12 Ht$ . Cuando la relación varía hasta llegar a ser un lado 10 veces el otro considerado como máximo, se agregará 2 cm. al espacio por metro de diferencia. Se permitirán resaltos en el perímetro de la planta tipo correspondiente a las cajas de ascensores o escaleras de 1,05 m. máximos de saliente, y de un ancho de 6 m. cada resalto. El retiro mínimo sobre medianeras será de 4 m. Cuando en el espacio circundante lateral se forme una figura no rectangular, las distancias límites al eje de medianeras serán tales que las semisumas de las mismas sean igual al valor correspondiente hallado para forma rectangular no debiendo ser la mínima inferior a 3 m.

#### 6.1.1.7. RETIRO DE FACHADA

##### 6.1.1.7.1. BASAMENTO:

Se mantienen las prescripciones a cumplir en edificios comunes.

##### 6.1.1.7.2. SOBREELEVACION:

Se deberá retirar de la línea de edificación el equivalente a  $1/20$  de "H", en caso de que el basamento no llegue a las medianeras se cubrirá el espacio restante con aleros, pórticos, etc., de una altura de 3,50 m. y de una profundidad mínima de 1,50 m.

#### 6.1.1.8. SEPARACION DE TORRES EN UN PREDIO:

Cuando se construye más de una torre en un mismo predio, la separación mínima (d) entre ellas, será: si el espacio (d) es paralelo a la línea municipal:  $d = H$  es la altura del edificio en torre más bajo si el espacio (d) es perpendicular a la línea municipal:  $d = 2t$ , donde t son los retiros adoptados para cada torre. Cuando el predio se encuentre en esquina el espacio de separación entre torres (d) será  $d = 2t$ .

#### 6.1.2. DE LAS CONSTRUCCIONES CON MADERA:

##### 6.1.2.1. GENERALIDADES SOBRE CONSTRUCCIONES DE MADERA:

PUNTO a) No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostener paredes y entresijos. Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de material incombustible, ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones de madera deberá consultarse a la Oficina de Obras Privadas, la que podrá exigir la aplicación de las normas que estime conveniente.

PUNTO b) Deberán distar no menos de 1,15 m. de los ejes medianeros linderos y 4 m. de la línea municipal del frente, no debiendo ocupar, en ningún caso, más del 70% del ancho del lote.

PUNTO c) Cuando en un mismo lote se construyan dos o más unidades aisladas de este tipo de vivienda, deberá dejarse el mojinete sobrepasar 0,50 m. del nivel de los techos.

PUNTO d) Cuando estén contiguas se exigirá un muro divisorio de mampostería de 0,30 de espesor, debiendo el mojinete sobrepasar 0,50 m. del nivel de los techos.



PUNTO e) Los hogares y chimeneas de las cocinas estarán perfectamente aislados de la madera mediante materiales incombustibles.

PUNTO f) Los pisos de las cocinas, garages, baños y retretes serán impermeables al igual que los paramentos, hasta una altura de 1,80 m. que tendrán un revestimiento impermeable construido con ladrillos en panderete estucados, chapa de fibro-cemento o similar.

PUNTO g) En los muros visibles desde la vía pública, no se permitirá el empleo de materiales de aspecto antiestético.

PUNTO h) En todos los casos en que no esté dispuesta la construcción de cercas especiales, se exigirá un tapial de frente de 2 m. de altura, según lo establecido en la Sección “3”, artículo 3.2.1.

### 6.1.3. VIVIENDAS PREMOLDEADAS Y PREFABRICADAS DE SISTEMAS NO TRADICIONALES:

#### 6.1.3.1. GENERALIDADES SOBRE VIVIENDAS PREMOLDEADAS Y PREFABRICADAS:

Se considerará como “Vivienda Premoldeada o Prefabricada a toda unidad de vivienda individual ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica o en obra, que unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de: seguridad, higiene y confort para la vida del hombre.

#### 6.1.3.2. REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LAS VIVIENDAS PREMOLDEADAS:

Para denominarse vivienda Premoldeada deberá reunir los siguientes requisitos:

##### a) CONDICIONES TECNICAS:

**ESTRUCTURA:** Podrá ser independiente, de muros portantes o mixta. En todos los casos deberá ser desmontable, por características de los materiales o los tratamientos aprobados. La cimentación estará dimensionada de acuerdo con el cálculo estático, con un mínimo de 0,50 de profundidad.

##### b) TECHOS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES:

Los cerramientos exteriores deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a pared de mampostería de ladrillos comunes de 0,15 m. En los techos, aquellas aislaciones serán equivalentes a mampostería de 0,30 m. No se admitirá el uso de materiales combustibles.

Los muros medianeros deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de 0,30 m. de espesor. En caso de que la vivienda no se apoye sobre el eje del predio, sus muros exteriores deberán distar 1,15 m. del eje.

La cubierta de techos mínima será perfectamente impermeable, constando de techados asfálticos completos, sin solución de continuidad o bien un tratamiento equivalente.

##### c) ILUMINACION Y VENTILACION:

Deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 3.6., Sección “3” de este Reglamento.

##### d) SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Las viviendas constarán de instalación sanitaria reglamentaria conectada a red cloacal o pozo absorbente.

Se permitirá el empleo de tabiques sanitarios prefabricados, la instalación eléctrica deberá ajustarse al R.E.

e) RADIO DE UBICACION:

La Oficina de Obras Privadas determinará el radio de ubicación permitido, para cada tipo o sistema constructivo que se apruebe; en base a sus características constructivas, estéticas funcionales y materiales usados. Dicho radio constará específicamente en el Decreto de aprobación del material.

f) DE LA APROBACION DEL SISTEMA O MATERIAL:

A los efectos de la aprobación, se presentará en legajo técnico compuesto por:

1) Planos Generales:

Plantas, vistas, cortes, fachadas, esc. : 1:50

2) Planos de detalles:

Con dimensiones de los elementos y partes que corresponden el sistema, forma de unión, y todo otro detalle que permita su mejor comprensión.

3) Planos de estructuras:

Cálculo estático de fundaciones, estructura y techo, planos y detalles constructivos.

4) Materiales:

Memoria descriptiva, sobre sus características y ensayos de laboratorios sobre: aislación hidráulica, acústica y térmica.

Ensayos de resistencia estática. Todas las constancias de ensayos deberán ser realizadas en organismo oficial, universitario, o en el laboratorio municipal. La Oficina de Obras Privadas podrá requerir otros que considere necesarios.

g) SISTEMA DE ARMADO Y MONTAJE:

Memoria descriptiva sobre el sistema de armado y montaje y transporte de los elementos constructivos del sistema.

La presentación deberá ser refrendada por la Empresa propietaria y profesional habilitado.

6.1.3.3. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS CASILLAS PREFABRICADAS:

Aquellas construcciones que, por la características de sus materiales y/o sistema de montaje, no cumplan con las especificaciones enunciadas en el artículo 6.1.3.2. de este Reglamento, serán denominadas casillas.

6.1.3.4. PERMISO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDAS PREFABRICADAS Y PREMOLDEADAS:

Antes de iniciar la construcción de viviendas prefabricadas o de casillas, se deberá obtener el permiso de edificación, tal como lo establece el artículo 2.1.1.3., Sección "2" de este Reglamento, y además artículos complementarios. En los planos deberá dejarse constancia del nombre del sistema y número de expediente de aprobación.

6.1.3.5. APROBACION DE LOS TIPOS DE VIVIENDAS O CASILLAS PREMOLDEADAS Y PREFABRICADAS:

Los fabricantes no podrán iniciar la venta de unidades antes de la aprobación. En la propaganda, folletos, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán dejar

perfectamente aclarado los términos “Vivienda” o “Casilla”. En los folletos deberá transcribirse el Decreto de aprobación.

Los fabricantes y/o vendedores que mediante propaganda engañosa no aclaren perfectamente el alcance de los términos Vivienda, Casilla, su radio de instalación, la obligación de obtener permiso de edificación, etc., serán pasibles a multas variables a establecer según los distintos casos por el D.E. (Departamento Ejecutivo).

De comprobarse modificaciones a las especificaciones de las viviendas, casillas o materiales aprobados el D.E. podrá revocar la autorización de fabricación y venta.

#### 6.1.3.6. RENUNCIA DE LA MEDIANERA EN VIVIENDAS DE TIPO PREMOLDEADAS:

El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria o a su conservación puede librarse de esa obligación cediendo la mitad del terreno sobre el que debe asentarse la pared y renunciando a la medianería.

Las viviendas a construirse, en materiales denominados semi tradicionales, que cuentan con la correspondiente autorización municipal, pueden arrimarse a las medianeras existentes.

Acogiéndose a lo previsto por el Art. 2727 del Código Civil, debiendo las empresas responsables de la ejecución de las mismas, asegurar perfectamente la estanqueidad de la junta entre el muro divisorio a utilizarse y los paneles que conforman la pared de las construcciones antedichas sellando su terminación de manera que prevenga cualquier tipo de filtración y posteriores consecuencias.

#### 6.1.4. VILLAS DE EMERGENCIA:

Regirá la Ordenanza 1719/78, que dice así:

“ORDENANZA MUNICIPAL N° 1719/78

Artículo 1° : Prohíbese en todo el partido de San Nicolás la radicación de nuevos moradores en cualquiera de las villas de Emergencia existentes, como también la formación de nuevas Villas de Emergencia.

Artículo 2° :Para permitir el cumplimiento de la prohibición establecida en el artículo anterior, dispónese la verificación de construcciones y moradores de las actuales villas de emergencia, a fin de relevar el número y características de las viviendas, y la identidad, recursos económicos, vínculos familiares y demás datos de sus ocupantes.

Artículo 3° : El operativo a que se refiere el artículo 2° será efectuado en sucesivas etapas, por intermedio del personal municipal que resulte afectado a la tarea, y con la colaboración de las fuerzas armadas y de seguridad que se requiera al efecto.

Artículo 4° : Al efectuarse el reconocimiento de cada vivienda y la identificación de sus moradores con el aporte de todos los datos que se les requieran, se entregará a cada uno de éstos mayor de dieciséis años, una tarjeta personal e intransferible, en la que constarán sus datos, fotografía e impresión digital. Dicha tarjeta constituirá la única prueba de su radicación anterior al operativo y que no se trata de un nuevo intruso.

Artículo 5° :Si durante el operativo se constatará la existencia e negocios sin habilitación municipal, o construcciones desocupadas o sin concluir, o que no presten reales servicios

habitacionales, el personal municipal afectado a estas tareas queda facultado para adoptar las medidas correspondientes, pudiendo clausurar y demoler instalaciones, informando de inmediato al Departamento Ejecutivo (arts- 108 inc. 5° Ley Orgánica Municipal; art. 2.3.9. del Reglamento de Edificación aprobado por Ordenanza 1111/76; art. 1° inc. 2° Ord. 1183/77.-

Artículo 6° : Concluido el operativo dispuesto, se procederá a evaluar los datos recopilados, para adoptarse las medidas aconsejadas por las circunstancias. En el caso de comprobarse la existencia de nuevos ocupantes posteriores, se les pasarán los antecedentes a la Justicia Penal como usurpadores art. 181 del Código Penal).-

## 6.2. TRANSPORTE:

### 6.2.1. GARAGE:

6.2.1.1. Todo edificio nuevo que se construya, contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta, destinada a garage, no menor del 10% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre nivel de vereda.

### 6.2.1.2. RIGE LA OBLIGATORIEDAD

a) Las viviendas unifamiliares mayores de 100 m<sup>2</sup>. dentro del radio comprendido entre Avda. Alberdi, Avda. Morteo, Avda. Alvarez, Avda. Irigoyen incluyendo ambas aceras y el Río Paraná.-

b) Vivienda colectiva:

c) Edificios de Oficina: Edificios de Oficinas con más de 10 unidades. En este caso se cumplimentará el 10% de las superficie construida con usos a los cuales le corresponda la ejecución de cocheras.

d) Hotel: Con más de 20 habitaciones.

e) Clubes o Asociaciones: Con más de 500 socios mayores de edad (18 años). En este caso deberán proyectar garage con capacidad para el 10% del número de socios en relación 2 socios por vehículos.-

f) Estadios o auditorios: De más de 500 espectadores. El cálculo se efectúa del mismo modo que en el apartado anterior.

g) Edificios públicos: Y de acuerdo con las características del mismo; a criterio de la Comisión Edilicia.

h) Grandes negocios: Supermercados - depósitos comerciales y de acuerdo con las características del mismo; a criterio de la Comisión Edilicia.

6.2.1.3. En casos de edificios de vivienda colectiva la relación 10% de superficie de garage deberá además cumplir la condición de que existan cocheras para el 50% de las unidades de vivienda.

Al efecto se cuenta para ello como superficie media de pavimento necesaria por vehículo.-

1) Vehículo tamaño mediano hasta 1.500 kg. = 5 x 2,5 = 12,5 m<sup>2</sup>.

2) Vehículo tamaño grande hasta 3,000 kg. = 6 x 2,5 = 15 m<sup>2</sup>.

3) Colectivos 20 m<sup>2</sup>.

4) Omnibus de larga distancia y camiones 28 m2.

De la cantidad teórica que resulta de dividir la superficie útil del local por los valores mencionados se debe restar el porcentaje destinado a movimiento para obtener la cantidad real de los vehículos que se puedan guardar.

Se deben considerar el efecto de amplitud necesaria cuyo ancho es variable de acuerdo a la colocación de los vehículos.-

Colocación a 90° ancho calle 6m.

Colocación a 45° ancho calle 3m.

En todos los casos se considerará un espacio entre vehículos de 50 cm.

#### 6.2.1.4. LIMITACION DE SUPERFICIE EDIFICABLE:

Cuando por las dimensiones del predio no se pueda cumplir con la superficie mínima de garage exigido art. 6.2.1.; la superficie máxima edificable será el décuplo de la superficie máxima de garage a edificar.

#### 6.2.1.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

a) Altura: Se fija altura mínima de 2.00 entre solado y cielorraso o parte inferior de vigas.

b) Iluminación: No es exigible iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica con una altura mínima de bocas, llaves, tomas de 1,50 desde el solado.

c) Ventilación: Debe ser natural y permanente a razón de 150 cm<sup>2</sup>. por automóvil, permitiéndose ventilación por medios mecánicos.-

1) Se cumplirá lo exigido en “De los medios de salida”, cuando exista ascensor por lo menos uno de ellos debe acceder a cocheras.-

2) Rampa: La rampa tendrá una pendiente máxima en el sentido de su eje longitudinal de 20% . En este caso habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 5.00 m.

Su ancho mínimo será de 2.80 m.

3) La rampa puede ser reemplazada por ascensor de vehículos.

d) Salida peatonal: Contará con una escalera con un ancho mínimo libre de 0,70 m. debe cumplir lo exigido en el presente Reglamento (escaleras de servicio).-

e) Fachadas: Las fachadas principales y secundarias pueden ser abiertas, pero deberán contar con resguardos sólidos en los entresijos que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

f) Servicio mínimo de salubridad: Deberá contar con un servicio mínimo compuesto de inodoro y lavabo.

g) Servicio contra incendio: Deberá contar con un matafuegos cada 40 unidades y 1 balde de arena cada 5 unidades.-

#### 6.2.1.6. En los predios cuya superficie edificable esté limitada por las disposiciones del art. 6.2.1.4.podrá establecerse una servidumbre real con otro predio.

El mismo criterio es aplicable cuando por razones de ordenamiento de uso del predio, así lo requiera el propietario, a la Dirección de Obras Privadas.-

El predio sirviente deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) La superficie que se construya en el predio sirviente no será inferior al 10% de la superficie cubierta total que se construya en el predio dominante por sobre cota 0,00 m.
- b) El predio sirviente podrá estar ubicado en la misma manzana o en las manzanas perimetrales al mismo.
- c) La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública o inscripción en el Registro de propiedad, para cada uno de los predios efectuados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- d) El garage sirviente deberá estar construido y habilitado antes de la concesión del final de obra para el predio dominante. Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se construyan en las condiciones establecidas en la presente modificación, siempre que en él se acumulen las superficies de garages correspondientes a cada uno de ellos.-
- e) Garages privados pertenecientes a firmas comerciales y/o industriales: cuya radicación sea factible dentro del sector urbano en el que se encuentran emplazadas y que utilicen determinados vehículos para completar el desenvolvimiento de sus tareas, que podrán formar parte de la finca destinada a esa labor o bien estar ubicados en las ocho manzanas perimetrales a la que se incluye al inmueble, es decir funcionando en calidad de predio sirviendo al principal, como asimismo, las superficies de dichos locales deberán ser perfectamente compatibles con la cantidad y calidad de los vehículos destinados al guardado, lo que deberá declararse ante la Dirección de Obras Privadas indicando número de unidades y sus características (camiones con o sin acoplado, pick-ups, etc.), quedando a juicio de la precitada dependencia el otorgamiento de la licencia de uso en tal sentido.

### 6.3. COMERCIO MINORISTA

#### 6.3.1.0. LOCALES CLASE A.

##### 6.3.1.1. DEFINICION:

Se define como local clase A a aquel donde se expenden, fraccionan y/o consumen productos para la alimentación y/o bebidas en general. Comprenden además aquellos donde se elaboran, y depositan sustancias alimenticias mientras no revistan el carácter de Fábrica o depósito exclusivo.

##### 6.3.1.2. Características constructivas generales de locales clase A.

Todos los locales clase A, además de las características constructivas particulares según uso, deberá cumplir lo siguiente:

- a) Los locales clase A, se consideran en cuanto se trata de dimensiones, iluminación y ventilación como de cuarta clase.
- b) La superficie mínima requerida (locales de cuarta clase) se incrementará en 3 m<sup>2</sup>. por cada persona que trabaja que excede de 6 (seis).
- c) El solado de la unidad de uso que conforme el comercio será de material impermeable e invulnerable a los roedores. Tendrán desagüe que facilite su limpieza.
- d) Los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados a simple revoque. En todos los casos contarán con un friso impermeable, liso e invulnerable a los roedores, con una

altura mínima de 2,00 m. Este revestimiento tendrá canto achaflanado en el caso en que sobresalga del plano del paramento.

Si el local está destinado a la venta de sustancias alimenticias elaboradas, éste revestimiento puede ser de madera lustrada, elástico u otros de características similares.

e) El cielorraso debe ser enlucido con yeso o revoque liso y pintado. En los locales destinados a la venta de sustancias alimenticias elaboradas, el cielorraso puede ser suspendido de aluminio, plástico, madera, placas de yeso, poliestireno expandido o similares.

#### 6.3.1.3. Comercio de venta al por menor de sustancias alimenticias no elaboradas.

Es aquel donde se expenda carne y sus subproductos, pescados, mariscos, animales de granja, fruta y verdura.

Debe cumplir con lo dispuesto en 6.3.1.2. y además deberá contar con pileta de material impermeable y liso de medidas no inferior a 0,80 cm. de largo, 0,40 de ancho y 0,20 de profundidad con servicio de agua y desagüe.

Si se efectúa lavado, fraccionamiento, troceado o envase de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes del local de venta.

#### 6.3.1.4. SUPERMERCADO, O AUTOSERVICIO:

DEFINICION:

Cumplirá con todo lo dispuesto en 6.3.1.2. y 6.3.1.3. Además si el local destinado a exposición y venta supera los 350 m<sup>2</sup>. dispondrá de:

a) Depósito: Habrá un depósito para mercadería y otro independiente para sustancias alimenticias.

b) Lugar de carga y descarga: Con acceso directo desde la vía pública.

c) Depósito para residuos: Lado mínimo 2,50 m. con solado y muros impermeables. Con desagüe de piso.

d) Estacionamiento: Para el 10% de los ocupantes en relación 2 personas por vehículo.

#### 6.3.1.5. MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS:

Es el establecimiento comercial en el cual se locan espacios o sectores independientes entre sí para la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje, limpieza, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables para uso doméstico en cantidad que no rebase un volumen de 150 litros.

Además de lo establecido en 6.3.1.2. y 6.3.1.3. deberá satisfacer lo siguiente:

SALIDA EXIGIDA:

a) Sin perjuicio de cumplir lo especificado en 3.6. “de los medios de salida”, ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50 m. cuando sirva simultáneamente para acceso y egreso y cuando éstos sean separados cada uno tendrá no menos de 1,50 m.

b) Los puestos internos tendrán una superficie no inferior a 8,00 m<sup>2</sup>. y no menor que 2,50 m<sup>2</sup>. de lado.

c) Ancho de circulaciones generales

Con locales de ambos lados .....2,50 m.

Con locales de un solo .....1,50 m.

d) Lugar para carga y descarga:

Contará con lugar para carga y descarga con acceso directo y exclusivo de la vía pública.

e) Depósito de residuos: Habrá instalación para residuos que cumplirá con lo establecido en c) de 6.3.1.4.

#### 6.3.1.6. COMERCIOS DONDE SE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS:

Es aquél en donde se preparan para hacer comidas dentro del mismo, o fuera de él, comidas frías o calientes, emparedados, comidas de rápidas preparación y cocción (minutas), bebidas con o sin alcohol, infusiones de cafés, té, y yerbas similares, masas y confituras.

Quedan incluidos en éste concepto:

restaurante, casa de lunch, despacho de bebidas, café, bar, confitería, casas de comida, rotisería.

Estos locales deberán cumplir con lo especificado en 6.3.1.2. y además con lo siguiente:

a) Lugar para la permanencia del público.

Los muros y columnas podrán tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas.

Para uso del público deberá contarse anexo al salón con un guardarropa, el mismo podrá ser sustituido por perchas en la proporción de una por cada 3,00 m<sup>2</sup>. de superficie del salón.

Podrá destinarse un lugar al aire libre para el público consumidor si además se cuenta con salón interior.

En todos los casos el solado del espacio destinado al público será impermeable.

b) Cocina: el local destinado a cocina deberá poseer sobre los artefactos destinados a la cocción de los alimentos una campana conectada al ambiente exterior, para la evacuación del humo, gases, olores, vapor.

Esta campana puede ser reemplazada por sistemas mecánicos.

Las piletas serán de material impermeable y liso de medidas no inferiores a 1,00 m. de largo, 0,60 cm. de ancho y 0,30 cm. de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y sistema de desagüe.

El ámbito de trabajo deberá ser visible por el público o en su defecto disponer de fácil acceso para que éste pueda observarlo dentro del horario de funcionamiento.

La Dirección de Obras Privadas podrá exigir dado el carácter de la actividad que se realiza, ventilación complementaria.

c) Servicio de salubridad para el público.

Se determinará de acuerdo a la superficie destinada a la permanencia del mismo, y según la siguiente proporción:

D) Servicios para hombres:

Inodoros:



Hasta 30, 1 (uno) Desde 31 hasta 60, 2 (dos); más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5,1 (uno).

Orinales:

Hasta 25,1 (uno) Desde 26 hasta 60,2 (dos); más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5,1 (uno).

Lavabos:

Hasta 25,1 (uno) Desde 26 hasta 60,2 (dos); más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción superior a 5,1 (uno).

II) Servicios para mujeres:

Inodoros:

Hasta 20,1 (uno). Desde 21 hasta 45,2 (dos); más de 45 y por cada adicionales o fracción superior a 5,1 (uno).

Lavabos:

Hasta 20,1 (uno). Desde 21 hasta 45,2 (dos); más de 45 y por cada 25 adicionales o fracción superior a 5,1 (uno).

No se computará como superficie a los efectos de éstos servicios de salubridad el “lugar al aire libre” destinado al público, siempre que el mismo no exceda de 140 m<sup>2</sup>.

d) Servicios de salubridad para el personal:

Se deberá cumplir con inc. b) art. 3.11.1.3.

Los servicios de salubridad tanto para el público como para el personal serán independientes de los locales de permanencia y trabajo y se comunicarán con éstos mediante pasos o compartimientos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Los comercios que están ubicados en estaciones de vehículos de transporte de pasajeros, estaciones de ferrocarriles o galerías comerciales no están obligados a poseer servicios de salubridad para público y personal, si la estación posee y si la superficie del comercio no excede de 45 m<sup>2</sup>.

e) Depósito de residuos:

Contará con depósito que cumpla con lo especificado en c) de 6.3.1.4.

6.3.1.7. Comercios que elaboran sustancias alimenticias de venta inmediata.

Los comercios donde se elaboran sustancias alimenticias de venta inmediata cumplirán lo establecido en 6.3.1.2. y además con lo siguiente:

a) Local de ventas: Si en él se consume el producto deberá cumplir con lo dispuesto en 6.3.1.6.

Cuando esté contiguo a la cuadra de elaboración, el muro separativo podrá tener ventanales fijos.

b) Cuadra de elaboración: Su superficie no será menor que 9,00 m<sup>2</sup>. con lado menor de 2,50 m.

Contará con pileta de material impermeable y liso de medidas igual a 1,00 de largo, 0,60 m. de ancho y 0,30 de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe.

c) Depósito: El o los depósitos de materia prima empleada en la elaboración se ubicarán independizados de la cuadra de elaboración y de otras dependencias.

Si se almacén harina deberá contarse con depósito exclusivo, y los recipientes que la contienen no podrán ser de madera.

d) Depósitos de combustibles: Los combustibles líquidos, serán contenidos en depósitos instalados al efecto.

Quedan comprendidos en esta disposición:

I) Elaboración y venta de pan (panadería)

Además de lo dispuesto en a), b), c) y d) de 6.3.1.7. se cumplirá con lo siguiente:

a) Altura mínima de cuadra de elaboración 3,00 m.

b) Las cámaras de fermentación tendrán una altura mínima de 3.00 y superficie no menor que 6,00 m.

II) Elaboración y venta de pastas frescas.

Estos comercios además de lo dispuesto en a), b), c) y d) de 6.3.1.7. Cumplirán con lo siguiente:

a) El local donde se elaboran los ingredientes para la fabricación de las pastas cumplirá con b) de 6.3.1.7.

b) No se exigirá cuadra de elaboración siempre que el local de ventas posea una superficie mayor de 22,00 m<sup>2</sup>. y el ambiente destinado a elaboración esté separado del lugar destinado a atención del público con divisiones de una altura no mayor que 2,10 m.

III) Elaboración y venta de pizza, fugazza, faina, postres, flanes, churros y empanadas.

IV) Elaboración y venta de helados, cremas heladas o productos afines (heladería).

Además de cumplir con lo dispuesto en 6.3.1.7. deberá satisfacer lo siguiente:

a) Si no se habilitan mesas y sillas en el local el producto se podrá consumir en el mismo aunque no cumpla lo establecido en 6.3.1.6.

b) Quedan exceptuadas de lo exigido en b) de 6.3.1.7. debiendo contar con un local de superficie no menor de 9,00 m<sup>2</sup>. para preparación de cremas e ingredientes.

V) Preparación de infusiones para distribución y venta ambulante en termos. Deberán cumplir con lo dispuesto en 6.3.1.6. exceptuándoselos de la obligación de poseer local de venta. Debiendo contar con local adecuado para atención de personal, separado de la “cuadra de elaboración”.

6.3.1.8. Establecimiento dedicado a fraccionamiento, envasamiento y/o empaquetamiento de sustancias alimenticias y/o bebidas.

a) Lugar para fraccionamiento y envasamiento:

Deberá contar con pileta de material liso e impermeable con medidas no inferiores a 1,00 de ancho y 0,30 m. de profundidad.

b) Lugar para lavado de envases:

Si esta actividad se realiza, la misma se efectuará por sistema automático y mecánico.

c) Depósito de mercaderías:

Deberá contar con depósitos independientes entre sí y del lugar de fraccionamiento y envasamiento, destinados, a guarda de materia prima, guarda de productos elaborados, destinados a la venta, guarda de envases vacíos.

La conservación de productos perecederos se hará en cámaras frigoríficas.

d) Local de venta: Si se destina un local anexo para la venta, este podrá ser parte del local de fraccionamiento y envasamiento siempre que estén separados por medio de mamparas o mampostería de no menos de 2,20 m. de altura y que no trabajen en local de ventas más de dos personas.

#### 6.3.2.0. Locales clase B.

6.3.2.1. Comprenden a todos lo que poseen salón de venta al público, que no estén incluidos en la Clase A.

6.3.2.2. Características constructivas generales e locales clase B.

a) Los locales clase B se considerarán en cuanto se trata de dimensiones, iluminación y ventilación como locales de cuarta clase.

b) Los paramentos se pintarán si son terminados a simple revoque. Podrán aplicarse sobre ellos revestimientos de cualquier tipo.

#### 6.3.3.0. Locales clase B.

6.3.3.1. Se define como quiosco a un local inaccesible al público que puede tener cercamientos laterales y techo propio, en cuyo caso la altura libre mínima será de 2.10 m. El lado mínimo será de 1.50 m.

6.3.3.2. Cuando se comercie con alimentos no envasados, la superficie mínima será de 8,00 m<sup>2</sup>. y lado no menor que 2,50 m.

Debiendo cumplir en cuanto a solado y revestimientos con lo establecido en 6.3.1.2.

6.3.3.3. Los cercamientos laterales serán obligatorios en el caso en que el quiosco tenga parte de su perímetro en vinculación directa con locales destinados a otros usos. Los quioscos podrán instalarse en ventanas, siempre que el resto del ambiente no corresponda a dormitorio.

### 7. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS:

#### 7.1. DE SU APLICACION:

Estará directamente bajo jurisdicción de la Oficina de Obras Privadas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos.

#### 7.2. DE LOS TRAMITES:

##### 7.2.1. DEROGADO

##### 7.2.2. DEL PERMISO DE EDIFICACION:

a) Derogado.-

b) Al ser presentado el expediente de edificación, la Oficina de Obras Privadas entregará una tarjeta control numerada sin la cual no podrá realizarse trámite posterior de ninguna naturaleza.

c) Haber presentado el expediente de edificación, no autoriza la iniciación de obras, ni aún las de carácter preliminar no significando en ningún momento permiso de edificación.

#### 7.2.3. DE LOS PLANOS Y PLANILLAS:

a) Al solicitarse permiso de edificación, refacciones, ampliaciones y/o modificación de lo ya existente deberán presentarse los siguientes elementos.

- 1) Dos carpetas carátulas municipales.
- 2) Solicitud de permiso de construcción.
- 3) Certificado de propiedad de inmueble con aprobación de Libre Deuda por parte de la Oficina Dirección de Cementerios.
- 4) Planos de obra: 1 original en tela y tres copias heliográficas visadas por el Consejo de Ingeniería, con la obra a ejecutar.
- 5) Declaración Jurada provisoria (por triplicado) donde constará superficie cubierta, monto de obra con sellado correspondiente de Tesorería por pago del derecho de construcción.
- 6) Copia del contrato de ingeniería visado por la Subcomisión de Retribuciones Arancelarias

b) El plano de obra deberá constar de los siguientes datos:

- 1) Planta de sótano (si la hubiere) **DEBIDAMENTE ACOTADO.-**
- 2) Planta de elevación, acotada, indicando aberturas, giros de puertas y bocas de nichos, etc.
- 3) Cortes longitudinales y transversales, marcando aberturas, giros de puerta y bocas de nichos, etc.
- 4) Fachadas (todas).-
- 5) Especificaciones de materiales, revestimientos, broncearía, etc.
- 6) Planos y planillas de estructura resistente.
- 7) Escala de dibujo 1:50 ó 1:20.-
- 8) Carátula respectiva.-

c) Cuando la Oficina de Obras Privadas lo considere necesario exigirá un plano de detalle en escala de 1:10, en original en papel vegetal y 3 copias heliográficas.

Se rechazarán los planos y se impedirá la ejecución de motivos arquitectónicos o cualquier otro tipo de construcción que configuren alegorías inadecuadas o cuya concepción artística no esté acorde con la seriedad del recinto.

#### 7.2.4. DE LAS INSPECCIONES:

El Profesional actuante deberá solicitar las siguientes inspecciones obligatorias, para la cual las solicitará mediante las boletas correspondientes, que llevarán su firma y sello profesional.

- 1) Solicitud de Línea de Edificación y nivel de vereda antes de la iniciación de las obras.
- 2) Excavación de sótano y subsuelo.
- 3) Contrapiso y panderete de aislación.

- 4) Cimientos en obras sin subsuelo.
- 5) Mampostería y estructura al terminar la segunda loza catre.
- 6) Techo.
- 7) Verificación de línea y final de obra (previa aprobación del Consejo de Ingeniería).

7.2.5. DE LOS CARTELES DE OBRAS:

- a) Toda obra deberá tener el correspondiente cartel de obra, en el cual se deberá detallar, Nombre y Apellido del Profesional, Número de Inscripción del Consejo de Ingenieros, dirección y teléfono.
- b) Podrán figurar en el cartel de obra, los mismos datos del o de los contratistas.
- c) El cartel podrá tener medidas libres, siendo de fondo blanco y letras negras, debiendo colocarse en lugar bien visible sin que moleste o dañe construcciones y obras vecinas.-

7.2.6. DE LAS MULTAS:

La no solicitud en término de las inspecciones obligatorias determinará la aplicación de las multas cuyos montos lo indica la Ordenanza Impositiva y Fiscal Vigente al respectivo año.-

Las tierras provenientes de las obras en ejecución, depositadas en los lugares establecidos por la Oficina de Obras Privadas no podrá permanecer, salvo causa justificada debidamente determinada por la misma, más de un lapso de 48 horas.

7.2.7. DEL CERTIFICADO DEL FINAL DE OBRA:

Finalizada la construcción, será obligatoria la solicitud del Certificado Final de Obras, el que no será otorgado si la misma no se ajusta en un todo a lo determinado en el expediente de edificación aprobado, y teniendo multas pendientes, por incumplimiento de pedidos de inspecciones. El edificio no será habilitado sin este certificado.-

7.2.8. PLAZO PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- a) Para construcciones con destino a panteones familiares, templetas, bóvedas, etc. se concederá un plazo de 90 (noventa) días, para la iniciación de los trabajos a partir de la fecha de la aprobación del respectivo permiso de construcción y un plazo de 6 (seis) meses posteriores al plazo precitado para la total terminación de todos los trabajos y solicitud del final de obra.-
- b) Podrán ampliarse los plazos establecidos en los incisos a y b única y exclusivamente en los casos de impedimentos de orden general: lluvias prolongadas, huelgas, falta general de determinados materiales.-

7.2.9. DE LOS PROFESIONALES:

Para actuar profesionalmente en el Cementerio Municipal deberán con obligatoriedad cumplir con lo establecido en el Reglamento de Edificación en Vigencia.

7.3. DE LA CONSTRUCCION:

- 7.3.1. Las puertas, ventanas y bocas de nichos en panteones estarán ubicadas de forma tal que no perjudiquen a obras sin lotes linderos; no podrán abrir hacia afuera.
- 7.3.2. La altura para panteones familiares, templetas, bóvedas, adosados o en bloques será en todos los casos de 3.80 m. sobre el nivel de vereda asignado para lotes individuales o

aislados que se encuentren entre grupos de panteones será la altura igual a 3.80 mts. salvo en zonas en que por razones especiales deban modificarse esta disposición, lo que será determinado por la Oficina de Obras Privadas.

- 7.3.3. Estará terminantemente prohibido la colocación de bancos, asientos fijos y otros elementos frente a cada lote.
- 7.3.4. La construcción de panteones se realizará en todos los casos dentro de los límites demarcados para el terreno y deberá ocupar toda su superficie no pudiendo edificarse parcialmente.-
- 7.3.5. El espesor de los muros de elevación será en todos los casos de 0,15 m. de espesor como mínimo si se ejecutan en mampostería común; si se tratare de muros de hormigón armado, sus espesores no podrán ser inferiores a 0,08 mts.
- 7.3.6. El espesor de las zapatas de fundación, serán en todos los casos de 0,15 m. más ancho que el espesor del muro correspondiente como mínimo.
- 7.3.7. En todos los casos, la construcción de muros debe efectuarse dentro de los límites del terreno que dando prohibido el apoyo de paredes en construcciones vecinas, no existiendo por lo tanto medianeras.
- 7.3.8. En las obras en que se proyecten subsuelos o sótanos será obligatoria la ejecución del panderete de aislación hasta 0,10 mts. del nivel de vereda asignado aplicándose sobre toda su superficie la capa aisladora vertical. En la mampostería de sótano o subsuelo será obligatorio extremar recursos para lograr una perfecta aislación hidrófuga tal como indica el Reglamento de Edificación en vigencia.

#### 7.4. DE LAS SOLICITUDES:

- 7.4.1. ALEROS: Se establece como medidas para aleros, las de 0,25 m. y 0,20 m. de altura, pudiéndose desarrollar un moldurado inscripto en este gálibo,. El nivel superior de este alero tendrá la altura determinada para el panteón.-  
En ningún caso las jardineras, cruces, floreros, placas, etc., podrán sobresalir de la línea de edificación (zócalo), más de 0,20 m. sobre el nivel de vereda asignado. El saliente máximo de la nariz de los escalones u umbrales con respecto a la línea de edificación, será de 0,02 m. como tolerancia máxima, tomándose como línea de contrahuella, la línea de zócalo o de edificación si no hubiere. Cuando el ancho de la calle lo permita, se aceptará un saliente de 0,08 m. en la parte superior de la puerta y a una altura de no menos de 2,20 del nivel de vereda.
- 7.4.2. Los anchos de vereda serán establecidos por la Oficina Técnica, así como también las pendientes a dar a las mismas, de acuerdo a cada caso y según los anchos de pasajes y calles, lo cual lo dejará establecido en el anteproyecto de presentación previo.-
- 7.4.3. Tratándose de panteones de reducida superficie cubierta el desagüe pluvial de los techos podrá hacerse a libre escurrimiento, o bien mediante caños de F.F., de plástico o de plomo de 2" de diámetro, con sus correspondientes rejillas superiores y boqueta de remate inferior.

- 7.4.4. Cuando los catres nichos tengan vista al exterior no permitirá el empleo de tapas transparentes para los mismos. En el caso en que los frentes de los catres nichos queden en el interior del panteón no podrá llevar vidrios transparentes.
- 7.4.5. En aquellos panteones que llevan sótanos, será obligatoria la ventilación de los mismos, como así también las capillas y los catres nichos cuyo remate superior se hará mediante la colocación de tres sombreretes de ventilación coincidentes con los respectivos conductos. Será obligatorio la colocación de rejillas de aspiración en la parte inferior del panteón existan o no sótanos.-
- 7.4.6. Será obligatorio colocar en un costado del panteón a 0.20 m. sobre el nivel de vereda, en la fachada que determine la Oficina Técnica una placa individualización de fundición de bronce de 0,06 m. x 0,09 con letras en relieve, en la cual se inscribirá: SECCION-MANZANA-LOTE.-
- 7.4.7. El muro divisorio que sirva de separación entre dos sepulcros, bóveda o panteones se considerará con arreglo a las disposiciones para las construcciones civiles en cuanto a derecho de medianería se refiere.
- Los muros divisorios deberán tener los siguientes espesores mínimos.-
- a) Con ladrillos comunes: 0,15 m. en elevación y 0,30 m. en el subsuelo.-
- b) Con ladrillos prensados: 0,11 m. en elevación y 0,22 m. en el subsuelo.-
- 7.4.8. Se prohíbe la construcción de cualquier obra de madera, como entresijos, techos, escaleras, etc., en los cementerios del Municipio. Se permitirá tan sólo aquellas obras que como cruces y estatuita no represente en la estructura de la construcción, función de resistencia alguna. Asimismo se prohíbe toda obra de frente o de paredes en hierro aunque la construcción esté aislada de otras.
- 7.4.9. La Municipalidad se reserva el derecho de licitar la construcción de las calzadas y veredas, cuando lo crea conveniente, estableciéndose para el pago de las mismas, una contribución proporcional a las medidas de cada frente.
- 7.4.10. En las calles de los cementerios del Municipio, no se permitirá depositar ningún material de construcción, como ser ladrillos, cal, arena, mezcla, etc., ni tampoco tierra proveniente de las excavaciones y escombros. Todo material se podrá depositar en los lotes baldíos próximos a la obra, en la medida y para el tiempo necesario. La tierra proveniente de las excavaciones y el escombros, deberán ser retirados inmediatamente y hechos depositar por cuenta del constructor, en el lugar que le indique el encargado del cementerio, en el interior de éste, si así se dispusiera, extraído del mismo local.-
- 7.4.11. Si una vez terminada la construcción de una obra en los cementerios el constructor no retirara todos los materiales sobrantes y los andamios dentro de los ocho días subsiguientes a esa terminación, aquellos serán remitidos sin más trámite a los depósitos municipales, quedando a disposición de la Municipalidad.
- 7.4.12. Dentro de los 90 (noventa) días de sancionado el presente reglamento, todo propietario de bóveda panteón, sepulcro, monumento, etc., que a juicio de la Oficina Técnica no se

encuentre en estado satisfactorio de conservación, seguridad e higiene, deberá proceder a los arreglos necesarios, previa notificación de la Intendente Municipal.

Vencido el término acordado sin haberse solicitado las reparaciones o demoliciones intimadas, la Intendencia Municipal ordenará la contratación de aquellos trabajos para licitación privada y por cuenta y cargo del propietario, sin perjuicio de iniciar cualquier momento las acciones legales a que hubiere lugar.-

7.4.13. La realización de los siguientes trabajos:

Reparaciones superficiales de techos.

Pintura y blanqueos interiores.

Pintura exterior de obras de carpintería o herrería.

Remiendos interiores o exteriores al revoque.

Serán autorizados directamente por la Dirección de Cementerios, no siempre necesaria la tramitación de Libre Deuda ni demás certificados establecidos en el ART. 2º y subsiguientes.-

7.4.14. Cualquier otra disposición no contemplada en el presente Reglamento y que se refiere a interpretativas y/o de carácter técnico, serán resueltos por la Oficina de Obras Privadas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.



8. CASAS MORTUORIAS ORDENANZA GENERAL N° 161/73:

Artículo 1°: Denominase a la presente “Ordenanza General de Servicios Fúnebres”.-

Artículo 2°: Se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza General, los servicios fúnebres, cualquiera fuere su modalidad de prestación particularmente, los relativos a:

- a) La instalación de velatorios en domicilios particulares o en locales afectados a ese uso, por las Empresas.
- b) El traslado de restos para su inhumación o para su conducción fuera del partido.
- c) Las gestiones conducentes a la realización de los servicios precedentes.-

Artículo 3°: Los servicios a que alude el artículo anterior, estarán a cargo de las personas físicas y/o las empresas inscriptas en cada Municipalidad, que cuenten con la correspondiente licencia otorgada por la misma. También pueden ser prestados en forma directa por las Municipalidades previa sanción de la Ordenanza que así lo establezca.

Artículo 4°: Las licencias para la radicación, habilitación y funcionamiento serán solicitadas por las personas físicas y/o por los representantes de las empresas que presten los servicios fúnebres.

Para su obtención, se deberá acreditar:

- a) La titularidad de la empresa y la legitimidad de la ocupación del bien en que funciona.
- b) La propiedad como mínimo, de los siguientes vehículos.

Una (1) carroza fúnebre

Una (1) portacorona

Un (1) furgón, con caja cerrada.

- c) La propiedad de los siguientes elementos:

cuatro (4) candelabros eléctricos.-

Una (1) cruz de cabecera.-

Quince atriles.-

Cuatro (4) ataúdes, dos (2) de ellos con caja metálica.-

Artículo 5°: El Departamento Ejecutivo determinará las zonas dentro de las cuales se autorizará la radicación de las empresas de servicios fúnebres y de las casas de velatorio, con sujeción a la presente Ordenanza General.

Artículo 6°: Las sucursales de las empresas de servicios fúnebres deberán reunir los recaudos que se requieren para la radicación. La habilitación y el funcionamiento de los establecimientos que presten servicios fúnebres y de las casas de velatorios; según el caso.

En cuanto al recaudo del artículo 4, inciso b), será suficiente que la casa central sea titular de los vehículos que dicha norma especifica.

Funcionarán exclusivamente con la misma denominación que la casa central y bajo la misma titularidad.

Para el caso que las empresas contaren con más de dos (2) sucursales deberán tener, por lo menos, el doble del material exigido por el artículo 4, incisos b) y c).-

Artículo 7º: Los establecimientos de servicios fúnebres no se podrán radicar a una distancia menor de trescientos (300) metros de otro similar. Derogado por ORDENANZA GENERAL 271.

Artículo 8º: La radicación de los establecimientos que presten servicios fúnebres, no se podrá realizar a menos de trescientos (300) metros de hospitales, sanatorios o de cualquier establecimiento público o privado donde se asisten enfermos, que tengan una capacidad mínima de diez (10) camas, así como tampoco a menos de ciento cincuenta (150) metros de escuelas públicas o privadas reconocidas por autoridad competente.

Artículo 9º: Las distancias a que se refieren los artículos 7 y 8 serán medidas en línea directa de tránsito de peatones, a partir de las puertas de acceso más próximas y por la senda más corta.

Artículo 10º: Las casas que las empresas destinen para velatorios, deberán ser afectadas, con exclusividad, a dicha finalidad. Bajo ningún concepto se admitirá la utilización de dependencia de la misma finca para vivienda familiar permanente o temporaria.

Artículo 11º: Los locales de las casas de velatorios que funcionen en centros urbanos de más de diez mil (10.000) habitantes, deberán cumplir los requisitos exigidos por la presente Ordenanza General y, en cuanto no resulten modificadas por la misma también se deberán ajustar a los determinados para la construcción por las reglamentaciones vigentes en cada Partido.

Para los casos de centros urbanos de inferior cantidad de población a la referida precedentemente, el Departamento Ejecutivo determinará, con carácter general, las excepciones que se justifiquen, a los recaudos exigidos por los artículos 12 a 21.-

Artículo 12º: Las casas de velatorios deberán contar, por lo menos con:

- a) Una (1) entrada para vehículos.-
- b) Una (1) entrada para concurrentes.-
- c) Una (1) sala de estar.-
- d) Una (1) cámara para velatorio.-
- e) Una (1) dependencia para el uso de los deudos.
- f) Un (1) depósito.-
- g) Servicios sanitarios.-

Artículo 13º: La entrada para vehículos deberá tener un ancho no inferior a 3,50 m. y un largo suficiente como para posibilitar que dentro de la misma se realice la carga y descarga de ataúdes, el traslado de los cadáveres y de los elementos del servicio.-

Artículo 14º: La entrada para los concurrentes, debe ser independiente de la destinada para vehículos, su ancho debe ser proporcional al número de salas para velatorios que posee la casa. Deberá en todos los casos, dar acceso directo a la y/o las salas de estar.-

Artículo 15º: Las salas de estar deberán reunir las siguientes características:

- a) Cielorrasos lisos y de material incombustible;
- b) Paredes lisas.-
- c) Piso de material impermeable.-

d) Dimensiones mínimas: 4,00 m. de lado; 2,70 m. de altura; y 20 m<sup>2</sup>. de superficie.-

e) Mobiliario adecuado, con número suficiente de asientos.-

Artículo 16°: Cuando se destine más de una sala de estar para una misma cámara de velatorio, por lo menos una de ellas deberá poseer las dimensiones mínimas que establece el artículo 15. Las restantes deberán tener dimensiones no inferiores a 2,50 m. de lado; 2,70 m. de altura y 10 m<sup>2</sup>. de superficie.-

Artículo 17°: Las cámaras para velatorio deberán reunir las siguientes características:

a) Cielorrasos lisos y de material incombustible.-

b) Paredes lisas, con friso construido de azulejos o material similar, sin relieves ni decoración y de una altura mínima de 2m.

c) Piso impermeable, con una pileta de patio abierta que se conecte con el desagüe de la red cloacal.-

d) Dimensiones mínimas: 3,00 m. de lado; 2,70 m. de altura y 15 m<sup>2</sup>. de superficie.-

Artículo 18°: Las dependencias para uso de los deudos, deberán reunir las siguientes características:

a) Cielorrasos lisos y de material incombustible.-

b) Dimensiones mínimas: 2,00 m. de largo; 1,50 m. de ancho y 2,60 m. de altura.

c) Vajilla y mobiliario adecuado, con número suficiente de asientos.-

En los casos que cuenten con cocina de kitchenetta, deberán tener pileta con desagüe y provisión de agua. Además, se deberá colocar un friso de azulejos o de material similar sobre la mesada por lo menos 0,60 m. de altura.-

Artículo 19°: Se deberá asignar para cada cámara de velatorio, como mínimo, una (1) sala de estar y una (1) dependencia para uso de los deudos, las que se afectarán para cada servicio en forma exclusiva.-

Artículo 20°: La comunicación de cada cámara para velatorio y la o las salas de estar, será directa. Se deberá realizar por medio de una o más aberturas dotadas de puerta que permita cerrar y aislar a la primera, cuando fuere menester, del resto de los locales.-

Artículo 21°: Los servicios sanitarios estarán constituidos, como mínimo, por dos (2) baños, uno por cada sexo. Contarán con lavabo. El destinado a hombres deberá tener no menos de dos (2) mingitorios.-

Los servicios se incrementarán en relación con las salas de estar, a razón de uno (1) por cada sexo y sala.-

Artículo 22°: Los elementos y locales destinados a la prestación de los servicios fúnebres, se deberán mantener en perfecto estado de conservación y esmerado aseo.-

Artículo 23°: La cámara para velatorio deberá permanecer cerrada en los casos en que la causa del fallecimiento hiciere temer la posibilidad de contagio. Se tomarán, además, todas las providencias de profilaxis y de desinfección que corresponda.-

Artículo 24°: Respecto de las casas de velatorio, se prohíbe expresamente:

- a) La colocación de cortinados y/o alfombras.-
- b) La habilitación en el subsuelo de los locales contemplados en el artículo 12, incisos c), d) y e).-
- c) La habilitación de más de tres (3) cámaras de velatorio, por cada establecimiento.-
- d) La colocación de ofrendas florales y elementos de servicios, en la vereda.-
- e) El traslado, la carga y la descarga de los vehículos fúnebres de los cadáveres, de los ataúdes y de los elementos del servicio, fuera del establecimiento y/o de modo que queden a la vista, desde las propiedades vecinas o desde la vía pública.-
- f) La permanencia del personal y/o de los asistentes a los velatorios en la vereda o en la vía pública, fuera del término que razonablemente insuma el acceso y el egreso a los mismos, así como para la formación del cortejo cuando afecten el tránsito, la tranquilidad o el reposo de la población, o cuando se causen perjuicios o molestias de cualquier naturaleza.-
- g) La colocación de publicidad interior o exterior, excepto la designación del establecimiento y la indicación del ramo.-

Artículo 25°: Se prohíbe, con carácter general

- a) La exhibición pública de ataúdes, urnas funerarias y de todo elemento de los servicios fúnebres.-
- b) El transporte de los mismos en vehículos abiertos.-
- c) El traslado a pie, formando cortejo, por la vía pública, de ataúdes y/o urnas funerarias.-
- d) El estacionamiento de vehículos fúnebres en la vía pública fuera del lapso que razonablemente insuma la prestación del servicio.-
- e) La ocupación de la vía pública, veredas y/o pasillos, éstos en los casos de ser acceso común o más de una unidad de vivienda, con ofrendas florales, excepto el caso de que la totalidad de los propietarios o titulares de la ocupación de las mismas, lo autoricen por escrito.-
- f) La realización de publicidad y/o promoción de contratación de servicios, de cualquier modo, en hospitales y sanatorios.-

Artículo 26°: Todas las empresas de servicios fúnebres habilitadas, estarán obligadas a prestar un servicio económico.-

Se estipularán los elementos comprendidos por dicho servicio y su costo, de lo que se dará razón por medio de una tablilla expuesta en el interior del local, a la vista de los concurrentes.-

Artículo 27°: Las empresas de servicios fúnebres y las casas de velatorios que se encontraren en funcionamiento y/o con planos aprobados para ese destino con anterioridad a la fecha de la publicación de la presente Ordenanza General, podrán continuar con su actual radicación siempre que fuera admisible de acuerdo con las disposiciones que la han reglado con anterioridad.-

Dentro del plazo de un (1) año, contado desde la publicación de la presente, deben estar terminados los trabajos necesarios para adecuar dichos establecimientos a los requisitos exigidos, que no se refieran a la radicación.-

Artículo 28º: La autorización de radicación que resulte de lo dispuesto por el artículo anterior, caducará de pleno derecho y sin necesidad de interpelación o notificación alguna, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cese de la actividad del local.-
- b) La introducción de reformas o mejoras sin autorización o en violación a la presente Ordenanza General.-

Artículo 29º: En todos los casos los establecimientos deberán tener un “Libro de Quejas” a disposición permanente del público, el que será periódicamente controlado por la autoridad municipal.-

Artículo 30º: Las infracciones a cualquiera de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza General serán sancionadas, de acuerdo con su naturaleza y gravedad, con:

- 1) Multas de cien pesos (\$100) hasta quinientos pesos (\$500), por cada infracción comprobada.
- 2) Clausura del establecimiento, por funcionar sin la correspondiente licencia para la radicación, habilitación y/o funcionamiento o en el caso de caducidad de aquella. Se aplicará la misma sanción en caso de comprobarse infracción a lo dispuesto en el artículo 10.-

#### 8.1. HOTELES ALOJAMIENTO

Será de aplicación la Ordenanza General 96, modificada por la Ordenanza General 176, que dice así:

Artículo 1º: La presente Ordenanza General será de aplicación para los “albergues por hora”, “alojamiento por hora”, “Hoteles alojamiento”, “Hoteles habilitados”, y todo otro establecimiento cualquiera fuese su denominación que esté destinado a alojar parejas de distintos sexos, provistos o no de equipaje, por lapsos inferiores a veinticuatro (24) horas, y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de Registro de Pasajeros.-

Artículo 2º: (Ord. Gral. 107). Las Municipalidades podrán autorizar la radicación de los citados establecimientos en los lugares que no están prohibidos por las disposiciones de la presente Ordenanza General y que sean permitidos por la zonificación de cada Partido, cuando estimen cubierta la posibilidad de instalación de los hoteles reglados por esta Ordenanza, la medida de prohibición que adopten deberá tener carácter general respecto de cualquier otro pedido de habilitación.-

Artículo 3º: Queda prohibida la radicación de los establecimientos de referencia en los inmuebles que:

- a) Tengan frente a las rutas nacionales o provinciales, o estén ubicados dentro de las zonas de cien (100) metros de ancho, contados a partir del límite de la traza de las citadas rutas y hacia ambos costados de las mismas.

- b) Se encuentren ubicados dentro de las zonas de por lo menos doscientos (200) metros de ancho, contados a partir del punto más cercano de la línea de división de inmuebles ocupados por establecimientos de enseñanza, residencias que alberguen menores, bibliotecas, museos públicos, hospitales y/o establecimientos asistenciales, instituciones deportivas, culturales, sociales, religiosas y toda otra que cumpla fines de bien público.-
- c) Se encuentren ubicados dentro de las zonas de trescientos (300) metros de ancho, contados desde la línea de división de otra finca en la que se encuentre otro establecimiento similar ya autorizado, pudiendo reducirse la distancia a ciento cincuenta (150) metros cuando se trate de zonas no urbanas.-
- d) Tengan frente a las avenidas de los centros urbanos.-
- e) Estén ubicados en zonas exclusivamente residenciales.-

Artículo 4°: Sin perjuicio de la autorización de la radicación y del permiso de construcción de tales establecimientos, las Municipalidades deberán otorgar el correspondiente certificado de habilitación que acredite que aquellos han cumplido los requisitos necesarios para iniciar su funcionamiento.-

Artículo 5°: Los establecimientos mencionados deberán cumplir las siguientes condiciones.-

- a) Reunir los recaudos exigidos por las reglamentaciones vigentes en cada partido, sobre edificación, seguridad e higiene.-
- b) Ocupar totalmente un edificio independiente que será destinado con exclusividad, a su actividad específica.-
- c) Tener entrada directa e independiente desde la vía pública, la que se mantendrá cerrada con la presencia permanente de un portero, procediendo únicamente a su apertura para posibilitar la circulación, utilizándose puertas corredizas o giratorias, los que no deberán tener vidrios transparentes.-
- d) Poseer, como mínimo, veinte(20) habitaciones destinadas al servicio de alojamiento.-
- e) Contar, para cada una de las habitaciones a que se refiere el inciso anterior, con baño privado previsto de lavabo, inodoro, ducha y bidet.-
- f) Reunir las condiciones necesarias para impedir en forma absoluta, toda molestia a la vecindad.-
- g) Proveer los medios necesarios y reglamentarios con relación a la higiene, profilaxis, seguridad y moralidad pública.-

Artículo 6°: Los establecimientos de que se trata, no podrán:

- a) Permitir que trasciendan al exterior vistas de las actividades que se desarrollan.-
- b) Tener comunicación con playas de estacionamiento, con excepción de las que sean de uso propio y cuyo destino exclusivo sea el depósito de vehículos utilizados por los concurrentes. Tampoco podrán tener comunicación con locales en los que se cumplan actividades comerciales que importen la consumición, en su interior, de alimentos o de bebidas, así como tampoco con los que estén afectados a la realización de espectáculos.-

Se permitirá el servicio de Buffet, cuando sea prestado por el propio establecimiento, en el interior de las habitaciones, en cuyo caso éstas deberán poseer mesas con su correspondiente mantel y sillas.-

c) Estar afectados al alojamiento exclusivo de personas de sexo femenino.-

d) Tener servicios sanitarios colectivos en comunicación directa con las habitaciones o con dependencias del personal de servicio.-

Artículo 7º: En los establecimientos referidos se prohíbe:

a) La permanencia de personas solas en cualquiera de sus dependencias, excepto las que presten servicio.-

b) La utilización, por el personal, de las habitaciones destinadas al alojamiento de parejas.-

c) La concurrencia de menores de dieciocho (18) años.-

d) El acceso de vehículos, con excepción de los que posean playa de estacionamiento de uso propio.-

e) La instalación de los usuarios en salas, corredores o cualquier otro sitio, en común con otras personas de turno.-

f) La realización de actos contrarios a la moral y buenas costumbres, en los lugares de uso común.-

g) Señalar en forma pública, el destino del comercio con letreros, luces fijas o parpadeantes, palabras, indicadores, señaladores y otros signos, excepto la palabra “Hotel” y su denominación, debajo de la cual se colocará de un tamaño no mayor de quince (15) o veinte (20) cms. la de “habilitado”, que podrán iluminarse solamente con luces blancas o azules.-

h) La promoción y/o instalación de todo tipo de propaganda referida a esta clase de establecimientos.-

Artículo 8º: Las autorizaciones de radicación, de habilitación y de funcionamiento, serán solicitadas por el titular del comercio, el que deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar la titularidad del negocio y la legitimidad de la ocupación del bien en que funciona.-

b) Poseer el documento que los órganos de seguridad otorguen para acreditar la buena conducta del recurrente y de la persona encargada de la administración del establecimiento.-

c) Contar con la habilitación expedida por el Ministerio de Bienestar Social, en cuanto al cumplimiento de los requisitos inherentes a la salubridad.-

Artículo 9º: Los establecimientos de que se trata, deberán contar con un “Libro de Inspecciones”, rubricado por la Municipalidad que corresponda a la jurisdicción de su ubicación. Será presentada cada vez que le sea requerido por la autoridad competente, a los efectos de realizar los asientos de las inspecciones que se practiquen.-

Artículo 10º: Cada Municipalidad procederá a efectuar un relevamiento de todos los establecimientos de este tipo, instalados dentro de cada Partido y la confección de un

Registro de Antecedentes donde serán asentados todos los datos concernientes a los mismos, en forma especial, las infracciones comprobadas, reincidencias, sanciones impuestas, clausuras y/o levantamiento de clausura, así como todo otro dato que facilite las gestiones administrativas motivadas por incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza General.-

Artículo 11º: Los establecimientos que, a la fecha de la sanción de la presente, se hallen en funcionamiento podrán seguir en la actual radicación hasta que cesen en su actividad excepto el caso del artículo siguiente siempre que cuenten con la correspondiente habilitación municipal y del Ministerio de Bienestar Social, aún cuando, por aplicación de lo dispuesto por los artículos 2 y 3, resulten ubicados en lugares no permitidos.-

Se deberán adecuar a las condiciones que estipula esta Ordenanza General y cumplir las obligaciones de funcionamiento que sean de aplicación.-

Únicamente se permitirán los trabajos necesarios para la aludida adecuación a las exigencias de la presente reglamentación y las reparaciones necesarias para su mantenimiento.-

Los establecimientos cuya construcción hubiese comenzado con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza General sobre la base de permisos debidamente otorgados se habilitarán y desarrollarán sus actividades en las mismas condiciones que las que se señalan en el presente artículo.-

No obstante, en todos los casos que prevé este artículo, será atribución del Intendente Municipal revocar la licencia, habilitación y/o permiso cuando mediaren razones de interés público que justificaren la medida y ésta no resultare discriminatoria.-

Artículo 12º: Las autorizaciones de radicación que se otorguen a los establecimientos referidos en la presente Ordenanza General, incluirán la condición de caducidad “ipso-jure” para el caso de que se instale un establecimiento de enseñanza oficial, a una distancia menor de doscientos (200) metros, medidos conforme lo estipula el artículo anterior.-

El Ministerio de Educación será informado en forma inmediata de la ubicación de los establecimientos a que se refiere la presente Ordenanza General, que se encuentren funcionando a cuyo efecto las Municipalidades le remitirán el registro actualizado, así como también las incorporaciones que a él se efectúen. Los pedidos de habilitación de nuevos establecimientos se comunicarán dentro de las veinticuatro (24) horas de recibida la petición, debiendo el citado Ministerio formular a la autoridad que corresponda las observaciones pertinentes que surjan de los planos de construcción de nuevos establecimientos educacionales, en el término de treinta (30) días corridos, pasado este término, deberá entenderse que no existe observación en este aspecto.-

Artículo 13º: Las infracciones a cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza General serán sancionadas de acuerdo con su naturaleza y gravedad con:

a) Multas de diez mil pesos (\$10.000) hasta quinientos mil pesos (\$500.000) por cada infracción comprobada.-



b) Clausura del establecimiento, de uno (1) a tres (3) meses, después de la tercera infracción sancionada conforme con el inciso anterior.-

c) Clausura del establecimiento después de sancionada la quinta infracción.-

Artículo 14°: En el caso que se comprobara la presencia de menores de dieciocho (18) años en los establecimientos mencionados, y sin perjuicio de multa y de toda otra sanción que corresponda conforme la legislación vigente en la materia, se clausurarán por un (1) mes la primera vez; por el término de tres (3) meses la segunda; y en forma definitiva en la tercera oportunidad en que se verifique una infracción de este tipo.-

Artículo 15°: Para la rehabilitación del establecimiento será necesario el transcurso de un (1) año a partir de la fecha en que se haga efectiva la clausura y la misma será procedente siempre y cuando en ese lapso no se hayan producido algunas de las inhabilitadas previstas en la presente Ordenanza General.-

Artículo 16°: Las Municipalidades, dentro de los sesenta (60) días, a contar de la fecha de publicación, de la presente, dictarán las normas necesarias referentes a la zonificación, radicación, habilitación, condiciones técnicas desde el punto de vista edilicio y de la salubridad, en concordancia con la presente y con las establecidas por los organismos provinciales. Elevarán al Ministerio de Educación, en igual término, la nómina a que se refiere el artículo 12.-

## 8.2. VIVIENDAS ECONOMICAS:

Regirá la Ord. Gral. 230, que dice así:

Artículo 1°: La construcción de viviendas encuadradas dentro de lo prescripto por la Ley Nacional 21.771 estará beneficiada por una reducción del cincuenta por ciento (50%) de los Derechos de Construcción.-

Artículo 2°: En los casos de pérdida de los beneficios previstos por la citada Ley, los beneficiarios deberán abonar el monto desgravado actualizado con los índices que surjan de aplicar la Ordenanza General N° 178 o las disposiciones que la sustituyen.-

Artículo 3°: Los beneficiarios de lo establecido por el artículo 1° deberán acreditar que la construcción está incluida dentro de las disposiciones de la citada Ley, presentando copia autenticada de la Declaración Jurada prevista en su artículo 5°.-

Artículo 4°: La construcción de viviendas de tipo económico, que tenga por objeto constituir la vivienda propia única y de ocupación permanente del beneficiario, y que no supere los 60 m2. de superficie cubierta, no estará gravada con los Derechos de Construcción.-

Artículo 5°: A los efectos del artículo anterior se entenderá por vivienda económica la que se encuadra dentro de las categorías “D” y “E” de las normas provinciales sobre revalúo.-

Artículo 6°: Los beneficiarios de lo establecido por el artículo 4° deberán presentar una Declaración Jurada que demuestre que están incluidas dentro de sus disposiciones.-

## 8.3. ESCALA DE MULTAS:

Regirá la Ordenanza 1221 que dice así:

Artículo 1º: Establécese la siguiente escala de multas por infracciones al REGLAMENTO de EDIFICACION del PARTIDO de SAN NICOLAS de los ARROYOS y disposiciones que hacen a la seguridad y bienestar, las que se aplicarán mediante porcentaje sobre el valor que para el metro cuadrado de construcción, de casas de superficie menor a los 70 m2. fija el CONSEJO PROFESIONAL de la INGENIERIA.-

- 1) La iniciación de obras reglamentarias sin permiso, ya sean nuevas, ampliaciones o modificaciones con multas de 10\$ a 200\$ y/o paralización.-
- 2) La iniciación de obras en contravención, ya sean nuevas, modificaciones, con multas de 20\$ a 300\$ y paralización y/o demolición.-
- 3) La no presentación de planos de construcción de obras una vez intimado, de 10\$ a 150\$.-
- 4) La no presentación de planos de construcción en comercios y/o industrias de 50\$ a 600\$ y/o clausura.-
- 5) No solicitar oportunamente cada inspección de obra, incluida la final, multas de 10\$ a 100\$.-
- 6) Falta de valla a su colocación antirreglamentaria, multas de 20\$ a 200\$.-
- 7) Falta de cartel de obra, multas de 10\$ a 100\$.-
- 8) Falta de bandejas de protección o su colocación antirreglamentaria, multas de 40\$ a 400\$.-
- 9) Por deterioros causados a fincas linderas, multas de 50\$ a 200\$.-
- 10) El incumplimiento a las normas reglamentarias en materia de instalaciones que afectan a un muro divisorio, privativo contiguo o predio lindero o separativo, entre unidades de uso independiente, multas de 10\$ a 100\$.-
- 11) Por obstaculizar la inspección municipal de la obra, multas de 20\$ a 200\$.-
- 12) Por no cumplir en los edificios las disposiciones para prevención de incendios, multas de 30\$ a 300\$.-
- 13) La apertura de la VIA PUBLICA sin permiso exigible o en forma contraria a las disposiciones o la omisión de colocar vallas, defensas, anuncios, dispositivos, luces o implementos a efectos de realizar obras o tareas y con el fin de proteger la seguridad de las personas y bienes en la VIA PUBLICA, multas de 100\$ a 200\$ y reparación o cargo del infractor.-
- 14) Si la infracción a que se refiere el inciso anterior fuera cometida por una EMPRESA CONCESIONARIA de servicios públicos, o contratista de obras públicas u obras particulares con multas de 200\$ a 400\$ y reparación a cargo del infractor.-
- 15) No efectuar los trabajos de demolición en la forma prescripta en el REGLAMENTO de EDIFICACION, multas de 10\$ a 150\$ y/o paralización.-
- 16) Por colocar alcantarillas, puentes antirreglamentarios, colocar tierra, escombros y elementos que obstaculicen el libre escurrimiento de las aguas en las cunetas, multas de 10\$ a 100\$ y de comiso de los materiales.-

- 17) Por depositar escombros y/o tierra y/o materiales de construcción en la VIA PUBLICA, multas de 10\$ a 100\$ y/o decomiso de los materiales.-
- 18) Por no efectuar desmalezamiento en terrenos, multas de 10\$ a 200\$.-
- 19) Por ejecución de vereda y/o cerco en forma antirreglamentaria, multas de 10\$ a 100\$ y/o demolición.-
- 20) Por la no construcción y/o reparación de vereda, frente o cercos reglamentarios, multas de 10\$ a 50\$.-
- 21) Por la no construcción y/o reparación de veredas en comercios y/o industrias, multas de 10\$ a 200\$ y/o el clausura.-
- 22) Por la no limpieza y/o reparación de frente en comercios y/o industrias, multas de 20\$ a 400\$ y/o clausura.
- 23) Por retiro de un árbol de la acera sin autorización MUNICIPAL, multa de 10\$ a 100\$ y/o colocación de un nuevo árbol a cargo del propietario.-
- 24) Por la no colocación de la especie de árbol autorizado o el no cumplimiento del plazo otorgado, multa de 10\$ a 200\$ por árbol y la colocación por parte del MUNICIPIO a cargo del propietario.-
- 25) Por no efectuar el mantenimiento del espacio verde en vereda o con reglamentación especial, multas de 5\$ a 15\$.-
- 26) Por colocación de anuncios salientes de la LINEA MUNICIPAL sin autorización, multa de 10 \$ a 300\$ y/o retiro.-
- 27) En todos los casos y cuando la gravedad de la infracción lo haga necesario, el DEPARTAMENTO EJECUTIVO podrá disponer la paralización y/o demolición de la obra.-

ARTICULO 2º: Las infracciones a las disposiciones del CODIGO de EDIFICACION y normas complementarias no contempladas en el artículo 1º de esta ORDENANZA, con multas de 10\$ a 200\$ y/o paralización y/o demolición.-

- 8.4. CONSTRUCCIONES EN CENTROS DE MANZANA: Excepciones a la prohibición de construir: Regirá la Ordenanza 1246 que dice:

Artículo 1º: Autorízase la construcción de una unidad funcional de vivienda o cocheras en lotes internos, conectados a la vía pública por un acceso no mayor a 4.8. m., siempre que el porcentaje de superficie del lote, afectado por el centro de manzana, sea mayor del 70% de la superficie de la parcela sin computar el pasillo de acceso.-

Artículo 2º: Los indicadores de F.O.S., F.O.T. y Densidad serán los de la zona correspondiente a la parcela, debiendo tomarse para el cálculo la superficie libre del pasillo de acceso.-

Artículo 3º: A las construcciones existentes que se encuadren en lo establecido en los Art. 1º y 2º no le corresponderán las sanciones de la Ordenanza N° 1.215/78.-