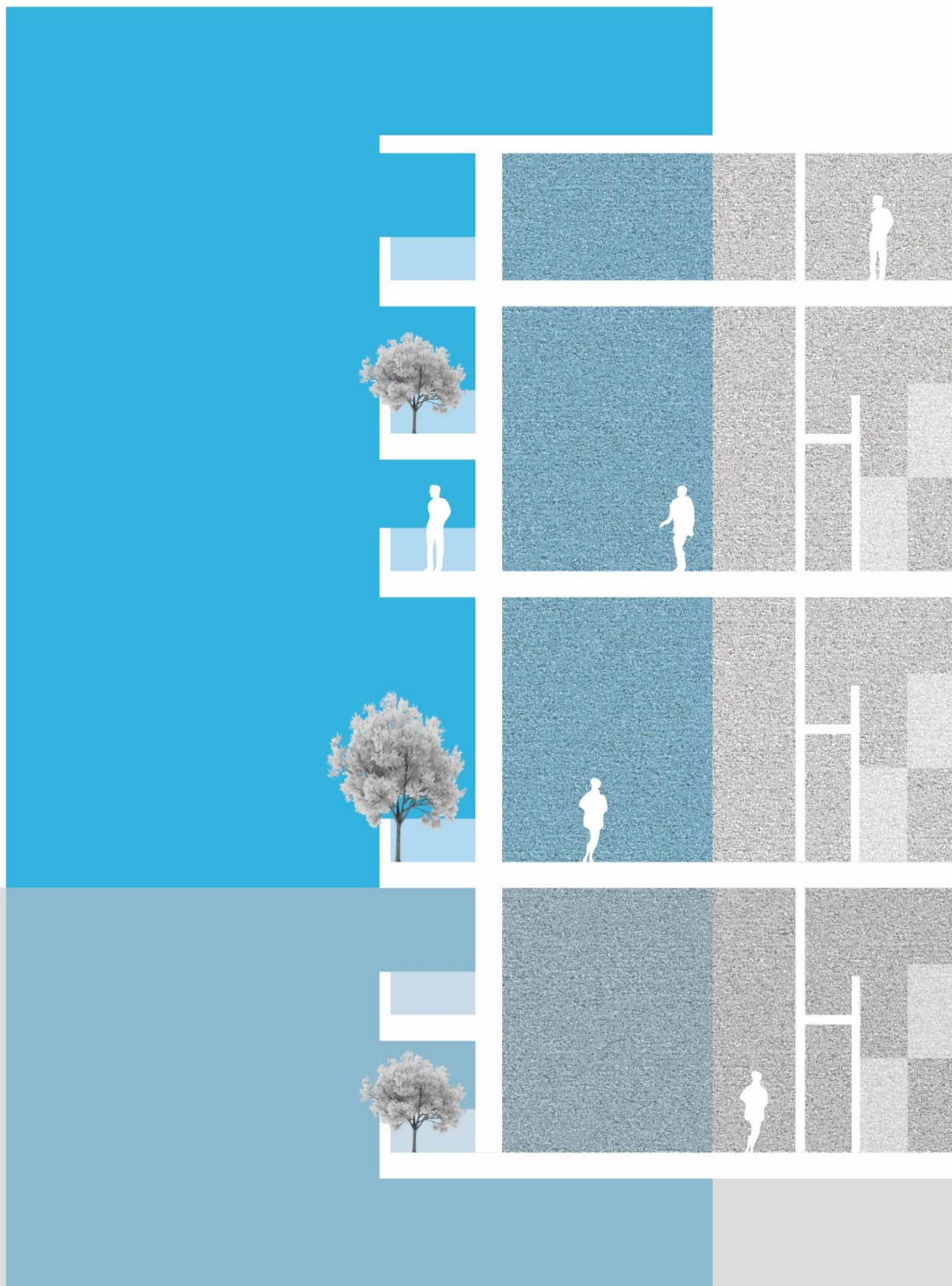




CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

PARA EL PARTIDO DE SAN MIGUEL



VERSIÓN	FECHA DE VIGENCIA	APARTADO MODIFICADO	NORMA QUE MODIFICA	MODIFICACIÓN REALIZADA

ÍNDICE

1. GENERALIDADES	10
1.1. TÍTULO.....	11
1.2. OBJETO	11
1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	11
1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	12
1.5. CARENCIA EN LA NORMATIVA	12
1.6. OBLIGATORIEDAD	13
1.7. CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO.....	13
1.8. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS	13
1.9. GLOSARIO	13
2. SUJETOS.....	20
2.1. OBLIGACIONES.....	21
2.2. PROFESIONALES.....	21
2.2.1. PROYECTISTA	21
2.2.2. DIRECTOR DE DEMOLICIÓN	22
2.2.3. DIRECTOR DE OBRA	22
2.2.4. EMPRESA CONSTRUCTORA O CONSTRUCTOR.....	23
2.2.5. CONSERVADOR DE ASCENSORES	24
2.3. PROPIETARIO	24
2.4. DESARROLLADOR INMOBILIARIO	25
2.5. CAMBIO Y DESLIGAMIENTO DE PROFESIONALES	25
3. PROYECTO	26
3.1. VOLÚMENES EDIFICABLES.....	27
3.1.1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO F.O.S.	27
3.1.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL F.O.T.	27
3.1.3. ALTURAS MÁXIMAS	28
3.1.4. COTA 0,00 O NIVEL DE ORIGEN DEL PROYECTO	29
3.1.5. DENSIDAD HABITACIONAL NETA	29
3.1.6. PLANTA BAJA LIBRE.....	30
3.1.7. QUINCHOS O ANEXO DE VIVIENDA	31
3.1.8. PILETAS, ESTANQUES Y NATATORIOS.....	32

3.1.9. PARRILLAS Y ASADORES.....	33
3.2. ESPACIOS LIBRES	33
3.2.1. ESPACIO LIBRE URBANO.....	34
3.2.2. PATIOS.....	35
3.2.3. PATIOS BAJO COTA DE PARCELA	35
3.2.4. PATIOS APENDICULARES	36
3.2.5. FORMA DE MEDIR LOS ESPACIOS LIBRES	37
3.2.6. RESTRICCIONES A LOS ESPACIOS LIBRES	37
3.2.7. SEPARACIÓN MÍNIMA DE LAS CONSTRUCCIONES A LOS EJES MEDIANEROS	38
3.2.8. DIVISIÓN DE PATIOS O ESPACIOS URBANOS	38
3.2.9. VISTAS A PREDIOS LINDEROS.....	39
3.3. LOCALES	39
3.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	39
3.3.1.1. LOCALES DE PRIMERA CLASE.....	40
3.3.1.2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE.....	40
3.3.1.3. LOCALES DE TERCERA CLASE.....	40
3.3.1.4. LOCALES DE CUARTA CLASE.....	40
3.3.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES	41
3.3.2.1. LOCALES DE PRIMERA CLASE.....	41
3.3.2.2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE.....	42
3.3.2.3. LOCALES DE TERCERA CLASE.....	43
3.3.2.4. ALTURA DE SEMISÓTANO EQUIPARADO A PLANTA BAJA	43
3.3.2.5. FORMA DE MEDIR LAS SUPERFICIES DE LOS LOCALES	44
3.3.2.6. SUBDIVISIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOCALES.....	45
3.3.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES	45
3.3.3.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE	46
3.3.3.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE.....	46
3.3.3.2.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS	47
3.3.3.2.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE BAÑOS Y LAVADEROS	47
3.3.3.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE	47
3.3.3.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE CUARTA CLASE	48
3.3.3.5. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA	48
3.3.3.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES A TRAVÉS DE SEMICUBIERTOS O GALERÍAS.....	49
3.3.4. ENTREPISOS	50

3.3.5. CONDICIONES PARA DETERMINADOS USOS Y DESTINOS	51
3.3.5.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR.....	51
3.3.5.2. VIVIENDA DE ENCARGADO	52
3.3.5.3. ESPACIO PARA EL PERSONAL DE TRABAJO Y/O MANTENIMIENTO	52
3.3.5.4. COMERCIOS.....	52
3.3.5.5. CLUBES.....	53
3.3.5.6. NATATORIOS.....	53
3.3.5.7. LOCALES PARA INSTALACIONES Y MEDIDORES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	53
3.4. CERCOS Y VEREDAS	54
3.4.1. ARBOLADO PUBLICO.....	55
3.4.2. CESTOS Y RECINTO DE RESIDUOS	55
3.5. FACHADAS Y ESTÉTICA URBANA	57
3.5.1. FACHADAS PRINCIPALES	57
3.5.2. MUROS Y REVESTIMIENTOS	57
3.5.3. CHIMENEAS O CONDUCTOS DE EVACUACIÓN DE HUMOS O GASES.....	57
3.5.4. BALCONES Y TERRAZAS	58
3.5.5. BARANDAS O PARAPETOS	58
3.5.6. CARPINTERÍAS Y CERRAMIENTOS EN BALCONES.....	58
3.5.7. EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN	58
3.5.8. CORTINAS DE SEGURIDAD	59
3.5.9. TOLDOS	59
3.5.10. UTILIZACIÓN DE FACHADAS Y VEREDAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO Y SEÑALIZACIÓN	59
3.6. CIRCULACIONES, MEDIOS DE SALIDA Y ACCESIBILIDAD	60
3.6.1. ENTRADAS GENERALES.....	61
3.6.2. CORREDORES Y PASILLOS	61
3.6.3. PUERTAS.....	62
3.6.4. ESCALERAS PRINCIPALES	62
3.6.5. ESCALERAS SECUNDARIAS	63
3.6.6. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO	64
3.6.7. ESCALERAS RAMPADAS.....	64
3.6.8. RAMPAS.....	65
3.6.9. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR	66

3.6.9.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR COCHERAS	66
3.6.9.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO	69
3.6.9.3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ACCESO VEHICULAR	69
3.6.9.4. DIMENSIONES MÍNIMAS DE CIRCULACIONES INTERNAS	70
3.6.9.5. RAMPAS VEHICULARES.....	71
3.6.9.6. GARAJES COMERCIALES Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.....	72
3.6.10. MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN	72
3.6.10.1. OBLIGACIÓN DE INSTALAR ASCENSORES	73
3.6.10.2. CÁLCULO DE CANTIDAD DE ASCENSORES	73
3.6.10.3. DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS	78
3.6.10.3.1. CABINA	78
3.6.10.3.2. PASADIZOS	79
3.6.10.3.3. RELLANOS O DESCANSOS.....	81
3.6.10.3.4. SALA DE MAQUINAS	82
3.6.10.4. CASILLA O ESPACIO PARA POLEAS.....	83
3.6.10.5. ASCENSORES NO CONVENCIONALES	84
3.6.10.6. ESPECIFICACIONES PARA MONTACARGAS	84
3.7. DISEÑO SUSTENTABLE	84
3.7.1. CERTIFICACIÓN SUSTENTABLE.....	84
3.7.2. DISEÑO BIOCLIMÁTICO.....	86
3.7.2.1. AISLACIÓN TÉRMICA	86
3.7.2.2. CONTROL SOLAR	87
3.7.2.3. VENTILACIÓN NATURAL CRUZADA	87
3.7.2.4. CUBIERTAS O TECHOS VERDES	87
3.7.2.5. FACHADAS VEGETALES O MUROS VERDES	88
3.7.2.6. SOLADOS EXTERIORES PERMEABLES.....	88
3.7.3. USO EFICIENTE DEL AGUA	88
3.7.3.1. INSTALACIÓN DE ARTEFACTOS DE BAJO CONSUMO	88
3.7.3.2. RECOLECCIÓN Y REUTILIZACIÓN DEL AGUA DE LLUVIA	89
3.7.3.3. REUTILIZACIÓN DEL AGUA DE LAS PISCINAS	89
3.7.3.4. TRATAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS GRISES	89
3.7.4. EFICIENCIA ENERGÉTICA	90
3.7.4.1. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL LED.....	90
3.7.4.2. ARTEFACTOS EFICIENTES	90
3.7.4.3. ENERGÍAS RENOVABLES	91

3.7.5. GESTIÓN DE RESIDUOS	91
3.8. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	91
3.8.1. CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	92
3.8.2. STEEL FRAME	92
3.8.3. CONCREHAUS.....	92
3.8.4. CASSAFORMA.....	92
3.8.5. CONSTRUCCIÓN EN MADERA	93
3.8.6. CONTAINERS	93
3.8.6.1. DESTINOS PERMITIDOS	93
3.8.6.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES	94
3.8.6.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES	94
3.8.6.4. TRAMITACIÓN	94
3.8.7. CONSTRUCCIÓN CON TIERRA.....	94
3.8.8. INCORPORACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	95
3.9. SERVICIOS	95
3.9.1. PROVISIÓN DE AGUA Y CLOACAS.....	95
3.9.2. PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD	96
3.9.3. PROVISIÓN DE GAS	96
4. TRAMITACIONES	97
4.1. TRAMITACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	98
4.1.1. SOLICITUD DE COPIA DE PLANOS	98
4.1.2. DESARCHIVO DE EXPEDIENTES.....	98
4.1.3. CONSULTA PREVIA DE PROYECTO.....	98
4.1.4. INSCRIPCIÓN PROFESIONAL.....	99
4.1.5. AVISO DE OBRA.....	99
4.1.6. PERMISO DE OBRA	100
4.1.7. PERMISO PROVISORIO DE OBRA	100
4.1.8. PERMISO DE DEMOLICIÓN.....	101
4.1.9. PERMISO DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES	101
4.1.10. PERMISO SOLO POR PROYECTO	101
4.1.11. DESISTIMIENTO DEL PERMISO DE OBRA OTORGADO	101
4.2. TRAMITACIONES POSTERIORES A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	102
4.2.1. FINAL DE OBRA	102

4.2.1.1. CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL	102
4.2.1.2. CONSTATACIÓN DE FINAL DE OBRA DE OFICIO	103
4.2.2. REGISTRACIÓN DE OBRA EXISTENTE.....	103
4.2.3. REGISTRACIÓN DE ASCENSORES INSTALADOS.....	103
4.2.4. CAMBIO DE DESTINO	103
4.2.5. CAMBIO DE PROYECTO	104
4.2.6. DESLIGAMIENTO PROFESIONAL	104
4.3. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN	104
4.4. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS DE OBRA	104
4.4.1. CARÁTULA.....	104
4.4.2. CARATULA URBANÍSTICA	105
4.4.3. PLANTA DE IMPLANTACIÓN	106
4.4.4. PLANTAS DE ARQUITECTURA	107
4.4.5. PLANTA DE TECHOS.....	108
4.4.6. VISTAS	108
4.4.7. CORTES.....	109
4.4.8. SILUETAS Y BALANCE DE SUPERFICIES	109
4.4.9. PLANILLA DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.....	110
4.4.10. DETALLE DE ESCALERA	110
4.4.11. LEYENDAS A INCLUIR.....	111
4.4.12. COLORES CONVENCIONALES	111
5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	112
5.1. CARTEL DE OBRA	113
5.2. PLAZOS DE VIGENCIA.....	113
5.3. CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE OBRA	114
5.4. HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS EN LAS OBRAS	114
5.5. INSPECCIONES	114
5.5.1. ACCESO DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL A LA OBRA.....	114
5.5.2. EXISTENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA.....	115
5.5.3. CITACIÓN A PROFESIONALES	115
5.5.4. ACTA DE INSPECCIÓN	115
5.5.5. ESTADO DE OBRA.....	116
5.5.6. DENUNCIAS	116

5.5.7. OBRAS PARALIZADAS	116
5.6. VALLAS PROVISORIAS.....	117
5.7. ANDAMIOS	117
5.8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN.....	117
5.9. EXCAVACIONES Y SUBMURACIONES	118
5.10. DEMOLICIONES	118
6. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS.....	120
6.1. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO	121
6.2. CONSERVACIÓN GENERAL DE LOS EDIFICIOS.....	121
6.3. CONSERVACIÓN DE FACHADAS.....	121
6.4. CONSERVACIÓN DE LAS VEREDAS.....	122
6.5. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES	122
6.6. CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN	122
6.6.1. DESIGNACIÓN DEL CONSERVADOR	123
6.6.2. RESPONSABILIDADES DEL CONSERVADOR	123
6.6.3. SERVICIOS A PRESTAR	124
6.7. OBRAS CON PELIGRO DE DERRUMBE	126
7. SANCIONES.....	127
7.1. GENERALIDADES	128
7.2. FALTAS LEVES	128
7.3. FALTAS GRAVES	128
7.3.1. APLICACIÓN DE MULTAS	128
7.3.2. SUSPENSIÓN DE LA FIRMA	129
7.3.3. ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS	130
7.3.4. PARALIZACIÓN DE LA OBRA	130

1. GENERALIDADES

TITULO

OBJETO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

CARENCIA EN LA NORMATIVA

OBLIGATORIEDAD

CARÁCTER DE ORDEN PUBLICO

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS

GLOSARIO

1.1. TÍTULO

Esta Ordenanza será citada como Código de Edificación para el Partido de San Miguel.

1.2. OBJETO

El Código de Edificación tiene por objeto regular los requisitos y procedimientos para la tramitación y ejecución de las etapas que componen una obra, desde la elaboración y presentación del proyecto, hasta la materialización y conservación del mismo.

Asimismo, establece los estándares constructivos mínimos de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, funcionalidad y sustentabilidad.

- **Habitabilidad:** Son las condiciones conforme el uso permitido, que proveen confort y salubridad a una construcción, en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del ciclo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.
- **Seguridad:** Una construcción se considera segura cuando se garantizan su estabilidad y resistencia estructural, cuando durante su ejecución se respetan las exigencias de higiene, seguridad y protección de las personas que intervienen y cuando se implementan los protocolos de seguridad contra incendios, entre otros.
- **Accesibilidad:** Para garantizar que todas las personas puedan hacer uso de un espacio, independientemente de sus diferentes capacidades, cognitivas o físicas.
- **Funcionalidad:** Son las disposiciones, dimensiones y la provisión de servicios de un espacio definido sobre bases antropométricas, que facilitan la adecuada realización de las funciones y actividades para el cual fue proyectado.
- **Sustentabilidad:** Durante todo el proceso constructivo, desde que se proyecta un espacio hasta que se materializa, se debe evitar y prevenir el deterioro del medio ambiente en su entorno mediato e inmediato.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Código de Edificación es de aplicación en todo el territorio perteneciente al Partido de San Miguel.

1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Autoridad de Aplicación del Código de Edificación será la Dirección de Obras Particulares, o la autoridad que en un futuro la reemplace.

Son obligaciones de la Autoridad de Aplicación:

- Control técnico de la documentación requerida para cada tramitación referida en este Código.
- Formular observaciones en caso de falencias, errores u omisiones en la documentación requerida para cada tramitación referida en este Código.
- Otorgar copia de la documentación que integre una actuación a quien acredite un interés legítimo.
- Conceder o denegar los permisos y/o avisos en sus diversas categorías, en sus diferentes etapas.
- Dar a publicidad, organizar y mantener accesible al público en general, profesionales y empresas, toda actualización de carácter reglamentario propiciando su divulgación.
- Mantener permanentemente actualizado el presente Código de Edificación, por disposición del Departamento Ejecutivo Municipal o del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de las reparticiones competentes, según la materia.

La Autoridad de Aplicación será asistida por la Dirección de Planeamiento, por la Dirección de Catastro, por la Dirección de Desarrollo Urbano, por la Dirección de Evaluación y Control Ambiental, por la Unidad de Fiscalización, por la Dirección de Infraestructura o las autoridades que en el futuro las reemplacen, quienes deberán emitir su dictamen y conformidad dentro del alcance de sus incumbencias dadas por sus misiones y funciones a través del marco normativo vigente, así como para fijar la interpretación de la aplicación de las normas jurídicas - administrativas, urbanísticas y de la construcción propiciando la actualización de los requisitos reglamentarios.

1.5. CARENCIA EN LA NORMATIVA

Para los casos o circunstancias no previstas en el articulado del presente Código de Edificación o en las normas complementarias, modificatorias o concurrentes, podrá recurrirse al Código de Edificación vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en forma supletoria. Posteriormente, deberán arbitrase los mecanismos a los efectos de suplir tal carencia normativa.

1.6. OBLIGATORIEDAD

El cumplimiento de las normas contenidas en el presente Código es obligatorio para toda persona humana o jurídica con los alcances aquí previstos.

1.7. CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO

Las normas contenidas en el presente Código tienen carácter de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus preceptos y obligaciones.

Podrán admitirse, previa conformidad de la Autoridad de Aplicación o del Departamento Ejecutivo Municipal, soluciones constructivas no previstas expresamente en el presente Código cuando las mismas sean consideradas de aplicación equivalente, o bien, cumplan con mayores exigencias que las establecidas en el presente cuerpo legal.

1.8. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS

Toda la documentación requerida para cada tramitación referida en este Código será redactada en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en lengua española. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán presentarse con la respectiva traducción al idioma nacional por Traductor Público.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza, conforme la Ley Nacional Nº 19.511 y sus modificatorias o la ley que en el futuro la reemplace.

1.9. GLOSARIO

Los términos técnicos empleados en el presente Código se utilizan conforme a las siguientes definiciones, sin perjuicio de las aclaraciones que puedan formularse en forma reglamentaria.

A. ACERA: Sector comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada o borde de la zanja o cuneta, según éstos existan.

ALERO: Plano horizontal voladizo no accesible, destinado exclusivamente para proteger vanos y muros.

AGUAS GRISES: Aquellas aguas residuales producto del uso de duchas o bañeras, lavatorios, piletas de lavado.

AGUAS NEGRAS: Aquellas aguas residuales provenientes del sistema cloacal, que se encuentra contaminada con residuos metabólicos provenientes de las necesidades fisiológicas humanas o animales, por lo cual presentan características físicas, químicas o biológicas dañinas para la salud humana, animal y/o medioambiental.

ALZADA: Altura de un escalón medida entre el plano horizontal de dos escalones consecutivos.

ANTEBAÑO: Espacio o local ubicado previo al ingreso del baño o retrete, que puede contener lavatorios.

ANTECÁMARA DE ESCALERA: Recinto previo al acceso a una caja de escalera, cuyas características favorecen las condiciones de seguridad en el interior de la caja de escalera.

ANTEPECHO: Parte maciza inferior de un vano que forma parte del muro que lo contiene.

ARTEFACTO: Elemento de una instalación de uso funcional directo. (Ejemplos: inodoro, mingitorio, lavatorio, luminaria, caldera y otros de similar carácter).

ASCENSOR: Aparato mecánico para el transporte de personas, animales y/u objetos.

- B. BALCÓN:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, limitado por un parapeto o baranda.

BAÑO: Local de salubridad destinado al aseo o higiene de personas y/o a la evacuación de los residuos metabólicos provenientes de las necesidades fisiológicas humanas.

BIODIGESTOR: Sistema que tiene como función el tratamiento séptico de las aguas negras residuales.

- C. CABINA DE ASCENSOR:** Recinto en el cual son desplazadas las personas y/o objetos.

CAJA DE ASCENSOR O MONTACARGAS: Pasadizo vertical que, en un edificio o en una estructura, se destina para emplazar el ascensor o el montacargas.

CAJA DE ESCALERA: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente. Sus accesos serán cerrados con puertas de doble contacto y cierre automático.

CERRAMIENTO: Elemento constructivo del edificio que lo separa del exterior, ya sea del aire, terreno u otros edificios.

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

CIELORRASO: Superficie visible del techo desde el interior de un ambiente.

CISTERNA: Depósito que se utiliza para almacenar agua potable, usualmente instalado o construido bajo tierra.

CLARABOYA: Vano situado en el techo o la parte superior de una pared, utilizado para proporcionar luz natural a un local.

COCINA: Local para preparación, elaboración y cocción de alimentos.

COMEDOR: Local habitable destinado a la ingesta de alimentos.

CONDUCTO: Espacio dispuesto para contener tuberías, conducir o evacuar aire, gases, líquidos o sólidos.

CONTAINER: Recipiente o contenedor construido en acero, utilizado para el transporte marítimo de productos o mercancías.

CORREDOR: Espacio de circulación que vincula los locales de un mismo nivel de planta en un inmueble.

COTA: Número que indica la altura de un punto sobre un determinado plano de nivel.

D. DEMOLICIÓN: Derribo total o parcial de un inmueble.

DENSIDAD HABITACIONAL: Producto de multiplicar el indicador urbanístico de densidad poblacional neta de proyecto de la zona por la superficie de la parcela, determinando la cantidad máxima de habitantes que puede considerar un proyecto.

DINTEL: Elemento estructural horizontal que salva un espacio entre dos apoyos para crear vanos en los muros que conforman puertas, ventanas o pórticos, y sirve de sostén del muro superior.

DIRECCIÓN DE OBRA: Tarea desarrollada por un profesional con alcance e incumbencia de título en la materia, en oportunidad de la ejecución material de una obra, controlando la fiel interpretación del proyecto y el cumplimiento del contrato y ejerciendo la representación del comitente con respecto a terceros.

DORMITORIO: Local habitable destinado a dormir o descansar.

E. EDIFICIO: Construcción permanente que puede albergar uno o más usos, y puede estar constituido por una o más unidades de uso.

EJE MEDIANERO (E.M.): Eje virtual que delimita parcelas de dominio privado.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, que se construye dentro de un local, quitando parte de la altura de éste, entre el nivel de piso y el cielorraso y que, por ello, constituye un espacio accesorio al primero.

ESCALERA: Conjunto de peldaños o escalones que enlazan dos planos a distinto nivel en una construcción o terreno, y que sirven para subir y bajar.

ESCRITORIO: Local habitable de una vivienda destinado a espacio de trabajo intelectual doméstico.

ESPEJO DE AGUA: Superficie de agua en reposo, generalmente delimitada. No incluye los solados perimetrales.

ESTANQUEIDAD: Cualidad de las cámaras, depósitos, válvulas y cerramientos en general, por la que éstos resultan impermeables a los flujos fluidos y, naturalmente, a las partículas

sólidas, con lo que se evitan las fugas de los elementos que conviene retener.

ESTAR: Local habitable destinado a la reunión habitual de sus ocupantes.

ESTRUCTURA: Conjunto estable de elementos resistentes de una construcción con la finalidad de soportar cargas y transmitirlas, para llevar finalmente estos pesos o cargas al suelo.

ESTUDIO: Véase “Escritorio”.

- F. FACHADA:** Paramentos exteriores de un inmueble, hacia el frente, contrafrente y laterales de una parcela y todos los elementos adosados a ellos.

FAJA DE ITINERARIO PEATONAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: Sector de la acera que se despliega sobre la vereda y que brinda un trayecto continuo apto para las personas con movilidad reducida.

FAJA DE SERVICIOS: Sector de la acera que se despliega paralela a la calzada vehicular, entre la vereda y el cordón o borde de zanja o cuneta, y sobre el cual se instalan los elementos del mobiliario urbano, la cinta verde destinada a césped y arbolado público, y otros autorizados por la administración para el beneficio público y el adecuado desarrollo de las funciones de la zona.

F.O.S. (FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO): Relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

F.O.T. (FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL): Coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

- G. GALERÍA:** Espacio semicubierto, abierto en al menos uno de sus lados más largos, que sirve de espacio de conexión entre un espacio interior y el exterior.

GIMNASIO: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas y deportivas.

- H. HALL:** Local inmediato al acceso principal o circulación de un inmueble o una unidad de uso que vincula a dos o más locales.

- I. INSPECCIÓN: Verificación y control realizada por la Unidad de Fiscalización con Poder de Policía a tal efecto, para controlar, en un momento determinado, el cumplimiento del presente Código.
- K. KITCHENETTE: Espacio para cocinar de proporciones reducidas, abierto hacia un local de primera o tercera clase, que ilumina y ventila a través de éste.
- L. LAVADERO: Local destinado a la limpieza y lavado de ropa.

LINEA MUNICIPAL (L.M.): Limite entre el dominio público municipal y el dominio privado.

LOCAL: Los espacios delimitados estructuralmente que forman parte de un inmueble o edificio, que tienen un determinado uso o destino y que cumplen con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

LOCAL HABITABLE: Recinto interior destinado a la permanencia de personas, en los cuales se determinan condiciones de habitabilidad adecuada a los usos y tiempos de permanencia que en ellos se desarrollan.

LOCAL NO HABITABLE: Recinto interior destinado al tránsito o permanencia esporádica.

- M. MATERIAL: Sustancia, mezcla, componente o elemento constitutivo de cada una de las partes de una obra.

MONTACARGAS: Medio mecánico de elevación para el transporte de objetos en dirección vertical.

MURO: Construcción vertical, usualmente de mampostería, que cierra o delimita espacios interiores o exteriores.

MURO MEDIANERO: Cerramiento vertical que delimita parcelas de dominio privado.

MURO VISTA VECINO (M.V.V.): Cerramiento vertical ciego de mampostería, que limita las visuales hacia parcelas linderas.

- O. OBRA: Trabajo que comprende la materialización del todo o parte de un proyecto arquitectónico, su construcción y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, entre otros.

OFFICE: Antecocina que puede incluir instalaciones, artefactos y electrodomésticos que no requieran de ventilación (no se admiten hornos, anafes y/o cocinas a gas).

OFICINA: Local de trabajo en el cual se efectúan tareas técnicas, intelectuales y/o administrativas varias.

- P. PASO: Véase “Corredor”.

PASILLO: Véase “Corredor”.

PcD (PERSONAS CON DISCAPACIDAD): Son aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con el entorno, encuentran diversas barreras, que pueden impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

PEDADA: Profundidad de un escalón medida desde la nariz de un peldaño hasta la proyección de la nariz del siguiente.

PERFORACIÓN: Hoyo, en algunos casos entubados, para captar agua subterránea.

PÉRGOLA: Instalación desmontable compuesta de columnas, correas transversales y cabios que no posee cubierta alguna, o limitada en sus características cuando su emplazamiento se autorice en espacio de retiros laterales obligatorios.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. También llamado “Nivel”.

PLAYROOM: Local habitable de una vivienda destinado al entretenimiento y ocio.

PROPIETARIO: Titular dominial del predio y/o inmueble.

PROYECTO: Estudio, diseño, cálculo, dimensionamiento y documentación técnica utilizada para definir a la obra y solicitar su permiso de ejecución.

Q. QUINCHO: Local habitable, anexo a una

R. RECINTO: Véase “Local”.

S. SALA DE ESPERA: Local o espacio vinculado a la circulación, destinado a la espera y recepción de los usuarios que concurran a un establecimiento o local con destino específico.

SALA DE MÁQUINAS: Recinto de acceso restringido desde espacio de circulación que aloja equipos de las instalaciones del edificio (bombas, calderas, tableros, motores, entre otros).

SEMISÓTANO: Área de un edificio que sobresale, por lo menos, en la mitad de su altura, del nivel del solado colindante; se computa como un nivel.

SÓTANO: Área de un edificio cuyo nivel de piso se encuentra por debajo de la cota 0,00 o nivel de origen del proyecto.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un piso.

SUBSUELO: Véase “Sótano”.

SUPERFICIE CUBIERTA: espacio techado, que posee cerramientos en todo su contorno.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: espacio techado que carece de cerramiento en al menos uno de sus lados más largos.

- T.** TANQUE DE AGUA: Depósito donde se almacena el agua destinada al consumo humano y/o sanitario.

TORRE DE AGUA: estructura que soporta un tanque de agua a una altura suficiente para presurizar sistemas de distribución de agua.

TANQUE DE INCENDIO: Cisterna donde se almacena el agua para alimentar los sistemas contra incendio.

- U.** UNIDAD DE CERRAMIENTO PERIMETRAL (UCP): Conjuntos inmobiliarios de viviendas que poseen un cerramiento perimetral común, concedido por autoridad competente.

- V.** VANO: Hueco efectuado en un muro o paramento, destinado a paso, puerta o ventana.

VEREDA: Obra construida en el sector comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada o borde de zanja o cuneta, según éstos existan, con los materiales, medidas y demás especificaciones técnicas reglamentarias (Véase Ordenanza 28/16).

VESTIDOR, CUARTO DE ROPEROS Y/O DE VESTIR ANEXO A DORMITORIO: Local destinado al guardado y muda de ropa.

VESTUARIO COLECTIVO: Local destinado al usuario de un gimnasio, club, establecimiento comercial, sanitario, industrial, etc. para mudarse de ropa.

- Z.** ZONA DE OCHAVA: Polígono definido por la proyección de la línea de la ochava sobre las aceras hasta su intersección con el cordón, cuneta o borde de la zanja según éstos existan, y la traza de éstos paralela a la calzada vial.

2. SUJETOS

OBLIGACIONES

PROFESIONALES

PROPIETARIO O COMITENTE

DESARROLLADOR INMOBILIARIO

CAMBIO Y DESLIGAMIENTO DE PROFESIONALES

2.1. OBLIGACIONES

Es obligación de los propietarios, profesionales, empresas constructoras o constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances del presente Código, conocer las condiciones que se exigen de ellos y quedan sujetos a las responsabilidades derivadas de su aplicación, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades determinadas por las leyes específicas y normativa complementaria que regulen la actividad, así como también las determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

2.2. PROFESIONALES

En todos los proyectos, obras o instalaciones se deben designar profesionales matriculados responsables por cada una de las especialidades, pudiendo ser la misma persona o no, en función del tamaño de la obra o instalación y las incumbencias de su título.

Cada rol debe ser asumido por profesionales con alcances e incumbencias de título en la tarea para la que son designados, debiendo estar matriculados o inscriptos en los respectivos Colegios Profesionales.

Cada profesional interviniente es responsable por los documentos que suscribe, debiendo declarar con exactitud, ante la Autoridad de Aplicación, el alcance de las tareas que realiza, según el rol que asume.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir fundadamente la intervención de más de un profesional en el proceso de una obra, en el caso que se trate de obras o instalaciones que, por su magnitud y/o características técnicas, o por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental, así lo requieran.

Las exigencias establecidas en el presente Código para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los respectivos Colegios Profesionales.

Todo profesional que gestione un trámite ante la Municipalidad, el cual requiera de su intervención como profesional responsable, debe registrarse por única vez. La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para efectuar la registración de los profesionales.

2.2.1. PROYECTISTA

Es el profesional o técnico habilitado que, por encargo del propietario y conforme a las normas vigentes, diseña, dimensiona y documenta la obra o instalación a realizar.

El proyectista puede ser responsable por la totalidad de las especialidades (arquitectura, estructura e instalaciones) o por alguna o algunas de ellas, según las incumbencias de su título, la naturaleza del proyecto y/o lo convenido con el propietario, siempre que todas las especialidades aplicables a los trabajos a realizarse sean contempladas.

La designación de un proyectista es obligatoria para cualquier tipo de permiso que quiera solicitarse.

De manera enunciativa y a los efectos del presente Código, son obligaciones del proyectista:

- Elaborar el proyecto conforme a la normativa vigente.
- Acreditar su rol frente a la Autoridad de Aplicación, cumplimentando los requisitos establecidos en el presente Código.
- Suscribir el proyecto o parte del mismo por el cual es responsable.

2.2.2. DIRECTOR DE DEMOLICIÓN

Es el profesional con incumbencia de título en la materia, que está a cargo de controlar la ejecución de las tareas de demolición y que la empresa demoledora o demoledor cumplan con lo declarado en el permiso de demolición, resguardando la seguridad de las personas, el predio, los linderos y la vía pública.

Su función puede ser llevada a cabo por el mismo profesional que ejerce como director de obra en la etapa de construcción.

2.2.3. DIRECTOR DE OBRA

El director de obra es el profesional o técnico habilitado responsable de controlar el desarrollo de la obra.

De manera enunciativa y a los efectos del presente Código, son obligaciones del director de obra:

- Controlar que la obra se desarrolle de acuerdo a las especificaciones del permiso de obra otorgado.
- Controlar el cumplimiento de la normativa vigente por parte de todos los profesionales y empresas intervinientes en la obra en lo referido a su ejecución.

- Durante el transcurso de la obra, presentar la documentación y efectuar las tramitaciones que la Autoridad de Aplicación determine conforme a las incumbencias de su título y responsabilidades.
- Informar sobre el avance de la obra y facilitar toda información requerida por la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización y control durante el transcurso de la obra.
- Presentar los planos conforme a obra de corresponder, y obtener el certificado final de obra.
- Elaborar los informes técnicos solicitados por la Autoridad de Aplicación en caso de desvinculación de la obra.

2.2.4. EMPRESA CONSTRUCTORA O CONSTRUCTOR

Es la persona jurídica o humana, respectivamente, que asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de la construcción de una obra, llevando a cabo la ejecución material de la misma y proveyendo los materiales y/o el personal necesario.

Puede tener a su cargo la ejecución parcial o total de la obra, debiendo informarse a la Autoridad de Aplicación el alcance de sus tareas.

La empresa constructora debe designar a un representante técnico con alcance de título para ejercer este rol.

De manera enunciativa y a los efectos de este Código, son obligaciones de la empresa constructora o constructor:

- Ejecutar la obra de acuerdo a las especificaciones del permiso de obra otorgado, de manera segura y en cumplimiento de la normativa vigente y según las indicaciones del director de obra.
- Contratar los seguros y garantías exigidos por la normativa vigente, o asegurarse de su contratación según lo convenido con el propietario.
- Resguardar, durante el transcurso de los trabajos, la integridad de los linderos y el entorno y garantizar la seguridad del personal presente en la obra.
- Facilitar toda información requerida por la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización y control durante el transcurso de la obra.
- Elaborar los informes técnicos solicitados por la Autoridad de Aplicación en caso de desvinculación de la obra.

- Realizar los ensayos y pruebas necesarios para evitar vicios ocultos y constatar la calidad de los materiales empleados.

2.2.5. CONSERVADOR DE ASCENSORES

Es la persona jurídica o humana, respectivamente, que asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de la conservación, control, mantenimiento, adecuación y mejoras de los ascensores de un edificio.

Es responsable de verificar el cumplimiento del marco reglamentario e informar al propietario respecto de las adecuaciones técnicas y/o documentales que correspondan, así como brindar asesoramiento al propietario y/o usuarios sobre el correcto uso de la instalación.

Asimismo, es su responsabilidad mantener actualizada la información del estado del ascensor ante la Municipalidad.

El conservador o empresa conservadora, a efectos de prestar servicio, debe encontrarse inscripto en el Registro de Conservadores.

2.3. PROPIETARIO

El propietario, por sí o representado por un tercero autorizado, se encuentra alcanzado por las siguientes obligaciones:

- Cumplir con los requisitos de las tramitaciones exigidos por el aviso de obra.
- Ejecutar los trabajos alcanzados por el aviso de obra, de acuerdo a lo declarado en el mismo, cuando no se requiera la intervención de un profesional o técnico.
- Contratar y designar a los profesionales responsables del proyecto, dirección y ejecución de las obras.
- Designar nuevos profesionales en caso de desvinculación o en caso de incumplimiento de las normas fijadas en el presente Código.
- Ser solidariamente responsable con los profesionales y empresas contratados, de las tramitaciones requeridas por la Municipalidad en sus diferentes reparticiones, de acuerdo a la naturaleza de la obra o instalación.
- Facilitar al profesional o técnico contratado los documentos e información necesarios para toda tramitación requerida para el registro, obtención del permiso, la ejecución y conservación de una obra.

- Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y uso de sus espacios e instalaciones cumplimentando con la normativa referida a conservación y mantenimiento de las instalaciones y edificios en general.
- Durante el transcurso de la obra, obtener los certificados y autorizaciones pertinentes determinados en el presente Código.

2.4. DESARROLLADOR INMOBILIARIO

Es la persona humana o jurídica, o un conjunto de ambas, que lleva adelante un proyecto inmobiliario para su comercialización a terceros, ya sea sobre un inmueble propio, o bien mediante la administración de su ejecución en un inmueble ajeno, y que en tal carácter asume las respectivas obligaciones y responsabilidades frente a inversores, proveedores de obra, bienes y/o servicios profesionales, clientes y autoridades.

2.5. CAMBIO Y DESLIGAMIENTO DE PROFESIONALES

El propietario puede cambiar, bajo su responsabilidad, a cualquiera de los profesionales designados como responsables de las tareas constructivas que se desarrollen en el inmueble de su propiedad, debiendo responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. De forma simultánea debe designar un nuevo profesional responsable para reanudar con las tareas constructivas, informando dicha situación a la Municipalidad y al profesional desligado.

Los trabajos en ejecución quedarán paralizados hasta tanto el propietario designe un nuevo profesional y sea informado a la Municipalidad. La Autoridad de Aplicación aceptará el reemplazo siempre que el nuevo profesional se encuentre debidamente registrado ante la Municipalidad y brinde su conformidad.

El desligamiento del profesional no se producirá en caso de comprobarse infracción en la obra, siendo el profesional actuante hasta ese momento el responsable de misma.

El profesional interviniente, por su parte, puede desligarse unilateralmente, debiendo notificar de forma fehaciente al propietario. El desligamiento del profesional no lo exime de las eventuales sanciones que correspondan con motivo de infracciones cometidas durante su desempeño ni de las reclamaciones que puedan formular los interesados.

3. PROYECTO

VOLÚMENES EDIFICABLES

ESPACIOS LIBRES

LOCALES

CERCOS Y VEREDAS

FACHADAS Y ESTÉTICA URBANA

CIRCULACIONES, MEDIOS DE SALIDA Y ACCESIBILIDAD

DISEÑO SUSTENTABLE

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

SERVICIOS

3.1. VOLÚMENES EDIFICABLES

El volumen edificable es la delimitación virtual de lo que puede ser ocupado con edificación en una parcela. Está definido por los siguientes parámetros:

- El factor de ocupación del suelo F.O.S.
- El factor de ocupación total F.O.T.
- Las alturas máximas.
- La cota 0,00 o nivel de origen del proyecto.
- La densidad habitacional neta.

3.1.1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO F.O.S.

El factor de ocupación del suelo o F.O.S. es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima del suelo que puede ocuparse con edificación y sus proyecciones.

En el F.O.S. computan el total de las superficies cubiertas y semicubiertas y las proyecciones de aquellas de los niveles superiores, si las hubiere, salvo:

- Las proyecciones por salientes o voladizos, o conductos de chimeneas o parrillas de hasta 0,60m de profundidad inclusive.
- El recinto de recolección de residuos.
- Las cámaras de acometida de servicios de infraestructura, gabinetes, depósitos y toda otra instalación que sirva de soporte a la vida urbana, removibles o no.
- Las proyecciones de aleros y balcones por fuera de la línea municipal. Se admite que sobresalgan hasta una distancia máxima de 1,20m de la línea municipal. Dicha invasión sobre la vía pública se admite siempre que las superficies sean semicubiertas y, únicamente en lotes en esquina, se admiten superficies cubiertas en hasta 1/3 del desarrollo de la fachada.

3.1.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL F.O.T.

El factor de ocupación total o F.O.T. es coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella, cubierta y semicubierta.

En el F.O.T. no computan:

- La superficie edificada bajo la cota 0,00 o nivel de origen de proyecto, incluso cuando la misma se equipare a la cota +1,50.
- La planta baja libre.
- Los depósitos cuando son de uso común al edificio en su totalidad (aquellos de uso exclusivo, como bauleras, sí computan).
- En terrazas, los espacios a cielo abierto, salas de máquinas, lavaderos, depósitos de uso común, recintos para tanques de agua y todo otro local que constituye una unidad complementaria no habitable.
- El 50% de las superficies semicubiertas.
- El 50% de las superficies de los entresijos.
- El 50% de la proyección de las escaleras.
- Huecos de ascensor.
- Plenos o pases de conductos.

3.1.3. ALTURAS MÁXIMAS

La altura máxima de los volúmenes edificables queda determinada por la cantidad de niveles que fija el Código de Zonificación, sin limitación de altura por metros lineales.

Por sobre el nivel máximo previsto no pueden ubicarse locales habitables. Se admite que se ubiquen en la azotea locales no habitables, como ser:

- Salas de máquinas.
- Lavaderos.
- Depósitos de uso común.
- Espacio para el personal de trabajo y/o mantenimiento (no así la vivienda de encargado)
- Tanques de agua
- Toda otra instalación que oficie de soporte infraestructural a las funciones ligadas al uso predominante de la edificación.

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación, dimensiones y condiciones de habitabilidad, más allá del uso consignado en los planos. La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para atribuir un determinado destino a los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Además, clasificará por analogía cualquier local no incluido expresamente en este Código.

3.1.4. COTA 0,00 O NIVEL DE ORIGEN DEL PROYECTO

La cota 0,00 o nivel de origen del proyecto, sobre la cual se definen los niveles de la planta baja y las plantas sucesivas, se corresponde con el nivel de la vereda. Los mecanismos para determinar el nivel de la vereda se encuentran establecidos en la Ordenanza 28/16.

En aquellas parcelas con línea municipal sobre más de una calle (parcelas en esquina o pasantes), se debe determinar la cota 0,00 sobre cada una de las líneas municipales.

El Código de Zonificación establece la equivalencia de la cota 0,00 al nivel +1,50 respecto del nivel de la vereda.

3.1.5. DENSIDAD HABITACIONAL NETA

La densidad habitacional neta, producto de multiplicar el indicador urbanístico de densidad poblacional neta de proyecto de la zona por la superficie de la parcela, determina la cantidad máxima de habitantes que puede considerar el proyecto. Es por ello que define asimismo el volumen edificable.

Cuando se obtengan resultados con decimales, se redondeará considerando la primera cifra decimal. Entonces:

- Si la primera cifra decimal es menor que 5, se considera el valor del resultado tal cual es. Ejemplo: 7,43 = 7
- Si la primera cifra decimal es igual o mayor que 5, se adiciona una unidad al valor del resultado. Ejemplo: 7,52 = 8

En el caso de las tipologías de unidades funcionales que requieran un mínimo de 4 habitantes por unidad, se admitirá que la última unidad compute en el cálculo 2,5 habitantes como mínimo. Ejemplo: 6,52 = 2 unidades funcionales.

De acuerdo al destino, la densidad habitacional neta se computa según la siguiente tabla:

DESTINO	DENSIDAD HABITACIONAL NETA
---------	----------------------------

Vivienda unifamiliar	2 personas por dormitorio*
Vivienda unifamiliar en conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal	2 personas por dormitorio
Vivienda multifamiliar	2 personas por dormitorio
Vivienda mancomunada	2 personas por dormitorio, siendo la densidad mínima igual a 4 personas por cada unidad funcional
Comercio	40,00m ² / persona**
Oficinas	40,00m ² / persona**
Hoteles	1,3 personas por habitación
Salud	1,3 personas por habitación

*En el caso de vivienda unifamiliar en parcelas dominiales independientes, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

**Se consideran exclusivamente las superficies netas destinadas a Comercio y/o Oficinas con permanencia de personas (se excluyen para el cálculo de densidad los núcleos sanitarios, los núcleos de circulación, corredores y pasillos, etc.).

3.1.6. PLANTA BAJA LIBRE

La planta baja libre es la configuración arquitectónica en la cual se reducen al mínimo las superficies cubiertas permitidas, por lo que permite una vinculación del espacio libre urbano con el fondo libre de la parcela.

Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.11, las características que tiene la planta baja libre son:

- No computa en el F.O.T.
- Tiene dos lados como mínimo abiertos.
- Debe circunscribir sus usos estrictamente al núcleo circulatorio y un área o sector para seguridad. Puede ubicarse en ella el espacio para el personal de trabajo y/o

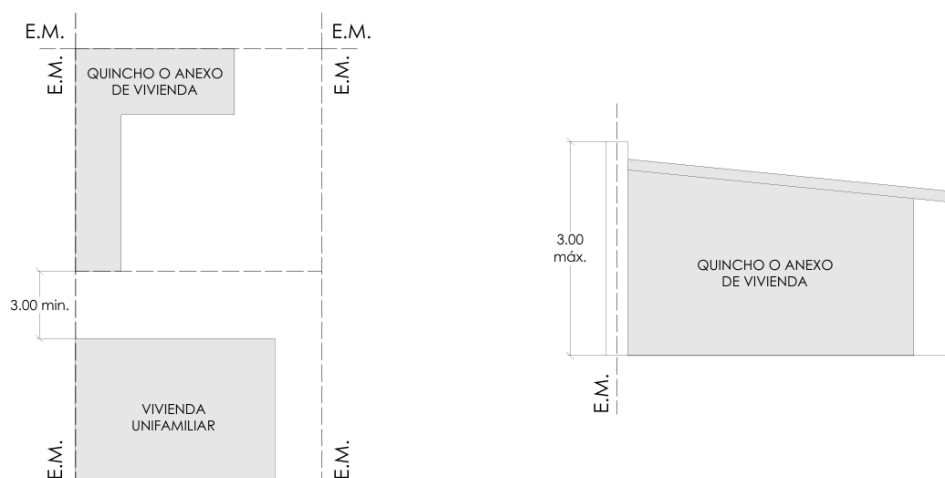
mantenimiento, con las características establecidas en el artículo 3.3.5.3. “Espacio para el personal de trabajo y/o mantenimiento” del presente Código.

- El porcentaje máximo cerrado para considerarse libre es el 35% de la superficie total de la planta.
- Puede utilizarse parcialmente como espacio para estacionamiento.

3.1.7. QUINCHOS O ANEXO DE VIVIENDA

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 735/1983, se admite la construcción de quinchos o anexos de vivienda siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

- El destino de la construcción principal debe ser exclusivamente vivienda unifamiliar o vivienda unifamiliar en conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal.
- El terreno debe cumplir con el ancho mínimo de subdivisión fijado en el Código de Zonificación. En el caso que no se cumpla con el ancho previsto para la zona en la que se implanta, se tomarán los parámetros de quincho establecidos para la zona inmediata inferior o la que le corresponda.
- Podrá adosarse a cualquiera de los ejes medianeros (laterales y/o fondo).
- No podrá tener continuidad espacial con la vivienda principal. Debe encontrarse separado de la misma por una distancia de 3,00m como mínimo.
- Las superficies destinadas a quinchos o anexos de vivienda computan para F.O.S. y F.O.T.
- Se deberá indicar en la planta qué destino se le adjudica (quincho, depósito, guardas útiles o similar) y verificar que se cumplan las condiciones de iluminación, ventilación, lado mínimo que le corresponda al uso.



Las dimensiones máximas para este uso son:

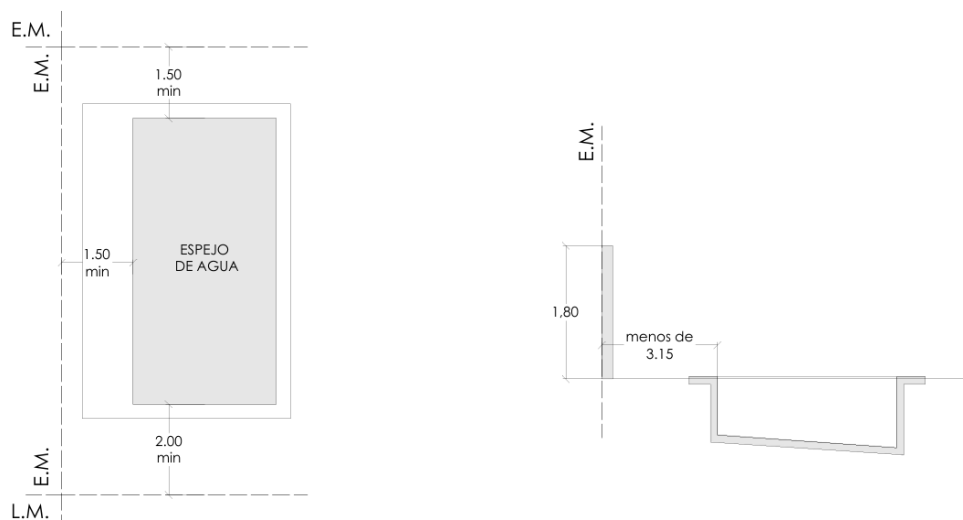
ZONA	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	ALTURA MÁXIMA TOTAL (m)
Mi, Rmi, Comercial	36,00	3,00
Rme	60,00	3,00
Rma	90,00	3,00

En todos los casos, se podrá admitir una tolerancia de hasta un 10% en más.

3.1.8. PILETAS, ESTANQUES Y NATATORIOS

Las piletas, estanques y natatorios, independientemente de su materialidad, se deben implantar a 1,50m como mínimo de los ejes medianeros, y a 2,00m como mínimo de la línea municipal, desde el filo del espejo de agua, a fin de evitar el trasvase de aguas a fundos vecinos. Los solárium, decks y bordes podrán apoyarse a los ejes medianeros.

Asimismo, cuando se implanten a una distancia menor que 3,15m de los ejes medianeros, deberá contemplarse la construcción de muros vista vecino, de 1,80m de altura como mínimo.



Las piletas, estanques y natatorios, salvo que sean cubiertas o semicubiertas, no se computan a los efectos de F.O.S. y F.O.T. y forman parte de la superficie de terreno absorbente.

Cuando las piletas y natatorios sean de uso colectivo, público o semipúblico, deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 3.3.5.6 “Natatorios” del presente Código.

3.1.9. PARRILLAS Y ASADORES

Las instalaciones como parrillas, asadores, hornos, hornallas o similares, que generen calor o frío, deberán estar dispuestas de modo tal que no ocasionen molestias a los predios linderos. Cuando se encuentren anexadas al eje medianero, los muros deberán tener 30cm de espesor como mínimo, tratamiento ignífugo y las impermeabilizaciones correspondientes a efectos de impedir transmisiones térmicas y condensaciones hacia predios o construcciones linderas.

Se deberán ejecutar los mecanismos de extracción de humo que correspondan (campanas, extractores, tirajes, conductos), adecuadamente contruidos.

En el caso de tirajes o conductos, los mismos deben ventilar a los cuatro vientos, a una altura mínima de 2,00m por encima de la altura de cualquier otra construcción ubicada a menos de 3,00m de distancia.

3.2. ESPACIOS LIBRES

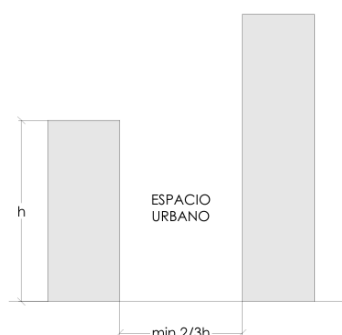
Los espacios libres son aquellas áreas descubiertas entre volúmenes edificables que permiten garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, y se clasifican en:

- Espacio libre urbano
- Patios
- Patios bajo cota de parcela
- Patios apendiculares

3.2.1. ESPACIO LIBRE URBANO

Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del ciclo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana. Está conformado por:

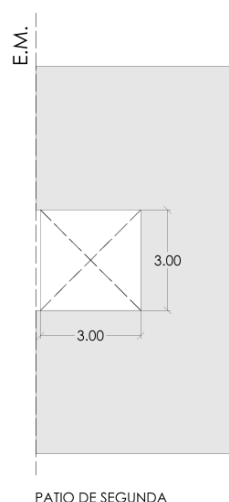
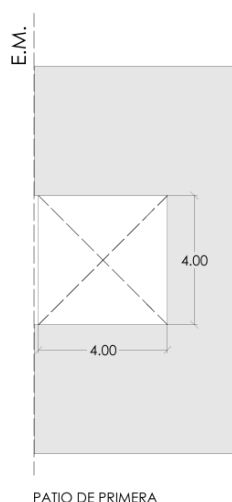
- El espacio de vía pública.
- El fondo libre de cada parcela o pulmón de manzana.
- Las franjas libres laterales que conectan el espacio de vía pública con el fondo libre de cada parcela. Para conformar espacio urbano, esta franja debe ser de 3,15m como mínimo entre el eje medianero y la línea de edificación y no debe tener obstrucciones en su desarrollo. No se consideran obstrucciones aquellas salientes de hasta 0,60m de proyección, como ser aleros, conductos, o similares.
- El espacio libre entre dos volúmenes edificados dentro de una misma parcela, siempre que la distancia entre ambos sea igual o mayor a $\frac{2}{3}$ de la altura del edificio de menor altura lineal. En el caso de que ambos volúmenes tuviesen la configuración de “Planta baja libre” de acuerdo a lo estipulado en el artículo 3.1.6 del presente Código, la altura “h” se considerará desde el primer nivel.



3.2.2. PATIOS

Son aquellas áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificables que, por sus dimensiones y/o desconexión con el espacio urbano, no forman parte de éste. Se clasifican en:

- Patios de primera: permiten ventilar locales de primera categoría en construcciones de planta baja y hasta un nivel. Las dimensiones mínimas son 4,00m de lado y 16,00m² de superficie.
- Patios de segunda: permiten ventilar locales de segunda categoría, sin limitación de cantidad de niveles. Las dimensiones mínimas son 3,00m de lado y 9,00m² de superficie.

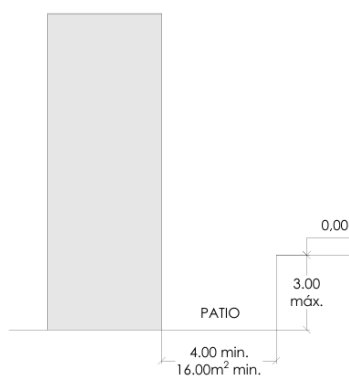


3.2.3. PATIOS BAJO COTA DE PARCELA

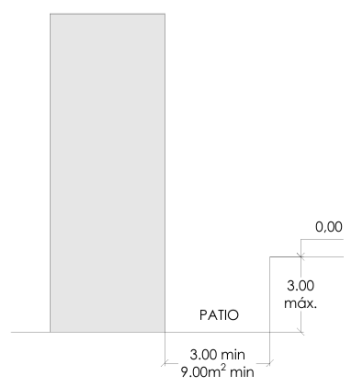
Los patios bajo cota de parcela son aquellos que se encuentran por debajo de la cota 0,00 o nivel de origen del proyecto, hasta 3,00m por debajo de la misma, y son aptos para iluminación y ventilación de igual forma que los patios. Se clasifican en:

- Patios bajo cota de parcela de primera: permiten ventilar locales de primera categoría en construcciones de planta baja como máximo. Las dimensiones mínimas son 4,00m de lado y 16,00m² de superficie.
- Patios bajo cota de parcela de segunda: permiten ventilar locales de segunda categoría, sin limitación de cantidad de niveles. Las dimensiones mínimas son 3,00m de lado y 9,00m² de superficie.

Se deberán garantizar los medios para la evacuación de las aguas pluviales.



PATIO DE PRIMERA

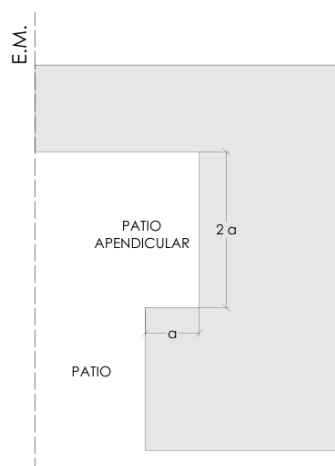
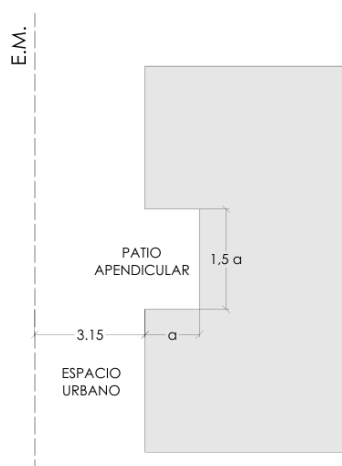


PATIO DE SEGUNDA

3.2.4. PATIOS APENDICULARES

Son aquellas áreas descubiertas que se anexan a patios o a espacios urbanos, reuniendo las mismas características que éstos en lo que hace a ventilación e iluminación si se cumplen las siguientes condiciones:

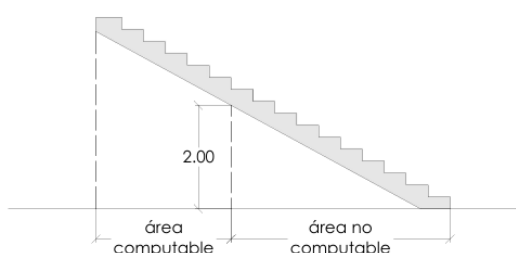
- El patio apendicular debe ser de planta rectangular, con el lado mayor limitando con el espacio libre al cual se anexa.
- La relación lado mayor sobre lado menor será igual o mayor que 1,5 cuando se anexe a espacio urbano, e igual o mayor que 2 cuando se anexe a patio.



3.2.5. FORMA DE MEDIR LOS ESPACIOS LIBRES

Las proyecciones por salientes o voladizos, o conductos de chimeneas o parrillas de hasta 0,60m de profundidad no se consideran invasiones de los espacios libres, ni se contemplan en el cálculo de F.O.S. y F.O.T.

Cuando existan escaleras dentro de los límites del espacio libre, se computará su proyección horizontal a partir de los 2,00m de altura.



3.2.6. RESTRICCIONES A LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios que constituyan espacio libre urbano o retiros no podrán ocuparse con construcciones. Sólo se admite que se ubiquen en ellos instalaciones como parrillas, nichos, gabinetes de servicios o similares, cuando los mismos no superen los 2,30m de altura.

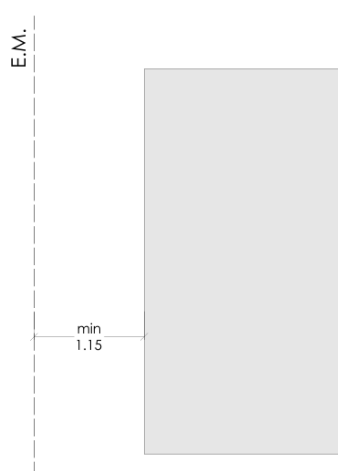
Asimismo, se admite la ocupación parcial con pérgolas, las cuales tendrán las siguientes características:

- Ser instalaciones desmontables.
- Deberán construirse en seco, empleando madera, hierro o similar. No se admite su construcción con hormigón, mampostería u otro similar.
- La altura máxima de la pérgola que se ubica en el retiro o en el espacio libre urbano es de 2,30m.
- Se admite que tenga cubierta traslúcida (chapa transparente, policarbonato o similar), hasta una superficie máxima de 25m². La superficie cubierta de la pérgola así instalada computará en F.O.S. y F.O.T. En caso de emplearse cubiertas desmontables (toldos) o permeables (varillados, cañas, enredaderas), la superficie no se considera semicubierta por lo cual no computará en F.O.S. ni F.O.T.
- Deberá evitarse el trasvase de aguas a linderos, para lo cual deberá conducirse el escurrimiento hacia superficies absorbentes dentro del predio o hacia el sistema de

drenaje pluvial del inmueble. En caso de que el escurrimiento del techo sea hacia alguno de los ejes medianeros, contra una construcción lindera, se deberá indicar una contrapendiente a 0,60m del eje medianero como mínimo.

3.2.7. SEPARACIÓN MÍNIMA DE LAS CONSTRUCCIONES A LOS EJES MEDIANEROS

Toda construcción, cubierta o semicubierta, no adosada ni apoyada a un eje medianero, ni sujeta al cumplimiento de retiros lineales de frente, fondo y/o lateral, debe estar separada del eje medianero por lo menos 1,15m.



Para el caso de estructuras o instalaciones como ser, tanques de agua, torres de agua, molinos o similares, las mismas deben separarse del eje medianero un mínimo de 1,15m.

Para el caso de estructuras de soporte de antenas, se deberá cumplimentar con lo requerido en la Ordenanza 8/2005.

3.2.8. DIVISIÓN DE PATIOS O ESPACIOS URBANOS

Se permite la división de patios o espacios libres urbanos mediante paramentos ciegos, transparentes o translucidos, siempre y cuando no se afecten las dimensiones y características mínimas que debe poseer para garantizar condiciones de iluminación y ventilación adecuadas a los ambientes linderos y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La altura máxima del elemento divisor será de 1,80m.

- Si el elemento divisor se materializa con un muro, o con un cerramiento 100% opaco, se deben respetar las dimensiones mínimas para conformar patio según la clase de ambiente que ventile a dicho espacio.
- Si no se pudiera cumplir con las dimensiones mínimas para conformar patio, el elemento divisor se deberá materializar con material permeable, como ser: rejas, cerco de alambre, media sombras, cerco vivo hasta una altura máxima de 1,80m o bien, con muro hasta una altura máxima de 0,75m.

3.2.9. VISTAS A PREDIOS LINDEROS

No se permiten vistas a predios linderos, ya sea desde vanos, balcones o terrazas, que se ubiquen a menor distancia que 3,15m del eje medianero.

Cuando sea necesario en planta baja o plantas altas abrir vanos, o generar balcones o terrazas a una distancia menor que 3,15m del eje, será obligatoria la construcción de un muro vista vecino de 1,80m de altura, para impedir las visuales al lindero.

Se admite la utilización de materiales translúcidos, pero no transparentes, que permitan el paso de la luz (como ser ladrillos de vidrio) en plantas altas, aún en muros que se encuentren a menos de 3,15m del eje medianero. No se admiten sobre la pared medianera en ninguna de las plantas.

3.3. LOCALES

Los espacios delimitados estructuralmente que forman parte de un inmueble o edificio y que tienen un determinado uso o destino deberán cumplir, para ser denominados “locales”, con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

Los locales deben ser seguros, estables estructuralmente, adecuados para la prevención de incendios, durables y mantenerse en buen estado de conservación. Deben contar con una correcta disposición y dimensiones, y poseer instalaciones accesibles a las personas y al suministro de servicios esenciales.

3.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

Los locales se clasifican de acuerdo a su uso y características.

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación, dimensiones y condiciones de habitabilidad, más allá del uso consignado en los planos. La

Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para atribuir un determinado destino a los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Además, clasificará por analogía cualquier local no incluido expresamente en este Código.

La Autoridad de Aplicación, asimismo, puede rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de una división futura.

3.3.1.1. LOCALES DE PRIMERA CLASE

Son espacios donde se habita o trabaja de manera permanente o por un lapso prolongado de tiempo, por lo cual requieren de iluminación y ventilación natural.

Ejemplos: dormitorios, estar, comedor, estudio, playroom, escritorio, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

3.3.1.2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Son aquellos que sirven o son complementarios de los locales de primera o tercera clase.

Ejemplos: cocina, baño, lavadero, guardaútiles.

3.3.1.3. LOCALES DE TERCERA CLASE

Son aquellos utilizados principalmente para comercio y/o trabajo, o para permanencia eventual de usuarios.

Ejemplos: locales y/o depósitos comerciales o industriales, oficinas, vestuarios colectivos, comedor colectivo, salón de usos múltiples (SUM), consultorios.

3.3.1.4. LOCALES DE CUARTA CLASE

Son aquellos que sirven de paso o que son auxiliares para servicios generales del inmueble o edificio, sin permanencia de usuarios, excepto para periodos muy breves de tiempo.

Ejemplos: escaleras, pasillos, hall o vestíbulos, bauleras, portería, sala de máquinas, sótanos, guardarropas, vestidores anexos a dormitorios, despensa, kitchenette, office, depósito no comercial ni industrial, depósito comercial menor a 2,50m² anexo o dependiente del local (sin acceso desde la vía pública), sala de cirugía, sala de rayos x, sala de grabación, cocheras.

3.3.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

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 debe ocupar una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,30m.

En caso de existir un sector que no cumpla con la altura mínima exigida debe justificarse una altura promedio del local igual o mayor a la altura mínima, siempre que la altura más baja del local no sea inferior a 2,20m, y que la superficie debajo de la altura mínima no supere el 30 % de la superficie del local. En caso de existir un excedente mayor al 30 % de baja altura o un sector con una altura menor a 2,20m, no se considera esta última superficie como parte del lugar habitable.

Las áreas y dimensiones mínimas de los locales deben permitir el correcto desarrollo de las actividades que en ellos se realizan, según el destino o clase del local indicado.

3.3.2.1. LOCALES DE PRIMERA CLASE

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (m)	LADO MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Ambiente único (contempla estar, comedor y dormitorio)	2,60	3,00	18,00
Estar	2,60	3,00	9,00
Comedor	2,40	3,00	9,00
Estar comedor (integrados)	2,60	3,00	15,00
1° y 2° dormitorio	2,60	2,80	9,00
3° o más dormitorio	2,40	2,00	6,00
Consultorio*	2,60	2,50	8,00
Escritorio	2,40	2,00	4,00

*Se deberá cumplimentar con la normativa provincial y nacional correspondiente para el uso específico. Aplica a otros usos no previstos en este Código.

3.3.2.2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (m)	LADO MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Cocina	2,40	1,50	3,00
Kitchenette	2,40	1,50	2,25
Lavadero	2,20	1,20	2,50
Baño completo (inodoro + bidet + lavatorio + ducha o bañera)	2,20	1,20	3,00
Baño mínimo (inodoro + lavatorio + ducha o bañera)	2,20	1,20	2,40
Baño completo sin lavatorio (inodoro + bidet + ducha o bañera)	2,20	1,20	2,40
Baño mínimo sin lavatorio (inodoro + ducha o bañera)	2,20	1,20	1,80
Baño sin ducha (inodoro + bidet + lavatorio)	2,20	1,20	2,20
Toilette (inodoro + lavatorio)	2,20	0,80	1,30
Retrete (inodoro)	2,20	0,80	1,00
Baño mínimo adaptado a PcD (inodoro + lavatorio + ducha o bañera)	2,20	1,50	4,20
Toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio)	2,20	1,50	3,00

En baños públicos, o cuando existan múltiples artefactos que se dispongan agrupados en un mismo ambiente con ventilación única, los inodoros y/o mingitorios estarán separados entre sí a una distancia de 0,80m, y se utilizarán divisores de altura igual a 2.00m.

3.3.2.3. LOCALES DE TERCERA CLASE

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (m)	LADO MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Locales hasta 16m ²	2,40	1,50	3,00
Locales de 16m ² a 30m ²	2,60	2,50	-
Locales de 30m ² a 50m ²	2,80	3,00	-
Locales de 50m ² a 75m ²	3,00	3,00	-
Locales de más de 75m ²	3,50	3,00	-
Oficina	2,60	2,00	6,00

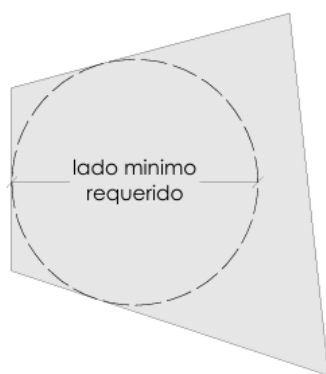
3.3.2.4. ALTURA DE SEMISÓTANO EQUIPARADO A PLANTA BAJA

A los efectos de lo dispuesto para las alturas mínimas de los locales, un semisótano puede equipararse a planta baja siempre que la altura del local sobresalga por lo menos de sus 2/3 partes del nivel del solado exterior colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

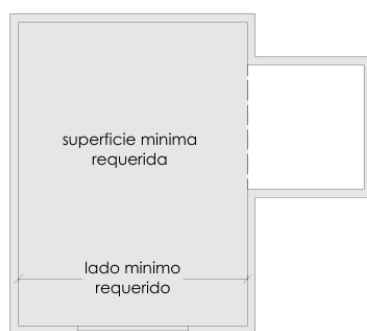


3.3.2.5. FORMA DE MEDIR LAS SUPERFICIES DE LOS LOCALES

Los locales de forma irregular son aceptados, siempre que, además de cumplir con el área mínima requerida para dicho local, se verifique el trazado de un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido, según figura:



En locales conformados como cuadriláteros de forma regular y que además posean apéndices, el lado y superficies mínimos requeridos se deben verificar dentro del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación, según figura:



La superficie y lados mínimos de dormitorios o cualquier otro local que posea placares o espacios de guardado empotrados, se miden con exclusión de los mismos.

Se prevé una tolerancia exclusiva para la instancia de final de obra por diferencias mínimas o errores de obra que no alteren el proyecto, la cual será de hasta un 3% en los lados, superficies y/o alturas mínimas de los locales. Dicha tolerancia no debe generar incrementos antirreglamentarios de F.O.S. ni F.O.T.

3.3.2.6. SUBDIVISIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos y seguir conservando su uso, dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación previos a la subdivisión, siempre que el divisor cuente con una altura máxima de 1,80m, o dos tercios ($2/3$) de la altura del local. Si el medio divisor superara dichas proporciones, cada una de las partes resultantes de la subdivisión deberá cumplir los requisitos del presente Código referentes al uso, dimensiones (lados y superficie) y condiciones de iluminación y ventilación.

En locales de permanencia con iluminación y/o ventilación natural, se permiten divisiones de más de 1,80m de altura máxima y hasta los dos tercios ($2/3$) de la altura del local, en caso de que los vanos de iluminación y ventilación se encuentren por encima de dicha altura.

Dos o más locales pueden ser unificados, siempre que al unificarse el local resultante cumpla con las exigencias del uso y las condiciones de habitabilidad, seguridad y demás requerimientos correspondientes, exigidos por dicho uso y dimensiones.

3.3.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

Los requisitos de ventilación e iluminación dependen de la clase de local. Se establece para cada uno la condición mínima aceptable con las siguientes opciones de iluminación y ventilación:

- Iluminación y ventilación natural a espacio urbano.
- Iluminación y ventilación natural a patio.
- Iluminación artificial y ventilación por conducto.

Cuando las ventanas den sobre la vía pública, deben ser resistentes a impactos contra roturas, mediante el empleo de materiales resistentes (como ser, vidrio laminado, mallado, templado) y no tener apertura hacia el exterior.

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

En edificios no residenciales, la Autoridad de Aplicación 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.

3.3.3.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE

Un local de primera clase debe recibir iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano, salvo los locales de primera clase ubicados en planta baja (en edificios de hasta un nivel de altura) o en los últimos dos niveles de un edificio en altura, que pueden recibir iluminación y ventilación a través de patios.

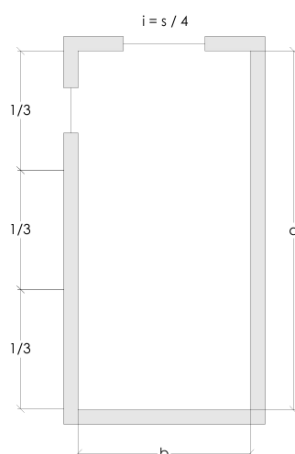
a) Iluminación: El área mínima requerida “i” de los vanos de iluminación por local será:

$$i = s / 10$$

Siendo “s” la superficie del local.

Cuando el largo “a” de la planta de un local sea mayor que dos veces el ancho “b”, y/o el vano se ubique en el lado menor, o en alguno de los tercios laterales más próximos a éste, se aplica la siguiente fórmula:

$$i = s / 4$$



b) Ventilación: El área mínima requerida “k” de los vanos de ventilación por local será:

$$k = i / 3$$

Siendo “i” el área mínima requerida del total de los vanos de iluminación por local

3.3.3.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Un local de segunda clase debe recibir iluminación y ventilación a través del espacio urbano, a través de patios o, de acuerdo al destino, artificialmente.

3.3.3.2.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS

Una cocina debe recibir iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano o a través de patios.

- a) Iluminación: El área mínima “i” de los vanos de iluminación por local se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.
- b) Ventilación: El área mínima “k” de los vanos de ventilación por local se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.

3.3.3.2.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE BAÑOS Y LAVADEROS

- a) Iluminación: Los baños y lavaderos no requieren obligatoriamente recibir iluminación natural.
- b) Ventilación: Los baños y lavaderos pueden ventilar naturalmente, por claraboyas o por conductos.
 - El conducto debe materializarse con caño de caras internas lisas, de diámetro mínimo de 0,15m, en posición vertical o inclinado en no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
 - La rejilla de ventilación debe tener un área mínima libre no menor que el diámetro del conducto y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local.
 - El tramo de caño que conecta la rejilla con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor a 1,50m, de caras internas lisas.
 - El conducto debe rematar a 0,50m por lo menos sobre la azotea o techo, y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Los baños que tengan vanos sobre la línea municipal deberán tener antepechos a no menos de 2,00m sobre el nivel de la vereda.

3.3.3.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE

Un local de tercera clase debe recibir iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano o a través de patios.

- a) Iluminación: El área mínima “i” de los vanos de iluminación por local se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.
 - b) Ventilación: El área mínima “k” de los vanos de ventilación por local se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.
- Los locales con profundidad mayor que 10,00m deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal.
 - Los locales con profundidad mayor que 6,00m y hasta 10,00m, deben complementar la ventilación mediante conducto, ubicado en zona opuesta a la ventilación principal.
 - El conducto debe materializarse con caño de caras internas lisas, de diámetro mínimo de 0,15m, en posición vertical o inclinado en no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.
 - La rejilla de ventilación debe tener un área mínima libre no menor que el diámetro del conducto y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local.
 - El tramo de caño que conecta la rejilla con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor a 1,50m, de caras internas lisas.
 - El conducto debe rematar a 0,50m por lo menos sobre la azotea o techo, y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

3.3.3.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE CUARTA CLASE

Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir iluminación y ventilación natural, por lo que puede optarse por iluminación artificial y ventilación por conducto.

Los medios de circulación, generales o públicos, estarán provistos de iluminación eléctrica 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.

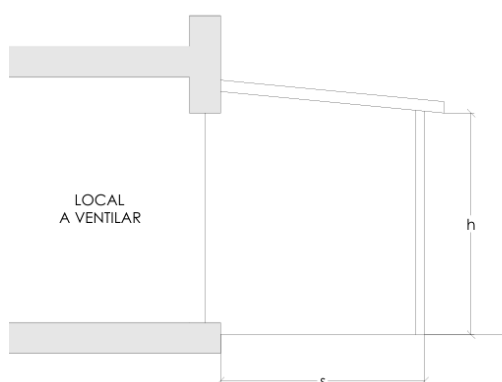
3.3.3.5. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Cuando las características de un edificio y/o destino lo aconsejen por el uso masivo de público y/o por razones de seguridad, se dispondrán en medios de salida, circulación y otros lugares críticos, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente dentro de los cinco segundos si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que los iluminen normalmente, debiendo ser alimentadas por fuentes independientes de la red de suministro de energía

eléctrica. La iluminación de emergencia debe prolongarse por un periodo adecuado para garantizar la total evacuación de los lugares en que se encuentren instaladas.

3.3.3.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES A TRAVÉS DE SEMICUBIERTOS O GALERÍAS

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de semicubiertos, tales como galería, porche, alero o cualquier saledizo mayor a 0,60m de profundidad respecto del paramento exterior.



Los saledizos máximos “s” se dimensionarán según el siguiente cuadro:

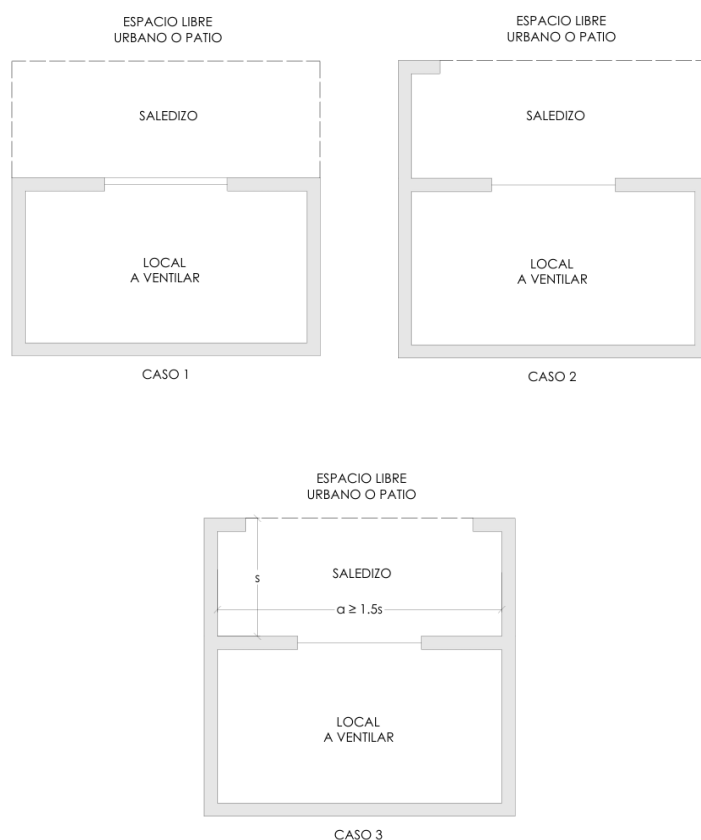
	CASO 1	CASO 2	CASO 3
Vano a espacio libre urbano	$s = 1,5 \times h$	$s = 1,4 \times h$	$s = 1,1 \times h$
Vano a patio	$s = 0,75 \times h$	$s = 0,70 \times h$	$s = 0,55 \times h$

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. En este caso, la separación entre los laterales cerrados deberá ser de al menos 1,5 veces la profundidad del saledizo.



Se admite que las galerías posean cierres temporales y rebatibles mediante instalaciones desmontables del tipo toldos, vidrios o cortinas plegadizas, sin alterar su condición como semicubiertos. En ningún caso podrán emplearse cerramientos de mampostería o similar.

Los saledizos que estén ubicados a una altura, por sobre el dintel de un vano, que sea igual o mayor que su saliente respecto al paramento exterior del vano, no serán considerados a los efectos del cálculo de la iluminación y ventilación, tomándose los valores señalados como "Libre de parte cubierta". En caso contrario, se lo calculará con los señalados en "Bajo parte cubierta".

3.3.4. ENTREPOSOS

Todo local puede tener entreposos de altura menor que la establecida en "Altura mínima de locales" siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Continuidad espacial: el entrepiso tiene que balconear al local principal e integrarse arquitectónicamente al mismo.
- Dimensiones máximas: dependiendo de cómo ventile el entrepiso, se presentan dos alternativas:

1. Si solo ventila por el borde a través del local principal, la superficie del entepiso no debe superar el 33% de la superficie del mismo.
 2. Si además de ventilar por el local principal posee ventilación propia a patio o espacio urbano, según corresponda, la superficie del entepiso puede llegar hasta el 50% de la superficie del local principal.
- Alturas mínimas: El entepiso debe tener una altura mínima de 2,20m, medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.
 - Protecciones sobre el borde del entepiso: Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja el borde del entepiso, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entepiso. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90% o carpinterías de vidrio transparente.
 - Locales cerrados de trabajo en entepiso: Se admitirán siempre y cuando no superen el 10% de la superficie del entepiso y el tipo de tabique utilizado no posea más de 1/3 de superficie opaca.

El entepiso será homologado a nivel en los casos en que no cumpla con alguna o algunas de las condiciones antedichas.

3.3.5. CONDICIONES PARA DETERMINADOS USOS Y DESTINOS

Se especifican las condiciones particulares que deben cumplir los edificios de acuerdo a su destino.

3.3.5.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR

Toda vivienda, sea unifamiliar o multifamiliar, debe contar como mínimo con 28,00m² de superficie total y los siguientes ambientes:

- Ambiente único (contempla estar, comedor y dormitorio)
- Cocina o kitchenette
- Baño mínimo (inodoro + lavatorio + ducha o bañera)

Se deberá verificar el cumplimiento de las dimensiones de cada ambiente, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 3.3.2 “Dimensiones mínimas de los locales”

3.3.5.2. VIVIENDA DE ENCARGADO

En edificios de vivienda en altura, que posean 30 unidades o más, se requiere de una vivienda destinada exclusivamente al encargado. La misma debe contar, como mínimo, con estar comedor, cocina, un dormitorio y baño mínimo, respetando las dimensiones que le correspondan a cada uno.

La vivienda de encargado computa tanto F.O.T. como densidad.

3.3.5.3. ESPACIO PARA EL PERSONAL DE TRABAJO Y/O MANTENIMIENTO

En construcciones cuyo destino sea vivienda multifamiliar (en altura, o en cualquier otra configuración), oficinas y/o locales comerciales, independientemente de la cantidad de unidades funcionales que posean, e independientemente de tener vivienda de encargado, deberán constituir un espacio destinado para el personal de trabajo y/o mantenimiento. El mismo debe tener 4,00m² más un baño mínimo y estar comunicado con un medio exigido de salida.

El espacio para el personal de trabajo y/o mantenimiento no computa F.O.T., independientemente de donde se encuentre ubicado.

En caso de no poseer superficies de uso común, el espacio para el personal que trabaja en el edificio es de cumplimiento opcional.

3.3.5.4. COMERCIOS

Los comercios, independientemente de su uso específico, deben contar con un baño para el personal que trabaja. El mismo debe ser, como mínimo, del tipo Toilette adaptado a personas con discapacidad (inodoro + lavatorio).

En caso de que el rubro específico implique consumo en el lugar, deben existir, como mínimo, alguna de las dos opciones:

- Dos baños, dimensionados acorde a la afluencia de usuarios y diferenciados por sexo del tipo Toilette (inodoro + lavatorio) más un baño del tipo Toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio)
- Dos baños, dimensionados acorde a la afluencia de usuarios y diferenciados por sexo del tipo Toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio)

3.3.5.5. CLUBES

Los locales que se conformen con el fin de desarrollar las actividades deportivas, culturales y/o sociales se deben regir por lo establecido en el presente Código para los locales de tercera clase.

Las canchas deportivas deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar separadas del eje medianero 1,15m como mínimo.
- Estar separadas de la línea municipal 1,00m como mínimo.
- Contar con dos baños, dimensionados acorde a la afluencia de usuarios y diferenciados por sexo, del tipo Toilette (inodoro + lavatorio) más un baño del tipo Toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio) ó, como alternativa, dos baños diferenciados por sexo del tipo Toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio)
- Contar con protecciones aéreas para evitar molestias a terceros y/o linderos.

3.3.5.6. NATATORIOS

Un natatorio es una piscina de uso público o semipúblico, generalmente utilizado con fines deportivos, recreativos y/o terapéuticos. A los efectos de establecer qué características se deben indicar en los planos de obra, se enumeran las siguientes:

- Contar con dos baños, separados por sexo, (del tipo baño mínimo para personas con discapacidad) con espacio de vestuario.
- El natatorio debe contar con una baranda de protección perimetral, que impidan el acceso sin control, de 1,20m de alto como mínimo.
- El declive de profundidad no será mayor al 6%.
- Garantizar el acceso a las personas con discapacidad, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 3.6. “Circulaciones, medios de salida y accesibilidad” del presente Código.
- Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Provincial 3181/2007, o la normativa que en un futuro la reemplace.

3.3.5.7. LOCALES PARA INSTALACIONES Y MEDIDORES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los edificios deben suministrar a las empresas de servicios públicos los espacios necesarios para la instalación de gabinetes o armarios, conductos, permisos de paso de instalaciones o

similares, requeridos para la prestación de los servicios, de acuerdo con los requerimientos que dichas empresas formulen.

Los locales para medidores de electricidad o cámaras transformadoras deben plantearse como parte del proyecto y cumplir con los retiros o espacios libres previstos, así como con las disposiciones de la empresa pertinente.

3.4. CERCOS Y VEREDAS

En base a lo estipulado por la Ordenanza 28/16 y sus modificatorias, la cual reglamenta los aspectos arquitectónicos urbanísticos que regulan el espacio público y circulatorio en materia de construcción y uso de cercos y veredas, se establecen tipologías constructivas por zona.

Es obligación de los propietarios, titulares de dominio público o privado, poseedores con ánimo de dueño y simples tenedores de terrenos, edificados o baldíos, construir la vereda reglamentaria frente a los mismos, cumpliendo con el declive, nivel y demás especificaciones técnicas estéticas establecidas por la Ordenanza 28/16 y sus modificatorias.

ZONA	CONDICIÓN	MATERIALIDAD	ANCHO DE VEREDA	PENDIENTE
Microcentro y Macrocentro	Inmuebles ubicados con frente a las siguientes arterias: Avenida Presidente Perón, desde Con esa hasta Julio A. Roca; Avenida Ricardo Balbín, desde Serrano hasta Farías; Leandro N. Alem, desde), desde Belgrano hasta Concejal Eduardo Tribulato.	Mosaico vainilla color ocre, baldosones o similar	Desde la L.M. hasta el cordón	2% hacia la calle
	Resto de las calles (pavimentadas)	Mosaico vainilla o baldosones	2,00m	2% hacia la calle
	Resto de las calles (tierra)	Contrapiso de cascote y alisado de cemento y arena	1,50m	2% hacia la calle
Comercial 1 y 2	Calles pavimentadas	Mosaico vainilla color ocre, baldosones o similar	2,00m	2% hacia la calle
	Calles de tierra	Material alisado sobre base de	1,50m	2% hacia la calle

		cascote empastado o similar		
Rmi, Rme y Rma	Calles pavimentadas	Mosaico vainilla color ocre, baldosones o similar	1,50m	2% hacia la calle
	Calles de tierra	Material alisado sobre base de cascote empastado o similar	1,20m	2% hacia la calle

3.4.1. ARBOLADO PUBLICO

De ser necesario erradicar una especie arbórea de la vía pública para la construcción de la vereda, se deberá solicitar autorización expresa. Mediante decisión fundada, se autorizará o no la extracción y se fijará para el solicitante la obligación de reponer el total de los árboles erradicados, en igual o mayor cantidad de acuerdo con la especie a extraer, de conformidad con la reglamentación específica.

3.4.2. CESTOS Y RECINTO DE RESIDUOS

Los propietarios, titulares de dominio público o privado, poseedores con ánimo de dueño y simples tenedores de terrenos, edificados o baldíos que generen residuos, deben colocar un cesto o recinto, según corresponda, dimensionado con relación a la producción de residuos de las unidades a las que éstos sirvan. El diseño y la ubicación del cesto y/o recinto deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas.

El cesto debe ubicarse en la acera, sobre el espacio reservado a la faja de servicios y frente al terreno en cuestión. Debe tener base o sección circular, oval o poligonal de por lo menos 4 lados, separación interna (orgánicos y reciclables, debidamente identificados), 1,50m de alto total y debe guardar una distancia de al menos 0,80m del cordón de vereda, borde de cuneta o zanja según exista una u otra. En aceras menores a 1,40m de ancho, la ubicación del cesto de residuos quedará sujeta a evaluación.

El recinto debe contar con separación interna (orgánicos y reciclables, debidamente identificados) y puerta/s con acceso directo desde la vía pública para el servicio de recolección. También puede contar con un acceso desde el interior del edificio para que los usuarios del mismo puedan depositar los residuos. En caso de ser de sección rectangular, las puertas de acceso deben ubicarse en el lado largo y contemplar una profundidad lógica que permita un acceso cómodo para la recolección. El recinto no computa F.O.S. ni F.O.T.

La dimensión mínima del depósito que contiene a los residuos será:

DESTINO DEL EDIFICIO	CESTO DE RESIDUOS	RECINTO DE RESIDUOS
Vivienda unifamiliar	0,40m x 0,60m x 0,30m de altura	
Vivienda multifamiliar (hasta 3 unidades funcionales)	0,40m x 1,20m x 0,60m de altura	
Vivienda multifamiliar (de 4 a 10 unidades funcionales)		Mínimo 2,00m ³ 1,00m x 1,00m x 2,00m de altura
Vivienda multifamiliar (hasta 20 unidades funcionales)		Mínimo 4,00m ³ 1,00m x 2,00m x 2,00m de altura
Vivienda multifamiliar (hasta 30 unidades funcionales)*		Mínimo 6,00m ³ 1,50m x 2,00m x 2,00m de altura
Clubes de campo, UCP y barrios cerrados (hasta 10 unidades funcionales)		Mínimo 2,00m ³ 1,00m x 1,00m x 2,00m de altura
Clubes de campo, UCP y barrios cerrados (hasta 20 unidades funcionales)		Mínimo 4,00m ³ 1,00m x 2,00m x 2,00m de altura
Clubes de campo, UCP y barrios cerrados (hasta 30 unidades funcionales)*		Mínimo 6,00m ³ 1,50m x 2,00m x 2,00m de altura
Oficinas (hasta 20 unidades funcionales)		Mínimo 2,00m ³ 1,00m x 1,00m x 2,00m de altura
Oficinas (hasta 40 unidades funcionales)		Mínimo 4,00m ³ 1,00m x 2,00m x 2,00m de altura
Comercios y paseos comerciales		El dimensionado del recinto quedará sujeto a evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación de acuerdo a la ubicación y características del proyecto

*Se adicionará 1,00m³ de capacidad, por cada 5 unidades funcionales en más.

3.5. FACHADAS Y ESTÉTICA URBANA

La estética urbana se considera de orden público, es por ello que las fachadas de los edificios deben corresponderse en sus conceptos y lineamientos fundamentales con la estética arquitectónica del conjunto edilicio, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas de un edificio están conformadas por sus paramentos exteriores hacia el frente, contrafrente y laterales de una parcela y todos los elementos que se adosan a ellos, como ser, muros y revestimientos, balcones y terrazas, barandas o parapetos, carpinterías y cerramientos, aleros, cornisas o voladizos, carteles y elementos publicitarios, conductos e instalaciones, entre otros.

3.5.1. FACHADAS PRINCIPALES

Los paramentos exteriores de un edificio que dan hacia la vía pública se consideran fachadas principales. Todas las partes que componen las fachadas principales se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico de aquellas y deben hallarse en armonía con la estética del todo.

Las fachadas principales de los edificios están sujetas a aprobación de la Autoridad de Aplicación, la cual, mediante decisión fundada, podrá rechazar proyectos que considere en desacuerdo con los preceptos de la estética urbana.

En las fachadas principales, a partir de la Línea Municipal, ningún elemento podrá sobresalir a una altura menor de 2,00m del nivel de vereda. En planta baja, no pueden sobrepasar de la línea municipal las hojas de puertas, portones, ventanas. Tampoco se admite que sobresalgan barandas o rejas.

3.5.2. MUROS Y REVESTIMIENTOS

Los muros divisorios y medianeros, que resulten visibles desde la vía pública o desde una parcela lindera, deben recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal en lo que respecta a revestimientos, colores, etc.

3.5.3. CHIMENEAS O CONDUCTOS DE EVACUACIÓN DE HUMOS O GASES

Las chimeneas o conductos se deben ejecutar con salida a los cuatro vientos en la cubierta o azotea, de modo que no ocasionen perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean

convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias. La altura mínima que debe alcanzar el conducto es 1,50m sobre el nivel de la azotea del edificio al cual pertenece.

Sobre las fachadas se admiten únicamente las rejillas de ventilación y/o conductos requeridos por los artefactos a gas (como ser calderas, calefones, estufas, etc.).

3.5.4. BALCONES Y TERRAZAS

En plantas altas, se admiten que sobresalgan aleros y balcones, hasta una distancia máxima de 1,20m de la línea municipal. Dicha invasión sobre la vía pública se admite siempre que las superficies sean semicubiertas y, únicamente en lotes en esquina, se admiten superficies cubiertas en hasta 1/3 del desarrollo de la fachada.

3.5.5. BARANDAS O PARAPETOS

La baranda o antepecho debe tener una altura no menor a 1,00m desde el nivel de piso terminado del balcón, y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deben resguardar de todo peligro.

3.5.6. CARPINTERÍAS Y CERRAMIENTOS EN BALCONES

Quedan terminantemente prohibidos los cerramientos de balcones o terrazas, que generen que una superficie semicubierta se transforme en cubierta, alterando asimismo las condiciones de iluminación y ventilación de los locales linderos.

3.5.7. EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN

Se admiten sobre las fachadas la colocación de unidades exteriores de calefacción y climatización, así como sus cañerías de alimentación y desagües. En la planta baja de un edificio, los equipos podrán instalarse a una altura menor a 3,00m sobre el nivel de origen del proyecto, únicamente dentro de los límites de la parcela. En las plantas altas, deben ubicarse en balcones o terrazas, o integrados con el diseño de la fachada, de forma tal que queden mimetizados con el frente del edificio. Queda prohibida su instalación con ménsulas u otro tipo de soporte que sean visibles desde el exterior de la fachada principal.

Según lo establecido en el artículo 45° de la Ordenanza 28/16, se debe prever la evacuación del agua producto de la condensación a través de los desagües pluviales, los cuales deben desembocar en la acequia o cordón cuneta.

3.5.8. CORTINAS DE SEGURIDAD

Las cortinas de enrollar metálicas de seguridad deben ser del tipo rejas transparentes, de cualquiera de los distintos diseños de caladuras. El sistema y los motores de accionamiento deben ser ubicados en el interior del local, detrás de la línea municipal.

3.5.9. TOLDOS

En base a lo estipulado por la Ordenanza 28/16 y sus modificatorias, la colocación de toldos, sean fijos o móviles, deberá realizarse teniendo en cuenta las siguientes especificaciones:

- El toldo y sus brazos de extensión no podrán distar del nivel de la vereda menos de 2,20m en la parte más baja, y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50m por dentro del cordón de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta los 2,10m del nivel de la vereda.
- El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alambres se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.
- Si hubiera guardatoldo, éste deberá armonizar con la composición de la fachada.
- En las calles arboladas, los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten a los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea más cercana posible a la de los troncos.
- Tanto el toldo como los implementos que conforman su estructura de sostén deberán conservarse en buen estado, y cualquier transgresión, ya sea de la instalación o mantenimiento, será sancionada conforme a lo establecido en el Código de Faltas Municipal.

3.5.10. UTILIZACIÓN DE FACHADAS Y VEREDAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

La Municipalidad puede colocar elementos de señalización o equipamiento urbano en la fachada y/o veredas de un edificio, como ser carteles de señalización de tránsito, de indicación de paradas de vehículos de transporte, chapas de indicación de calles, o similares.

3.6. CIRCULACIONES, MEDIOS DE SALIDA Y ACCESIBILIDAD

Conforme la Ley Nacional Nº 24.314 y sus modificatorias, el Decreto 351/79 reglamentario de la ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, o las normas que en el futuro las reemplacen, y a lo establecido por Bomberos Voluntarios de General Sarmiento, se refieren en el presente Código las condiciones y exigencias mínimas que deben tener las circulaciones y los medios de salida de los edificios de uso público, a fin de asegurar el acceso universal de todos los usuarios, sin perjuicio de sus características funcionales.

Los espacios o elementos que configuran circulaciones o medios de salida son:

- Entradas generales
- Corredores y pasillos
- Puertas
- Escaleras principales
- Escaleras secundarias
- Escaleras verticales o de gato
- Escaleras rampadas
- Rampas
- Estacionamiento vehicular
- Medios mecánicos de elevación

En el caso de los edificios de uso público, sea su propiedad pública o privada, deberán cumplimentar en general la accesibilidad y posibilidad de uso en todas sus partes por personas con discapacidad. Deberán contar con la existencia de estacionamientos reservados y señalizados para vehículos que transporten a dichas personas, cercanos a la entrada general. Deberán contar con espacios de circulación horizontal que permitan el desplazamiento y maniobra de dichas personas, al igual que medios mecánicos de elevación y servicios sanitarios adaptados. Los edificios destinados a espectáculos deberán tener zonas reservadas, señalizadas y adaptadas al uso por personas con sillas de ruedas.

Los edificios sin acceso de público en general, como los comercios, oficinas o industrias, deberán cumplir con los requisitos mínimos para permitir el empleo de personas con discapacidad.

3.6.1. ENTRADAS GENERALES

La entrada general de todo edificio con concurrencia de público debe tener, en cualquier dirección, un ancho libre no inferior a 1,50m.

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio deben ser salvados por escaleras que den cumplimiento a lo indicado en el artículo 3.6.4 "Escaleras Principales" del presente Código, o por rampas fijas, de acuerdo a lo indicado en el artículo 3.6.8 "Rampas" del presente Código.

Los escalones siempre deben ser complementados por rampas o por medios alternativos de elevación.

En caso de superponerse la entrada general al edificio con el acceso vehicular, se deben acumular los anchos mínimos exigidos para cada uso, separando el ingreso peatonal con una baranda de 1,00m de alto.

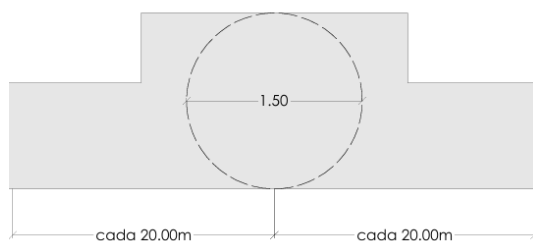
3.6.2. CORREDORES Y PASILLOS

El ancho mínimo de pasos, pasillos o corredores se determina en función del factor de ocupación del edificio y de una constante que incluye el tiempo máximo de evacuación y el coeficiente de salida.

El ancho mínimo debe ser de 1,10m.

En el caso de los edificios de uso público, se deben disponer zonas de ensanchamiento dónde se pueda inscribir un círculo de 1,50m de diámetro como mínimo, destinadas al giro, cambio de dirección de la circulación o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas, en los siguientes sectores de los corredores y pasillos:

- En todos los extremos y en las esquinas
- Cada 20,00m en el caso de largas circulaciones
- Frente a la salida de ascensores



3.6.3. PUERTAS

La luz útil de paso mínima debe ser de 0,90m, medida con la hoja de la puerta abierta.

No se admiten escalones en coincidencia con el umbral de las puertas y en su proximidad. Las puertas ubicadas en corredores o pasillos que presenten escalones deben mantener una distancia de 1,00 entre dicho desnivel y la hoja de la puerta en su posición abierta.

3.6.4. ESCALERAS PRINCIPALES

Las escaleras principales deben tener las siguientes características:

- Tramos: deben ser rectos, de hasta 21 alzadas corridas entre descansos, no deben tener compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

Únicamente en viviendas unifamiliares se admite que las escaleras sean compensadas.

- Escalones: las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y estar calculados de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

La alzada (a) no debe ser menor que 0,15m ni mayor que 0,18m.

La pedada (p) no debe ser mayor que 0,26m.

- Descansos: deben tener una profundidad igual al ancho libre de la escalera.
- Ancho libre: 1,10m como mínimo, salvo requerimiento mayor por Bomberos Voluntarios de General Sarmiento.

Para escaleras en viviendas unifamiliares o que comunican pisos dentro de la misma unidad funcional, el ancho mínimo debe ser de 0,80m.

- Altura de paso: 2,10m como mínimo, desde el solado del escalón o descanso al cielorraso u otra saliente superior a éste.
- Barandas o pasamanos: de 0,90m a 1,00m de altura, medida desde la nariz del escalón hasta el plano superior de la baranda o pasamanos. Es obligatoria su colocación en al menos un lado de la escalera. En caso de que la escalera tenga giros y/o descansos, la baranda o pasamanos debe tener continuidad.
- Caja de escalera y antecámara: de acuerdo a las características del proyecto, Bomberos Voluntarios de General Sarmiento podrá exigir la conformación de caja de escaleras y

antecámara, con las características constructivas que le correspondan conforme al Decreto 351/79 reglamentario de la ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo o la normativa que en un futuro la reemplace.

3.6.5. ESCALERAS SECUNDARIAS

Las escaleras secundarias no constituyen medio de escape y sirven para acceder únicamente a los siguientes locales:

- Un solo local de primera o tercera clase, de hasta 20,00m²
- Locales de segunda y cuarta clase.
- Azoteas inaccesibles.

Las escaleras de uso privado, como las de una vivienda unifamiliar o las interiores a las unidades funcionales en edificios de vivienda multifamiliar u oficinas, pueden configurarse como escaleras secundarias.

Deben tener las siguientes características:

- Tramos: deben ser rectos, de hasta 21 alzadas corridas entre descansos.
- Escalones: las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y estar calculados de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

La alzada (a) no debe ser menor que 0,15m ni mayor que 0,20m.

La pedada (p) no debe ser menor que 0,23m ni mayor que 0,30m.

- Descansos: deben tener una profundidad igual al ancho libre de la escalera.
- Ancho libre: debe ser como mínimo de 0,70m. Únicamente cuando sirva de acceso a una azotea de hasta 100,00m², torres o tanques, podrá reducirse a 0,60m.
- Altura de paso: La altura de paso mínima debe ser de 2,10m, medida desde el solado del escalón o descanso al cielorraso u otra saliente superior a éste.
- Barandas o pasamanos: de 0,90m a 1,00m de altura, medida desde la nariz del escalón hasta el plano superior de la baranda o pasamanos. Es obligatoria su colocación en al menos un lado de la escalera. En caso de que la escalera tenga giros y/o descansos, la baranda o pasamanos debe tener continuidad.

3.6.6. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO

Una escalera vertical o de gato puede servir sólo a sectores a los cuales se accede de modo esporádico (azoteas inaccesibles, techos inclinados, tanques), siempre que no sean paso obligado a ningún local habitable o de servicio.

Una escalera vertical o de gato debe tener las siguientes características:

- Dimensiones: debe tener como mínimo 0,45m de ancho, y ubicarse a 0,15m de la pared como mínimo.
- Tramos: de hasta 21 escalones corridos.
- Debe poseer apoyo continuo de espalda a partir de los 2,25m de altura respecto al solado.
- No puede ubicarse sobre vacíos que superen los cuatro metros 4,00m de altura.

3.6.7. ESCALERAS RAMPADAS

Una escalera rampada debe tener las siguientes características:

- Tramos: deben ser rectos, de hasta 16 alzadas corridas entre descansos.
- Escalones: las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y estar calculados de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

La alzada (a) no debe ser menor que 0,05m ni mayor que 0,10m.

La pedada (p) no debe ser menor que 0,40m ni mayor que 0,53m.

- Descansos: deben tener una profundidad igual al ancho libre de la escalera.
- Pendiente: no debe superar el 20%
- Ancho libre: debe ser como mínimo de 0,80m. Únicamente cuando sirva de acceso a una azotea de hasta 100,00m², torres o tanques, podrá reducirse a 0,70m.
- Altura de paso: La altura de paso mínima debe ser de 2,10m, medida desde el solado del escalón o descanso al cielorraso u otra saliente superior a éste.
- Barandas o pasamanos: de 0,90m a 1,00m de altura, medida desde la nariz del escalón hasta el plano superior de la baranda o pasamanos. Es obligatoria su colocación en al

menos un lado de la escalera. En caso de que la escalera tenga giros y/o descansos, la baranda o pasamanos debe tener continuidad.

3.6.8. RAMPAS

A fin de garantizar la accesibilidad de los edificios, cuando existan entre dos niveles de piso terminado en un mismo o distintos locales, paso o corredor, diferencias mayores a 0,02m, se deberán proyectar rampas. Deberá cumplir con las siguientes características:

- Pendiente: según la siguiente tabla:

TIPO DE RAMPA	ALTURA A SALVAR	PENDIENTE MÁXIMA	OBSERVACIONES
Rampas interiores	Hasta 0,075m	20,00%	Sin descanso
	De 0,075m a 0,19m	12,50%	
	De 0,20m a 0,29m	10,00%	
	De 0,30m a 0,49m	8,33%	
	De 0,50m a 0,74m	8,00%	Con descanso
	De 0,75 a 0,99m	6,25%	
	De 1,00m a 1,40m	6,00%	
	Mayor a 1,40m	5,00%	
Rampas exteriores	Hasta 0,075m	12,50%	Sin descanso
	De 0,075m a 0,19m	10,00%	
	De 0,20m a 0,29m	8,33%	
	De 0,30m a 0,49m	8,00%	
	De 0,50m a 0,74m	6,25%	Con descanso
	De 0,75 a 0,99m	6,00%	
	De 1,00m a 1,40m	5,00%	
	Mayor a 1,40m	4,00%	

- Ancho libre: debe ser como mínimo de 0,90m y máximo de 1,20m, medido entre zócalos y/u otro elemento de cerramiento. Al comienzo y al final de la rampa debe existir una superficie libre que permita circunscribir un círculo de 1,50m de diámetro, que no puede ser invadida por ningún tipo de elemento.
- Descansos: cuando sean requeridos según tabla, deberán preverse cada 6,00m de proyección horizontal de rampa, de una profundidad mínima de 1,50m. Los descansos necesarios para permitir el cambio de dirección de una rampa deben permitir circunscribir un círculo de 1,50m de diámetro.
- Barandas o pasamanos: deben ser dobles de 0,90m a 1,00m de altura su parte superior, y de 0,70m a 0,80m su parte inferior, medida desde el nivel de piso terminado de la rampa hasta el plano superior de la baranda o pasamanos. Su sección debe ser circular, de 0,04m de diámetro. Es obligatoria su colocación en ambos lados de la rampa. En caso de que la rampa tenga giros y/o descansos, la baranda o pasamanos debe tener continuidad.

3.6.9. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

En los proyectos que requieran de estacionamiento vehicular, se deberán considerar los parámetros que a continuación se detallan, debiendo quedar plasmados en el plano de obra.

En caso de uso mixto, los requerimientos se sumarán.

3.6.9.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR COCHERAS

La obligación de construir cocheras depende de las dimensiones de la parcela y del destino del edificio. La cantidad de módulos queda determinada por la siguiente tabla:

DESTINO		CANTIDAD DE COCHERAS	
		PARCELAS DE 200,00m ² A 300,00m ² DE SUPERFICIE	PARCELAS DE MÁS DE 300,00m ² DE SUPERFICIE (Y 12,00m DE FRENTE O MÁS)
Residencial	Vivienda unifamiliar	1 cochera	
	Vivienda multifamiliar	1 cochera cada 10 habitantes	1 cochera cada 4 habitantes
	Vivienda mancomunada	1 cochera por unidad funcional	

Oficinas*	Oficinas	No se exige*	1 módulo cada 40,00m ² por cada unidad funcional
Comercio general*	Locales	No se exige*	1 módulo cada 40,00m ²
	Distribuidora y/o depósito	1 módulo de carga y descarga cada 500m ² de superficie cubierta	
Salud	Clínica médica y sanatorio con internación, geriátrico, centro de rehabilitación o similar	1 módulo cada 60,00m ² cubiertos totales + 1 módulo de carga y descarga	
	Centro de día para niños / adultos con discapacidad	1 módulo cada 60,00m ² cubiertos totales + 1 módulo de carga y descarga	
Educación	Guarderías infantiles	No se exige*	1 modulo por aula
	Instituto de enseñanza primaria y/o secundaria	No se exige*	1 modulo por aula
	Establecimiento de enseñanza terciaria y/o universitaria	No se exige*	4 módulos por aula
Construcción	Aserradero, carpintería, corralón de materiales o similar	1 módulo de carga y descarga cada 500,00m ² cubiertos totales	
Automotor	Taller, gomería o similar	1 módulo cada 40,00m ² de superficie cubierta	
	Lavadero	1 módulo cada 40,00m ² de superficie cubierta	
	Agencia, concesionaria y/o alquiler de autos	1 módulo cada 40,00m ² de superficie cubierta	
Instalaciones y grandes superficies	Estación de servicio	1 modulo cada 15,00m ² de superficie, cubierta o descubierta, destinada a atención al público (excluyendo depósitos, cocina, sanitarios)	
	Terminal de ómnibus o similar	1 módulo cada 40,00m ² de superficie cubierta	
	Salón de fiestas	1 modulo cada 15,00m ² de superficie cubierta	
	Galería comercial, paseo de compras, shopping	1 módulo cada 40,00m ² de superficie cubierta + 1 módulo de carga y descarga cada 1000,00m ² cubiertos totales	

Deporte	Cancha de futbol, vóley, básquet	8 módulos por cancha	
	Cancha de paddle, tenis, squash, bochas	2 módulos por cancha	
	Gimnasio	1 módulo cada 20,00m ² de superficie de salón para gimnasio	
	Club, complejo deportivo o para esparcimiento	1 módulo cada 60,00m ² de superficie cubierta no destinada a actividades deportivas, más los módulos que correspondan a cada actividad deportiva específica.	
	Pileta de natación o natatorio	1 módulo cada 20,00m ² de espejo de agua	
Esparcimiento y hospedaje	Bingo, cines, teatros o similar	1 módulo cada 40,00m ² cubiertos totales	
	Hoteles, hosterías, albergues transitorios, moteles por hora	1 modulo por habitación	
Gastronomía	Hipermercado / supermercado (con superficie mayor a 1000m ²)	No se exige*	1 modulo cada 40,00m ² cubiertos totales + 1 módulo de carga y descarga cada 500,00m ² cubiertos totales
	Bar, confitería, cafetería, cervecería, parrilla, restaurant	No se exige*	1 modulo cada 15,00m ² de superficie, cubierta o descubierta, destinada a atención al público (excluyendo depósitos, cocina, sanitarios) + 1 módulo de carga y descarga

*Para las zonificaciones Microcentro, Macrocentro y Comercial, la obligación de construir cocheras quedará sujeta a evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación, de la Dirección de Habilitaciones Comerciales y/o de la Dirección de Promoción Comercial.

Bajo decisión fundada, se podrán exigir módulos adicionales, para los casos de que se determine que los previstos resultaren insuficientes, independientemente de la zona o dimensión de la parcela. Asimismo, se analizará de forma particularizada el requerimiento de módulos de cocheras en terrenos atípicos.

En caso de no poder cumplimentar con el requisito de estacionamiento dentro de los límites de la parcela, se podrá prever su cumplimiento en otro lote, el cual debe estar ubicado en un radio de 200,00m. respecto del proyecto en cuestión. Sobre este lote se establecerá servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales.

Para el cálculo de la cantidad de módulos de cocheras que dependen de la superficie del local, se consideran exclusivamente las superficies netas con permanencia de personas (se excluyen para el cálculo de cantidad de módulos de cocheras los núcleos sanitarios, los núcleos de circulación, corredores y pasillos, etc.).

3.6.9.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO

Las dimensiones de los módulos de estacionamiento, de acuerdo al uso, son las siguientes:

USO	DIMENSIONES (m)
Para moto	1,00 x 2,00
Para autos y camionetas	2,50 x 5,00
Para carga y descarga	3,00 x 8,00
Para personas con discapacidad	3,50 x 6,50

Cada módulo de cochera corresponde a un vehículo, y no incluye la superficie necesaria para maniobras y/o circulaciones.

En edificios de uso público, deberá ubicarse 1 módulo para personas con discapacidad cada 50 módulos de cocheras.

3.6.9.3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ACCESO VEHICULAR

El ancho libre mínimo de un acceso vehicular desde la vía pública debe ser de 3,00m en toda su extensión, hasta llegar a los módulos de estacionamiento. Se debe asegurar un radio de giro de 2,50m. Se admite una reducción del ancho a 2,50m únicamente en el sector del portón, en caso de existir.

En el caso de vivienda unifamiliar, el ancho libre mínimo de un acceso vehicular desde la vía pública debe ser de 2,50m.

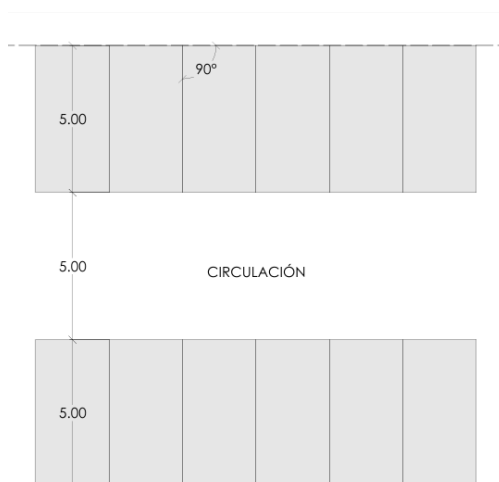
En un predio donde maniobren vehículos de mayor porte o, que requiera de espacios de carga y descarga, el ancho mínimo de la salida debe ser de 4,00m.

3.6.9.4. DIMENSIONES MÍNIMAS DE CIRCULACIONES INTERNAS

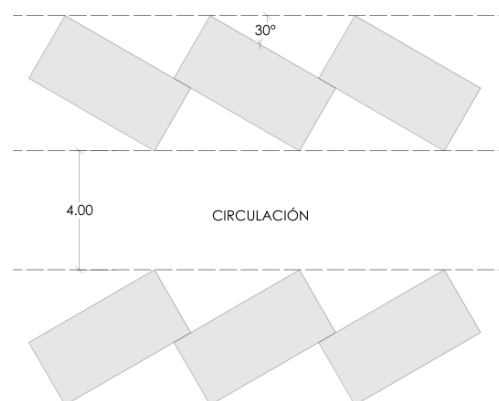
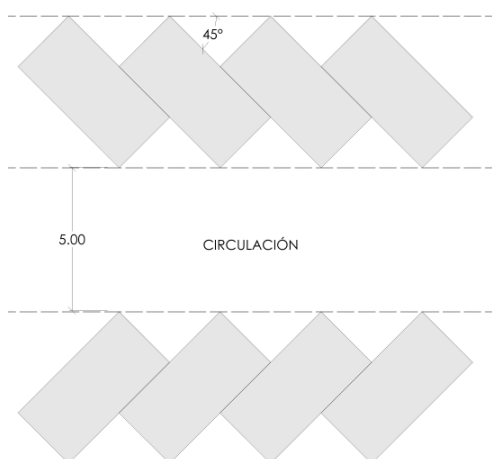
El ancho mínimo de una calle de circulación dentro de un estacionamiento vehicular debe ser de 3,00m, cuando no se acceda desde ella a una cochera. Se debe asegurar un radio de giro de 2,50m.

El ancho mínimo de la calle de circulación para acceder a una fila de cocheras demarcadas se determina según el ángulo de estacionamiento, de la siguiente manera:

- Para cocheras con estacionamiento a 90° y a 45°, el ancho mínimo debe ser de 5,00m.



- Para cocheras con estacionamiento a 30°, el ancho mínimo debe ser de 4,00m.

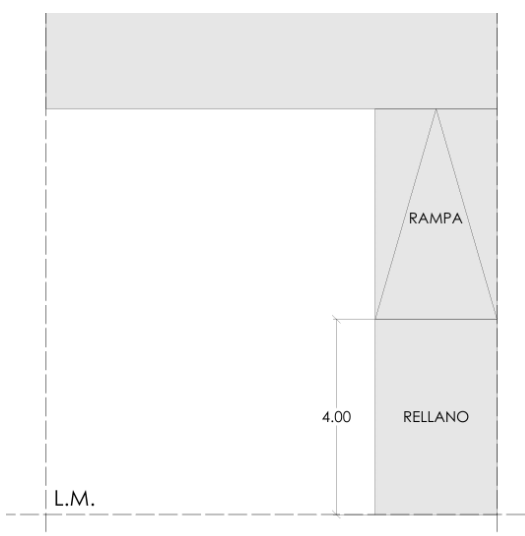


- Para cocheras con estacionamiento a 180°, el ancho mínimo debe ser de 3,50m.



3.6.9.5. RAMPAS VEHICULARES

Cuando la diferencia de nivel entre la cota de origen del proyecto y el lugar de estacionamiento es igual o mayor de 1,00m, y se accede por una rampa con pendiente superior al 5%, se debe proyectar un rellano desde la línea municipal hacia el interior del predio hasta el inicio de la rampa de al menos 4,00m de longitud.



La pendiente de la rampa no debe ser mayor al 20% en el sentido de su eje longitudinal. A los lugares de estacionamiento se puede acceder mediante rampa fija o móvil.

En el caso de rampa fija, el ancho mínimo debe ser de 3,00m libres, convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. Deben tener a cada lado cordones de 0,30m de ancho y de 0,10m de altura, como medidas de protección.

En el caso de rampa móvil, el ancho mínimo debe ser de 2,20m libres. La rampa móvil debe quedar siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas deben ser de la misma longitud.

La rampa puede ser reemplazada por montavehículos.

3.6.9.6. GARAJES COMERCIALES Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Deben contar con un local destinado al personal que trabaja en el lugar, el cual debe considerarse de tercera clase, con un lado mínimo dos metros 2,00m y debe contar con un baño con inodoro y lavatorio adaptado para personas con discapacidad, como mínimo.

Los vehículos estacionados deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado.

El edificio destinado a garaje comercial debe tener una altura mínima 2,10m, desde nivel de piso terminado a cielorraso.

3.6.10. MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN

Todos los medios mecánicos de elevación, previo a su instalación, deben obtener el correspondiente permiso de instalación, según se detalla en el artículo 4.1.9 “Permiso de instalación de ascensores” del presente Código. Se establecen de forma enumerativa las siguientes categorías de medios mecánicos de elevación:

- Ascensores
- Montacargas
- Escaleras mecánicas y caminos rodantes
- Guardas mecanizadas para vehículos
- Rampas móviles para vehículos
- Montavehículos
- Medios alternativos de elevación

La normativa tiene por finalidad regular la instalación, funcionamiento y conservación de los medios mecánicos de elevación, evitando posibles accidentes y pregonando por la seguridad de las personas y /o bienes que hacen uso de dichas instalaciones, así como garantizar la accesibilidad a personas con discapacidad, y alcanza a:

Las maquinas nuevas o existentes con movimiento vertical o inclinado, que se deslizan a lo largo de rieles o vías, cualquiera sea la fuerza motriz utilizada.

Los recintos o cajas y a los rellanos o plataformas de acceso a dichas máquinas, en cualquier lugar donde se encuentren instaladas.

Los elementos y/o partes constructivas que integren las instalaciones.

3.6.10.1. OBLIGACIÓN DE INSTALAR ASCENSORES

Todo edificio que tenga tres o más niveles o pisos altos, obligatoriamente debe contar con ascensor.

A los efectos del presente Código, se denomina ascensor a aquellos aparatos o dispositivos destinados al transporte de personas por medio de cabinas accionadas mecánicamente, que se desplazan en sentido vertical entre guías rígidas, comandadas desde el exterior y el interior indistintamente.

Se entiende por montacargas aquellos aparatos o dispositivos mecánicos que se destinan exclusivamente para el transporte de mercaderías, es decir, que no admiten el transporte de personas.

3.6.10.2. CÁLCULO DE CANTIDAD DE ASCENSORES

La cantidad de ascensores a instalar se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de ascensores} = \frac{T \times Tt}{P \times 300\text{seg}}$$

Donde:

T = tráfico o cantidad de personas a transportar

Tt = tiempo total del viaje

P = número de pasajeros por ascensor, según cabina preseleccionada

La fracción que no alcance a 0,5 no se tomará en cuenta. Se redondeará el resultado al entero superior.

PASO 1: CÁLCULO DE TRÁFICO (T)

El tráfico o cantidad de personas a transportar (T) es el porcentaje de población a transportar en un período de 5 minutos, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T = Dht \times Ct$$

Donde:

Dht = densidad habitacional total de todo el edificio

Ct = capacidad de tráfico (según tabla)

USOS	CAPACIDAD DE TRÁFICO (CT)
Viviendas	0,06
Comercio	0,08
Oficinas	0,10
Edificios públicos	0,20
Educación	0,30
Hoteles	0,12
Industrias	0,05
Salud	0,16

Para usos no listados, se determinará un uso similar por analogía.

Para edificios con usos mixtos, se calculará parcialmente el tráfico para cada uso, y luego se sumarán los resultados parciales, obteniendo el tráfico total de personas.

PASO 2: CÁLCULO DE TIEMPO TOTAL DE VIAJE (Tt)

El tiempo total de viaje (Tt) es el tiempo total en segundos de duración del viaje de ida y vuelta, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T_t = T_1 + T_2 + T_3 + T_4$$

T1 = es el tiempo de viaje de ida y vuelta, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T_1 = \frac{2 \times H \times h}{V_n \times N_p}$$

T2 = es el tiempo invertido en ajustes y maniobras, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T_2 = 5 \text{ seg} \times (S + 1)$$

T3 = es el tiempo utilizado por un pasajero para entrar y salir de la cabina, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T_3 = 2 \text{ seg} \times P$$

T4 = es el tiempo necesario para abrir y cerrar las puertas, y se calcula con la siguiente fórmula:

$$T_4 = 5 \text{ seg} \times (S + 1)$$

Donde:

$$H = N_p - \sum_{i=1}^{N_p-1} \left(\frac{i}{N_p} \right)^2$$

h = distancia entre la planta de acceso y la última parada (m)

Vn = velocidad nominal del ascensor (m/s)

CANTIDAD DE PLANTAS	VELOCIDAD NOMINAL (m/minuto)	VELOCIDAD NOMINAL (m/segundo)
De 2 a 5	45	0,75
De 6 a 15	60	1,00
De 16 a 20	90	1,50
De 21 a 27	120	2,00

Los valores de velocidad son indicativos.

N_p = cantidad de pisos a servir

$$S = N_p \times \left[1 - \left(1 - \frac{1}{N_p} \right)^P \right]$$

P = número de pasajeros por ascensor, según cabina preseleccionada

EJEMPLO PRÁCTICO DE CÁLCULO

Datos necesarios para el cálculo de cantidad de ascensores:

- Destino: oficinas
- N_p (cantidad de pisos a servir): 12
- Dht (densidad habitacional total): 180
- h (distancia entre la planta de acceso y la última parada): 35,20m
- V_n (velocidad nominal del ascensor): 90m/min = 1,00m/seg
- C_t (capacidad de tráfico): 0,10
- H (cálculo previo según formula): 11,54
- S (cálculo previo según formula): 3,53
- P (número de pasajeros por ascensor, según cabina preseleccionada): 4

CÁLCULO DE TRÁFICO (T):

$$T = Dht \times Ct$$

$$T = 180 \times 0,10$$

$$T = 18$$

CÁLCULO DE TIEMPO TOTAL DE VIAJE (Tt):

$$Tt = T1 + T2 + T3 + T4$$

$$Tt = \left(\frac{2 \times H \times h}{Vn \times Np} \right) + (5 \text{ seg} \times (S + 1)) + (2 \text{ seg} \times P) + (5 \text{ seg} \times (S + 1))$$

$$Tt = \left(\frac{2 \times 11,54 \times 35,20}{1,00 \times 12} \right) + (5 \text{ seg} \times (3,53 + 1)) + (2 \text{ seg} \times 4) + (5 \text{ seg} \times (3,53 + 1))$$

$$Tt = 67,71 + 22,64 + 8 + 22,64$$

$$Tt = 120,98$$

CÁLCULO DE CANTIDAD DE ASCENSORES:

$$\text{Cantidad de ascensores} = \frac{T \times Tt}{P \times 300\text{seg}}$$

$$\text{Cantidad de ascensores} = \frac{18 \times 120,98}{4 \times 300\text{seg}}$$

$$\text{Cantidad de ascensores} = 1,81$$

Resultado: 2 ascensores con capacidad de 4 personas cada uno

3.6.10.3. DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS

3.6.10.3.1. CABINA

Las cabinas deben dimensionarse en función de la cantidad de personas a transportar, según lo estipulado en la siguiente tabla:

CANTIDAD DE PERSONAS	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	LADO INTERIOR MÍNIMO (m)
Ascensor que sirve a una sola unidad de vivienda	0,75	0,80
Hasta 3 personas	0,80	0,80
De 4 a 6 personas	0,80 + 0,20 por cada persona que exceda de 3	0,90
De 7 a 10 personas	1,30 + 0,15 por cada persona que exceda de 6	1,20
Más de 10 personas		1,40

La iluminación debe ser mediante un circuito eléctrico independiente. Además, deberá preverse un equipo autónomo de iluminación de emergencia dentro de la cabina. Un circuito quedará conectado a la iluminación de pasillos, con un interruptor en el panel de botonera y uno en la sala de máquinas, mientras que otro circuito quedará sin interrupción a disposición del usuario, conectado a la entrada de fuerza motriz en la sala de máquinas, con interruptor electromagnético y fusible.

Todos los elementos mecánicos y electromecánicos deben estar conectados a tierra según reglamento AEA vigente.

En la cabina habrá un botón pulsador que accione un timbre de alarma colocado a la mitad del recorrido, cuando éste no supere los 30,00m totales. En caso de superarlo, y hasta los 50,00m totales, se colocará un timbre a 1/3 y otro a los 2/3 del recorrido. Para recorridos mayores a 50,00m totales, y hasta 75,00m, se colocarán tres timbres, distanciados equitativamente. Para edificios de mayor altura se colocará un timbre cada 20,00m de recorrido, instalando el primero de ellos a 15m desde el nivel más bajo del mismo.

Dentro de la cabina debe colocarse un cartel indicando la cantidad máxima de personas a transportar y su peso equivalente expresado en kg, la empresa responsable del mantenimiento y un número telefónico para llamadas de emergencia.

Las puertas de la cabina y del rellano podrán ser del siguiente tipo:

TIPO DE PUERTA	CONDICIÓN	CABINA	RELLANO
Tijera	Sólo montacargas	Si	Si
Corrediza (una o más hojas que deslizan horizontalmente)		Si	Si
Plegadiza (paños ciegos que se rebaten contra sí mismos)		Si	Si
Giratoria (hoja que rota sobre bisagras)		No	Si
Guillotina (hoja que desliza verticalmente)	Sólo montacargas	Si	Si

Y dimensionarse, como mínimo, de acuerdo a la siguiente tabla:

CANTIDAD DE PERSONAS	ALTURA DE PASO MÍNIMA (m)	ANCHO MÍNIMO (m)
Hasta 3 personas	1,85	0,75
De 4 a 6 personas	1,85	0,80
De 7 a 10 personas	1,85	0,85
Más de 10 personas	1,85	0,90

3.6.10.3.2. PASADIZOS

El pasadizo de un ascensor o montacargas debe ser de construcción incombustible y no debe poseer canalizaciones ajenas al servicio de la instalación, dentro de la caja ni embutidas en los muros que la cierran.

En caso de que el pasadizo sea utilizado por dos o más equipos, debe estar dividido por un muro o tabique ciego desde la base de la caja hasta un mínimo de 2,00m de altura. Además, se instalará una reja metálica de 1,80m de altura en el fondo del mismo, entre cada equipo, que evite el paso del personal de mantenimiento de un lado a otro.

La planta (sección transversal) de la caja debe ser capaz de dar cabida al coche, contrapeso, guías y sus soportes y demás elementos propios para el funcionamiento según la tecnología del equipo.

El pasadizo se compone por el claro superior (CS), el recorrido y el claro inferior (CI). El claro superior es el comprendido entre el nivel del rellano más alto y el plano horizontal superior del pasadizo (cielo) o cualquier saliente. El claro inferior es el comprendido entre el nivel del rellano más bajo y el fondo del pasadizo.

Las dimensiones mínimas de los claros quedaran determinadas por las siguientes tablas:

CLARO SUPERIOR Y CONTRAPESO					
REFERENCIA	VELOCIDAD DEL COCHE (m/m)				
	22	30	45	60	75
f	185	220	230	300	375
e	40	40	65	100	150
q'	600	600	600	600	600
s/2	6	12	28	50	67
ES	831	872	943	1050	1192
b	2700	2700	2700	2700	2700
CS	3531	3572	3643	3750	3892

Donde:

f = luz libre

e = carrera paragolpes

q' = cuerpo paragolpes + pedestal

ES = f + e + q' + s/2

B = alto del coche

CS (claro superior) = ES + b

CLARO INFERIOR					
REFERENCIA	VELOCIDAD DEL COCHE (m/m)				
	22	30	45	60	75
m	160	160	160	160	160
h	185	220	230	300	375
i	40	40	65	100	150
q	600	600	600	600	600
EI	825	860	915	1000	1125
CI	985	1020	1075	1160	1285
U	200	200	220	250	300

Donde:

m = espesor del travesaño + plataforma

h = luz libre

EI = h + i + q

CI (claro inferior) = EI + m

Cuando la profundidad del claro inferior resulte mayor a 1,54m, deberá colocarse una escalera vertical o “gato” fija, alcanzable desde la puerta del rellano más bajo.

3.6.10.3.3. RELANOS O DESCANSOS

Los rellanos o descansos son los lugares fijos del edificio o de la estructura desde cuyo nivel se puede entrar o salir del coche, y deben cumplir con las siguientes condiciones:

El dimensionamiento del rellano debe permitir la accesibilidad universal de todos los usuarios, de esta forma, éste debe tener una superficie frente al ingreso del ascensor en la que se inscriba, como mínimo, un círculo de 1,50m de diámetro.

El rellano debe comunicarse libremente con un medio común de salida, cuando el ascensor sirva a dos o más unidades funcionales.

3.6.10.3.4. SALA DE MAQUINAS

Es el local destinado a alojar las maquinas motrices, tableros y demás elementos que hacen al funcionamiento y control de los ascensores y montacargas.

Está totalmente prohibido el uso como depósito de objetos que no pertenezcan a las instalaciones de ascensor y/o montacargas, o como emplazamiento de instalaciones de servicios (desagües, gas, telefonía, etc.). Asimismo, se encuentra prohibido utilizar la sala de máquinas como lugar de paso hacia otros ambientes.

La superficie de la sala de máquinas debe ser, como mínimo, el doble del hueco del ascensor, con un lado y altura mínimos de 2,00m. En el caso de ascensores hidráulicos, la superficie mínima debe ser de 4,00m², con un lado mínimo de 2,00m.

Los muros y el techo no deben formar parte de receptáculos que contengan líquidos (como, por ejemplo, tanques de agua), y serán terminados con revoque liso, placas, revestimientos acústicos o similar. Solo se admitirán agujeros en el piso para el paso de cables, y deberán tener un reborde elevado de 3cm como mínimo. El piso debe ser capaz de soportar el peso estático de las maquinarias y sus efectos dinámicos, y debe estar terminado con baldosas, cemento alisado o similar.

La ventilación de la sala de máquinas puede ser:

- Cruzada, con vanos (de 0,09m² como mínimo) en laterales opuestos, con persianas fijas
- Con vano lateral y claraboya en el techo, con persianas fijas
- Con vano lateral y conducto de al menos 0,15m de diámetro

Cuando en la sala de máquinas exista más de un equipo cuya velocidad de ascenso sea de 60 metros por minuto, corresponderá colocar un extractor de aire con termostato, que entre automáticamente en funcionamiento si la temperatura ambiente, a más de 1,00m en torno de la maquina motriz, alcanza los 35°C.

La iluminación debe ser artificial, en un circuito distinto al de fuerza motriz, con bocas repartidas en el cielorraso y con el interruptor junto a la puerta de entrada, a no más de 1,00m de la misma. Además, deberá preverse un equipo autónomo de iluminación de emergencia, que alcance a iluminar el acceso de la sala y el sector de tableros.

Todos los elementos mecánicos y electromecánicos deben estar conectados a tierra según reglamento AEA vigente.

El acceso a la sala de máquinas debe ser en forma directa y cómoda. En caso de existir escalera, ésta deberá tener un ancho mínimo de 0,70m y cumplir con los requisitos establecidos en “Escaleras secundarias” del presente Código. Si el desnivel a salvar es menor o igual que 1,00m, la escalera puede ser de tipo vertical o “marinera” de 0,70m de ancho y 1,50m de altura como

mínimo. Cuando el acceso sea por terraza y la misma no tenga parapetos de protección, se debe incluir una protección de 1,00m de alto como mínimo en el trayecto hasta el acceso.

El vano de la puerta debe ser de 0,70m de ancho y 1,50m de alto como mínimo. La hoja de la puerta será de material incombustible RF30 como mínimo, y abrirá hacia afuera de la sala de máquinas. Deberá contar en su lado exterior con un cartel con la leyenda “Sala de máquinas equipos ascensores”.

En el piso de la sala de máquinas se podrá colocar una puerta trampa para tareas de mantenimiento. Deberá contar con tapa bisagra y pasador que abra hacia el interior de la sala, estará permanentemente cerrada y soportara un peso de 450kg.

Debe colocarse un extintor de incendio junto a la puerta de entrada con una capacidad mínima de carga de 5kg de dióxido de carbono, por cada equipo ascensor instalado.

Se debe colocar sobre el eje longitudinal de cada maquina un gancho que soporte dos veces y media el peso del equipo como mínimo, para la manipulación del mismo.

El sector correspondiente a los tableros de alimentación de controles y/o selectoras debe estar ubicado a no más de 1,00m de distancia de la puerta de acceso a la sala.

Dentro de la sala de máquinas, se deben respetar las siguientes medidas de paso mínimas:

- Pasos junto a máquina: se considera como tal al grupo compuesto por la máquina motriz, tableros de comando y fuerza motriz, regulador de velocidad, y eventualmente todo equipamiento comprometido, exclusivamente, al funcionamiento del elevador. El ancho mínimo de paso debe ser de 0,50m en los dos lados contiguos, cuando exista una sola máquina, y en tres lados contiguos cuando existan dos o más maquinas instaladas, siendo uno de los pasos común al conjunto.
- Pasos junto a tableros de control de maniobra: el ancho mínimo de paso debe ser de 0,70m al frente y atrás del tablero, medidos desde el plomo de la máxima saliente. Si todas las conexiones son frontales no se exigirá el paso en la parte de atrás. Si hay más de un tablero y están en línea, se admite que el paso sea de 0,50m.

Todos los pasos deben estar libres de obstáculos y desniveles.

3.6.10.4. CASILLA O ESPACIO PARA POLEAS

Cuando la maquina motriz no se emplace en la parte superior del pasadizo, debe instalarse una casilla o espacio para poleas, construida con material incombustible.

La superficie debe ser, como mínimo, igual a la de la sección transversal de la caja, con una altura libre mínima de 1,70m.

La iluminación tendrá las mismas características que las enunciadas en el artículo 3.3.3.4 “Iluminación y ventilación de los locales de cuarta clase” para salas de máquinas, mientras que la ventilación no será obligatoria, salvo indicación particular del Departamento de Electromecánica.

El acceso a la casilla debe ser a través de pasos comunes conectados al medio exigido de salida.

3.6.10.5. ASCENSORES NO CONVENCIONALES

Las exigencias de seguridad y de tramitación del permiso de instalación serán las mismas que para los ascensores convencionales.

Podrá solicitarse otra información complementaria para evaluar el sistema de elevación propuesto, quedando sujeta a evaluación la aprobación del permiso.

3.6.10.6. ESPECIFICACIONES PARA MONTACARGAS

Las exigencias para la instalación de un montacargas serán las mismas que para ascensores.

3.7. DISEÑO SUSTENTABLE

El diseño sustentable tiene por objetivo lograr la reconciliación de los procesos productivos, los recursos, las tecnologías, el bienestar económico y la habitabilidad de los espacios, con el fin de disminuir el impacto ambiental durante el proceso constructivo y mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Resulta fundamental implementar estrategias sustentables desde la etapa inicial del proyecto, planificando con antelación los requerimientos y objetivos. Por ello, este Código detalla a modo enunciativo, recursos posibles para lograr un diseño sustentable.

3.7.1. CERTIFICACIÓN SUSTENTABLE

Mediante la evaluación de los distintos ítems que se detallan a continuación, la Dirección de Evaluación y Control Ambiental podrá determinar el grado de sustentabilidad de un proyecto de acuerdo al puntaje final obtenido:

- Hasta 9 puntos: sello 1
- 10 a 14 puntos: sello 2

- 15 o más puntos: sello 3

La siguiente tabla establece los puntajes máximos que podrán obtenerse en función del grado de eficiencia térmica/eléctrica de las diferentes tecnologías o estrategias sustentables aplicadas al proyecto:

CATEGORÍA	ESTRATEGIA	A	B	C
Diseño bioclimático	Aislación térmica en muros			3
	Aislación térmica en pisos		2	
	Aislación térmica en cubierta			3
	Aberturas metálicas con RPT o con DVH mayoritariamente			3
	Control solar eficiente (orientación, parasoles, aleros)			3
	Posee ventilación natural cruzada	1		
	Posee cubiertas o techos verdes		2	
	Posee fachada vegetal o muro verde		2	
	Posee solados exteriores permeables		2	
Uso eficiente del agua	Utilización de artefactos de bajo consumo		2	
	Recolección y reutilización del agua de lluvia		2	
	Tratamiento y reutilización de aguas grises		2	
Eficiencia energética	Cuenta con iluminación LED principalmente	1		
	Cuenta con artefactos clase A principalmente	1		
	Cuenta con un sistema de energía renovable		2	
	Cuenta con más de un sistema de energía renovable			3
Gestión de residuos	Cuenta con espacios independientes para residuos reciclables y no reciclables	1		

Cada sello obtendrá distintos beneficios de reducción de derechos de construcción y tasas de servicios municipales, de acuerdo a lo detallado Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

Los requisitos a cumplimentar para solicitar la certificación sustentable son:

- Memoria de cálculo del proyecto sustentable, con detalle de los materiales a utilizar
- Plan de obra
- Documentación técnica que respalde y fundamente las estrategias sustentables aplicadas
- Certificación de los artefactos con funcionalidades de tipo bioclimáticas, o ahorro de energía, o eficiencia energética.

Dicha documentación será evaluada por la Dirección de Evaluación y Control Ambiental y tendrá carácter de declaración jurada.

3.7.2. DISEÑO BIOCLIMÁTICO

La arquitectura bioclimática emplea recursos de diseño pasivo, potenciando las condiciones del clima, aprovechando los recursos disponibles para disminuir impactos ambientales y reduciendo los consumos de energía, asegurando la calidad de vida de los habitantes.

3.7.2.1. AISLACIÓN TÉRMICA

La envolvente de un edificio se compone de los muros, la cubierta, el piso y las aberturas, es decir, todo aquello que separa el ambiente interior del exterior. Por ello, resulta fundamental proveer a la envolvente de aislación térmica para reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo.

La norma IRAM 11.605 establece los valores máximos de transmitancia térmica K aplicables a muros y techos de edificios destinados a viviendas, según las condiciones geográficas y climáticas, de manera de asegurar condiciones mínimas de habitabilidad. Los materiales aislantes, sus combinaciones y metodología de cálculo pueden consultarse en la “Guía para el Cálculo de Transmitancia Térmica” elaborado por la Secretaría de Vivienda de la Nación.

La aislación de la envolvente está directamente relacionada con la transmitancia térmica y la reflectancia solar de los materiales que se utilizan

- Muros: entre los materiales aislantes más utilizados, se encuentran el poliestireno expandido, la fibra de vidrio, la fibra mineral, la espuma de poliuretano o la celulosa proyectada.
- Cubierta: se recomiendan los mismos materiales que para los muros, duplicando la barrera. Los techos en colores claros, o techos verdes absorben menos calor.

- Aberturas: se recomienda utilizar aberturas de PVC o metálicas con RPT (ruptura de puente térmico). Para mayor aislación, se recomienda la utilización de DVH (doble vidriado hermético).

3.7.2.2. CONTROL SOLAR

El objetivo del control solar a partir del diseño bioclimático es asegurar buena iluminación natural y mantener una temperatura interior confortable, minimizando los efectos de la radiación no deseada. Algunas estrategias posibles son:

- Correcta orientación de los ambientes de la construcción, considerando que la orientación este garantiza sol directo por la mañana hasta el mediodía (recomendado para los dormitorios, para mejorar la limpieza de ácaros y bacterias); la orientación oeste brinda sol directo durante la tarde, con un aumento considerable de la temperatura de los ambientes; la orientación norte brinda sol y luz durante todo el día, sin tener radiación directa, por lo que no genera altas temperaturas (recomendable para los ambientes de uso diario), mientras que la orientación sur no recibe sol de forma directa en ningún momento del día, pero si luz indirecta de forma constante (recomendado para espacios de trabajo o monoambientes).
- Construcción de aleros, galerías o parasoles para evitar la radiación directa sobre los ambientes que tengan orientación oeste o noroeste.
- Uso de vegetación como barrera.

3.7.2.3. VENTILACIÓN NATURAL CRUZADA

La correcta disposición y diseño de aberturas, ubicadas en extremos opuestos de un ambiente, permiten ventilarlo mediante la generación de movimiento de aire por acción del viento.

3.7.2.4. CUBIERTAS O TECHOS VERDES

Las cubiertas o techos verdes consisten en la instalación de un manto vegetal sobre el techo de una construcción, obteniendo entre otros beneficios, gran aislamiento térmico y acústico. Para materializar una cubierta o techo verde debe incluirse, como mínimo:

- Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces
- Sistema de drenaje que permita el escurrimiento del agua de lluvia

- Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje inferior, según corresponda
- Sustrato de hasta 15cm de profundidad con buena capacidad drenante
- Cubierta vegetal con bajos requerimientos hídricos y bajo mantenimiento

3.7.2.5. FACHADAS VEGETALES O MUROS VERDES

Las fachadas vegetales consisten en la instalación de especies vegetales sobre una estructura complementaria a la fachada de un edificio. Permiten reducir la temperatura en fachadas expuestas a la radiación solar directa, funcionando como aislante térmico.

Deben poseer un sistema de riego automático, pudiendo emplearse las aguas grises recicladas y tratadas.

3.7.2.6. SOLADOS EXTERIORES PERMEABLES

Dependiendo del tipo de suelo, se podrán utilizar pavimentos o solados permeables que incrementen la capacidad de absorción del agua a la tierra, minimizando los desagües pluviales hacia la red de infraestructura urbana.

3.7.3. USO EFICIENTE DEL AGUA

El uso eficiente del agua se define como la reducción o prevención de la pérdida de este recurso, con la intención de crear beneficios significativos para el medioambiente, la salud y la economía.

Las construcciones deben disponer de medios adecuados para suministrar agua a los usuarios de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, manteniendo las propiedades de aptitud correspondientes de acuerdo a su uso, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua, así como su reutilización.

3.7.3.1. INSTALACIÓN DE ARTEFACTOS DE BAJO CONSUMO

La instalación de artefactos que permitan dosificar y controlar el consumo de agua permiten una reducción del caudal utilizado. A modo enunciativo, algunas alternativas a utilizar son:

- Canillas con cierre automático
- Canillas con aireador

- Inodoro con doble descarga

3.7.3.2. RECOLECCIÓN Y REUTILIZACIÓN DEL AGUA DE LLUVIA

La expansión del área urbana y de las calles pavimentadas y superficies no permeables conducen a analizar e implementar procesos de gestión de las aguas pluviales, a fin de ralentizar el flujo e incrementar la infiltración de precipitaciones en la tierra y no en las redes.

Una estrategia sustentable consiste en captar el agua de lluvia que cae sobre los techos en un tanque de almacenamiento, que puede estar enterrado o no. El agua recolectada, siempre y cuando se encuentre limpia y en buen estado de conservación, puede utilizarse para:

- Riego
- Limpieza
- Descarga de inodoros y mingitorios
- Lavarropas

Para calcular la capacidad de los reservorios se aplica la siguiente formula:

$$\text{Captura de lluvia mensual promedio (lts)} = \frac{1000 \times \text{superficie del techo (m}^2\text{)}}{12}$$

Para considerarse una estrategia válida para solicitar la certificación sustentable, se debe recolectar el agua de, por lo menos, el 70% de las superficies de las cubiertas.

3.7.3.3. REUTILIZACIÓN DEL AGUA DE LAS PISCINAS

Se valora la reutilización del agua de las piscinas para aquellos usos en los que no se requiriera agua potable.

3.7.3.4. TRATAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS GRISES

Las aguas grises son las aguas residuales que provienen de lavatorios y duchas de baño. Las mismas, si se tratan, pueden reutilizarse para determinados usos, como ser:

- Riego
- Limpieza

La reutilización de aguas grises permite la reducción del consumo de agua potable para aquellos usos que no la requieren. Para ello, es necesario realizar tratamientos para higienizar las aguas con métodos que sean seguros para la salud y el medioambiente, como biodigestores específicos para este uso o tanques de compensación con sistemas de plantas y microorganismos naturales.

3.7.4. EFICIENCIA ENERGÉTICA

La eficiencia energética tiene como objetivo la reducción y optimización del consumo de la energía destinada al funcionamiento de los sistemas activos en las constricciones (instalaciones termomecánicas, iluminación, motores, etc.).

3.7.4.1. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL LED

Para lograr eficiencia en iluminación siempre debe prevalecer la iluminación natural sobre la artificial. Para horarios desfavorables, o cuando la luz natural no sea suficiente, se debe optar por la utilización de iluminación LED principalmente. La iluminación artificial debe estar sectorizada por ambiente para evitar consumos energéticos innecesarios.

3.7.4.2. ARTEFACTOS EFICIENTES

Los artefactos eléctricos se dividen en siete categorías de eficiencia energéticas, representadas desde la A hasta la G (siendo la A la de mejor eficiencia). Se exige para los siguientes artefactos un estándar mínimo:

- Aires acondicionados para refrigeración: A
- Aires acondicionados para calefacción: C
- Heladeras: B
- Lavarropas: B

3.7.4.3. ENERGÍAS RENOVABLES

La incorporación de energías renovables tiene como objetivo la reducción del consumo de energía convencional proveniente de fuentes fósiles. Algunas de ellas se enumeran a continuación:

- Energía solar fotovoltaica: mediante el uso de tecnología solar fotovoltaica (paneles solares, por ejemplo) se transforma la energía radiante del sol en energía eléctrica.
- Energía solar térmica: aprovecha la energía radiante del sol en calor para el calentamiento de agua mediante el uso de instalaciones compuestas fundamentalmente por colectores solares de placa plana o de tubos evacuados, expuestos a la luz solar y un tanque o volumen de acumulación de la energía calórica.
- Energía eólica: aprovecha la energía cinética del viento, transformándola en energía eléctrica.

Se deberá dar cumplimiento a todos los requerimientos técnicos para la conexión y operación en paralelo a la red de distribución de baja tensión, según reglamento AEA vigente.

3.7.5. GESTIÓN DE RESIDUOS

Residuo es todo elemento o sustancia que es desechado como consecuencia de los procesos de consumo y desarrollo de actividades humanas. Una correcta gestión de residuos consiste en minimizar la generación de los mismos, garantizar su separación o clasificación, favorecer la reutilización y simplificar las tareas de reciclaje.

Los edificios deben disponer de espacios para depositar los residuos “reciclables” y “no reciclables” de forma independiente, de tal manera que se facilite su adecuada separación en origen, su recolección selectiva y su posterior disposición diferenciada.

Cuando se generen residuos patogénicos y/o peligrosos deben preverse diseños y procedimientos para garantizar una correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los mismos de acuerdo a las leyes y normas complementarias específicas que regulan la materia.

3.8. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Sólo podrán utilizarse sistemas constructivos avalados y aprobados por la Municipalidad.

Los materiales, métodos, procedimientos y/o sistemas constructivos deberán cumplir con todas las exigencias del presente Código.

Todos los materiales y productos de la industria, de uso para la construcción, serán de calidad apropiada a su destino.

3.8.1. CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL

La construcción tradicional, también llamada construcción húmeda, utiliza materiales y elementos como hormigón armado, mampostería, piedra, cemento, bloques, o similares, con la particularidad de proceder a través de métodos y procesos principalmente manuales.

3.8.2. STEEL FRAME

El sistema de construcción en seco Steel Frame se compone de una estructura de perfiles de acero galvanizado que se complementa con diferentes capas de materiales que otorgan rigidez, impermeabilización, aislamiento y terminación superficial interior y exterior al edificio.

De acuerdo a lo establecido por la Resolución 18/2018, se admite su uso en obras nuevas, ampliaciones y modificaciones, debiendo cumplir con todas las exigencias del presente Código.

3.8.3. CONCREHAUS

El sistema de construcción Concrehaus consta de paneles monolíticos estructurales, formados por un núcleo de EPS Isopor o Neotech y mallas de acero de alta resistencia. Los paneles, junto con el concreto proyectado, se transforman en una estructura continua de gran capacidad portante.

De acuerdo a lo establecido por la Resolución 18/2018, se admite su uso en obras nuevas, ampliaciones y modificaciones, debiendo cumplir con todas las exigencias del presente Código.

3.8.4. CASSAFORMA

El sistema de construcción Cassaforma consta de paneles prefabricados compuestos por dos mallas de acero vinculadas entre sí mediante conectores electro soldados, entre los que se intercala una placa ondulada de poliestireno expandido de alta resistencia.

De acuerdo a lo establecido por la Resolución 18/2018, se admite su uso en obras nuevas, ampliaciones y modificaciones, debiendo cumplir con todas las exigencias del presente Código.

3.8.5. CONSTRUCCIÓN EN MADERA

De acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Municipal 04/2021, se admite la construcción en madera dentro de los parámetros que establece el Reglamento Argentino de Estructuras de Madera (Reglamento CIRSOC 601).

Las construcciones serán admitidas en el Área Complementaria – Zona Residencial Extra Urbana de Baja Densidad o Máxima (RMA) y en el Área Urbana – Zona Residencial de Media Densidad (RME), tanto en su Subárea Urbana como Semiurbanizada.

En el Área Urbana – Zona Residencial de Media Densidad (RME), sólo se admitirá una vivienda bajo este sistema constructivo por parcela.

Las construcciones deberán ser de perímetro libre en su implantación, observando un retiro mínimo de 4,15m de todos los ejes medianeros, línea municipal y de fondo, y de 4,00m libre entre volúmenes edificados para edificaciones de una planta. Dicho retiro se incrementará a 6,15m de todos los ejes medianeros, línea municipal y de fondo, y de 6,00m libre entre volúmenes edificados para edificaciones de planta baja y una planta superior.

Las construcciones deberán contar con tratamiento de ignifugado, resistente retardante de llama, certificado por el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI). Deberán contar como mínimo con un matafuego por cada nivel de piso, y dispositivo detector de humo. La cantidad final podrá incrementarse por determinación de la Sociedad del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de General Sarmiento, de acuerdo con la superficie total cubierta y el partido arquitectónico y material de terminación adoptado por el proyecto.

3.8.6. CONTAINERS

Se admite la construcción con containers de tipo marítimo High Cube de 40 pies, fabricados de acuerdo a la normativa ISO (International Organization for Standardization), los cuales deben implantarse sobre bases o fundaciones debidamente calculadas, que aseguren su estabilidad y seguridad.

Se deberán respetar los retiros e indicadores urbanísticos establecidos en el Código de Zonificación. Por sus características, exigencias, seguridad y mayor control, la implantación de este tipo de construcciones requerirá respetar una separación mínima de los ejes medianeros (independientemente de la no exigencia de retiros lineales) de 1,15m.

3.8.6.1. DESTINOS PERMITIDOS

Se admite la construcción con containers para los siguientes destinos:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda unifamiliar en conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal
- Quincho o anexo de vivienda
- Oficinas (excepto en Microcentro / Macrocentro / Comercial)
- Comercios (excepto en Microcentro / Macrocentro / Comercial)
- Depósitos

3.8.6.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Se deberán cumplir los lados, alturas y superficies mínimas según el tipo de local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.2 “Dimensiones mínimas de los locales” del presente Código.

Únicamente se permite exceptuar el ancho mínimo requerido en los “Ambientes únicos”, que contemplan estar, comedor y dormitorio en una vivienda mínima.

3.8.6.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

Se deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación según el tipo de local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.3 “Iluminación y ventilación de los locales” del presente Código.

3.8.6.4. TRAMITACIÓN

Previo a la construcción de obras con containers, deberá tramitarse el correspondiente permiso de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.1.6 “Permiso de obra” del presente Código, cumpliendo con idénticos requerimientos exigidos a quien emplea un sistema de construcción tradicional.

3.8.7. CONSTRUCCIÓN CON TIERRA

El sistema de construcción con tierra incluye a todas las técnicas constructivas y las arquitecturas producto del empleo de suelos que junto con otros materiales, naturales e industrializados, conforman un campo definido dentro de la arquitectura y la construcción del hábitat a escala global.

Se admite la construcción con tierra dentro de los parámetros y técnicas constructivas que reglamenta la resolución específica y la Norma Técnica E.080 – DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN CON TIERRA REFORZADA, de la República del Perú, correspondiente al año 2017, con los arreglos y modificaciones que se disponen en dicha norma.

Los tipos constructivos permitidos son:

- Sistemas de mampostería: adobe, bloques de tierra comprimida, bloques de suelo cemento comprimido, tierra embolsada.
- Sistemas monolíticos: tierra apisonada en encofrado, moldeo directo, tierra vertida en encofrado.
- Sistemas de entramado - técnicas mixtas: estructura principal de madera, acero u hormigón armado, rellenos con tierra o materiales atérmicos (quincha, fajina).

3.8.8. INCORPORACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

En caso de que el propietario o profesional responsable deseen emplear en un proyecto un sistema constructivo no tradicional, o que aún no se encuentre avalado y aprobado por la Municipalidad, deberán hacer la presentación para que la Autoridad de Aplicación evalúe la solicitud y resuelva al respecto.

El interesado deberá presentar el “Certificado de Aptitud Técnica para sistemas, elementos y materiales constructivos” emitido por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

En caso de no contar con el Certificado de Aptitud Técnica, se solicitará la siguiente documentación para su evaluación:

- Memoria descriptiva y documentación técnica del sistema constructivo
- Referencias de casos de aplicación en otros municipios

3.9. SERVICIOS

3.9.1. PROVISIÓN DE AGUA Y CLOACAS

Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.10, para aquellos proyectos que superen las veinte unidades funcionales y que se desarrollen en parcelas que se encuentren dentro del radio servido, previa aprobación definitiva en la instancia de final de obra, se deberá presentar la factibilidad de provisión del servicio de agua corriente y desagües cloacales emitido por la empresa prestataria, certificando las especificaciones correspondientes a la presión de

abastecimiento de agua potable y eliminación de inundaciones por desbordes de desagües cloacales.

Los proyectos implantados en parcelas fuera del radio servido, ya sea de agua corriente, cloacas, o ambos servicios, deberán plantear obras alternativas para garantizar la provisión de agua y/o el tratamiento de los efluentes, cuyo sistema propuesto deberá ser fehacientemente certificado para cada uno de los casos presentados. A modo referencial, se plantean alternativas:

- Plantas de tratamiento de los efluentes: con capacidad de acuerdo a la máxima ocupación prevista, y vuelco autorizado por la autoridad competente.
- Biodigestores autolimpiantes.
- Pozo absorbente con cámara séptica: ubicado a 2,50m de distancia a los ejes medianeros y línea municipal, y al menos a 5,00m de distancia de la perforación de agua.
- Perforación de agua: ubicada a 2,50m de distancia a los ejes medianeros y línea municipal, y al menos a 5,00m de distancia del pozo absorbente.

Queda prohibido lanzar en la vía pública como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.

3.9.2. PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD

Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.10, para aquellos proyectos que superen las veinte unidades funcionales, previa aprobación definitiva en la instancia de final de obra, se deberá presentar la factibilidad de provisión del servicio de electricidad emitido por la empresa prestataria, certificando las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión.

3.9.3. PROVISIÓN DE GAS

Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.10, para aquellos proyectos que superen las veinte unidades funcionales, previa aprobación definitiva en la instancia de final de obra, se deberá presentar la factibilidad de provisión del servicio de gas emitido por la empresa prestataria, certificando las especificaciones correspondientes al caudal y presión del suministro.

4. TRAMITACIONES

TRAMITACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

TRAMITACIONES POSTERIORES A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS DE OBRA

4.1. TRAMITACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Previo a la ejecución de cualquier actividad de tipo constructiva se debe solicitar y obtener el permiso correspondiente.

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para cada trámite.

4.1.1. SOLICITUD DE COPIA DE PLANOS

El propietario de un inmueble, o persona autorizada por el mismo, puede solicitar copias en digital de aquellos planos que hayan sido aprobados por la Municipalidad y que se encuentren en el Archivo.

Si el plano requerido no se encontrase en el Archivo, se entregará un documento que certifique los metros aprobados por dicho plano.

4.1.2. DESARCHIVO DE EXPEDIENTES

El propietario de un inmueble, o persona autorizada por el mismo, puede solicitar el desarchivo de un expediente para continuar con la tramitación del mismo, cuando el mismo se encuentre en el Archivo Municipal.

4.1.3. CONSULTA PREVIA DE PROYECTO

A solicitud del interesado, puede tramitarse la consulta previa de proyecto para obtener una factibilidad del proyecto presentado. Se analizará la norma aplicable y se indicarán las adecuaciones necesarias para que el proyecto verifique.

La consulta previa de proyecto no implica la aprobación del mismo, la cual deberá tramitarse con el permiso de obra.

Toda consulta previa de proyecto enmarcado en lo normado por la Ordenanza 619/82 - Art. 3º y su reglamentación por Resolución municipal 7/2016, se iniciará y sustanciará por ante la Dirección de Planeamiento.

4.1.4. INSCRIPCIÓN PROFESIONAL

Todo profesional que realice trámites ante la Municipalidad, debe estar previamente inscripto en el Registro de Profesionales.

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para dicho trámite.

4.1.5. AVISO DE OBRA

Se deberá solicitar aviso de obra previo a la realización de las siguientes tareas:

- Ejecutar y/o reemplazar en superficies cubiertas y/o semicubiertas, contrapisos, carpetas, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos siempre que no se modifiquen las condiciones físicas de los locales en lo que respecta a alturas, iluminación y ventilación.
- Realizar modificaciones internas menores, como cerrar, abrir o modificar vanos siempre que no se alteren las condiciones físicas de los locales en lo que respecta a iluminación y ventilación.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Revocar exteriores o trabajos similares.
- Refaccionar y/o ejecutar veredas
- Construir o modificar cercos sobre línea municipal
- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Reemplazar el material de la cubierta de techos y/ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.
- Ejecutar trabajos que no requieren permiso, pero cuya realización demande una valla provisoria y/o andamios para ocupar la acera con material o máquinas.
- Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.
- Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen aumento de capacidad.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir que se tramite un permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

La ejecución de las tareas comprendidas en el aviso de obra es de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, el cual puede contar con un profesional habilitado para ejecutar la obra, quien asume las responsabilidades según el alcance de su título.

El aviso de obra se otorga una vez evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para dicho trámite.

4.1.6. PERMISO DE OBRA

Previo a la ejecución de las tareas constructivas descritas a continuación, debe solicitarse y autorizarse un permiso de obra:

- Ejecutar construcciones nuevas.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos, cuando se alteren las condiciones físicas de los locales
- Cambiar o refaccionar la estructura de techos.
- Ejecutar cualquier modificación en la fachada que requiere de estructura resistente.

El permiso de obra requiere la intervención de uno o más profesionales habilitados, quien/es asume/n la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar en la medida que corresponda a los roles asumidos.

El permiso de obra se otorga una vez evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para dicho trámite.

4.1.7. PERMISO PROVISORIO DE OBRA

El permiso provisorio de obra es una instancia previa a la obtención del permiso de obra. Permite ejecutar determinadas tareas constructivas, en un periodo de tiempo limitado, luego de evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

4.1.8. PERMISO DE DEMOLICIÓN

Previo a la ejecución de trabajos de demolición total o parcial, debe solicitarse y aprobarse un permiso de demolición. Cuando además de los trabajos de demolición se requieran ejecutar trabajos que requieren permiso de obra, el permiso de demolición se tramitará como parte del permiso de obra.

La Autoridad de Aplicación aprueba el permiso de demolición una vez evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para dicho trámite.

4.1.9. PERMISO DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

El permiso de instalación de ascensores autoriza la instalación de equipos en el marco de un permiso de obra y las que se ejecutan en un edificio existente.

El permiso de instalación de ascensores se otorga una vez evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

4.1.10. PERMISO SOLO POR PROYECTO

El permiso solo por proyecto aprueba el proyecto presentado, pero no autoriza la construcción de este. Si una vez obtenido el permiso solo por proyecto se requiere iniciar la obra, se deberá designar a un profesional que cumpla la función de director de obra.

El permiso solo por proyecto se otorga una vez evaluada la documentación exigida, la cual reviste carácter de declaración jurada.

4.1.11. DESISTIMIENTO DEL PERMISO DE OBRA OTORGADO

El propietario puede desistir de la obra, manifestando fehacientemente su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene un Permiso de Obra otorgado. La Autoridad de Aplicación, luego de comprobar que la obra no se ha iniciado, puede declarar desistido el Permiso, notificando al propietario y profesional, quien queda desligado de la obra.

El desistimiento implica la renuncia al Permiso de Obra otorgado, debiéndose, en caso de arrepentimiento, tramitarse nuevamente.

4.2. TRAMITACIONES POSTERIORES A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La Ordenanza 16/2020 de Portal Web de Gestión de Trámites en Línea y sus modificatorias establece los procedimientos y documentación exigida para cada trámite.

4.2.1. FINAL DE OBRA

Una vez finalizada la obra por la cual se obtuvo el permiso correspondiente, el propietario y el profesional responsable deben solicitar el certificado final de obra, a los fines de dar por concluida la obra.

Para obtener el certificado final de obra se debe presentar un plano conforme a obra, el cual es el relevamiento de lo efectivamente construido en correspondencia con el permiso oportunamente concedido.

Se admiten modificaciones o aumento de superficie siempre que no se alteren las condiciones de reglamentariedad de la obra, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.2.5 “Forma de medir las superficies de los locales”. Al momento del cobro de los derechos de construcción por el aumento de superficie, si el mismo excede el 20% de la superficie total aprobada, abonará los recargos como obra existente.

En ningún caso las tolerancias constructivas en las dimensiones de los locales deben afectar las condiciones mínimas establecidas en el presente Código, en cuanto a seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

En caso de haber introducido modificaciones que conviertan a la obra en antirreglamentaria, se deberá tramitar la registración de obra existente.

4.2.1.1. CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL

Cuando se efectúe la obra de un proyecto cuyas características permitan su ejecución por etapas, se puede solicitar el un certificado final de obra parcial.

El sector de la obra para el cual se pretenda el citado final de obra parcial debe tener independencia funcional respecto al remanente de la obra a ejecutar, estando en condiciones de ser habitado y/o usado de acuerdo a los destinos declarados en el permiso de obra otorgado, cumpliendo por sí con las exigencias de accesibilidad, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones de prevención contra incendio e instalaciones correspondientes, determinadas en la normativa vigente.

La solicitud del certificado final de obra parcial no suspende los plazos de vigencia del permiso otorgado.

4.2.1.2. CONSTATACIÓN DE FINAL DE OBRA DE OFICIO

Cuando el propietario de una construcción no cumpla con la tramitación del certificado final de obra, la Autoridad de Aplicación podrá constatar que la obra está ejecutada conforme al plano aprobado, mediante una inspección el final de obra de oficio.

La constatación de final de obra de oficio tiene como función incorporar las superficies construidas al catastro municipal y no constituye un certificado final de obra, por lo que no exime al profesional y al propietario de la responsabilidad de tramitarlo y de las sanciones previstas.

4.2.2. REGISTRACIÓN DE OBRA EXISTENTE

Una obra existente es aquella que se ejecutó sin obtener el correspondiente permiso de obra, o alterando sustancialmente el proyecto aprobado.

Ya sea que se haya detectado por la Administración Municipal, de oficio, o por solicitud del propietario, la obra existente debe registrarse. De acuerdo a si la obra ejecutada cumple o no con la normativa correspondiente, será clasificada como “reglamentaria” o “antirreglamentaria”. En caso de ser “antirreglamentaria” y no poder retrotraer la obra a condiciones de reglamentariedad, la registración de la misma quedará sujeta a la existencia de una Ordenanza que admita este tipo de construcciones.

4.2.3. REGISTRACIÓN DE ASCENSORES INSTALADOS

Cuando se haya instalado un ascensor sin obtener el correspondiente permiso de obra, se debe realizar la registración del mismo.

Las instalaciones ejecutadas en forma antirreglamentaria no pueden ser regularizadas y deben retrotraerse o modificarse para adecuarse a la normativa vigente.

4.2.4. CAMBIO DE DESTINO

Cuando en un plano previamente aprobado o registrado, se desee cambiar el destino de uno o más locales, y la superficie afectada no supere los 30,00m² ni se afecten las condiciones de reglamentariedad, se podrá realizar este trámite, mediante el cual se modifica el plano original.

Lo construido se debe corresponder con el plano aprobado o registrado, es decir, no deben existir construcciones clandestinas. En caso de haber efectuado ampliaciones y/o modificaciones sin permiso, se deberá tramitar la Registración de obra existente cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 4.2.2. “Registración de obra existente”.

4.2.5. CAMBIO DE PROYECTO

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren sustancialmente el proyecto original aprobado, 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.

4.2.6. DESLIGAMIENTO PROFESIONAL

Realizan este trámite arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obra y/o el propietario que, por motivos particulares, y de común acuerdo o unilateralmente, deciden rescindir la relación contractual.

Se debe iniciar en primer lugar ante el Colegio Profesional correspondiente, y luego notificar fehacientemente a la Municipalidad en el expediente de obra tramitado previamente.

Dependiendo en qué instancia constructiva se encuentre la obra, la Autoridad de Aplicación puede solicitar al propietario que se designe un nuevo profesional responsable.

4.3. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

Los derechos de construcción y, de corresponder, sus recargos y/o reajustes, se liquidarán a los valores vigentes al momento de su efectivización, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

4.4. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS DE OBRA

Se establecen los elementos indispensables que deben incluirse en los planos de obra.

4.4.1. CARÁTULA

Las dimensiones son 0,18m x 0,30m. Se utilizará el siguiente modelo:

PARTIDA MUNICIPAL N°: 12345						1.00	
PLANO DE OBRA NUEVA / OBRA EXISTENTE / AMPLIACIÓN A CONSTRUIR O EXISTENTE / DEMOLICIÓN / ETC. DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR / VIVIENDA MULTIFAMILIAR / LOCAL / OFICINA / OTRO TITULAR DEL PLANO:						8.00	
NOMBRE/S Y APELLIDO/S DE LOS PROPIETARIO/S							
CALLE: (código de calle) Calle y numeración LOCALIDAD: Localidad PARTIDO: San Miguel S/T.: LOTE: XXX MANZANA: XXX ESCALA: 1/100 EXP. ANT. N°: XXX							
UBICACIÓN		NOMENCLATURA CATASTRAL			ZONIFICACIÓN	2.00	
		CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.	U.F.	XX
		XX	XX	XX	XX	XX	
		SUPERFICIES				5.50	
		LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACIÓN DE LA FINCA Y/O LOCAL.				1.00	
VISACIÓN		FIRMAS				5.50	
		TITULAR/ES: Nombre y apellido del/los titular/es DOMICILIO: Calle, numeración, localidad					
		TAREA PROFESIONAL: Nombre y apellido del profesional MATR. COLEGIO: 12345 MATR. MUNIC.: 12345 DOMICILIO: Calle, numeración, localidad					
APROBACIÓN						7.00	
		9.00		9.00		18.00	

4.4.2. CARATULA URBANÍSTICA

Las dimensiones son 0,18m x 0,30m. Se requiere para todo tipo de plano, excepto para planos de registración de obra existente. Se utilizará el siguiente modelo:

CARÁTULA URBANÍSTICA													
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO													
ETAPA DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO		APROBADO POR											
		INSTRUMENTO LEGAL				NUMERO			VIGENTE A PARTIR DE				
ZONIFICACION PREVENTIVA													
UBICACION:				AREA:				SUBAREA:			ZONA:		
SERVICIOS ESENCIALES													
		AGUA CORRIENTE		CLOACAS		PAVIMENTO		ELECTRICIDAD					
PREVISTOS PARA LA ZONA EXISTENTES S/CATASTRO													
NO SE INFORMAN SERVICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA POR CARECER DE DATOS ACTUALIZADOS E INSPECTORES PARA SU VERIFICACION Y/O CERTIFICACION													
INDICADORES URBANISTICOS													
		DN. MAX.		F.O.T. MAX.		F.O.S. MAX.		RESTRICCIONES		DIMENSIONES MINIMAS ANCHO SUPERFICIE			
POTENCIAL ACTUAL													
<u>USOS PREDOMINANTES Y COMPATIBLES</u>													
<u>USOS PREDOMINANTES :</u>													
<u>USOS COMPATIBLES :</u>													
FIRMA RESPONSABLE OFICINA DE CATASTRO													
		RETIROS (metros)				ALTURA MAXIMA		COCHERA CANTIDAD MEDIDAS		OBSERVACIONES SUPERFICIES			
		FRENTA		FONDO		LATERAL(ES)							
S/C													
S/P													
CUMPLE	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO			
NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN													
INCREMENTO PREMIOS		ARTICULO 47º - Inciso											
		A		B		C		D		E		TOTAL	
		DN. MAX.		F.O.S. MAX.		F.O.T. MAX.		INCREMENTO		F.O.T. MAX.		DN. MAX.	
PARCELA S/C													
PARCELA S/P													
CUMPLE	SI	NO	SI	NO	SI	NO				SI	NO	SI	NO
Tachar lo que no corresponde													
NOTA: EN EL CASO QUE EL PROYECTO NO CUMPLA EXPLICITAMENTE CON LO DISPUESTO POR ORDENANZAS 14/2012 Y 595/82, Y DEMÁS NORMAS VIGENTES EN LA MATERIA, DEBERÁ EMITIR DECISIÓN FUNDADA EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO													
DECISIÓN FUNDADA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO													

4.4.3. PLANTA DE IMPLANTACIÓN

La escala a utilizar es 1:200. Se requiere en aquellos proyectos que por las dimensiones del terreno se dificulte dibujar la planta baja en la escala especificada; o en proyectos de tipologías repetitivas o múltiples. Se debe indicar:

- El terreno acotando todos sus lados, indicando línea municipal, ejes medianeros, ejes divisorios de predios, siluetas de la construcciones, retiros lineales o porcentaje de fondo / frente libre, según corresponda.
- Tipo de cerco y altura.

- Provisión de servicios sanitarios. En caso de contar con ellos, se debe incluir la leyenda “La parcela cuenta con servicios de agua corriente y cloacas”; en caso de no poseerlos, se dibujará y acotará la ubicación de la perforación de agua y pozo ciego o biodigestor.

4.4.4. PLANTAS DE ARQUITECTURA

La escala a utilizar es 1:100 (salvo proyectos de gran escala, en cuyo caso se admitirá el uso de la escala 1:200).

Se incluirán la planta baja y las plantas altas si las hubiera, así como los entrepisos y subsuelos. Se debe indicar:

- El terreno acotando todos sus lados, indicando calle (con su respectivo código) y numeración domiciliaria, línea municipal, ejes medianeros, ejes divisorios de predios, retiros lineales o porcentaje de fondo / frente libre, según corresponda.
- Tipo de cerco y altura.
- Provisión de servicios sanitarios. En caso de contar con ellos, se debe incluir la leyenda “La parcela cuenta con servicios de agua corriente y cloacas”; en caso de no poseerlos, se dibujará y acotará la ubicación de la perforación de agua y pozo ciego o biodigestor.
- Porcentaje de suelo absorbente. Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.8, deberá conservarse como mínimo el 50% de la superficie libre del lote como suelo absorbente. Se entiende como suelo absorbente al terreno natural parquizado, el cual deberá garantizar la absorción del agua de lluvia.

En caso de que el proyecto contemple subsuelos por debajo del nivel correspondiente a la superficie libre del lote, se deberá garantizar la superficie absorbente con un estrato de suelo natural de 0,60m de espesor, que permita la parquización y la absorción del agua de lluvia mediante un sistema de drenaje que concurra a un sistema de infiltración, construido en el mismo predio.

- Destinos de los diferentes locales, los niveles y se acotarán los locales, los espesores de muros y los patios. Los muros sobre eje medianero serán exigidos de 0.30m de espesor en planta baja.
- Las carpinterías exteriores e interiores.
- Las líneas de corte.
- Los conductos de ventilación y proyección de claraboyas.
- En caso de poseer escaleras, se acotará su ancho e indicará el sentido de subida.

- En caso de poseer piletas, se acotará el espejo de agua y el solado perimetral, así como la distancia del espejo de agua a los ejes medianeros.
- Si existieran superficies aprobadas por expediente anterior, se llenarán con grafismo rayado a 45° color negro.
- Los anchos de pasos y puertas, y las zonas de ensanchamiento, de los edificios adaptados a personas con discapacidad.

4.4.5. PLANTA DE TECHOS

La escala a utilizar es 1:100. Se debe indicar:

- La materialidad de la cubierta, su pendiente porcentual y tipo de escurrimiento.
- Canaletas y bajadas pluviales. En caso de que el escurrimiento del techo sea hacia la vía pública, excediendo la línea municipal, debe indicarse canaleta. En caso de que el escurrimiento del techo sea hacia alguno de los ejes medianeros, contra una construcción lindera, se debe indicar una contrapendiente a 0,60m del eje medianero como mínimo.
- Conductos de humos, claraboyas, remates de tubos de ventilación, etc.
- Tanque de reserva, de corresponder, acotando distancia del mismo a eje medianero (mínimo 0,60m).
- Niveles
- Si existieran superficies aprobadas por expediente anterior, se llenarán con grafismo rayado a 45° color negro.

4.4.6. VISTAS

La escala a utilizar es 1:100. Se requerirá una vista de las construcciones, omitiendo el cerco sobre línea municipal. En terrenos en esquina o con doble frente, se deberán incluir ambas fachadas. Se debe indicar:

- Niveles.
- Cotas de altura.
- Materialidad de cada elemento.

4.4.7. CORTES

La escala a utilizar es 1:100. Se requerirán como mínimo dos cortes, uno transversal y otro longitudinal, demarcados en todas las plantas. La Autoridad de aplicación podrá solicitar el agregado de cortes si fuera necesario para la correcta interpretación del proyecto o medición.

En caso de piletas, se incluirá un corte de la misma.

Se debe indicar:

- Niveles.
- Cotas de altura.
- Materialidad de cada elemento.

4.4.8. SILUETAS Y BALANCE DE SUPERFICIES

La escala a utilizar para las siluetas es 1:100 o 1:200, de acuerdo al proyecto. Se desglosarán las superficies en polígonos simples acotados y numerados, cuyas dimensiones puedan corroborarse en planta.

Si existieran superficies aprobadas por expediente anterior, se llenarán con grafismo rayado a 45° color negro.

Si existieran superficies a demoler, se llenarán con grafismo rayado a 45° color amarillo.

En el balance de superficies se diferenciarán las superficies cubiertas de semicubiertas, se indicarán sus dimensiones y cómo computan en F.O.S. y F.O.T. Se utilizará el siguiente modelo:

Balance de superficies								
	Medidas		Superficies			F.O.S.	F.O.T.	Observaciones
	X	Y	Cubierta	Semicubierta	Pileta			
1								
2								
3								
4								
Totales								

Se deberán desglosar en una planta de siluetas y en una tabla de balance de superficies independiente, las superficies netas destinadas a Comercio y/o Oficinas con permanencia de personas, a los efectos del cálculo de densidad y cocheras (excluyendo los núcleos sanitarios, los núcleos de circulación, corredores y pasillos, etc.).

4.4.9. PLANILLA DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Se utilizará el siguiente modelo (se encuentra completa a modo de ejemplo):

Local			Aberturas			Iluminación			Ventilación		
Nº	Designación	Área	Nº	Forma de abrir	Área	F	R (i)	P	F	R (k)	P
1	Estar comedor	20,00	V1	Corrediza	4,00	s / 10	2,00	6,00	i / 3	0,67	2,25
			V2	Batiente	1,00						
			V3	Paño fijo	1,00						
2	Dormitorio	9,00	V4	Corrediza	4,00	s / 4	2,25	4,00	i / 3	0,75	2,00
3	Baño	3,00	-	-	-	No requiere			Conducto ø0,15m		

F: fórmula

R: requerido

P: proyectado

4.4.10. DETALLE DE ESCALERA

La escala a utilizar es 1:20

- Se indicará la dimensión de la alzada y la pedada
- Se indicará la baranda, su materialidad y altura
- Se calculará la fórmula $2a + p = 0,60m$ a $0,63m$

4.4.11. LEYENDAS A INCLUIR

Dentro del plano de obra, se deberá incluir una leyenda que indique el sistema constructivo empleado.

4.4.12. COLORES CONVENCIONALES

- Superficies aprobadas por expediente anterior: grafismo rayado en color negro a 45° y muros en línea negra sin llenar, indicando N° de expediente por el cual fue aprobado.
- Superficies existentes (a declarar): muros en línea negra con grafismo lleno en color negro.
- Superficies a construir: muros en línea negra o roja con grafismo lleno en color rojo.
- Superficies a demoler: muros en línea negra o amarilla con grafismo lleno en color amarillo.
- Superficies demolidas: en línea negra de trazos sin grafismo.
- Superficies conforme a obra: grafismo rayado en color rojo a 45° y muros en línea negra o roja con grafismo lleno en color rojo

5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CARTEL DE OBRA

PLAZOS DE VIGENCIA

CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE OBRA

HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS EN LAS OBRAS

INSPECCIONES

VALLAS PROVISORIAS

ANDAMIOS

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

EXCAVACIONES Y SUBMURACIONES

DEMOLICIONES

5.1. CARTEL DE OBRA

Una vez obtenido el correspondiente permiso de obra o demolición, debe colocarse un cartel de obra en el frente de la construcción, en un sitio visible desde la vía pública. El mismo debe incluir el código QR suministrado en el permiso de obra, mediante el cual es posible acceder públicamente al acto administrativo que concedió el permiso de obra obtenido.

Las dimensiones son 1,00m x 0,70m como mínimo. Se utilizará el siguiente modelo:

TIPO DE OBRA (A CONSTRUIR, A DEMOLER, AMPLIACIÓN A CONSTRUIR) DESTINO: DIRECCIÓN: N° EXPEDIENTE: FECHA DEL PERMISO DE OBRA: PROPIETARIO: (Puede exceptuarse este dato en viviendas unifamiliares) PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA: (Nombre y apellido del profesional) MATRICULA PROVINCIAL: MATRICULA MUNICIPAL: CONSTRUCTOR: (Nombre y apellido del profesional o propietario) MATRICULA PROVINCIAL: (de corresponder) MATRICULA MUNICIPAL: (de corresponder)	
---	---

5.2. PLAZOS DE VIGENCIA

Los plazos determinados serán contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso. De no cumplir en término con dicho compromiso, se deberá notificar a la Autoridad de Aplicación para solicitar una prórroga, la cual quedará sujeta a análisis. La Autoridad de Aplicación puede otorgar la ampliación de vigencia del permiso por períodos de 12 meses, hasta un máximo de 2 veces, a solicitud del interesado.

Se establecen los siguientes plazos para finalizar la obra:

- Aviso de obra: 1 año
- Permiso de obra para vivienda unifamiliar: 2 años
- Permiso de obra para vivienda multifamiliar: 3 años

- Permiso de demolición: 1 año
- Permiso provisorio de obra: El mismo se otorgará por etapas de obra.

5.3. CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE OBRA

El permiso de obra caducará si las obras no se hubieran comenzado dentro de los 12 meses desde el otorgamiento, y no se haya solicitado y otorgado una prórroga.

En caso de reanudación del trámite, se deberá tramitar un nuevo permiso de obra, cumplimentando con lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente en lo que respecta a los Derechos de Construcción.

5.4. HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS EN LAS OBRAS

Las obras tienen un horario habilitado para trabajar 07:00 AM a 19:00 PM, de lunes a viernes, y de 08:00 AM a 13:00 PM los sábados.

Si eventualmente fuera requerido realizar alguna tarea fuera del horario establecido, el profesional responsable deberá solicitar autorización con un mínimo de 72hs de anticipación a la fecha requerida. La Autoridad de Aplicación responderá la solicitud indicando si se autoriza la tarea. No podrá realizarse la tarea fuera de horario hasta tanto se haya respondido la solicitud.

5.5. INSPECCIONES

La Unidad de Fiscalización Municipal tiene la facultad de verificar las obras en ejecución y de actuar sobre las obras en contravención en el marco de sus competencias.

5.5.1. ACCESO DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL A LA OBRA

En los horarios de trabajo permitidos en las obras, el propietario, profesional, representante u encargado de la obra, deberá permitir el acceso a la Unidad de Fiscalización Municipal que, en ejercicio de su función, comparezca a tales efectos. De lo contrario, la Inspección hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato.

5.5.2. EXISTENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA

En la obra deberá encontrarse permanentemente visible el cartel de obra y, a disposición de la Inspección Municipal, el permiso de obra en el soporte que le corresponda (físico o digital).

5.5.3. CITACIÓN A PROFESIONALES

Cada vez que la Unidad de Fiscalización Municipal lo considere necesario podrá citar en la obra al profesional responsable, mediante notificación fehaciente, mencionada la causa que motiva la citación.

5.5.4. ACTA DE INSPECCIÓN

Cada vez que se inspeccione una obra, la Unidad de Fiscalización Municipal evaluará una lista de control con los ítems a verificar y labrará un acta de inspección, en la que se dejará constancia de la visita realizada y de las observaciones formuladas.

Se solicitará firma de conformidad al profesional, propietario o representante en la obra, y se hará entrega de una copia del acta. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

El acta de inspección puede indicar las siguientes observaciones respecto de los ítems inspeccionados:

- Que no registraron incumplimientos a la normativa vigente.
- Que registraron incumplimientos leves a la normativa vigente: se establecerá un plazo para notificar a la Unidad de Fiscalización Municipal que las faltas leves indicadas en el acta fueron subsanadas. Vencido el plazo, quedarán imputados automáticamente los incumplimientos como graves.
- Que registraron incumplimientos graves a la normativa vigente: la Unidad de Fiscalización Municipal podrá tomar medidas precautorias e indicar la paralización de las tareas constructivas. Intervendrá asimismo el Juzgado de Faltas notificando el procedimiento a seguir. El levantamiento de las medidas precautorias se realizará en base a la verificación de las actividades que deberá cumplir el inspeccionado. Dichas actividades serán establecidas en un documento técnico que se remitirá oportunamente. En caso de no acatamiento, se podrá solicitar de la cooperación de la fuerza pública.

5.5.5. ESTADO DE OBRA

Cuando el caso lo requiera, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar a la Unidad de Fiscalización Municipal que constate el estado de una obra.

5.5.6. DENUNCIAS

Se confeccionará un formulario especial en donde el interesado detallará la denuncia y previo visado por la Unidad de Fiscalización Municipal se dará el curso que correspondiere.

5.5.7. OBRAS PARALIZADAS

Cuando en una obra se constate que no se han efectuado trabajos constructivos por el lapso de 6 meses, se la considera paralizada. La Inspección Municipal, de oficio o ante la comunicación del propietario o profesional, labrará un Acta de Inspección declarando paralizados los trabajos, notificando de la resolución al propietario y profesional.

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

Si la paralización de la obra pudiera originar situaciones riesgosas o insalubres para las personas o el ambiente, la Autoridad de Aplicación podrá intimar al propietario a la reanudación y conclusión de las obras en un plazo perentorio, a cuyo término se considerará la obra abandonada. Transcurridos cinco (5) años desde su declaración como edificación paralizada, se considerará de edificación obligatoria, sin mediar acto declaratorio sino sólo por operación de plazos afirmados y mediante simple notificación por parte del Departamento Ejecutivo a través de medio fehaciente y sujeto a los términos establecidos en el Código de Zonificación y, supletoriamente, por el Decreto Ley provincial 8912, artículos 84, 85, 86, 87 y 88.

En caso de que el propietario solicite proseguir con la ejecución de la obra, luego de que la misma se haya paralizado, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar su prosecución de acuerdo con el plano original aprobado, siempre y cuando no hayan transcurrido tres (3) 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.

5.6. VALLAS PROVISORIAS

Según lo establecido en los artículos 67° y 68° de la Ordenanza 28/16, antes de comenzar una obra o demolición se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo u ofrezca algún obstáculo para el tránsito en la vía pública. La valla provisoria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

Las obras en la vía pública deberán estar señalizadas y protegidas por vallas estables y continuas y luces rojas permanentes, disponiendo los elementos de manera tal que las personas con discapacidad visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo, eliminándose cualquier obstáculo en altura.

Para la materialización de la valla, se deberán usar tablas de madera cepillada sin separación, placas lisas de metal u otro material similar conformado especialmente para este fin y pintadas de color cian y siempre que a juicio de la Dirección de Obras Particulares satisfaga la necesidad perseguida. Deberá tener una altura mínima de 2,10m, colocada a una distancia mínima de 0,75m de la línea municipal y como máximo hasta la mitad del ancho de la vereda, siempre que esta distancia no exceda de 1,50m.

5.7. ANDAMIOS

Para todos los trabajos que se realicen en altura deben utilizarse andamios que garanticen la seguridad y estabilidad de quienes los empleen. El material de los mismos y sus accesorios deben estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos.

Cuando los mismos se ubiquen en la vía pública, se deberán respetar los parámetros indicados en el artículo 69° de la Ordenanza 28/16.

5.8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Durante el período de ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad de los trabajadores, como la de las personas que circulen en la vía pública y/o linderos.

A modo enunciativo, se enumeran algunas medidas a adoptar:

- Colocación de bandejas de protección para evitar la caída de materiales a la vía pública y a los lotes linderos. Estas protecciones deberán estar correctamente fijadas a la construcción, ser resistentes estructuralmente (considerando una sobrecarga mínima de 100kg por metro cuadrado) y materializadas de madera o metal (o material similar).

Deben colocarse de forma obligatoria bandejas sobre la losa de la planta baja y luego cada dos niveles como mínimo.

- Colocación de defensas o protecciones en los vacíos correspondientes a patios o espacios libres urbanos, hacia la vía pública y/o linderos, cajas de ascensores y conductos, entrepisos o cualquier tipo de abertura en altura que signifique riesgo de caída de personas y/o materiales.
- Colocación de defensas o protecciones laterales en las escaleras.
- Protección de las instalaciones (eléctricas, térmicas, mecánicas) provisionales.
- Protección en techos y cubiertas, cuando deban efectuarse trabajos sobre ellos.
- Colocación de iluminación artificial
- Mantenimiento y control del orden y limpieza de toda la obra.

5.9. EXCAVACIONES Y SUBMURACIONES

Cuando se ejecuten excavaciones y submuraciones, deberán preverse las medidas de seguridad y los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los laterales de la excavación.

Se debe preservar y proteger de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda verse afectada por la excavación.

El profesional responsable de la excavación debe adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier situación que pudiere generar daños en las personas, parcelas linderas, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

5.10. DEMOLICIONES

Cuando se ejecuten demoliciones, deberán preverse las medidas de seguridad y los apuntalamientos necesarios para preservar y proteger de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda verse afectada por la demolición.

En el caso de demoliciones parciales, deberán calcularse los arriostramientos requeridos para asegurar la estabilidad de la estructura remanente.

Debe delimitarse una zona de seguridad en torno a la demolición, reservada exclusivamente al personal de trabajo.

Deberán colocarse vallas provisionales al frente de la obra y tomar los recaudos para evitar peligros en la circulación del tránsito, peatonal y/o vehicular, colocando señales de precaución visibles.

El profesional responsable de la demolición debe adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier situación que pudiere generar daños en las personas, parcelas linderas, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

Sobre la vía pública y dentro de la parcela, deberá mantenerse la limpieza, retirando periódicamente los materiales que hayan caído.

6. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

CONSERVACIÓN GENERAL DE LOS EDIFICIOS

CONSERVACIÓN DE FACHADAS

CONSERVACIÓN DE VEREDAS

CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES

CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN

OBRAS CON PELIGRO DE DERRUMBE

6.1. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

Tal como lo establece el Código de Zonificación en su artículo 1.3.11, hasta tanto se sancione y promulgue una Ordenanza con el fin de regular y normar sobre la preservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, cultural y ambiental del Partido, que vele por la preservación, conservación, mantenimiento y difusión de los bienes muebles o inmuebles, monumentos, sitios o conjuntos, áreas o lugares de valor o significación cultural, histórica, arquitectónica o urbanística, documental, paisajista o ambiental del Partido de San Miguel, especialmente cuando sean representativos de una época, de grupos o sectores sociales, de sus costumbres o manifestaciones comunitarias y regionales, los inmuebles de propiedad pública o privada emplazados en cualquier parte del territorio del Partido, cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1945 o, en su defecto, cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente sea anterior a dicha fecha, quedan sujetos a evaluación y consideración de las autoridades de aplicación y son susceptibles de ser declarados “de Interés Municipal”.

El procedimiento de evaluación y consideración referido en el párrafo anterior, procederá en los siguientes casos en que se solicite un Aviso o un Permiso de Obra.

Las declaraciones de bienes de Interés Municipal se realizarán en cada caso, por disposición del Departamento Ejecutivo Municipal o del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de las reparticiones competentes, según la materia.

6.2. CONSERVACIÓN GENERAL DE LOS EDIFICIOS

Una vez finalizada una obra o instalación, los profesionales, técnicos y/o empresas que hayan intervenido en su ejecución deben hacer entrega de la misma a los usuarios finales, garantizando el perfecto estado, funcionamiento y calidad de todas las obras y/o instalaciones ejecutadas.

Todo edificio existente o en construcción, total o parcialmente librado al uso, debe ser objeto de conservación y mantenimiento, siendo obligación de los propietarios, o copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y condominio, o de los usuarios, conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad.

6.3. CONSERVACIÓN DE FACHADAS

El propietario o administrador del inmueble está obligado a conservar y mantener las fachadas en perfecto de conservación, en lo que respecta a su uso, estética, seguridad e higiene.

Los elementos que, a modo enunciativo, forman parte de las fachadas de un inmueble y que, por consiguiente, deben ser objeto de mantenimiento, son:

- Muros y sus revestimientos
- Balcones y terrazas
- Barandas
- Cerramientos
- Aleros, cornisas o voladizos
- Carteles y elementos publicitarios adosados, instalados o integrados al edificio o dentro del predio del inmueble.
- Conductos e instalaciones

6.4. CONSERVACIÓN DE LAS VEREDAS

Las veredas, así como el espacio comprendido en el resto de la acera, deben mantenerse en buen estado de conservación y transitabilidad, de modo tal que cumplan con sus funciones y no representen peligros para la seguridad ni salubridad pública.

Se deberán respetar los horarios determinados en la Ordenanza 28/16 para el lavado y barrido de veredas.

Ninguna acera podrá ser abierta sin previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

6.5. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones eléctricas, sanitarias, termomecánicas, de incendio y de tipo publicitarias de un inmueble, deben ser conservadas en buen estado para preservar la seguridad de los usuarios, mediante mantenimientos periódicos bajo responsabilidad y supervisión de profesionales matriculados.

6.6. CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN

Todo inmueble que cuente con la instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles para vehículos o cualquier otro medio mecánico de elevación, debe disponer obligatoriamente de un servicio de mantenimiento para la conservación de los equipos, bajo responsabilidad y supervisión de profesionales matriculados.

El propietario del inmueble, o la administración de consorcio en su representación, es responsable de que los medios mecánicos de elevación se mantengan en perfecto estado de conservación, así como de impedir su utilización cuando no ofrezcan las debidas garantías de seguridad para los usuarios. Deberán contar con un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.

6.6.1. DESIGNACIÓN DEL CONSERVADOR

El propietario del inmueble, o la administración de consorcio en su representación, debe designar ante la Autoridad de Aplicación un profesional o empresa habilitada (con un representante técnico cada 200 máquinas como máximo), que actuará como conservador de la instalación. Dicho profesional debe encontrarse inscripto en el Registro de Conservadores.

El propietario puede, bajo su responsabilidad, cambiar de conservador, notificando fehacientemente al Departamento de Electromecánica.

El conservador tiene la potestad de renunciar a la conservación de una instalación, debiendo comunicarlo al Departamento de Electromecánica. El propietario dispondrá de un plazo de hasta 10 días de recibida la comunicación para designar un reemplazante.

6.6.2. RESPONSABILIDADES DEL CONSERVADOR

A modo enunciativo, las responsabilidades del conservador que tome a su cargo el mantenimiento de la instalación son:

- Revisar periódicamente el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre.
- Efectuar las pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario de los trabajos que deben realizarse para normalizar su funcionamiento.
- Interrumpir el servicio de la instalación cuando exista riesgo de accidente.
- En caso de siniestro o desperfecto grave, notificar al Departamento de Electromecánica y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que se autorice su reiniciación.
- Dejar exhibido en un lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo del montacarga o inmediatez de la escalera mecánica o rampa móvil, una tarjeta en la cual conste el nombre de la empresa responsable del mantenimiento, nombre y número de matrícula del representante técnico, y la fecha de cada uno de los servicios prestados por el conservador, durante el año calendario.

6.6.3. SERVICIOS A PRESTAR

Para ascensores, montacargas y guardas mecanizadas de vehículos, el conservador deberá una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza de todos los elementos que componen la instalación, y efectuar la lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamientos y/o articulaciones.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general, y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistemas de alarmas, paradas de emergencia, frenos, regulador de velocidad, poleas y guías de cabina y contrapeso.
- Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento, así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre, como mínimo:

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislación y amarre.
- Limpieza de guías.
- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpe el circuito de maniobra y el circuito de fuerza motriz, y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada caso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos externos
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso cuando éste lo posee.

Para escaleras mecánicas el conservador deberá una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la maquina propulsora, de la máquina, del recinto que acuda la escalera y del dispositivo de control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamientos y/o articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de emergencia y del freno.

- Comprobar el estado de la chapa de peines.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección de las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica

Una vez por semestre, como mínimo:

- Ajustar la altura de los pisos y portapeines
- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

Para rampas móviles el conservador deberá una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del cuarto de máquinas, de la maquina y del control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamientos y/o articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptor final de recorrido y dispositivo de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,60m de altura en el recorrido.
- Constatar la existencia de la conexión de puerta a tierra de protección de las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarres.

Una vez por semestre, como mínimo:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

Para equipos de accionamiento hidráulicos el conservador deberá una vez por mes como mínimo:

- Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso necesario,
- Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras y ajustar en caso necesario.
- Efectuar limpieza de los filtros.
- Eliminar el aire en el sistema hidráulico.
- Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

6.7. OBRAS CON PELIGRO DE DERRUMBE

Se considera a un edificio o estructura en peligro de derrumbe, si sus muros o partes resistentes se encuentran estructuralmente comprometidos.

De corroborarse, por denuncia o de oficio, que un muro o estructura resistente se encuentra vencido, o que presenta grietas con desplazamiento, o que tuviese sus cimientos al descubierto o con profundidad debilitada o insuficiente, la Autoridad de Aplicación podrá ordenar su reparación, refuerzo o demolición, previo apuntalamiento si correspondiera.

El propietario del bien sobre el que se actúa deberá designar a un profesional responsable para efectuar las tareas constructivas que correspondan al caso.

7. SANCIONES

GENERALIDADES

FALTAS LEVES

FALTAS GRAVES

7.1. GENERALIDADES

Las sanciones se clasifican según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de sanciones no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, es decir, la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía la que la Autoridad de Aplicación determine bajo decisión fundada.

Las penalidades establecidas se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal ni extra municipal.

7.2. FALTAS LEVES

El Poder Ejecutivo podrá efectuar apercibimientos al profesional y/o propietario de una obra por:

- No tener en obra los documentos inherentes al permiso para la misma
- No concurrir a una citación en obra
- No poseer cartel de obra, o que el mismo se encuentre oculto o dañado
- No gestionar el certificado final de obra

El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra. De no subsanarse la irregularidad que lo motivó en el plazo previsto, se considerará como una falta grave.

7.3. FALTAS GRAVES

7.3.1. APLICACIÓN DE MULTAS

El Juzgado de Faltas podrá imponer la multa que corresponda por:

- Ejecutar obras sin haber obtenido el permiso correspondiente, ya sean nuevas, de ampliación, de modificación o demoliciones.
- Ejecutar obras que afecten a terceros, o no se encuentren en condiciones de ser aprobadas por no ajustarse a las normas de zonificación o a las normas sobre seguridad y salubridad de las edificaciones. En tal caso, se podrá disponer asimismo que el infractor realice las obras necesarias para adecuar la edificación a las normas vigentes.

- Ejecutar obras que, aún contando con permiso, difieran sustancialmente del plano presentado.
- No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.
- Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- Incumplir con los horarios de trabajo permitidos en las obras

7.3.2. SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

La suspensión de la firma para tramitaciones significará para el profesional la imposibilidad de gestionar cualquier trámite ante la Municipalidad que requiera de su intervención como profesional responsable, hasta tanto la penalidad sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar con la tramitación de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido con anterioridad a la aplicación de la suspensión de la firma.

Se comunicará la penalidad aplicada al Colegio Profesional que corresponda para su conocimiento y fines de su competencia.

Corresponde suspensión de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad cuando:

- Se compruebe fehacientemente la falsificación de la firma en los documentos presentados ante la Municipalidad, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.
- Se compruebe prestación de firma.
- Se presenten declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos
- No se acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma.
- Se afecte la seguridad pública y de terceros.
- Se afecte la estabilidad de la obra por deficiencias de ejecución.
- Se produzcan derrumbes por negligencia fehacientemente corroborada.
- Se encuentre suspendida la firma por el Colegio Profesional correspondiente.

La suspensión será retirada una vez subsanada la causa que la motivó o cumplido el plazo estipulado en la penalidad.

7.3.3. ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

El Concejo Deliberante podrá eliminar definitivamente de los registros municipales de firma, previo informe del Departamento Ejecutivo, a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas o a cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves y dará cuenta de ello al Consejo de Agrimensura, al Consejo de Ingenieros y Técnicos, o al Colegio de Arquitectos.

7.3.4. PARALIZACIÓN DE LA OBRA

El Poder Ejecutivo, junto con el Juzgado de Faltas, podrá paralizar o clausurar una obra cuando el propietario y/o profesional:

- Ejecute trabajos sin haber obtenido el permiso correspondiente, ya sean nuevas, de ampliación, de modificación o demoliciones.
- Ejecute obras que afecten a terceros, o no se encuentren en condiciones de ser aprobadas por no ajustarse a las normas de zonificación o a las normas sobre seguridad y salubridad de las edificaciones. En tal caso, se podrá disponer asimismo que el infractor realice las obras necesarias para adecuar la edificación a las normas vigentes.
- Ejecute obras que, aún contando con permiso, difieran sustancialmente del plano presentado.

La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.