

**MUNICIPALIDAD DE GENERAL SARMIENTO  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**ORDENANZA 595/82**

**CÓDIGO DE  
EDIFICACIÓN**

**CIUDAD DE SAN MIGUEL**

## **ÍNDICE**

## **2- TRAMITACIONES**

### **2.1- Disposiciones generales para la tramitación de permisos de obra**

#### 2.1.1- Requerimiento de permiso o aviso de obra

2.1.1.1- Trabajos que requieren permiso

2.1.1.2- Trabajos que requieren aviso

#### 2.1.2- Demoliciones

#### 2.1.3- Conforme a obra

#### 2.1.4- Modificaciones de obras en ejecución

Sistemas constructivos no tradicionales

## **2.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA**

### **2.2- Documentos necesarios para la tramitación**

2.2.1- Documentos necesarios para tramitar la consulta de factibilidad

2.2.2- Documentos necesarios para tramitar permiso de edificaciones

2.2.3- Documentos necesarios para tramitar las modificaciones de obras en ejecución

2.2.4- Documentos necesarios para tramitar la demolición parcial o total de los edificios

2.2.5- Documentos necesarios para tramitar aviso de obra

2.2.6- Documentos necesarios para tramitar conforme a obra

2.2.7- Certificado final de obra

2.2.8- Documentos necesarios para tramitar las construcciones de sepulcros

2.2.9- Sistemas constructivos no tradicionales

2.2.10- Contenido indispensable de los planos de edificación

2.2.11- Liquidación y pago de los derechos de construcciones

### **2.3- Tramitación mecánica**

2.3.2- Tramitación de un expediente de construcción

2.3.3- Aviso de inicio de obra

2.3.4- Final de obra

2.3.5- Certificado final de obra de oficio

2.3.6- Sepulcros

2.3.7- Casos excepcionales

2.3.8- Inexactitud de los documentos exigidos

2.3.9- Obras gubernamentales

2.3.10- Desistimiento de obra

2.3.11- Plazos

2.3.11.1- Para la consulta de factibilidad

2.3.11.2- Para el trámite de aprobación de permiso de obra

2.3.11.3- Para la vigencia del permiso provisorio

- 2.3.11.4- Caducidad de permisos concedidos
- 2.3.11.5- Plazo máximo para la finalización de las obras de edificación
- 2.3.11.6- Ampliación del plazo máximo para la finalización de las obras de edificación
- 2.3.11.7- Superficie a demoler. Plazos
- 2.3.11.8- Para la verificación por la D.O.P. de la declaración de finalización de las obras de edificación
- 2.3.12- Obras paralizadas
  - 2.3.12.1- Prosecución de trabajos paralizados
- 2.3.13- Archivo de planos
- 2.3.14- Copia de originales de planos archivados en la D.O.P.
- 2.3.15- Desarchivos
  - 2.3.15.1- Desarchivos de obras a construir, no aprobadas y con los derechos de edificación pagos

## **2.4- De la inspección de las obras**

- 2.4.1- Contralor de las obras
- 2.4.2- Acceso de inspección municipal a los predios
- 2.4.3- Horas hábiles para efectuar inspección en las obras
- 2.4.4- Existencia de la documentación en la obra
- 2.4.5- Presencia de profesionales o de la inspección municipal en la obra
- 2.4.6- Acta de inspección notificación
- 2.4.7- Inspecciones especiales en las obras
- 2.4.8- Conformidad u observaciones de las inspecciones
- 2.4.9- Acta comprobaciones
- 2.4.10- De las denuncias

## **2.5- De las penalidades**

- 2.5.1- Concepto de las penalidades
  - 2.5.1.1- Clase de penalidades
- 2.5.2- Gradación de penalidades por determinadas faltas
  - 2.5.2.1- Aplicación de apercibimientos
  - 2.5.2.2- Aplicación de multa
  - 2.5.2.3- Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad
  - 2.5.2.4- Inhabilitación en el uso de la firma
- 2.5.3- Paralización de las obras
- 2.5.4- Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas
- 2.5.5- Comunicación al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires
- 2.5.6- Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad

## **2.6- De los profesionales**

- 2.6.1- Responsabilidad de profesionales
- 2.6.2- De los que pueden ser constructores y/o directores de obra
- 2.6.3- Facultad de los propietarios
- 2.6.4- Inscripción de los profesionales
- 2.6.5- Cambio y retiro de profesionales
- 2.6.6- Cambio de domicilio de profesionales

## **3.5- De los volúmenes edificables en cada predio y sus espacios libres**

- 3.5.1- Del carácter de estas normas
- 3.5.2- De los volúmenes edificables
  - 3.5.2.1- Definiciones
  - 3.5.2.2- Altura máxima de edificios de perímetro libre en altura
  - 3.5.2.3- Altura máxima de edificios entre medianeras en MI
  - 3.5.2.4- Altura máxima de edificios en zonas C1, Rmi, Rme y Rma (Código de Zonificación Preventiva)
  - 3.5.2.5- Altura máxima de edificios en zona I (Industrial)
- 3.5.3- Del espacio libre entre volúmenes edificables
  - 3.5.3.1- Clasificación de las áreas descubiertas (espacio libre)
  - 3.5.3.2- Espacio urbano: definición, conformación y función
  - 3.5.3.3- Patios
  - 3.5.3.4- Patios apendiculares
  - 3.5.3.5- Forma de medir las áreas descubiertas
  - 3.5.3.6- Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

## **3.6- De los locales**

- 3.6.1- Clasificación de los locales
    - 3.6.1.1- Criterio de la clasificación de los locales
    - 3.6.1.2- Atribución de la Dirección para clasificar locales
  - 3.6.2- Altura mínima de locales y distancia entre solados
    - 3.6.2.1- Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia mínima entre solados
    - 3.6.2.2- Altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados
    - 3.6.2.4- Altura de semisótanos equiparado a piso bajo
    - 3.6.2.5- Altura de locales con entresuelo o piso intermedio
- Locales cerrados de trabajo en entresuelo
- 3.6.3.1- Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase
  - 3.6.3.2- Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacio para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos

### **3.7- Iluminación y ventilación de locales**

#### 3.7.1- Iluminación y ventilación natural de locales

3.7.1.1- Generalidades

3.7.1.2- Iluminación y ventilación de los locales de primera clase

3.7.1.3- Iluminación y ventilación de los locales de segunda clase

3.7.1.4- Iluminación y ventilación natural de escaleras principales

3.7.1.5- Iluminación y ventilación de los locales de tercera clase

3.7.1.6- Iluminación y ventilación de los locales de cuarta clase y escaleras secundarias

3.7.1.7- Iluminación y ventilación de escaleras secundarias

3.7.1.8- Iluminación y ventilación de los locales a través de partes cubiertas

#### 3.7.2- Ventilación natural por conducto

3.7.2.1- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto

3.7.2.2- Ventilación de espacio para cocinar por conducto

3.7.2.3- Ventilación de sótanos y depósitos por conducto

3.7.2.4- Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto

3.7.2.5- Ventilación natural por sistema de "colector de ventilación"

#### 3.7.3- Iluminación y ventilación artificial de locales

3.7.3.1- Iluminación artificial

3.7.3.2- Ventilación por medio mecánico

3.7.3.3- Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugar de espectáculos y diversiones  
publicas

## **2- TRAMITACIONES**

### **2.1- DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE OBRA**

Al solicitar permiso de obra se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, su ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada exclusivamente por el propietario, profesional y/o empresas que intervengan, con arreglo a las disposiciones de este Código.

Los profesionales y/o empresas, deberán mencionar al pie de sus firmas el N° del registro municipal y el domicilio legal, y los que estén inscriptos en el Consejo Profesional, añadirán el N° del carnet respectivo. Todas las firmas serán aclaradas.

#### **2.1.1- Requerimiento de permiso o aviso de obra**

##### **2.1.1.1- Trabajos que requieren permiso**

Se deberá solicitar el permiso correspondiente para:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, cuando se alteren las condiciones físicas de los locales, en los casos en que estos trabajos se realicen en los muros de las fachadas principales.
- d) Cambiar o refaccionar estructura de techos.
- e) Ejecutar demoliciones.
- f) Instalar vitrinas y toda instalación que requiera estructura resistente, o que por sus dimensiones o aspectos, de acuerdo al criterio de la D.O.P., quede incluida en este artículo.
- g) Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.
- h) Desmontar y excavar terrenos en caso que sea necesaria la construcción de muro de sostenimiento.
- i) Cambiar destino de locales.

##### **2.1.1.2- Trabajos que requieren aviso**

No es necesario solicitar permiso, pero si dar aviso para:

- a) Revocar exteriores o trabajos similares.
- b) Revocar cercas al frente.
- c) Refaccionar y/o ejecutar aceras.
- d) Construir o modificar cercas al frente.
- e) Desmontar y/o rellenar terrenos cuando para la ejecución de los trabajos no sea necesaria la construcción de un muro de sostenimiento.
- f) Cerrar, abrir o modificar vanos en los casos no incluidos en el art. 2.1.1.1, inc. c)
- g) Limpiar o pintar fachadas principales.
- h) Cambiar revestimientos, solados y material de cubierta de techos.
- i) Ejecutar trabajos que no requieren permiso pero cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con material o maquinas.

La D.O.P podrá exigir que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

### **2.1.2- Demoliciones**

Cuando la superficie a demoler supere los 20 m<sup>2</sup> o se encuentre comprometida la estructura resistente del edificio pudiendo ocasionar perjuicios a terceros, la D.O.P. considerará la presentación de la documentación correspondiente.

### **2.1.3- Conforme a obra**

Cuando en el transcurso de la obra se hubieran introducido al proyecto originario modificaciones o aumento de superficie menor o igual al 10% de la superficie total de m<sup>2</sup>, antes de solicitarse la inspección final, se presentarán los planos generales y/o de estructura, en su caso dibujados conforme a obra ejecutada, y cuyas caratulas contendrán la leyenda "Plano Conforme a Obra" y será confeccionado de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

### **2.1.4- Modificaciones de obras en ejecución**

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren sustancialmente el proyecto original aprobado (cambio de proyecto), se deberá solicitar nuevamente el permiso de obra, a través de la documentación que para el caso se requiera, abonándose los derechos de construcción por el nuevo proyecto.

## **Sistemas constructivos no tradicionales**

## **2.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA**

Además de lo exigido en el apartado "Documentación obra nueva", deberán agregar toda la documentación de la aprobación del sistema constructivo emitido por la S.E.D.U.V. del M.B.S. de la Nación con su correspondiente certificación. Este tema se tratará de acuerdo a las normas establecidas para el sistema tradicional.

## **2.2- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN**

### **Disposiciones generales**

La documentación no deberá presentarse con más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra; ni más nombres o firmas que las de los propietarios, profesionales, o empresas que intervienen en la solicitud del permiso, pudiendo la D.O.P. rechazar toda documentación que no cumpla con lo expuesto. La documentación agregada no podrá ser más que la exigida por esta Ordenanza, o bien por la D.O.P. en casos especiales.

### **2.2.1- Documentos necesarios para tramitar la Consulta de Factibilidad**

- 1) Carpeta reglamentaria (con sellado único) donde conste información de Catastro, liberación de deuda.
- 2) Copia para ser visada por Planeamiento y la D.O.P.



### **2.2.2- Documentos necesarios para tramitar permiso de edificación**

Para tramitar la construcción de edificios, o la ampliación, refacción o transformación de construcciones existentes, se considera indispensable la siguiente documentación:

- 1) Carpeta reglamentaria (Cert. Catastro, Libre Deuda, Inscr. Prof., N° domiciliario)
- 2) Copia de contrato sellado entre el propietario y profesional que actúan, visado por el C.P.I.
- 3) Copia de plano visado por el C.P.I. con caratula urbanística
- 4) Planilla de estadística, que provista será por la D.O.P.
- 5) Copia de plano anterior aprobado (si la hubiere)
- 6) Copia visada por la D.O.P. y Planeamiento
- 7) Planilla de liquidación de derechos, con constancia de pago en la carpeta reglamentaria
- 8) Original y 5 copias de plano para la aprobación
- 9) Plano y cálculo de estructura resistente (original y 5 copias)
- 10) Memoria descriptiva de los trabajos, cuando lo exija la D.O.P.

Nota: En caso de haber transcurrido un plazo mayor de 30 días entre la fecha de aprobación del plano primitivo y la presentación a ejecutar, se exigirá una nueva certificación del estado parcelario y liberación de deudas.

### **2.2.3- Documentos necesarios para tramitar las modificaciones de obras en ejecución**

Se incorporará la documentación al expediente madre cumpliendo con los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud sellada
- 2) Copia de contrato sellada entre el propietario y profesional
- 3) Copia de plano visada por el C.P.I.
- 4) Planilla de estadística, que será provista por la D.O.P.
- 5) Planos de modificación o ampliación
- 6) Planos de estructura resistente de la modificación o ampliación y su cálculo
- 7) Croquis de escala reglamentaria, cuando a juicio de la D.O.P. los trabajos sean de poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, sin perjuicio de cumplir posteriormente con el plano "Conforme a Obra".

### **2.2.4- Documentos necesarios para tramitar la demolición parcial o total de los edificios**

- 1) Carpeta reglamentaria
- 2) Copia sellada del contrato entre el propietario y los profesionales actuantes
- 3) Copia de plano visada por el C.P.I.
- 4) Plano de las obras a demoler
- 5) Copia del plano conformado y el plano anterior aprobado
- 6) Cuando lo exija la D.O.P. una memoria del proceso constructivo indicando las precauciones a adoptar para evitar todo perjuicio a linderos o al tránsito y/o vehículos.

### **2.2.5- Documentos necesarios para tramitar aviso de obra**

Se realizará en formulario aprobado, adjuntándosele toda aquella documentación que a juicio de la D.O.P. sea necesaria.

### **2.2.6- Documentos necesarios para tramitar conforme a obra**

- a) Solicitud sellada
- b) Contrato entre el profesional y el propietario, visado por el C.P.I.

- c) Copia de plano visada por el C.P.I.
- d) Planos de modificaciones y/o ampliaciones
- e) Planos de estructura resistente de la modificación o ampliación y su cálculo si fuera necesario
- f) Copia del plano presentado inicialmente

Esta documentación se incorporará al expediente original.

### **2.2.7- Certificado final de obra**

Tramitación necesaria:

- a) Solicitud sellada
- b) Inspección final de obra

Se extenderá el Certificado de Inspección Final cuando los trabajos que requieren permiso de construcción estén completamente terminados de acuerdo con las disposiciones y normas vigentes al momento de su aprobación.

### **2.2.8- Documentos necesarios para tramitar las construcciones de sepulcros**

Se considera imprescindible los siguientes documentos:

- 1) Carpeta reglamentaria
- 2) Copia sellada del contrato entre el propietario y los profesionales

### **2.2.9- Sistemas constructivos no tradicionales**

Además de lo exigido en el apartado "Documentación obra nueva", deberán agregar toda la documentación de la aprobación del sistema constructivo emitido por la S.E.D.U.V. del M.B.S. de la Nación con su correspondiente certificación. Este tema se tratara de acuerdo a las normas establecidas para el sistema tradicional.

### **2.2.10- Contenido indispensable de los planos de edificación**

- 1) Formato del plano: El tamaño mínimo será de un (1) módulo de alto por dos (2) de largo, (cada módulo equivale a 18,5 cm X 30 cm). Podrá realizarse en papel vegetal transparente mientras no supere un (1) módulo de alto; cuando supere éste deberá confeccionarse en tela transparente y no podrá exceder de tres (3) módulos de alto y un (1) metro de largo. En casos especiales se podrá fraccionar en varios originales.
- 2) Escalas métricas: siempre que no se establezcan otras escalas se utilizaran las siguientes:
  - a) Para la edificación 1:100, salvo siluetas de superficies, planta de conjunto, planta de techos que podrán dibujarse en escala de 1:200
  - b) Para detalles 1: 50
  - c) Desarrollo de escaleras 1:20
  - d) Bóvedas 1:25
  - e) La D.O.P. puede autorizar en casos justificados la adopción de otras escalas.
- 3) Contenido de la carátula (en el último modulo a la derecha):
  - a) Numero de partida municipal
  - b) Clase de obra
  - c) Títulos de plano
  - d) Nombre y apellido completo del o los titulares



### Ordenamiento de los elementos que deben figurar en el plano municipal

a) Plantas

Se realizarán plantas altas, baja, entresuelos, subsuelos, plantas tipo y variantes, etc. Figurará:

- 1) Cotas de locales y patios
- 2) Espesores de muros
- 3) Niveles
- 4) Línea de corte
- 5) Destino de locales
- 6) Medida del terreno
- 7) Tipo de cerco y altura
- 8) Distancia a pozo negro (2,50m a medianera y 1,50m a línea municipal)
- 9) Distancia a pozo de agua (2,50m a medianera y 1,50m a línea municipal)
- 10) Distancia entre ambos (5 metros)
- 11) Escalera sentido y ancho
- 12) Tubo de ventilación
- 13) Proyección de claraboyas
- 14) Muros de vista al vecino
- 15) Pileta (acotar distancia a ejes no menor a 1,50m).
- 16) Vereda reglamentaria
- 17) Calle, código y numeración domiciliaria
- 18) Cumple Decreto N° 742/72

b) Planta de techos:

Si es ampliación debe marcarse en forma total, rayando las partes aprobadas

- 1) Material de cubierta
- 2) Pendiente (porcentual)
- 3) Tipo de escurrimiento
- 4) Remate de chimenea
- 5) Tanque de agua (capacidad)
- 6) Desagüe
- 7) Marcar tubo de ventilación, claraboyas
- 8) Tipo de azotea
- 9) Altura de parapetos y vista al vecino
- 10) Sala de maquinarias
- 11) Baños de patios
- 12) Cabina de escalera.

c) Siluetas y balance de superficie:

- 1) Aclarar escaleras en silueta
- 2) Acotar siluetas
- 3) Diferenciar superficie cubierta de semicubierta
- 4) Dividir las siluetas en figuras geométricas simples numeradas
- 5) Diferenciar superficies aprobadas de superficies a incorporar
- 6) Superficies de cambio de destino
- 7) Diferenciar las superficies y el tipo de obra en la planilla cuyo modelo se ve a continuación.

N°	MEDIDAS		ÁREA M <sup>2</sup>	OBSERVACIONES
	A	B		
1				
2				
3				
4				
5				
TOTAL				

d) Cortes:

Se realizaran dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, demarcados en planta y denominados con letras mayúsculas. No se aceptaran cortes parciales.

1) Detallar:

- Tipo de cubierta
- Tipo de solado
- Material de terminación

- 2) Alturas, niveles, espesores (pisos, losas)
- 3) Cimentación acotada (salvo en caso de obra existente)
- 4) Rayado correspondiente al realizado en planta
- 5) Ubicación del tanque de agua, capacidad, altura, nivel
- 6) Niveles
- 7) Corte de pileta

e) Fachada:

Se realizara una fachada o en su defecto dos si el lote es esquina.

- 1) Material de terminación

f) Detalles de escalera:

Se realizará en escala 1:20.

- 1) Cantidad de alzadas y pedadas
- 2) Dimensión de la alzada
- 3) Dimensión de la pedada
- 4) Cumple con la fórmula  $2a + p = 61$  a  $63$  cm.  
Pedada mínima: 26 cm  
Alzada mínima: 18 cm.

g) Planilla de ventilación e iluminación de los ambientes:

- 1) Denominación de los ambientes
- 2) Medidas parciales a y b
- 3) Áreas
- 4) Coeficientes requeridos de iluminación
- 5) Área necesaria de la abertura
- 6) Área de la abertura proyectada
- 7) Coeficiente requerido de ventilación
- 8) Área necesaria de la abertura
- 9) Área de la abertura proyectada
- 10) Observaciones (buscar los coeficientes)

	DESTINO	ÁREA	INCR. ÁREA	ILUMINACIÓN				VENTILACIÓN			OBS
				X	R-1	I.NEC.	I.PROY.	K	K.NEC.	K.PROY.	
1											
2											
3											
4											
5											
6											

h) Estructura:

Podrá ser dibujada en plano aparte.

- 1) Planta de estructura en donde figurarán:

- Vigas
- Columnas
- Losas (sentido de cargas)

2) Planilla de:

- Losas
- Vigas
- Columnas
- Bases

3) Detalle de cimentación (bases y tronco de columna)

4) Caratula ídem a la de arquitectura

La estructura de tipo standard podrá presentar en lugar del cálculo tradicional la documentación que al respecto otorgue la fábrica de la misma

LOSAS

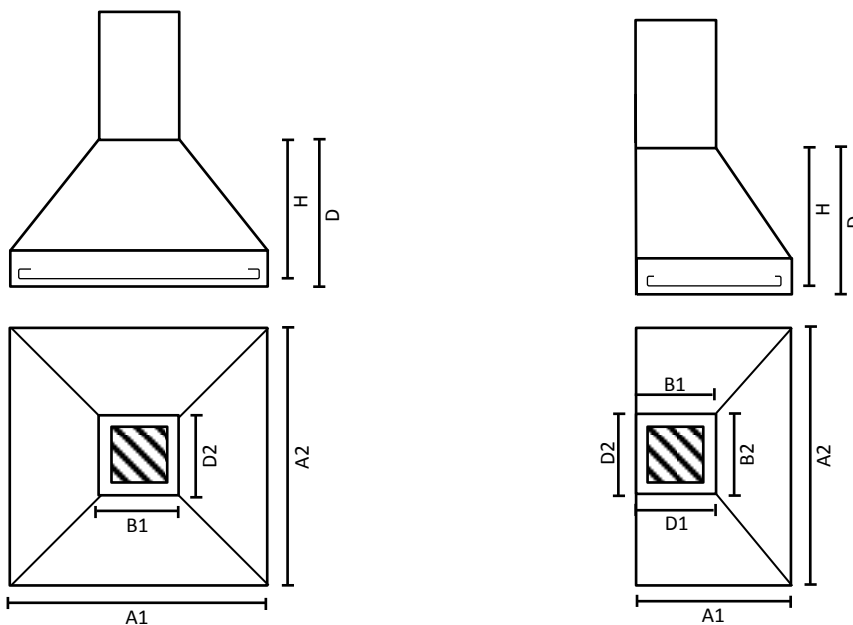
POSIC.	LUZ	Q	E	M	DIMENSIONES		FE			FE. REP.		OBS.
					H	D	CM <sup>2</sup>	CANT.	∅	∅	SEP.	

COLUMNAS

POSIC.	NP	P	DIMENSIÓN			FE			ESTRIBOS		λ KG/CM	W	WP	WD	OBS.
			D1	D2		CM <sup>2</sup>	CANT.	∅	∅	SEP.					

BASES

POSIC.	P	S	DIMENSIONES CM									M1	M2	H	D	FE1			FE2			OBS.							
			A1	A2	A3	B1	B2	B3	D1	D2	T	L	CM	CM	CM <sup>2</sup>	CANT.	∅	CM <sup>2</sup>	CANT.	∅									



- i) Demoliciones:
- 1) Plantas
  - 2) Cortes
  - 3) Siluetas
  - 4) Caratula
- k) Colores convencionales:
- Existente con planos aprobados: rayado a 45° y muros sin llenar, indicando N° de expediente por el cual fue aprobado, copias en negro.
  - Existentes clandestinas: muros llenos en negro sin ningún rayado
  - A construir: copias en rojo, muros llenos en rojo
  - A demoler: líneas continuas y en amarillo
  - Muros demolidos: en línea de trazos (sin pintar)
- Para los demás, regirán los colores que reglamentan las normas IRAM.
- Conforme a obra: muros pintados en rojos y rayados a 45° también en rojo

**NOTA:**

En caso de edificios existentes clandestinos, deberá obviarse de marcar zapatas en corte, planillas de iluminación y ventilación, plantas y cálculos de estructura. Los pasos entre ejes medianeros y línea de edificación no podrán ser menores a 1.15m.

Los muros sobre eje medianero y/o línea municipal serán exigidos de 0.30m de espesor en planta baja.

Pozos de agua o absorbentes a menor distancia de 2.50m de los ejes medianeros y menor de 5.00m entre sí, deberán indicarse "a cegar" y marcar a realizarlos a la distancia reglamentaria.

En todos los casos el profesional antes de iniciar su proyecto deberá consultar en la Dirección de Obras Privadas la zona que corresponde, según su nomenclatura catastral y las restricciones que dicha zona exija.

Aquellos locales de uso comercial o industrial cuyo destino este expresado en el plano, deberá presentar certificado de radicación otorgado por la Subsecretaria de Planeamiento y Desarrollo.

**Ordenamiento del legajo:** Todo formulario o nota que integran el legajo, deberá ser llenado o escrito con letra clara, tipo imprenta o a máquina.

**Cartel de obra:** deberá exhibirse el cartel de obra en el cual figuraran: datos del profesional, matriculas C.P.I. y municipal, N° de expediente de trámite de obra.

### **2.2.11- Liquidación y pago de los derechos de construcciones**

Los derechos de construcción y recargos se liquidarán a los valores vigentes al momento de su efectivización y deberán ser abonados ante el ingreso del expediente, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Fiscal pertinente, en carpeta según modelo oficial llenados por los interesados y verificadas por el liquidador. Si hubiere reajustes en las liquidaciones, éstos deberán ser abonados previo retiro de la documentación aprobada, siendo los mismos calculados con los valores vigentes al momento de hacerse efectivo el pago. Los derechos de construcción podrán ser abonados en cuotas.

## **2.3- TRAMITACIÓN MECÁNICA**

### **Consulta de factibilidad**

A los efectos de garantizar la viabilidad de lo solicitado (permiso de obra), antes de hacer efectivo el pago de los derechos y el inicio de expediente, se realizara una consulta de factibilidad en la cual se verificará el cumplimiento de las normativas y ordenanzas en vigor (sobre uso del suelo y edificación).

### **2.3.2- Tramitación de un expediente de construcción**

La tramitación de un expediente de construcción es la siguiente:

- a) Para iniciar todo trámite de aprobación de planos, deberá adquirirse una carpeta de obra.
- b) Dicha carpeta deberá ser complementada con la certificación catastral, certificado de libre deuda, registro del profesional y firma del propietario, profesionales y/o gestores. Se le adjuntará dos copias del proyecto de obra nueva y, en caso de tratarse de obras sin permiso, una copia de la construcción existente.
- c) La carpeta y demás elementos antes mencionados serán presentados en Planeamiento y, según los casos, luego a la D.O.P. para su visación previa.
- d) Contra la entrega de dichos documentos, recibirá un talón control, debiendo retirar los mismos conformados u observados a los 3 días.
- e) De ser observado el proyecto o el uso del suelo deberá presentarse nuevamente ante el área que corresponda con los elementos anteriores debidamente corregidos y la copia observada anterior.
- f) Conformado el proyecto y obras sin permiso, se procederá a hacer entrega de los actuados, debiéndose abonar los derechos de construcción en el momento del ingreso del expediente.
- g) Con estos elementos y la liquidación paga, deberá adjuntarse la documentación completa según lo establecido en el Título 2.2.2. y por orden. La presentación se hará ante la Mesa de Entradas para obtener así el N° de expediente.
- h) Pasadas las 48 horas de su presentación ante Mesa de Entradas y antes de los 30 días de las mismas, se podrá solicitar el permiso o aviso provisorio de obra. Quedará concedido y autorizada la iniciación bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente una vez que, cumplido con la documentación exigida para el caso (consulta de factibilidad), y pagados los derechos de edificación, se le haga entrega al profesional de la copia visada con el sello de Autorización Provisoria con vigencia de acuerdo al apartado 2, debiendo continuar con la tramitación correspondiente para su aprobación.

### **2.3.3- Aviso de inicio de obra**

Al momento de dar inicio a la obra tramitada, se deberá comunicar el “aviso de inicio de obra”, para la cual previamente se habrá cumplimentado con los requisitos exigidos previamente, inclusive la designación del Director y Constructor responsables con sus respectivos contratos, en el caso de que este trámite no se hubiese determinado en la etapa anterior. A partir de la fecha del “aviso de inicio de obra” regirán los plazos estipulados en el apartado 2.3.11.

### **2.3.4- Final de obra**

Una vez concluida la obra para la que se obtuvo el correspondiente permiso de construcción, dentro de los 30 días siguientes, se debe gestionar el Certificado de Final de Obra.



### **2.3.5- Certificado final de obra de oficio**

Cuando el profesional actuante en la obra no cumpla con la tramitación del Certificado Final de Obra, la D.O.P. podrá otorgar Final de Obra de Oficio previa inspección constatación de que la obra está ejecutada conforme al plano aprobado.

La final de oficio no constituirá un Certificado Final de Obra, teniendo solamente los siguientes alcances:

- Incorporación de lo construido al catastro municipal.
- Finalización del expediente de solicitud de permiso de obra y archivo del mismo.

Esto no quita la aplicación de las sanciones que correspondan al profesional que no ha cumplido con su obligación. Una obra de edificación podrá considerarse totalmente finalizada aun cuando solamente falte la ejecución de su pintura interior. También será de aplicación ante el incumplimiento de los plazos.

### **2.3.6- Sepulcros**

Deberán presentar la documentación que sobre el particular se detallan en el anexo "Más documentación".

### **2.3.7- Casos excepcionales**

Para tramitar el permiso o aviso de trabajos no incluidos en este Código, se presentará la documentación que en cada caso determine la D.O.P.

### **2.3.8- Inexactitud de los documentos exigidos**

Si los documentos no estuviesen completos o presenten inexactitudes o errores, el director y/o representante técnico de la empresa actuante, será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder. En caso de ser modificados dichos documentos deberán devolverlos corregidos dentro de los 10 días hábiles. De no producirse esta devolución, se aplicarán las sanciones correspondientes. La D.O.P exigirá que las correcciones se realicen por parte del profesional, tanto director de obra como representante técnico.

### **2.3.9- Obras gubernamentales**

Tanto las reparticiones centralizadas como las autárquicas dependientes del Gobierno de la Nación y Provincial, deberán presentar previamente la documentación correspondiente a la realización de las obras.

### **2.3.10- Desistimiento de obra**

El propietario en cualquier momento puede manifestar por escrito en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra que se proyecta. El expediente se enviará al archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al profesional o representante técnico de la empresa que queda desligado de la obra. El desistimiento se concederá siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien responderá por todas las reclamaciones que puedan formularse. Se considera como propósito de desistimiento: la falta de comparecencia del propietario, profesional o representante técnico, si hubiera, a citación por cédula o carta certificada, debiendo en el caso de decidir su activación iniciar nuevo expediente.

### **2.3.11- Plazos**

#### **2.3.11.1- Para la consulta de factibilidad**

6 meses de vigencia hasta la iniciación del expediente.

#### **2.3.11.2- Para el trámite de aprobación de permiso de obra**

Cuando se trate de trámites normales de permiso de obra, el mismo durará un máximo de 10 días hábiles desde su presentación. Toda observación que requiera intervención del profesional prorrogará el plazo en la misma medida en que fue demorado.

Serán de aplicación los criterios de la Ordenanza General 267/80 Cap. XII. cuando los casos en cuestión presenten características no habituales o normales y eso impida su tramitación al recurrente. El profesional tendrá hasta 10 días hábiles para satisfacer las observaciones; pasado dicho plazo se procederá al archivo del expediente.

#### **2.3.11.3- Para la vigencia del permiso provisorio**

El mismo tendrá una vigencia de 60 días con la posibilidad de ampliarla 30 días, cuando a juicio de la D.O.P. así lo considere. Vencido el plazo determinado y de no haber continuado con la tramitación correspondiente, los responsables se harán pasibles de las sanciones correspondientes.

#### **2.3.11.4- Caducidad de permisos concedidos**

Los permisos caducarán si las obras, desde el otorgamiento del permiso, no se hubieran comenzado dentro de los meses; podrá concederse hasta un año de prórroga cuando existan razones justificadas a juicio de la D.O.P. Si los trabajos no se hubieran iniciado, la D.O.P. declarará el término del tiempo concedido, la caducidad del permiso y ordenará el archivo del expediente, debiendo pagar por segunda vez aquellos derechos y ajustes a las normas vigentes al momento de la reanudación del trámite.

#### **2.3.11.5- Plazo máximo para la finalización de las obras de edificación**

Toda obra de edificación tendrá un plazo máximo de años para la finalización total de la misma, a contar de la fecha de la presentación del "aviso de iniciación de obra".

#### **2.3.11.6- Ampliación del plazo máximo para la finalización de las obras de edificación**

Cuando se haya incurrido en el incumplimiento del "plazo máximo para la finalización de las obras de edificación" y mediare una solicitud de ampliación de dicho plazo, la D.O.P. podrá otorgar plazos extraordinarios de 12 meses c/u.

#### **2.3.11.7- Superficie a demoler. Plazos**

El plazo para la ejecución de las superficies presentadas a demoler será de un (1) año, contando a partir de la fecha de aprobación del proyecto presentado. De no cumplir en término con dicho compromiso, deberá presentar una nueva solicitud de permiso y ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

### **2.3.11.8- Para la verificación por la D.O.P. de la declaración de finalización de las obras de edificación**

La verificación por la D.O.P. de la declaración de finalización de la obra, deberá realizarse dentro de los 30 días corridos a partir de la presentación de la solicitud de Inspección Final, caso contrario, el profesional y/o empresa quedaran automáticamente desligados de las obras, quedando como único responsable el propietario, autorizado a continuar las tramitaciones sin necesidad de designar un nuevo profesional.

### **2.3.12- Obras paralizadas**

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la D.O.P. de oficio o ante la comunicación del propietario, profesional o representante técnico, los inspeccionara y dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentran, declarando paralizados los trabajos, notificando de la resolución al propietario, profesional y demás intervinientes, que quedan desligados de la obra, siempre que no existan infracciones municipales a ellos, y previo empadronamiento se archivará el expediente.

La municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre propietario y profesional.

#### **2.3.12.1- Prosecución de trabajos paralizados**

Siempre que en el término de dos años, a contar de la fecha de haberse declarado las obras paralizadas de acuerdo al art. 2.1.5.4, el propietario manifiesta su deseo de ejecutarlas.

La D.O.P. autorizará su prosecución de acuerdo con el plano primitivo siempre y cuando no hayan transcurrido tres años desde la obtención del permiso, en caso contrario, deberá ajustarse la continuación de las obras a las disposiciones que rigen en el momento de su prosecución, iniciando nuevo expediente y abonados inclusive los derechos correspondientes.

Al reanudarse el trámite, deberá intervenir un profesional aceptado por la Municipalidad, en condiciones de hacerse cargo de la obra en un todo de acuerdo con esta Ordenanza.

### **2.3.13- Archivo de planos**

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación y de instalaciones, de detalles, de estructura y memoria se archivarán en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo, de modo que queden reunidos en un mismo legajo todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En el legajo correspondiente a cada finca quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos, "certificado de final de obra", "conforme a obra", "final de oficio" otorgada por la inspección municipal, sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas.

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

### **2.3.14- Copia de originales de planos archivados en la D.O.P.**

A solicitud del propietario se podrá efectuar copia oficial de planos originales archivados en la D.O.P. cumpliendo los requisitos a tal fin.

Las copias serán en papel, autenticadas y repetirán las anotaciones y colores del original.

### **2.3.15- Desarchivos**

La no devolución de la documentación observada en el término de 10 (diez) días hábiles, se remitirá a Archivo, debiéndose abonar los gastos de sellado correspondiente si se decidiera la continuación del trámite.

#### **2.3.15.1- Desarchivos de obras a construir, no aprobadas y con los derechos de edificación pagos**

Si la obra fue ejecutada, se consideran los derechos saldados, debiendo abonar los recargos por obra clandestina.

Si la obra no fue ejecutada dentro de los plazos fijados en 2.3.11.3 - 2.3.11.4 – 2.3.11.5 a la fecha de la solicitud de desarchivo, se consideran los derechos pagos. De superar ese plazo se pierde vigencia al permiso de obra, debiendo iniciar nuevo expediente y pagando los derechos de construcción correspondientes.

## **2.4- DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

### **2.4.1- Contralor de las obras**

Objeto de la inspección: las disposiciones contenidas en “De la inspección de las obras” tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

### **2.4.2- Acceso de inspección municipal a los predios**

En un predio donde se realizan obras, el propietario, profesional, empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a Inspección Municipal que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, al iniciar el trámite legal que corresponde para asegurar el acceso a la finca.

### **2.4.3- Horas hábiles para efectuar inspección en las obras**

La inspección de una obra se practicará dentro del horario de labor de la misma.

### **2.4.4- Existencia de la documentación en la obra**

En la obra deberá encontrarse permanentemente cartel de obra y, a disposición de la Inspección Municipal, los planos generales de edificación, de instalación de estructuras y sus cálculos de detalles que se mencionan en el apartado 2.2.2, y además tener en su poder recibo de pago, de sellado y uso de la calzada.

### **2.4.5- Presencia de profesionales o de la inspección municipal en la obra**

Cada vez que la Inspección Municipal lo considere necesario citar en la obra al profesional, mediante notificación en forma con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles y determinación de la hora, mencionada la causa que motiva la citación.

El profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de Inspección Municipal en la obra a su cargo, conviniendo día y hora, mencionando la causa del requerimiento.

Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes. Durante las tareas de hormigonado deberá estar presente en forma permanente el director o el constructor de obra o profesional responsable.

#### **2.4.6- Acta de inspección notificación**

Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal labrará un “acta de inspección” en la que se dejará constancia de la visita realizada del día, la hora, y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección, quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma, ajustándose a las normas generales de la Ordenanza 359/77.

#### **2.4.7- Inspecciones especiales en las obras**

Durante el transcurso de las obras, se podrán efectuar inspecciones especiales o de oficio a los efectos de examinar si los trabajos se realizan de acuerdo con las disposiciones en vigencia.

#### **2.4.8- Conformidad u observaciones de las inspecciones**

Cuando las obras que se inspeccionen se encuentren ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación ya aprobada, se dejará constancia mediante acta de conformidad. Esta, no releva al profesional y/o empresas de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

Cuando las obras que se inspeccionen no se encuentran ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación aprobada, se labrará acta de infracción que intimará al profesional y/o empresa a regularizar en el plazo que se establezca en el acta, lo realizado en contravención. En caso de constituir infracción grave a las normas vigentes se podrá ordenar la suspensión de la obra. Cuando no se acatara la orden de suspensión se podrá solicitar con la cooperación de la fuerza pública.

#### **2.4.9- Acta comprobaciones**

Estado de obra: cuando el caso lo requiera, el inspector mediante una planilla de incidencia de rubros, determinará el porcentaje de obra realizada, por duplicado, una para el expediente y otra para el libro de control; el referido expediente será girado a Catastro para su incorporación.

#### **2.4.10- De las denuncias**

Se confeccionará un formulario especial en donde el recurrente detallará la denuncia y previo visado por la Oficina de Inspección se dará el curso que correspondiere.

## **2.5- DE LAS PENALIDADES**

### **2.5.1- Concepto de las penalidades**

Las sanciones establecidas en “De las penalidades”, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y del de Zonificación Preventiva y no tienen relación con otras de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

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

Cuando en este código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en “De las penalidades”.

#### **2.5.1.1- Clase de penalidades**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento
- Multa
- Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad
- Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad
- Paralización de la obra
- Suspensión de funcionamiento de instalación
- Suspensión de la habilitación
- Clausura.

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma en los registros de la Municipalidad se aplicará solo profesionales y empresas.

### **2.5.2- Gradación de penalidades por determinadas faltas**

#### **2.5.2.1- Aplicación de apercibimientos**

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos inherentes al permiso para la misma.
- b) No concurrir a una citación en obra.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra.

#### **2.5.2.2- Aplicación de multa**

Corresponde multa por:

- a) Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- b) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.
- c) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio:
- d) No construir o reparar cercas y aceras.

- e) Por contravenciones leves a juicio de la D.O.P. a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de la Edificación.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de apercibimiento”.

Toda multa aplicada a profesional o empresa, será abonada dentro del plazo que se fije en la notificación.

### **2.5.2.3- Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad**

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitar ante la Municipalidad a la persona o empresa registrada conforme a las normas en vigor:

- a) Por efectuar obras sin tener permiso o aviso de inicio de obra o no gestionar el Certificado Final de Obra: 1 año a 2 años.
- b) Por ejecutar obras en contravención al Código y Zonificación Preventiva: 1 año a 4 años
- c) Por ocupar la acera o la calzada sin permiso con materiales o máquinas para la construcción de una obra: 2 meses a 4 meses
- d) Por afectar la seguridad pública y de terceros: 2 meses a 4 meses
- e) Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 8 años a 15 años
- f) Cuando se comprueba la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 8 años a 15 años
- g) Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio de la Sec. de Obras y Servicios, que afecten a las normas del Código de Zonificación Preventiva: 8 años a 15 años
- h) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Secretaría de Obras y Servicios u otro organismo competente: definitiva
- i) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: 4 años a 8 años
- j) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 4 años a 8 años
- k) Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de diez años: 10 años.  
El término de diez años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la establecida en este inciso será la del comienzo de un nuevo periodo de diez años.  
Cuando se compruebe prestación de firma: 8 años a 15 años
- i) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y la higiene: 8 años a 15 años

La suspensión de la firma significará al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas a demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

La Secretaría de Obras y Servicios será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

### **2.5.2.4- Inhabilitación en el uso de la firma**

#### Para tramitaciones ante la municipalidad

La suspensión de la firma significará al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas a demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

La Secretaría de Obras y Servicios será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

La Dirección de Obras Privadas puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitada para iniciar obras con su firma cuando:

- a) No acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma.
- b) Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código donde se explicita.
- c) No reponga la marca de nivelación y/o chapas de nomenclatura de calles dentro del lapso que se fije por la D.O.P.

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

### **2.5.3- Paralización de las obras**

Al margen de la penalidad específica establecida por la índole de la irregularidad cometida, corresponde la paralización o clausura de una obra:

- a) Cuando el propietario ejecute trabajos que requieran permiso de obra según lo previsto en el Art. 2.3.2.1 de este C.E.
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías de profesionales.
- c) Cuando se esté incurso en cualquiera de las infracciones especificadas en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad".
- d) Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los incisos anteriores, por la que se afectan con una obra, la seguridad o higiene.
- e) Cuando se exceda el plazo establecido por la vigencia del permiso provisorio y éste y no haya sido autorizada prórroga alguna por la D.O.P.

La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que lo motivo, o en su defecto se nombre profesional según corresponda, que asuma dicho compromiso.

### **2.5.4- Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas**

La D.O.P. llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional y a cada empresa.

### **2.5.5- Comunicación al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires**

Se comunicará al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos profesionales o empresas que se hubieran hecho pasibles de las penalidades estipuladas en el art. 2.4.3. inc. 1) n) m) f) g).

### **2.5.6- Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad**

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



## **2.6- DE LOS PROFESIONALES**

### **2.6.1- Responsabilidad de profesionales**

- a) Del Director: el director será responsable hasta la obtención del Certificado Final de los trabajos, del fiel cumplimiento de todas las disposiciones en vigor referentes a: presentación de planos, modificaciones al proyecto, cálculos de estructura y toda otra infracción inherente a la construcción de la obra.
- b) Del constructor: el constructor será responsable de los materiales empleados, perjuicios a terceros y al personal, vicios ocultos y de toda infracción referente a la forma de llevar a cabo la construcción.

### **2.6.2- De los que pueden ser constructores y/o directores de obra**

En todos los casos, el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura estarán sujetos a las siguientes normas dentro de las categorías que se determinan a continuación:

- a) Primera categoría: Ingenieros de todas las especialidades, cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones, arquitectos.

Segunda categoría: Maestros mayores de obra egresados del ciclo superior y de instituciones autorizadas que, a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalencias en capacidad técnica.

Tercera categoría: Todos los títulos de Constructor otorgados por Institutos Oficiales autorizados.

Derechos adquiridos: A los constructores actuales sin título que se hallen inscriptos como tales en el C.P.I.

- b) Las categorías enunciadas en el punto a) habilitan a las comprendidas en las mismas, para la realización de las obras que se detallan a continuación:

Primera categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna.

Segunda categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos, dependencias en azotea, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo plan de estudio.

Tercera categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azotea, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo plan de estudio.

Dentro de esta categoría, se incluyen los profesionales "Derechos adquiridos" para actuar en obras, de acuerdo a las limitaciones fijadas por el C.P.I.

### **2.6.3- Facultad de los propietarios**

Trabajos que pueden ejecutar los propietarios:

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo trabajos que requieran solamente aviso de obra. Dichos trabajos están establecidos en el art. 2.1.1.2.

#### **2.6.4- Inscripción de los profesionales**

##### Del registro de profesionales

Los profesionales no podrán intervenir como tales en obras de edificación del Partido de General Sarmiento si no se hallan registrados en las matriculas respectivas.

La inscripción se solicitará por escrito en formulario reglamentario y sellado, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Impositiva, debiendo exhibirse en el momento de la inscripción el carnet de la Ley 6075 o 5140 extendido por el C.P.I. con la cuota al día.

Los derechos de inscripción para firma para profesionales de primera, segunda o tercera categoría son por única vez y su valor está fijado por la Ordenanza Impositiva vigente.

##### Registro de la actividad de profesionales

El registro de las matriculas se hará mediante un sistema de características que permita distinguir a cada una de las diferentes actividades profesionales.

#### **2.6.5- Cambio y retiro de profesionales**

El propietario puede cambiar de director o constructor, ambos siempre bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La D.O.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese Inhabilitación alguna, y en la misma fecha notificara por cedula al reemplazado, quien deberá dar su conformidad siempre y cuando no exista en la obra anomalía que impida este cambio. No se producirá el desligamiento en caso de comprobarse infracción en la obra, siendo el profesional actuante hasta ese momento el responsable de misma.

#### **2.6.6- Cambio de domicilio de profesionales**

Cuando un profesional inscripto en la matricula municipal cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la D.O.P. por medio de formulario sellado y dentro de las 72 horas de producido el hecho.

### **3.5- DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN CADA PREDIO Y SUS ESPACIOS LIBRES**

#### **3.5.1- Del carácter de estas normas**

El Código de Zonificación Preventiva fija los valores máximos que en cada predio, según la zona en la que está ubicado, pueden utilizarse para determinar la ocupación del suelo la superficie cubierta edificable y los retiros de éstas a los límites del predio. Asimismo fija criterios para establecer las máximas alturas que pueden tener los edificios. Es de incumbencia de este C.E., para materializar su estrecha complementariedad con el Código de Zonificación Preventiva, el definir las condiciones mínimas que deben reunir los edificios a fin de garantizar en términos aceptables, la ventilación e iluminación de los locales; el asoleamiento de los edificios; las visuales exteriores, en especial las de cielo; y en general, de los elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Estas normas se clasifican en dos grupos temáticos:

### **3.5.2- De los volúmenes edificables**

#### **3.5.2.1- Definiciones**

Todo edificio pertenece a una de las tres categorías que se definen a continuación:

- a) Edificios de perímetro libre: Es todo aquel cuyos parámetros exteriores están retirados de las líneas divisorias de parcelas en por lo menos 3.15 m. o lo que determine para cada zona el Código de Zonificación Preventiva.
- b) Edificios de perímetro libre en altura: Es todo aquel que estando ubicado dentro del Microcentro, se retira de los ejes divisorios del predio en forma tal de que lo hace acreedor a los premios que se detallan en “Por separación de ejes laterales” del art. 1.2.9. del Código de Zonificación Preventiva.
- c) Edificios entre medianeras: Es todo aquel que no está encuadrado dentro de los incisos a) o b) de este artículo.

#### **3.5.2.2- Altura máxima de edificios de perímetro libre en altura**

Estos temas serán canalizados en la oficina de Planeamiento por consulta previa.

Proporción entre la altura y los retiros

#### **3.5.2.3- Altura máxima de edificios entre medianeras en MI**

Estos temas serán canalizados en la oficina de Planeamiento por consulta previa.

#### **3.5.2.4. Altura máxima de “Edificio en zonas C., Rmi, Rme y Rma (Código de Zonificación Preventiva)**

La altura máxima fijada por el Código de Zonificación Preventiva de planta baja y primer nivel queda determinada por las siguientes máximas:

Caso A) Edificios con cubierta plana horizontal (pendiente máxima de la cubierta: 10%).  
Máxima altura sobre nivel vereda: 9.00m.

Por sobre esa altura no pueden ubicarse locales cerrados. Se admitirá que la azotea sea accesible, a condición de que tenga parapetos cuya altura mínima sea de 0.90m. y que el acceso sea por escalera descubierta.

Caso B) Edificios entre medianera con cubierta plana inclinada (pendiente mínima de la cubierta: 10% cubierta de superficie curva). Cubierta tejas francesas (pendiente mínima: 33%). Cubierta tejas coloniales (pendiente mínima: 28%)

Caso C) Ídem a caso B), pero en “edificios de perímetro libre”.

Máxima altura de cumbrera o punto más alto de la cubierta: 15.00m sobre nivel vereda.

Si razones técnicas lo justifican, a juicio de la Dirección de O.P., se podrá superar esta medida de altura a condición de que se amplíe la distancia a ejes divisorios del predio por sobre las mínimas requeridas en igual medida que lo que se supera los 15.00m antes mencionados.

En los casos B) y C), el entretecho o espacio cubierto situado entre un eventual cielorraso y la cubierta sólo podrá utilizarse como lugar para tanque de agua, depósito de enseres y usos similares. Únicamente se podrá acceder al él mediante “puerta trampa” con auxilio de escalera vertical “gato” (art. 3.6.4.5.) Queda prohibida su utilización como sala de estar, sala de juegos, dormitorios, escritorios, oficina, atelier o cualquier local semejante, salvo que constituya con local o locales del primer nivel un

entresuelo conforme a las disposiciones del art. 3.6.2.4. En este supuesto, la escalera deberá ser principal, secundaria o de caracol, según las normas de este C.E.

Los límites antes señalados podrán ser sobrepasados solo con: remate de chimeneas o ventilaciones, tanques de agua de reserva, antenas, carga de muros y todo otro elemento que a juicio de la D.O.P. cumpla funciones semejantes.

### **3.5.2.5- Altura máxima de edificios en zona I (Industrial)**

La altura máxima fijada por el Código de Zonificación de planta baja y dos (2) niveles queda limitada a 15m. de altura sobre vereda, de cualquier parte de la estructura de cubierta. Si razones técnicas lo justifican la D.O.P. podrá autorizar mayor altura, para la cual el peticionante deberá presentar memoria técnica en la que quede claramente demostrada la necesidad de la excepción. Esta altura máxima de 15.00m. podrá ser rebasada con chimeneas, remates de ventilaciones, extractores de aire o inyectores, equipos de enfriamiento de agua, tanque de reserva de agua y todo otro elemento que a juicio de la D.O.P. cumpla funciones semejantes.

### **3.5.3- Del espacio libre entre volúmenes edificables**

#### **3.5.3.1- Clasificación de las áreas descubiertas (espacio libre)**

Las áreas descubiertas (espacios libres entre volúmenes edificados) se clasifican en:

- Espacio urbano.
- Patio
- Patio apendicular

#### **3.5.3.2- Espacio urbano: definición, conformación y función**

Se denomina espacio urbano al espacio libre entre volúmenes de edificios, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos del saneamiento ambiental. Lo conforman:

- a) El espacio de vía pública, incluidas plazas, plazoletas y parques.
- b) El espacio libre del centro de aquellas manzanas que por la zonificación establecida por el Código de Zonificación Preventiva debe quedar libre de edificación.
- c) Los espacios libres laterales que están constituidos por el espacio libre entre parámetros laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias de predio, conectados directamente con el espacio de vía pública y con el de centro de manzana (incisos a) y b) de este artículo), formando con ellos un espacio libre sin solución de continuidad. La separación mínima entre paramentos laterales y ejes de predio será de 3.15m.
- d) El espacio libre entre dos volúmenes de edificios de un mismo predio, a condición que reúna las siguientes características: será considerado de acuerdo a lo referido en el apartado 3.5.2.2. y 3.5.2.3.
- e) Los patios apendiculares, cuyas características constan en el art. 3.5.3.5. de este C.E.

La función del espacio urbano es la de permitir la iluminación y ventilación de cualquier local a través de él. Los locales de primera, tercera y quinta clase solo podrán ventilar al espacio urbano y recibir iluminación de él, excepto lo determinado en el art. 3.5.3. de este C.E.

### 3.5.3.3- Patios

Son aquellas áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados que por sus dimensiones y/o desconexión con el espacio urbano no son parte integrante de éste. A los patios solo pueden ventilar locales de segunda y los locales de primera, excepto los casos que a continuación se señalan.

Las características de la edificación en las zonas señaladas en el Código de Zonificación Preventiva como C., Rmi y Rme, construcción entre medianeras pero de baja altura, hacen admisible que, bajando los valores de las condiciones de habitabilidad a niveles aun aceptables, los patios cumplan funciones de espacio urbano en lo que hace a iluminación y ventilación de locales. Se permite entonces, que en las zonas antes mencionadas, los patios cumplan funciones de espacio libre a través del cual se iluminen y ventilen locales de primera, tercera y quinta clase.

Los patios tendrán una superficie mínima de  $16m^2$ , con lados no inferiores a los 4.00m. libres. En la zona Rmi (del Código de Zonificación Preventiva) se aceptará un lado mínimo de 3m. libres, a condición de que el patio se conecte, sin solución de continuidad, con el espacio urbano de vía pública y el de centro de manzana. Se admitirá que, en una extensión que no supere los 5.50m. del largo de ese patio, exista una cubierta, formando galería o guarda coche cubierto, constituyendo una superficie semicubierta, siempre que no se corte la continuidad espacial a juicio de la D.O.P. y que los locales que ventilen bajo superficie cubierta se ajusten a lo dispuesto en este C.E. (cap. 3.7.)

En la zona Rme (Código de Zonificación Preventiva) se podrá adoptar el mismo criterio que el descrito en el párrafo anterior, a condición de que sea para un edificio de perímetro libre.

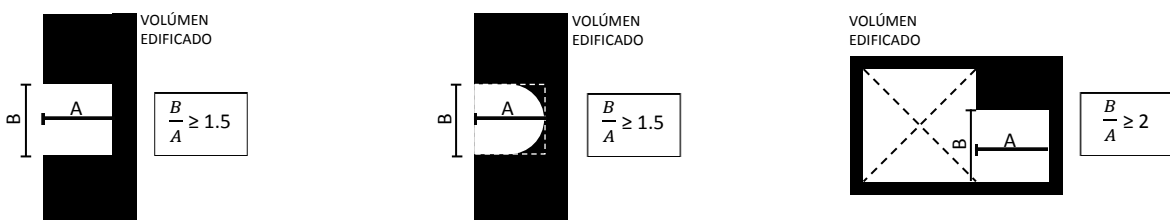
En los distritos Rma e I (C.Z.P.) no se podrá iluminar y ventilar locales a través de patios.

### 3.5.3.4- Patios apendiculares

El plano que separa un volumen edificado de un espacio libre puede ser invadido por éste a expensas de aquel, produciendo “entrantes” o “concauidades” en el volumen edificado llamados en este Código “patios apendiculares” por ser extensiones del espacio libre. El patio apendicular reúne las mismas características que hacen a ventilación e iluminación de los locales que los espacios libres a los cuales se anexan, siempre que se mantengan dentro de las proporciones límites que se detallan a continuación:

- El patio apendicular será de planta rectangular con el lado mayor limitando con el espacio libre al cual se anexa.
- En caso de planta curva o poligonal, deberá circunscribirse un rectángulo que determine sus proporciones.
- La relación lado mayor sobre lado menor será igual o mayor que 1.5 para los casos de patio apendicular anexado a espacio urbano y de 2 para los casos de patio apendicular anexado a patio.

A título de ejemplo se presentan los croquis siguientes:



En los croquis, los vanos que están ubicados en el plano cuya traza esta dibujada con línea gruesa, son aptos para la ventilación e iluminación de los locales de la misma manera que los espacios libres a los cuales están anexados.

### **3.5.3.5- Forma de medir las áreas descubiertas**

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos o salientes mayores que 0.60m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia cuando se indique con el agregado de "libre" deberá considerarse que existe virtual o realmente una pared encaballada en la línea divisoria de predios, cuyo espesor sobre la parcela en cuestión es de 15cm. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera podrá incorporarse a la superficie de la primera, la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2.00m. sobre el solado del área descubierta.

### **3.5.3.6- Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

Las áreas descubiertas de las parcelas que constituyan espacio urbano o patio no podrán ubicarse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas, aunque sean corredizas. Solo se permiten los toldos plegables, de tela o metálicos.

## **3.6- DE LOS LOCALES**

### **3.6.1- Clasificación de los locales**

#### **3.6.1.1- Criterio de la clasificación de los locales**

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

- a) Locales de primera clase:  
Dormitorios, dormitorios de servicio, sala común, living, estar, comedor, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina, sala de espera superior a 14m<sup>2</sup>, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
- b) Locales de segunda clase:  
Cocina, cuarto de baño, toilette, mingitorio, lavadero, cuarto de costura, cuarto de planchar, guarda útiles.
- c) Locales de tercera clase:  
Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de: hotel, restaurante, casa de comidas, comedor colectivo y similares, kioscos.
- d) Locales de cuarta clase:  
Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, espacio para cocinar, kitchenette, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 2.50m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente del local siempre que forme con este una sola unidad y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos x, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos, cocheras.
- e) Locales de quinta clase:  
Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: bauleras, portería, administración, cuarto de máquinas, sótanos, dependencias del personal de servicio (exceptuados dormitorios); estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

### 3.6.1.2- Atribución de la dirección para clasificar locales

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "Criterio de la clasificación de los locales" cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección, asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura

### 3.6.2- Altura mínima de locales y distancia entre solados

#### 3.6.2.1- Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia mínima entre solados

La altura libre mínima de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2.30m.

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

#### 3.6.2.2- Altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados

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

CLASE DEL LOCAL	ALTURA LIBRE MÍNIMA DEL LOCAL	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS	EXIGIBLE EN LOCALES	
PRIMERA	2.40	2.60	HASTA 8.50M <sup>2</sup> TODOS	
	2.60	2.80		
SEGUNDA	2.40	2.60	COCINA, CUARTO DE COSTURA, CUARTO DE PLANCHAR, GUARDA ÚTILES  CUARTO DE BAÑO, TOILETTE, MINGITORIO, LAVADERO	
	2.20	2.40		
TERCERA	2.40	2.60	HASTA 16M <sup>2</sup> DE 16 A 30M <sup>2</sup> DE 30 A 50M <sup>2</sup> DE 50 A 75M <sup>2</sup> MÁS DE 75M <sup>2</sup>	
	2.60	2.80		
	2.80	3.00		
	3.00	3.20		
CUARTA Y QUINTA	3.50	3.70	HASTA 16M <sup>2</sup> DE 16 A 30M <sup>2</sup> DE 30 A 50M <sup>2</sup> MÁS DE 50M <sup>2</sup>	
	2.20	2.40		
	2.40	2.60		
	2.60	2.80		
	3.00	3.20		

#### Altura de cielorrasos

- 1) Los cielorrasos opacos y continuos cumplen con las mismas exigencias que para las alturas de clase del local. En caso de movimientos en los mismos se tomará una altura promedio.
- 2) Los cielorrasos virtuales serán aceptados siempre y cuando predomine el vacío sobre el lleno y la sumatoria de los llenos no supere la tercera parte de la superficie del local.

NOTA: Visto que determinados establecimientos poseen locales que tienen requerimientos métricos y funcionales propios y específicos, que exceden a la justipreciación de los organismos Municipales, la altura y la superficie de los mismos quedaran fijados por los organismos de competencia.

### 3.6.2.4- Altura de semisótanos equiparado a piso bajo

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

### 3.6.2.5- Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

El entresuelo, para ser considerado como tal, debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Continuidad espacial: el entresuelo tiene que volcarse al local principal y dar la sensación de integrarse al mismo.
- b) Ventilación por el borde exclusivamente: Si el entresuelo ventila a través del local principal, la superficie de este no debe superar el 33% de la superficie del mismo. Si la situación del entresuelo se ve favorecida por ventilación propia ese porcentaje puede llegar hasta el 50% de la superficie del local principal.
- c) Alturas mínimas: El entresuelo debe tener una altura mínima de 2.20m. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura situada debajo del entresuelo medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja el borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.
- d) Luz libre entre bordes: El espacio libre de entresuelo medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

#### Locales cerrados de trabajo en entresuelo

Se admitirán siempre y cuando no superen el 10% de la superficie del entresuelo y el tipo de tabique utilizado no posea más de 1/3 de superficie opaca.

### 3.6.3.1- Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos son los siguientes:

- a) Locales de primera clase en vivienda permanente

LOCALES	LADO MÍNIMO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup> SEGÚN N° DE DORMITORIO				
		0	1	2	3	4 O MÁS
ESTAR	3.00	-	11.00	11.00	14.00	16.00
ESTAR – COMEDOR	3.00	-	16.00	18.00	22.00	26.00
ESTAR – COMEDOR - DORMITORIO	3.00	20.00	-	-	-	-
COMEDOR	2.80	-	11.00	11.00	12.00	13.00
DORMITORIO 1° Y 2°	2.80	-	9.00	9.00	-	-
DORMITORIO 3° Y 4°	2.00	-	9.00	9.00	6.50	6.50

A partir del 5° dormitorio, tendrán las mismas características que para 4° dormitorio.



b) Locales de primera y tercera clase

	LOCALES	LADO MÍNIMO EN M	ÁREA MÍNIMA EN M <sup>2</sup>
PRIMER A CLASE	EN VIVIENDA COLECTIVA DEL TIPO TRANSITORIO (HOTEL O SIMILARES)	2.80	9.00
	OFICINA: UN SOLO LOCAL POR U.F.	3.00	12.00
	OFICINA: VARIOS LOCALES POR U.F. C/U	2.00	6.50
TERCER A CLASE	KIOSCO SIN ACCESO DE PÚBLICO A SU INTERIOR	1.50	3.00
	PUESTOS EN MERCADOS	1.50	3.00
	PARA LOS KIOSCOS REGIRÁ UN ÁREA MÁXIMA DE	2.00	7.00
	PEQUEÑO LOCAL	2.00	12.00

**3.6.3.2- Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacio para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos**

a) Cocinas

Una cocina debe tener un área mínima de 3.00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1.50m.

b) Espacios para cocinas

Un espacio para cocinar debe tener un área mínima de 3.00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1.50m. Sus lados responderán a la relación  $b=2a$ , siendo a: profundidad que no rebasará de 1.25m.

c) Baños y toilette

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

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDÉ	ÁREA M <sup>2</sup>	LADO M
	C/BAÑERA	S/BAÑERA					
BAÑO	x		x	x	x	3.20	1.50
		x	x	x	x	2.20	1.10
	x		x	x		2.80	1.50
		x	x	x		1.80	1.10
		x	X			1.20	0.80
		x				0.65	0.80
RETRETE			x	x	x	1.80	1.10
			x	x		1.25	1.10
			x			1.00	0.80

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.25m. de la vertical del centro de la flor.

Los baños compartimentados se medirán por la sumatoria de las áreas parciales. Su lado mínimo se resolverá por analogía con los criterios aquí expuestos.

d) Lavadero y secadero

Lado mínimo: 1.20m.

Superficie mínima: 2.50m<sup>2</sup>

- e) Cocina, lavadero y secadero  
Lado mínimo: 1.60m.  
Superficie mínima: 4.50m<sup>2</sup>
- f) Vestuario  
Lado mínimo: 1.50m.  
Superficie mínima: 3.00m<sup>2</sup>

### **3.7- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES**

#### **3.7.1- Iluminación y ventilación natural de locales**

##### **3.7.1.1- Generalidades**

El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación, se colocara a no menos de 2.00m. del solado del local. Las salientes que están por encima de los vanos, en el lado exterior, tendrán las limitaciones que se establecen en el art.

##### **3.7.1.2- Iluminación y ventilación de los locales de primera clase**

Un local de primera clase solo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano o patio en planta baja (incrementando el área de iluminación en un 50%).

- a) Iluminación:  
El área mínima de los vanos de iluminación será:

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

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

A: área libre de la planta del local

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

Lateral bajo parte cubierta: 12.

Lateral libre de parte cubierta: 18

Cuando el local sea rectangular o tenga proporciones similares y el largo supere en medida al doble del ancho, la iluminación requerida será aumentada según formula:

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

$$r = \frac{\text{largo}}{\text{ancho}}$$

Para los casos en que el vano esté ubicado en el ancho del rectángulo o en algunos de los tercios laterales del largo del rectángulo.

Los vanos que están ubicados entre el tercio superior de la altura de un local, tendrán un área incrementada en un 50% sobre la requerida y algo del vano, no podrá ser inferior a 0.50m.

Cuando exista techo a patio contiguo, el alféizar del vano distará a más de 0.20m. del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1.00m. del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y sólo sirve para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.

No se permitirá iluminación y ventilación a vías no públicas (vías de ferrocarril).

b) Ventilación:

El área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K = \frac{1}{3} i$$

### 3.7.1.3- Iluminación y ventilación de los locales de segunda clase

Un local de segunda clase recibirá luz del día y ventilación a espacio urbano en los edificios de perímetro libre y a espacio urbano o patio en los edificios entre medianeras.

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de locales de segunda clase, se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.

a) Cocinas y lavaderos: la ventilación para cocina:

$$K = \frac{2}{3} i$$

b) Baños, toilette, mingitorio: un baño, toilette, no requieren en general recibir luz de día por patio. Esta ventilación puede reemplazarse por conductos según se especifica en el art. "Ventilación por conductos de baños, toillettes y mingitorios."

I. Un baño, toilette o mingitorio ubicado en sótano y semisótano no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio apendicular. Los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán un alféizar del vano a no menos de 2.00m. sobre el nivel de la acera.

II. Cuando los baños, toillettes y mingitorios se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 2.00m. La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en el contenido, será no menor que 2.00m. Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0.87m<sup>2</sup> por cada artefacto y una separación de 0,60m. entre ellos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0.50 m<sup>2</sup>. Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0.04 m<sup>2</sup>. Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento la sección será aumentada en un 50%.

La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que de por lo menos a patio, y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5.00m del vano.

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

- III. Los vanos de ventilación, de baños y retretes simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local complementario, además contará con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el apartado II.
- IV. Cuando los baños retretes y orinales se ventilan desde el lecho o azotea mediante claraboyas, esta tendrá una abertura mínima de  $0.50\text{m}^2$  y área de ventilación no menor que  $0.15\text{m}$ . por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

#### 3.7.1.4- Iluminación y ventilación natural de escaleras principales

- I. El área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja. De esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo  $1.00\text{m}$ . al frente de muchos circunvecinos.
- II. Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea, y será no menos que  $0.75\text{m}^2$  por cada piso, excluido el del arranque, que con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera hasta un 25% siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distarán como mínimo  $1.00\text{m}$ . de muros circunvecinos.
- III. Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tengan ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ellas conectadas, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los apartados I. y II. En este caso, el alumbrado será a electricidad de acuerdo con lo establecido en “Iluminación artificial”.

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

$$K = \frac{0.2h}{1.00\text{m}^2}$$

Siendo h: altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azoteas o techos y distarán no menos que  $1.00\text{m}$ . de muros fronteros.

### 3.7.1.5- Iluminación y ventilación de los locales de tercera clase

Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano y excepcionalmente de patio, cuando se encuadra en art. 3.5.3.3.

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

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrio de piso que den al exterior.

a) Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación será:

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

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

A: área libre de la planta del local

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

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A PATIO ART. 3.5.3.3.	VANO QUE DA A ESPACIO URBANO	CLARABOYA O VIDRIO DE PISO	VIDRIO DE PISO A NIVEL DEL SOLADO TRANSITABLE
LATERAL BAJO PARTE CUBIERTA	5	8		
LATERAL LIBRE DE PARTE CUBIERTA	7	10		
CENITAL			10	6

El vidrio de piso puede estar a nivel en azotea intransitable. En las transitables debe colocarse sobreelevado. En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2.00m. del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de ese local que se computan totalmente.

b) Ventilación:

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

$$K = \frac{1}{3} i$$

Los locales de comercio, trabajo, deposito comercial y/o industria con profundidad mayor que 6.00m. y hasta 10.00m. complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicado en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10.00m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones:

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

c) Claraboya:

El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea.

### 3.7.1.6- Iluminación y ventilación de los locales de cuarta clase y escaleras secundarias

- a) Un local de cuarta no requiere, en general, recibir luz del día y ventilación a patio.
- b) Ventilación de locales  
La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en “Ventilación natural por conducto”. Las aberturas de comunicación en el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso.
- c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos  
Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre si no más que 15.00m. Esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III. del ítem 3) del inciso b) de “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales”.
- d) Ventilación de espacio para cocinar  
Un espacio para cocinar debe satisfacer lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tenga ventilación al exterior.
- e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias  
Lo harán a través de los locales a los cuales llegan.

### 3.7.1.7- Iluminación y ventilación de escaleras secundarias

- a) Portería, administración, salas comunes de juegos infantiles y similares: iluminación y ventilación como los locales de primera.
- b) Salas de máquinas y similares, podrán no tener iluminación natural, pero tendrán por lo menos dos vanos de ventilación ubicados en sectores opuestos de modo de permitir la correcta ventilación del local; salvo requerimiento técnico mayor, la superficie de cada vano de ventilación, que serán no regulables, será de 0.50 m<sup>2</sup> cada uno.

### 3.7.1.8- Iluminación y ventilación de los locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, como ser galería, porche, loggia, balcón, alero u otro saledizo siempre que se satisfagan condiciones que en adelante se detallan. Los aleros no serán considerados como tales a los efectos de este C.E. cuando vuelen 0.50m. o menos desde el parámetro exterior del muro.

Todo balcón, alero o cualquier tipo de saledizo que este ubicado a una altura, por sobre el dintel de un vano, que sea igual o mayor que su saliente respecto al plano de ese vano, no será considerado a los efectos del cálculo de la iluminación y ventilación requerida para el local al cual pertenece el mencionado vano, tomándose los valores señalados en este capítulo como "Libre de parte cubierta". En caso contrario, se lo calculara con los señalados en “Bajo parte cubierta”.

Los saledizos máximos serán según el siguiente cuadro:

ESPACIO URBANO			< LOCAL FRENTE >	PATIO		
1	2	3	< CASO >	1	2	3
1.5h	1.4h	1.1h	< SALIENTE MÁXIMA >	0.75h	0.70h	0.55h

Siendo: h: altura desde el solado del local al dintel del saledizo

Caso 1: saledizo con laterales abiertos

Caso 2: saledizo con un lateral abierto y otro cerrado

Caso 3: saledizo con ambos laterales cerrados

### **3.7.2- Ventilación natural por conducto**

#### **3.7.2.1- Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto**

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0.03\text{m}^2$ , uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de  $45^\circ$  respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50m de caras internas lisas.
- d) El conducto rematará a 0.50m. por lo menos, sobre la azotea o techo, y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

#### **3.7.2.2- Ventilación de espacio para cocinar por conducto**

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

- a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:
  - I. El conducto tendrá una sección transversal mínima de  $0.01\text{m}^2$ , lados no menores que 0.10m., uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que  $45^\circ$  respecto de esta dirección.
  - II. La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.
  - III. El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que 1.50 y de sección igual a la de dicho conducto.
  - IV. El conducto rematará a 0.50m. por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.
- b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano: El conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1.50m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería serán iguales a las especificadas en el inciso a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.

La D.O.P. puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo proscripto en los incisos precedentes.

### 3.7.2.3- Ventilación de sótanos y depósitos por conducto

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25.00 m<sup>2</sup> de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.0150m<sup>2</sup>. y lado inferior a 0.10m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiere ventilación variable a una ventilación especial, puede colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.

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

### 3.7.2.4- Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto

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

- a) La sección transversal no será inferior a 0.003m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura, con caras inferiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
- b) La apertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicara a no menos de 0.50m. sobre la azotea o techo.
- d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación: Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en "Ventilación natural por conducto".

### 3.7.2.4- Ventilación natural por sistema de colector de ventilación

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de 4° categoría, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados "Colectores de ventilación".

- a) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo de 2:3.
- c) La sección del conducto principal "colector" será de 400cm<sup>2</sup>. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso.  
Si hubiera dos locales por piso, esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.  
Los conductos secundarios tendrán una sección de 180cm<sup>2</sup>.
- d) Cada local que se ventile, contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso.  
El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea.



- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0.50m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe empero dejar permanentemente abierta una sección de 25cm<sup>2</sup>.
- f) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150cm<sup>2</sup>. ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos, 0.50m. sobre azotea o terraza y a 2.40m. de todo vano de local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

### **3.7.3- Iluminación y ventilación artificial de locales**

#### **3.7.3.1- Iluminación artificial**

a) Iluminación de medios de circulación:

Un medio de circulación general o publico estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el inciso a).

Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos deben funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto, por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

b) Iluminación de determinados locales:

Si razones de orden técnica lo aconsejaren, la D.O.P. a su criterio, podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de 2 circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito, en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

c) Luces de emergencia:

Cuando las características de un edificio y/o destino lo aconsejen por el uso masivo de público y/o por razones de ser edificio de sanidad, a juicio de la D.O.P., se dispondrán en medios de salida y otros lugares críticos, luces de emergencia que deberán ser alimentadas por fuentes constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Cada caso será motivado de estudio y aprobación en particular.

### **3.7.3.2- Ventilación por medio mecánico**

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

### **3.7.3.3- Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugar de espectáculos y diversiones publicas**

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

---

**EL PRESENTE CÓDIGO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**