



Código de Edificación
del **Partido de Zárate**

*zá
ra
te!*



A stylized, geometric illustration of a building facade, composed of several rectangular blocks of varying heights and widths, arranged in a grid-like pattern. The building is rendered in shades of gray and white, with a dark gray base.

Código de Edificación del Partido de Zárate

Capítulo I

DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO I: DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES.

Artículo 1º: Título: Denominase la presente Ordenanza “Código de Edificación del Partido de Zárate”.

Artículo 2º: Alcances del Código de Edificación: El presente Código de Edificación tiene por objeto reglamentar:

La construcción, alteración, demolición, remoción, ocupación, uso, emplazamiento, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmica y de inflamables o partes de ellos.

Estas disposiciones emanan de las atribuciones concedidas a la Municipalidad por la Ley Orgánica de las Municipalidades, en el Art. 27º; inc. 1º, 8º y 24º.

En cuanto al contralor y policía de las construcciones se logra con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quién es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. También contempla dentro de su articulado, las inspecciones de contralor que en forma de muestreo serán realizadas por la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resultaren incursos quienes las infringieran.

Asimismo, se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contemplada en el Capítulo VIII “De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro”, que dispone la inmediata intervención municipal cuando aquella se considere afectada.

Las disposiciones de este Código regirán por igual para las propiedades gubernamentales y particulares.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallan en conflicto con cualquier otro anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

Artículo 3º: Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas: Un propietario, usuario, profesional o empresa, comprendida en los “Alcances del Código de Edificación”, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Artículo 4º: Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal: Toda documentación que se relacione con el “Código de Edificación”, será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional.

Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo II

DE LA COMISIÓN EDILICIA DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO II: DE LA COMISIÓN EDILICIA DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 5º: Créase la Comisión Edilicia del Código de Edificación del Partido de Zárate que determinará con respecto a las dudas e interpretación y salvará las omisiones que pudieran existir en este Código, como asimismo lo actualizará por lo menos quincenalmente, teniendo en cuenta la experiencia administrativa y profesional que surja de la aplicación de sus disposiciones.

Artículo 6º: Esta Comisión asesorará y dictaminará cada vez que le sea requerido, sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación de este Código, en su faz ética, técnica y estética, teniendo sus despachos carácter obligatorio para la aprobación o rechazo de las obras sometidas a su consideración.

Artículo 7º: La Comisión podrá solicitar los servicios ad-honorem de particulares y los que de aquellos funcionarios municipales cuya colaboración considere útil para el desarrollo de sus tareas.

Artículo 8º: La Comisión Edilicia del Código de Edificación estará integrada por:

- a) El Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Zárate.
- b) El Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo de la Municipalidad de Zárate.
- c) El Director de Obras Particulares de la Municipalidad de Zárate.
- d) El Director del Plan Regulador de la Municipalidad de Zárate.
- e) El jefe de Departamento Catastro de la Municipalidad de Zárate.
- f) El jefe de Inspectores de Obras Particulares de la Municipalidad de Zárate.
- g) Un Arquitecto en representación de la Delegación Zárate del Colegio de Arquitectos de la Pcia. De Buenos Aires.
- h) Un ingeniero en representación de la Delegación Zárate del Colegio de Técnicos de la Pcia. De Buenos Aires.
- i) Un Maestro Mayor de Obras en representación de la Delegación Zárate del Colegio de Técnicos de la Pcia. De Buenos Aires.
- j) Un Agrimensor en representación de la Delegación de Zárate del Consejo de Profesionales de la Agrimensura de la Pcia. De Buenos Aires.

Artículo 9º: La Comisión Edilicia será presidida por el Secretario de Obras y Servicios Públicos o el Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo en ausencia de éste.

Sus funciones son:

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

Artículo 10º: De las sesiones de la Comisión:

- 1) En la primer sesión del año la Comisión fijará los días y horas en las que se realizarán las respectivas sesiones ordinarias, pudiendo ser cambiadas las mismas cuando se estime conveniente. En esta reunión, los delegados deberán presentar la constancia por escrito de la Entidad profesional que representan.
- 2) Las sesiones de la Comisión son ordinarias y se celebran en días y horas preestablecidas y son extraordinarias si se celebran cuando:
 - 3) a- Las convoca el Presidente para tratar temas urgentes.
 - b- Son resueltas en sesión ordinaria.
 - c- A pedido de cinco de sus miembros.

- 4) A cada miembro se le hará llegar con 48 horas de anticipación a cada sesión, junto con el Orden del Día, la nómina de asuntos a tratar.
- 5) En caso de que no pueda realizarse la sesión por falta de quórum, en el acta correspondiente se dejará constancia del nombre de los miembros presentes y ausentes con o sin aviso y con licencia.
- 6) Declarada abierta la sesión, el Presidente informará los asuntos entrados u otras cuestiones de interés y pondrá a consideración el Acta de la sesión anterior.

Artículo 11º: La Comisión deberá sesionar con la mitad más uno de sus integrantes como mínimo. De este quórum, la mitad más uno deberán ser funcionarios municipales.

Artículo 12º: De los asuntos presentados a consideración de la Comisión, sólo se tratarán aquellos previamente informados y fundamentados por la Oficina Municipal respectiva.

Artículo 13º: Los dictámenes de la Comisión serán fundamentados y en caso de disidencias podrán elaborarse tantas ponencias como sean necesarias y ser elevadas a la Presidencia con la firma de los miembros que la avalan.

Artículo 14º: Los dictámenes se tomarán por simple mayoría de votos y en caso de empate el Presidente tendrá doble voto.

Artículo 15º: La Comisión tendrá un Libro de Actas donde constarán los temas tratados, el mismo será responsabilidad directa del Presidente.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo III

DE LAS PUBLICACIONES

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO III: DE LAS PUBLICACIONES.

Artículo 16º: La publicación del Código de Edificación será realizada por la Municipalidad. En las sucesivas publicaciones no podrá ser alterada la continuidad de su articulado.

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

Cada año se publicarán las hojas que corresponden a las modificaciones del presente Código efectuadas al 31 de diciembre del año anterior.

Al vencimiento del plazo establecido en el Artículo 5º, se procederá a la publicación integral del Código de Edificación.

Artículo 17º: Las actualizaciones que se introduzcan al presente Código entrarán en vigencia a los sesenta (60) días de la publicación de las mismas en el Boletín Municipal, salvo aquellos casos en que se establezca una fecha distinta.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo IV

DE LAS DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO IV: DE LAS DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.

Artículo 18º: Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- a) El género masculino, incluye femenino y neutro;
- b) El número singular, incluye el plural;
- c) El verbo usado en tiempo presente, incluye futuro.

Definiciones: Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados:

-A-

Acera: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinada al tránsito de peatones.

Alero: Aparte del a aceptación común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de la fachada: Medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

Antecocina: Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de ésta.

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sinfín, conductores a cadena y mecanismos similares.

-B-

Balcón: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

-C-

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

Cota del predio: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

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

-D-

Despensa: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

Dirección: Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Código.

-E-

Entrepiso: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en el superior por un solado.

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

Espacio para cocinar: Aquel que no siendo específicamente un local cocina puede desempeñar funciones de tal, y este unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales, de, por lo menos, patio de primera categoría.

Estación de servicio: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricantes y accesorios para los mismos.

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

-F-

Fachada principal: Parámetro exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la línea del retiro obligatorio, o próximo a estas.

Fachada secundaria: Parámetro exterior de un edificio sobre el fondo o patios.

Fondo: Espacio que en un predio debe quedar libre de edificación por encima del plano horizontal denominado arranque, y limitado por planos verticales que pasan por las líneas divisorias posterior y laterales por la Línea de fondo correspondiente al predio.

Frente: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

-G-

Galería: Corredor cubierto o semicubierto que pueda o no estar cerrado con vidriera.

Garaje: Predio, edificio, estructura o una de sus partes, donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o carga.

Grado de aprovechamiento: Relación entre volúmenes edificados y edificables, es decir:

grado de aprovechamiento = volumen edificado/ volumen edificable.

-H-

Hall: Ver, vestíbulo.

-L-

Línea de Fondo: Límite de la edificación permitida en un predio, por encima del arranque de fondo.

Línea Municipal: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual, o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios.

Línea de Edificación: Es la línea que limita la edificación sobre la fachada principal.

Línea Municipal de esquina: Línea determinada por este Código para determinar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

Living-room: Ver, sala común.

Local: Cada una de las partes cubiertas o cerradas en que se subdivide un edificio.

Local de uso general o público: Ver, vestíbulo general o público.

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Local de diversión: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

Lugar de Espectáculo: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que desarrolla.

Lugar de trabajo: Sitio destinado habitualmente a trabajo, sea en local o en espacio que optativamente puede tener techo y/o cierre lateral en forma parcial o total.

Lugar para carga y descarga: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir para su carga y descarga, fuera de la vía pública.

Lugar para estacionamiento: Superficie de un predio, edificio o parte de ellos, al cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar y no comprende las áreas necesarias de circulación.

Luz del día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa: Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "Iluminación artificial".

-M-

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias: A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

- a) *Explosivas:* Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvoras, cloratos, celuloide, pieratos);
- b) *Inflamables:* Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:
 - Primera categoría: hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).
 - Segunda categoría: más de 40°C hasta 12°C, se considerarán como muy combustibles;
- c) *Muy combustibles:* Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);
- d) *Poco combustibles:* Aquellas que, en contacto con el aire, pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartadas de la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados);
- e) *Refractarias:* Aquellas que, sometidas a alta temperatura, resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

Muro exterior: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

-N-

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de Comparación para la nivelación General de la Ciudad.

-O-

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

Ochava: Ver Línea Municipal de esquina.

Office: Antecomedor.

-P-

Palier: Descanso o rellano.

Parque de automotores: Lugar descubierta para estacionar vehículos automotores.

Patio de contrafrente: Aquel que está unido al fondo del mismo predio.

Patio de frente: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con el plano de la fachada principal.

Patio interior: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

Predio de esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Predio intermedio: Aquel que no es predio de esquina.

-R-

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

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el "volumen edificado". Modificar una instalación sin aumentar la existente.

Retrete: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidé y un lavabo.

-S-

Salón común: Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como un piso.

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

Superficie cubierta: Total de las sumas de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de n edificio.

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

Superficie edificada: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio.

Stud: Caballeriza.

-T-

Tabique: Muro delgado no apto para soportar cargas.

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

Toilet (toilette): Retrete.

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

-U-

Uso: Propósito para el cuál es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o algunas de sus partes.

Unidad de Uso: Recinto funcionalmente independiente.

Uso Comercial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

Uso Industrial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrica, elabora o transforma materiales, productos o cosas, o al lugar donde se almacena la materia antes o después de su industrialización.

Uso Residencial: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

-V-

Vestíbulo: Local de paso y conexión de otros de destino definitivo.

Vestíbulo general o público: Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entran o salgan de él, y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

Vía Pública: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito, declarado expresamente "Vía Pública" por la Municipalidad.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierra al vano de un local.

Volumen edificable: Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de la "Cota del predio" y las superficies cuyas directrices son los perfiles autorizados por este Código para la edificación.

Volumen edificado: espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la "Cota del predio". Las galerías integran este volumen.

Volumen no conforme: Espacio edificado por fuera del "Volumen edificable".

Abreviaturas:

D.E.	Departamento Ejecutivo.	S.P.D.	Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo.
Dccr.	Decreto.	Const.	Constructor.
L.M.	Línea Municipal.	D.T.	Director Técnico.
O.S.N.	Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.	E.I. I.	Empresa Instaladora. Instalador mecánico o electricista.
C.E.	Código de Edificación.	P.	Profesional.
O.I.	Ordenanza Impositiva.	R.T.	Representante Técnico.
O.F.	Ordenanza Fiscal.	M.	Municipalidad.
D.O.P.	Dirección de Obras Particulares.	O.Z.U.	Ordenanza de Zonificación según Usos.
S.O.S.P.	Secretaría de Obras y Servicios Públicos.		



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo V

DE LA ADMINISTRACIÓN

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO V: DE LA ADMINISTRACIÓN.

5.1- De las tramitaciones.

Artículo 19º: Trabajos que requieren permiso de obra: Se deberá solicitar permiso para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar, excavar, terraplenear y rellenar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables y ampliar, refaccionar o transformar los existentes.
- Abrir vías públicas.
- Mensurar predios y modificar el estado parcelario.
- Construir o ampliar panteones, bóvedas o nichos individuales.

Antes de realizar trabajos de proyección de obras que requieran permiso, se deberá obtener del Departamento Catastro la Certificación de Nomenclatura Parcelaria a los efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que, eventualmente, pudieran existir.

La certificación mencionada tendrá validez de seis (6) meses a partir de la fecha de su otorgamiento.

Artículo 20º: Trabajos que requieran aviso de obra: Se deberá dar aviso de obra para:

- Ejecutar o refaccionar aceras y modificar el cordón del pavimento.
- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Cercar el frente de terrenos y elevar muros medianeros o privativos.
- Revocar o cambiar el revoque en cercos al frente.
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares.
- Cambiar revestimientos, solados y material de cubierta de techos.
- Ejecutar cielorrasos.
- Instalar vitrinas, toldos, aleros y/o marquesinas sobre la fachada en la vía pública.
- Ejecutar trabajos que no requieren permiso pero cuya realización demande una valla provisoria para ocupar acera con material o máquinas.
- Refaccionar panteones, bóvedas o nichos individuales existentes, sin modificar el destino de los mismos.
- El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario apropiado.

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir que se solicite permiso en casos no establecidos en el presente Código y que a su juicio estime de importancia para lo cual remitirá el caso a la Comisión Edilicia del Código de Edificación.

Artículo 21º: Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra: No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que a modo de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios.

- Ejecutar solados.
- Ejecutar revoques interiores.
- Limpieza y pintura general.
- Renovación de carpintería y herrería, excepto en la fachada principal.
- Servicios de limpieza y vidriería.

Artículo 22º: Permiso de Uso: Se deberá solicitar permiso para usar un predio, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, cuando se use para otro destino no especificado en los planos aprobados.

La solicitud especificará:

- a) La ubicación del predio y uso que se desea.
- b) El nombre, firma y domicilio del usuario.

Artículo 23º: Disposiciones generales para la tramitación: No se admitirá en la documentación que deba presentarse, más leyenda, sellos e impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres ni firmas que los del propietario, constructor y profesionales que intervienen en la solicitud del permiso. No podrá disponerse la agregación de documentos que no se relacionan con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sea necesaria para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en el Código.

Podrá acompañar a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida siempre que se individualicen con la leyenda "Juego Suplementario".

Artículo 24º: Al solicitar permiso de una obra, se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, la ubicación, el nombre y el domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada exclusivamente por el propietario, profesional y/o empresas que intervengan, con arreglo a las disposiciones de este Código.

Los Profesionales y/o Empresas, deberán mencionar al pie de sus firmas, el número de la matrícula municipal y la correspondiente a los respectivos colegios profesionales. Todas las firmas serán aclaradas.

Artículo 25º: Documentos necesarios para tramitar permiso de edificación:

- a) Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
- b) Certificación de Libre deuda Municipal.
- c) Solicitud de certificación de Línea Municipal.
- d) Certificación de niveles en calles pavimentadas.
- e) Certificado de Uso conforme expedido por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo.
- f) Copia de contado entre comitente y profesional, visado por los respectivos colegios profesionales.
- g) El D.E. reglamentará la forma de elaboración y presentación de la documentación gráfica y escrita que sea necesario en cada caso.
- h) Planilla de liquidación de Derechos de Construcción.

En caso de sistemas constructivos no tradicionales deberá agregarse a la documentación precedente, la aprobación del sistema constructivo emitido por la Subsecretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Salud y Acción Social de la Nación, con su correspondiente certificación. Este tema se tratará de acuerdo a las normas establecidas para el sistema tradicional.

Antes de la presentación del expediente se podrá realizar un visado previo optativo, a efectos del control técnico de la documentación o para aquellos casos que presenten dudas de interpretación de las normas de este Código.

Artículo 26º: Documentación mínima que requiere el aviso de obra: En todos los casos que establece el Art. 20º, los trabajos a realizar se harán de acuerdo a las disposiciones de este Código, debiendo presentar el interesado:

- a) Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
- b) Certificación de Libre Deuda Municipal.
- c) Identificación del propietario (del profesional responsable de los trabajos en caso de contar con él).

- Ubicación y objeto de la obra a realizar.
- Ocupación de la vía pública, de ser necesario se aclarará fecha de inicio y duración de la ocupación.
- Plazo de los trabajos.
- d) Copia de contrato entre comitente y profesional, visado por los respectivos Colegios profesionales.
- e) Memoria descriptiva.
- f) Plano de acuerdo a lo requerido por la Dirección de Obras Particulares en cada caso particular.
- g) Planilla de liquidación de Derechos de Construcción.

Antes de la presentación del expediente se deberá realizar un visado previo optativo, a efectos del control técnico de la documentación o para aquellos casos que presenten dudas de interpretación de las normas de este Código.

Artículo 27º: Documentos necesarios para tramitar permisos de modificaciones y ampliaciones en obras en ejecución:

- a) Casos de modificaciones que no alteren el proyecto originario. En obras de ejecución en que no se alteren los factores del suelo y total (F.O.S. y F.O.T.) se presentará la documentación descripta en el Art. 25º.

En ambos casos la presentación de la documentación exigida será sin perjuicio de cumplir con el plano conforme a obra.

Antes de la presentación del expediente se podrá realizar un visado previo optativo, a efectos del control técnico de la documentación o para aquellos casos que presenten dudas de interpretación de las normas de este Código.

Artículo 28º: Documentos necesarios para tramitar la demolición parcial o total de los edificios:

- a) Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
- b) Certificación de Libre Deuda Municipal.
- c) Copia de contrato entre comitente y profesional, visado por los respectivos Colegios profesionales.
- d) El D.E. reglamentará la forma de elaboración y presentación de la documentación gráfica.
- e) Planilla de liquidación de Derechos de Construcción.
- f) Cuando lo elija la D. de Obras Particulares, se anexará una memoria de los trabajos a realizar, indicando las precauciones a adoptar para evitar todo perjuicio a linderos o al tránsito y/o vehículos.

Antes de la presentación del expediente se podrá realizar un visado previo optativo, a efectos del control técnico de la documentación o para aquellos casos que presenten dudas de interpretación de las normas de este Código.

Artículo 29º: Documentos necesarios para tramitar propuestas de aperturas de vías públicas, mensuras y modificaciones parcelarias: El plano para tramitar la propuesta de apertura de vías públicas deberá ajustarse a las Ordenanzas Generales vigentes de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Todo plano de mensura o modificación parcelaria que solicite visado municipal deberá presentar:

- Certificado de Libre Deuda Municipal.
- Plano de obra correspondiente a la/s parcela/s.

De no existir el mismo, la Dirección de Obras Particulares actuará de oficio determinando la superficie cubierta a declarar, debiendo el propietario abonar los Derechos de Construcción correspondientes a la misma, con anterioridad a la obtención del visado y presentar la documentación solicitada en los Artículos 25º, 26º, 27º y 28º en un término de noventa (90) días corridos, contados a partir del otorgamiento del visado de mensura o modificación parcelaria.

Artículo 30º: Documentos necesarios para tramitar permiso de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables: Se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud, el plano general, el plano de estructura, el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija la Dirección de Obras Particulares.

Artículo 31º: Documentación correspondiente a obras oficiales: La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los Gobiernos Nacional, Provincial y Municipal o de sus reparticiones descentralizadas y anárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este Código para los casos de obras por cuenta de particulares.

Artículo 32º: Obras que afecten a predios o edificios declarados monumentos nacionales o de interés histórico: Antes de acordar un permiso de obra que afecte a un predio o a un edificio declarado monumento o de interés histórico, el D.E. dará intervención a la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, quién hará las sugerencias que considere oportunas. En el expediente de permiso quedará constancia de este trámite.

Artículo 33º: Antes de acordar un permiso de obra que afecte a un predio o un edificio declarado de “Interés Municipal” o incorporado en el Catálogo de Bienes del Patrimonio Cultural del Partido de Zárate, el D.E. dará intervención a la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico de Zárate, quien hará las sugerencias que considere oportunas. En el expediente de permiso quedará constancia de este trámite.

Artículo 34º: Inexactitud de documentación: Cuando la documentación mencionadas en los Art. 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º y 32º contenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, o no se ajusten a un todo a lo establecido en el presente Código, la misma será devuelta al D.T. de la obra, si lo hubiera, y, a falta de éste, al propietario para modificarlos o rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderles. La documentación entregada deberá ser devuelta dentro del plazo de diez (10) días hábiles, vencido el cuál se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Dirección de Obras Particulares archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se presentará el interesado a retirar los documentos dentro del plazo de diez (10) días hábiles. Las correcciones de la documentación podrán efectuarse mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticados por el Profesional y ratificados por el propietario, cuando la Dirección de Obras Particulares lo estime conveniente. La Dirección de Obras Particulares podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones han disminuido o perjudicado su calidad, limpieza o conservación.

Artículo 35º: Plazos para el otorgamiento de los permisos de construcción: Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este Código, la Dirección de Obras Particulares le otorgará su aprobación y liquidará los derechos que correspondieren dentro de un plazo de quince (15) días hábiles de presentada. Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones, el plazo indicado se prolongará a razón de diez (10) días hábiles por cada intervención de las distintas Direcciones. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

Artículo 36º: Otorgamiento de permisos provisorios: Cuando habiendo vencido los pazos fijados en el Art. 35º no se haya otorgado aún el respectivo permiso de construcción, el interesado puede solicitar de la Dirección de Obras Particulares un permiso provisorio. La Dirección de Obras Particulares puede también otorgar permisos provisorios a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que lo justifiquen, antes de finalizar los plazos fijados en el Art. 35º. Las obras iniciadas mediante un permiso provisorio se considerarán “sin permiso”, si los derechos estuvieren impagos más de quince (15) días hábiles a contar de la notificación correspondiente (ver Art. 38º).

Artículo 37º: Pagos de los derechos de Construcción: El pago de los Derechos de Construcción será efectuado antes de la entrega de la documentación aprobada, de acuerdo al plazo previsto en el

Art. 36º, liquidándose los mismos a los valores vigentes a la fecha de su respectivo pago.

Artículo 38º: Pago de Derechos fuera de plazo: En el caso de no abonarse los Derechos de Construcción en plazo indicado en el Artículo anterior o dentro de los quince (15) días hábiles de ser notificado para el pago de derechos y retiro e documentación aprobada, se dará como desistido el propósito de construcción de la obra.

A toda documentación se le colocará el sello “Obra desistida”, procediéndose a su archivo.

Artículo 39º: Falta de pago de derechos: Cuando no se hubieran pagado los Derechos liquidados y se hubiera dado comienzo a trabajos no autorizados éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial, sin perjuicio de penalidad que correspondiera aplicar de acuerdo con lo que prescribe el presente Código.

Artículo 40º: Entrega de documentos aprobados: Una vez pagados los Derechos de Construcción correspondientes, la Dirección de Obras Particulares entregará al D.T. y a falta de este al propietario, los documentos que le pertenecen, de acuerdo a lo establecido en el inciso g) del Art. 25º de este Código.

Artículo 41º: Iniciación de la obra: Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos Derechos de Construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada, correspondiente al propietario, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio, conforme al Art. 36º.

Artículo 42º: Aviso previo de iniciación de obra: Es obligatorio comunicar con una anticipación no menor a tres días la fecha elegida para iniciar la obra. Para la tramitación de esto, que se efectuará en formulario aprobado anexo al expediente de permiso, es necesario cumplimentar previamente con los requisitos exigidos en este Código, inclusive la designación de Director y Constructor responsable con sus respectivos contratos, en el caso de que este trámite no se hubiera determinado en la etapa anterior. Se deberá establecer asimismo, el plazo estimado para la ejecución de los trabajos de construcción a partir de la fecha de iniciación.

Artículo 43º: Ampliación del plazo máximo para la finalización de las obras de edificación: Cuando se haya incurrido en el incumplimiento del plazo establecido para la finalización de las obras, según lo prescrito en el Art. 42º y mediante una solicitud de ampliación de dicho plazo, la Dirección de Obras Particulares, podrá otorgar plazos extraordinarios de hasta doce (12) meses cada uno.

Artículo 44º: Desistimiento de la obra: Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución de la obra, avalado en forma conjunta con el Director de Obra.
- b) Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo establecido en el Art. 38º.
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo establecido en el Art. 34º.
- d) Cuando el interesado no se presente a retirar la documentación observada dentro del plazo establecido en el Art.34º.

En estos casos, previa constancia de que la obra no fue iniciada, la Dirección de Obras Particulares liquidará los derechos que correspondan, en concepto de trámite de oficina, en caso de no haberse abonado los derechos liquidados.

Abonado este derecho de trámite, la Dirección de Obras Particulares archivará el expediente, debiendo cruzar previamente todas sus fojas, inclusive los planos originales y copias con el sello “Obra desistida”, procediéndose a su archivo.

Artículo 45º: Devolución de Derechos: El propietario que manifiesta por nota a la Dirección de

Obras Particulares el desistimiento de ejecución de las obras por las cuales hubiera abonado los derechos de construcción, podrá solicitar su devolución, previa deducción del porcentaje que en concepto de gasto de administración se establezca. Será condición para tal proceder, no haber iniciado los trabajos y la devolución de la documentación aprobada.

A toda documentación se le colocará el sello "Obra Desistida", procediéndose a su archivo.

Artículo 46º: Caducidad de permiso de construcción: El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de una año y medio (18 meses) a contar desde la fecha del pago de los derechos, pudiendo concederse hasta seis (6) meses de prórroga cuando existan razones justificadas a juicio de la Dirección de Obras Particulares luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al propietario, constructor y profesionales que hubieran intervenido en el otorgamiento del permiso. El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse todas sus fojas, con el sello "Permiso Caducado".

Artículo 47º: Obras paralizadas: Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la Dirección de Obras Particulares los inspeccionará y dejará constancia en el expediente del estado de adelanto en que se encuentran, declarando paralizados los trabajos, notificando la resolución al propietario, constructor y demás intervinientes que quedan desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos. De la obra paralizada, deberá dejarse la aclaración correspondiente a todos los registros con la expresión "Trabajos Paralizados".

El propietario por su parte, estará obligado por razones de higiene y seguridad pública, a conformar en la planta baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro, hasta el nivel de la cubierta o entepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas o troneras.

Artículo 48º: Obras ejecutadas por etapas: La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la ejecución por etapas de un programa de edificación, totalmente definitivo y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

Artículo 49º: Reanudación del trámite de expediente archivado: El propietario de una obra podrá solicitar, dentro de los plazos que más adelante se fijan, la reanudación de un legajo de permiso de obra archivada.

Los plazos son los siguientes:

- a) Expediente archivado por desistimiento de obra: 180 días.
- b) Expediente archivado por caducidad de permiso concedido: 180 días.
- c) Expediente archivado por paralización de obra: 3 años.
- d) Expediente archivado por otorgamiento de Inspección Final de Obra no concluida: similar al inc. C).
- e) Por fallecimiento del propietario. Si el propietario, iniciador del expediente de permiso archivado hubiere fallecido antes de vencer el plazo normal para reanudar el trámite según lo establecido en los incisos precedentes, a pedido de quienes acrediten su carácter de sucesores en el dominio del inmueble, dicho plazo será aumentado en seis meses.

En los documentos del expediente del cual se solicita su reanudación se aclarará la leyenda "Reanuda Trámite". En el caso de haberse devuelto los derechos de construcción éstos serán liquidados al valor vigente a la fecha de reanudación. En caso contrario, sólo se efectuará el reajuste que corresponda si se han producido cambios en la forma de liquidación de los mismos. Se deben presentar además los contratos profesionales debidamente actualizados.

Artículo 50º: Ampliación de plazos: La D.O.P. está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los artículos 34º, 38º y 47º hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes del vencimiento de los plazos. Se consignará, si correspondiere, nuevo plazo de ocupación de la vía pública, liquidándose los nuevos derechos de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente.

Artículo 51º: Superficie “A Demoler”, plazos: El plazo para la ejecución de las superficies presentadas a demoler será de un (1) año, contado a partir de la fecha de aprobación del proyecto presentado. De no cumplir en término con dicho compromiso, deberá presentarse una nueva solicitud de permiso y ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 52º: Inspección final de obras: Vencido el plazo de construcción acordado y de no mediar un pedido de ampliación del mismo, se deberá solicitar a la D.O.P. dentro de los quince (15) días hábiles de terminada la construcción, o de cualquier refacción o ampliación, la inspección final de los trabajos. La D.O.P. procederá a extender el Certificado de Inspección Final de Obra Concluida, procediéndose en consecuencia al archivo del expediente. Deberá presentarse para este trámite la siguiente documentación:

- a) Plano conforme obra, o plano aprobado de arquitectura. En los “Planos conforme a Obra” se indicará con rayado oblicuo las partes preexistentes al iniciarse la obra y que se conservan y con los colores convencionales las partes nuevas.
- b) Dos fotos de frente de 6cm.x 9cm. (blanco y negro).
- c) Certificado de cumplimentación de normas profesionales, extendido por el Código Profesional respectivo.
- d) Certificado de Libre Deuda de aportes previsionales expedido por la Caja de Previsión para Profesionales de la Ingeniería.

Sólo se admitirá en edificaciones la falta de pintura interior para solicitar el Certificado de Inspección Final de Obras.

Se exigirá, además, que en el momento de la inspección final se hallen plantados por el propietario, en el área correspondiente, uno o más árboles provistos por el mismo, en las cantidades, especies, modalidades y distancia establecidas por la Dirección competente.

El no cumplimiento de esta prescripción será motivo y hasta que así se lo verifique, que no se haga entrega de los “Planos conformes a Obra” y/o el Certificado de Inspección Final de Obra.

Artículo 53º: Certificado Final de Obra de Oficio: Cuando un profesional actuante en la obra no cumpla con la tramitación del Certificado final de Obra, la D.O.P. podrá constatar que la obra será ejecutada, conforme al plano aprobado. El mismo tendrá solamente los siguientes alcances: a) Incorporación de lo construido al Catastro Municipal; y b) Finalización del expediente de solicitud de obra y archivo del mismo.

Este trámite no implica que dejen de aplicarse las sanciones correspondientes al propietario y profesional interviniente.

Artículo 54º: Final Parcial de la Obra: Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos, incluso los se someten al régimen de Propiedad Horizontal, que posea una o más unidades en condiciones de ser habitada, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la estructura resistente, muros portantes, y albañilería gruesa se halle totalmente ejecutada en toda altura establecida en la documentación correspondiente.
- b) Que los servicios generales esenciales (obras sanitarias, agua corriente, energía eléctrica, gas y ascensores), necesarios para el uso de la unidad que ha de ser habitada se encuentren funcionando.
- c) Que los trabajos necesarios para la terminación de las obras restantes no presenten peligro para los habitantes de la unidad que se habilite.

Cumplidos los requisitos indicados, la D.O.P. expedirá un Certificado Final Parcial, dejando constancia del estado total de la obra y del plazo máximo estimado para la terminación total de la construcción y dentro del plazo máximo fijado en el artículo 52º, se deberá solicitar el Certificado Final de Obra.

Artículo 55º: Iniciación del expediente: La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuado con la sola firma del proyectista y/o D.T. hasta el pago de los derechos de Construcción, pero el permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzarse hasta tanto no se proponga y sea aceptado el constructor que se hará cargo de la obra.

Artículo 56º: Archivo de los expedientes de construcción: Finalizada la obra, otorgado el final de la misma y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el respectivo expediente será archivado en la D.O.P. debiendo ser agregadas, al respectivo expediente original de una construcción, todos aquellos que refieren a ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en la línea a través del tiempo.

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

Artículo 57º: Copia de originales de planos archivados y Certificado del Final de Obra o de instalaciones eléctricas: Los certificados que los señores Escribanos gestionen ante la Municipalidad deberán ser informados por la Dirección, la cual, mediante a inspección de la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos actualizados en el Archivo de la Dirección de Obras Particulares.

Si no hubiera concordancia entre plano y edificio, se expedirá el Certificado con las observaciones del caso, la Dirección intimará al Propietario, lo que corresponda con arreglo a las prescripciones del Código de Edificación y normas de zonificación. Asimismo informará sobre las concesiones de carácter precario otorgadas y todas aquellas restricciones que se hayan establecido al dominio completo de la finca.

Artículo 58º: Certificados de Escribanos: Los certificados que los señores Escribanos gestionen ante la Municipalidad deberán ser informados por la Dirección, la cual, mediante inspección a la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos actualizados en el Archivo de la Dirección de Obras Particulares.

Si no hubiera concordancia entre plano y edificio, se expedirá el certificado con las observaciones del caso, la Dirección intimará al Propietario, lo que corresponda con arreglo a las prescripciones del Código de Edificación y normas de zonificación. Asimismo informará sobre las concesiones de carácter precario otorgadas y todas aquellas restricciones que se hayan establecido al dominio completo de la finca.

5.2- De los Profesionales y Empresas.

Artículo 59º: Obligaciones generales: El propietario, constructor o Director de obras, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código reconocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete, asimismo, al propietario, constructor o director técnico, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar a terceras personas la realización de las diligencias y gestiones administrativas relativas al trámite de los expedientes de permiso.

Artículo 60º: Proyecto, dirección y/o construcción de obras: En todos los casos, el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura deberá estar a cargo de un profesional inscripto en la respectiva matrícula provincial, dentro de las categorías que se determinan a continuación:

- a) Primera categoría: Los arquitectos y los ingenieros de todas las especialidades cuyos planes de estudios los capaciten para el desempeño de estas funciones.
- b) Segunda categoría: Maestros mayores de obra, egresados del ciclo superior y de Instituciones autorizadas que, a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalentes de capacidad técnica.
- c) Tercera categoría: Todos los títulos de Constructor otorgados por Institutos Oficiales autorizados.

- d) Derechos adquiridos: A los Constructores actuales sin título que se hayan inscripto como tales en el C.T.P.B.A.

Artículo 61º: Profesionales que pueden intervenir en obras de urbanización y agrimensura: Pueden intervenir en obras de urbanización y agrimensura, las personas diplomadas o reconocidas por la Universidad Nacional y los habilitados por un Consejo Profesional, cuando estas actividades sean función de sus diplomas.

Artículo 62º: Profesionales que pueden ser instaladores:

- a) Instaladores de Primera categoría: Pueden ser instaladores de Primera categoría:
- Los ingenieros diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Química, Mecánica y Eléctrica.
 - Los Arquitectos y los ya habilitados por los Consejos y/o Colegios de Arquitectos en carácter de Director de Obra, solo para las instalaciones inherentes a la edificación en sí que está a su cargo, con exclusión de instalaciones industriales.
 - Los ingenieros especializados según las incumbencias establecidas por las respectivas Universidades.
Además, los egresados que posean el título de “Especialidades” en refrigeración, ventilación y/o calefacción de edificios, que otorga el Instituto Técnico Superior de la Nación para la instalación de sus respectivas especialidades.
- b) Instaladores de Segunda categoría: Además de los ya registrados pueden ser instaladores de segunda categoría:
- El Técnico Mecánico (para instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas y de inflamables), el Electromecánico (para instalaciones eléctricas), y el Técnico Mecánico Electricista (para instalaciones electromecánicas), egresados de una Escuela Nacional de Educación Técnica o de una ex- Escuela Industrial de la Nación.
 - El Técnico de Fábrica en las especialidades Máquinas Eléctricas (para instalaciones eléctricas), egresados de la Ex - Comisión Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional.
 - El Técnico de Refrigeración y Aire Acondicionado, egresado de una Escuela Nacional de Educación Técnica, solamente para instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado.
- c) Instaladores de Tercera categoría: Además de los ya registrados, pueden ser instaladores de Tercera categoría:
- El egresado de la especialidad de su título o certificado habilitante de una Escuela Nacional de Educación Técnica o de una Escuela Industrial de la Nación.
 - El experto en Instalaciones Eléctricas (para instalaciones eléctricas y electromecánicas) egresado del Consejo Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional.

Artículo 63º: Registro de Profesionales y Técnicos son diplomas o certificados de estudios extendidos por Universidades o Institutos Privados: Aquellos casos de solicitud de matriculación de Profesionales o Técnicos cuyos diplomas o Certificados no estén contemplados dentro del presente Capítulo “De los Profesionales y Empresas” y sean extendidos por Universidades o Institutos Privados con igual validez y equiparación académica que los emitidos por los de índole nacional de acuerdo a leyes y decretos que así lo establezcan, serán resueltos por extensión o similitud con las normas vigentes, en relación con las incumbencias técnico-profesionales que en base a sus planes y programas de estudio se correspondan con la habilitación que aquellas Universidades e Instituciones les confieren.

Artículo 64º: Empresas y Representantes Técnicos: Una empresa de edificación, de estructura, o de instalación para ejecutar obras correspondientes a Constructores o instaladores, deberá tener

Representante Técnico inscripto en el Registro Municipal.

La categoría de la Empresa es la de su R.T., que en cada caso intervenga. Puede ser Representante Técnico de una Empresa todo profesional registrado en la Municipalidad. El Representante Técnico puede ser una de las personas constituyentes de la Empresa, siempre que tenga título habilitante de acuerdo a lo que establece el presente artículo. La documentación debe llevar la firma conjunta de la Empresa y del Representante Técnico.

Artículo 65º: Obras que pueden proyectar y ejecutar el propietario, profesionales y empresas según las categorías establecidas:

- a) Ejecución de las obras: Para iniciar una obra que requiere permiso, es necesaria la intervención de un Constructor o instalador que se haga cargo de la ejecución.
- b) Obras de edificación que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Profesional y empresas según las categorías establecidas.
 - El Propietario puede ejecutar los trabajos que no requieran permiso de obra.
 - Profesionales y empresas de Tercera categoría puedan proyectar, erigir o demoler edificios de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos, dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo Plan de Estudios.

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

 - Profesionales y Empresas de Primera categoría: Pueden proyectar, erigir o demoler cualquier clase de obra sin limitación alguna.

Artículo 66º: Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Instalador o Empresa: El Propietario, Instalador y Empresa pueden proyectar, ejecutar o demoler las obras que se detallan en el siguiente cuadro:

Instalación	Eléctrica	Mecánica	Térmica
Propietario	Hasta 25 volt c/tierra.	Hasta 0,5 KW	Hasta 500 Kcal/hora (agua caliente)
Instalador Tercera Categoría	Hasta 110 CV 250 volt c/tierra	Hasta 100 CV	Hasta 80.000 Kcal/hora, hasta 12,00m ² de superficie de calefacción en caldera por termosión, agua circulación acelerada, vapor baja presión.
Instalador Segunda Categoría	Hasta 700 CV 250 volt c/tierra	Hasta 700 Cv	Hasta 800.000 Kcal/hora, hasta 7 atm. De presión de vapor.
Instalador Primera Categoría			Instalaciones de cualquier clase.

El Instalador de la especialidad eléctrica de una obra puede, además, realizar las siguientes instalaciones mecánicas accionadas a electricidad.

- 1) Maquinaria para la ejecución de un edificio: hormigonera, moledora, mezcladora, sierra circular, noria elevadora, montacargas, ginche.
- 2) Maquinaria para servicio corriente de un edificio terminado: bomba de aporte o de evacuación de agua u otros líquidos, extractores de aire, ventiladores.

Para la instalación de ascensores, montacargas, cuando también transporten personas, escaleras

mecánicas y guarda mecanizada de vehículos, se requiere personal o empresa de primera categoría, o de segunda categoría habilitado para este tipo de instalaciones y de acuerdo a los alcances que la respectiva habilitación le confiere.

Artículo 67º: Casos especiales de intervención de Profesionales y Empresas:

- a) Intervención de más de un Profesional: En una obra podrá intervenir más de un profesional o Empresa, siempre que se indique en los documentos del permiso cuál es la actuación de cada uno.
- b) Intervención del Proyectista y/o Calculista y/o ejecutor: En los documentos del proyecto de permiso podrá constar el nombre del profesional que interviene como Proyectista. En los mismos documentos deberán constar obligatoriamente los nombres del calculista o constructor o Empresa que ejecuta la estructura, que deberán necesariamente estar registrados en una categoría acorde con la obra. Tanto el Director como el Constructor podrán asumir esos roles, dejando expresa constancia de este hecho en los documentos de permiso.
Asimismo, los planos de instalaciones eléctricas o electromecánicas y memorias deberán ser firmados por el Profesional que ejecutó los cálculos.
- c) Exigencias de Director Técnico: Se hará de acuerdo con las categorías establecidas en el presente Código, de acuerdo a la Ley Provincial vigente.
- d) Facultad de la Dirección de Obras Particulares para exigir Director Técnico, Profesional o Empresa de categoría superior: La Dirección de Obras Particulares podrá exigir que se designe e intervenga un Director Técnico en el caso de que se trate de obras que su magnitud y/o características técnicas así sea aconsejable. Podrá asimismo, exigir la designación e intervención de Profesional o Empresa de categoría superior, cuando a su juicio los trabajos así lo requieran.

Artículo 68º: Función y responsabilidad de Profesionales y Empresas:

- a) Del Director Técnico: Es el encargado de asesorar técnicamente al propietario debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Const. , E.C., O. o E.I. y/o I. La función del D.T. no puede ser simultánea con la función del Const. Salvo en los casos de obras por administración, de lo que se dejará constancia en los contratos y planos a presentarse. Los alcances de su función, estarán determinados por la Ley Provincial vigente.
El Director Técnico es responsable de la ejecución de los trabajos en forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor, hasta la obtención del certificado final de los trabajos.
De las deficiencias que pudieran originarse por vicios de construcción o de vicios de suelo o por el uso de materiales de mala calidad, es responsable el Director Técnico, según lo establecido en el Código Civil.
- b) Del Constructor y del Instalador: El Constructor y el Instalador son los encargados de materializar el proyecto, interpretando y cumpliendo con las disposiciones que establezca el Director Técnico. Tiene las mismas responsabilidades específicas para el Director Técnico, sin disminuir las de éste.
- c) De la Empresa y su Representante Técnico: El Representante Técnico tiene por función asesorar técnicamente a la E.C. y asumir su representación ante las autoridades respectivas.
La Empresa y Representante Técnico tienen conjuntamente las mismas responsabilidades que las establecidas en el inciso b).
- d) Del Proyectista, el Calculista y/o ejecutor de la estructura: El Proyectista, el Calculista y/o ejecutor de la estructura, serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esta responsabilidad de acuerdo con lo establecido en el inciso a) de este artículo.

Artículo 69º: inscripción de Profesionales y empresas: Los Profesionales y las Empresas solo pueden

actuar una vez inscriptos en el Registro Municipal respectivo. A cada Profesional y a cada Empresa se le asignará un solo número de registro (Matrícula Municipal), que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permita este Código, y si poseyera o accediera a otro número de registro sólo podrá actuar con el que le otorga categoría mayor, quedando automáticamente cancelado de oficio la menor, sin que medie declaración expresa de la Dirección.

El registro de Profesionales y Empresas se hará mediante un sistema de características que permite distinguir a cada una de las diferentes categorías profesionales.

Al solicitar la inscripción:

- a) El Profesional indicará: *Domicilio legal en el Partido de Zárate; Nombres y Apellidos; Diploma, título o certificado habilitante, la fecha en que fue extendido e Institución que lo otorgó.* Además deberá exhibir en el momento de la inscripción, la *constancia de estar inscripto en la matrícula profesional* que establece la Ley que regula el ejercicio de la respectiva profesión: *Categoría.*

Los profesionales deberán adjuntar, además, en el momento de la inscripción una *fotografía 4cm. X 4cm.*, fondo blanco.

Los derechos de inscripción para profesionales de las distintas categorías son por única vez y su valor estará fijado por la Ordenanza Impositiva vigente.

- b) La Empresa indicará: *El nombre, característica comercial o sigla, adjuntando copia simple autenticada del contrato social vigente; Domicilio legal en el Partido de Zárate ; El nombre del Representante Técnico, su número de inscripción en el Registro Municipal de Profesionales, agregando copia simple autenticada del respectivo contrato de locación de servicio vigente.*

Artículo 70º: Carnet municipal para profesionales: Los Directores Técnicos, Constructores e Instaladores que actúen en trámite ante la Dirección de Obras Particulares, serán provistos por estas de un carnet en el que constará: Nombre y apellido del interesado; Firma; Fotografía; Condición en que actúa; Categoría; Número de matrícula municipal; Fecha.

Estos carnets serán refrenados por el Director de Obras Particulares, correspondiendo su número al de la inscripción en el respectivo registro.

El precio a cobrar por el carnet, no podrá ser mayor que el costo del mismo.

Artículo 71º: Publicación de la nómina de Profesionales y Empresas: Cada cinco (5) años deberá publicarse la nómina de Profesionales y Empresas inscriptas en los respectivos registros, con indicación de los títulos habilitantes, categoría, número de matrícula municipal y domicilio.

Artículo 72º: Registro de actividad de Profesionales y Empresas: La Dirección de Obras Particulares registrará en legajo individual los trabajos en que intervenga cada registrado y anotará las resoluciones relativas a su actuación.

Artículo 73º: Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas: Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa inscriptos en el registro, deberá ser fehacientemente comunicado a la Dirección dentro de los cinco días de producido.

Artículo 74º: Cambio y retiro de Profesionales:

- a) Cambio: Los Profesionales y Empresas. La Dirección de Obras Particulares aceptará al reemplazante siempre que éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca este Código, en caso de infracciones comprobadas. En todos los casos se efectuará una inspección previa a los efectos de constatar el estado de los trabajos.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos y modificaciones que la Dirección ordene.

- b) Retiro: La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra, debiendo comunicarlo por nota a la Dirección de Obras Particulares, indicando el porcentaje de obra realizada.

El reemplazante deberá tener las incumbencias necesarias para asumir la responsabilidad de la obra.

Ello ni implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación frente de la misma se les exima de la aplicación de las penalidades correspondientes.

Aceptado el retiro del Profesional o Empresa, la Dirección de Obras Particulares, previa inspección, exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el Profesional o Empresa que proponga en su reemplazo.

Artículo 75º: Delegación de funciones de Profesionales y Empresas: Un Profesional o Empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras, siempre que no exista disposición en contrario y no se requiera la comparencia personal del profesional.

La autorización será registrada por la Dirección y tendrá, hasta la solicitud del Certificado Final de Obra, validez, y permitirá:

- Formular y solicitar informes acerca del trámite de la actuación.
- Retirar la documentación observada y devolverla corregida.
- Entregar toda documentación complementaria.

Un Profesional o Empresa pueden autorizar a otro Profesional o Empresa registrados en una categoría igual o superior para reemplazarlos transitoriamente en todos sus actos.

5.3- De la Inspección de las Obras.

Artículo 76º: Objeto de la inspección: Las disposiciones contenidas en “Inspección de Obras” tienden a anudar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

Artículo 77º: Inspecciones de las obras: Los Profesionales y/o Empresas podrán solicitar en el expediente el permiso que las inspecciones sean efectuadas por personal de categoría profesional no inferior a la categoría de la obra a su cargo y siempre que, a juicio de la Dirección de Obras Particulares la naturaleza de la inspección así lo justifique.

La Municipalidad dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad profesional requerida para tales tareas.

Artículo 78º: Atribuciones de la Dirección de Obras Particulares: El personal designado por la Dirección de Obras Particulares hará las inspecciones en la forma que estime conveniente para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y a las normas constructivas vigentes. La falta de las inspecciones o la no comprobación de fallas por la Dirección de Obras Particulares, no atenúan ni eliminan las responsabilidades de Profesionales y Empresas.

Artículo 79º: Acceso de la Inspección Municipal a los predios: En un predio donde se realicen obras, el Propietario, Profesional, Empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a la Inspección Municipal que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato.

Artículo 80º: Horas hábiles para efectuar inspección en las obras: La inspección de una obra se practicará dentro del horario de labor de la misma, o fuera de éstos en los casos que por su vigencia así lo requieran.

Artículo 81º: Existencia de documentación de obra: En la obra deberá encontrarse permanentemente, y a disposición de la Dirección de Obras Particulares y, además, tener en su poder recibo de pago de sellado y uso de la calzada.

Artículo 82º: Presencia de Profesionales o de la Inspección Municipal de la obra: Cada vez que la Inspección Municipal lo considere necesario podrá citar en la obra al Profesional, mediante

notificación en forma, con una anticipación no menor que tres (3) días hábiles de determinación de la obra, mencionando la causa que motiva la citación.

El Profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de la Inspección Municipal a su cargo, conviniendo día y hora, mencionando la causa del requerimiento. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes. Durante las tareas de hormigonado deberá estar presente en forma permanente el Director o Constructor de Obras o Profesional responsable.

Artículo 83º: Domicilio especial para notificaciones de Profesionales y Propietarios: A efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos concernientes a una obra, podrá considerarse domicilio especial constituido, válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de dicha obra, de no haberse constituido otro a tal efecto.

Artículo 84º: Acta de Inspección – Notificación: Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal labrará un “Acta de Inspección” en la que dejará constancia de la visita realizada, el día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la inspección, quedando al triplicado en poder del Profesional, Propietario o Representante en obra, quién rubricará el original y el duplicado presentando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción, se refiera. De lo contrario, dicha inspección hará constar la negativa a firmar el Acta de Inspección con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

Artículo 85º: Solicitud de señalamiento de Línea Municipal y fijación de Nivel: En toda obra que tenga permiso concedido se solicitará antes de la iniciación de los trabajos, la Línea Municipal y el Nivel correspondiente.

El Departamento de Catastro, dentro de los cinco (5) días hábiles excluido el día de pedido, procederá a:

- Señalar la Línea Municipal en el terreno.
- Fijar el Nivel, mediante dos puntos estables de referencia, situados a no más de 100m. del predio.

Artículo 86º: Inspecciones de las Obras: Durante el transcurso de las obras se podrán efectuar inspecciones especiales o de oficio a los efectos de examinar si los trabajos se realizan de acuerdo con las disposiciones en vigencia.

Artículo 87º: Conformidad u observaciones de las inspecciones parciales: Cuando las obras que se inspeccionen se encuentran ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación aprobada, se ejecutará constancia mediante acta de conformidad. Esta no revela al Profesional y/o Empresa de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

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

Cuando las obras que se inspeccionen no se encuentren ejecutadas conforme a las normas vigentes y la documentación aprobada, se labrará un acta con las observaciones del caso, dejando un duplicado en obra. Estas observaciones serán ratificadas por las citadas personas dentro de los tres (3) días hábiles dando conformidad a las mismas o exponiendo reparos, vencido este plazo serán consentidas. Se entenderán por inspecciones parciales las establecidas en el Art. 86º.

Artículo 88º: Inspección Final de Obra construida: Dentro de los quince (15) días hábiles de terminada una obra, el Profesional o a falta de éste, el Propietario deberá solicitar la inspección final en la Dirección de Obras Particulares.

Sólo se otorgará el Certificado de Inspección Final de Obra en caso de que la misma se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de este Código y con la verificación de que las fincas

linderas se encuentran en condiciones en aquellas partes que hayan sido afectadas por la nueva construcción. Cuando se compruebe que una obra está terminada, de acuerdo con el permiso solicitado, y conforme a las disposiciones vigentes y no se haya solicitado la inspección final de obra se procederá de oficio. Si se comprueba la existencia de modificaciones que se ajustan a las disposiciones en vigor, la Inspección Municipal confeccionará por duplicado un croquis de las mismas y se procederá a liquidar los derechos correspondientes de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza Impositiva vigente: aplicándose, al mismo tiempo, las sanciones previstas en este Código para el Propietario y Profesional actuante.

Artículo 89º: Inspección de obras no concluidas: El Propietario de una obra puede darla por concluida en el estado en que se encuentra, declarando bajo juramento, en original y dos copias, según formulario modelo oficial, que lo realizado no contradice las disposiciones en vigencia y no compromete la higiene y seguridad pública, consignando, asimismo, lo ejecutado. En este caso, la Dirección de Obras Particulares extenderá un Certificado de “Inspección de obra no concluida” en el que consignará la obra realizada e inspeccionada. Esta inspección obligará al Propietario a que se de cumplimiento a la Ordenanza sobre cercos y veredas en el caso de que éstos no hayan sido ejecutados.

Artículo 90º: Inspección de trabajos en contravención: La Dirección de Obras Particulares paralizará toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con el mismo y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de paralización se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

Artículo 91: Demolición o regularización de obras en contravención – Trabajos de emergencia: La Dirección de Obras Públicas intimará en forma al Profesional, Empresa o al Propietario responsable, dentro de plazos adecuados a las características de los trabajos a realizar, la demolición o regularización, según corresponda, de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia de las demoliciones o trabajos intimados. La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa al propietario y la sanción que corresponda al Profesional o Empresa interviniente, si los hubiere, procediendo la Municipalidad a demoler las mejoras intimadas por administración y a costa del propietario, dando prioridad a los casos que revistan carácter de urgentes por razones de seguridad, salubridad o estética pública, procediéndose con el mismo temperamento con los demás, dentro de las posibilidades que a su capacidad laborativa se lo permita.

Respecto a las actuaciones comprendidas en este último caso precedentemente nombrado, en el interín existente entre la fecha de aplicación de la primera multa y la correspondiente a la finalización de los trabajos intimados, la Dirección de Obras Particulares reiterará la aplicación de nuevas multas cada treinta (30) días, mientras no reciba comunicación por escrito del Propietario de que se efectuó la corrección de las controversias observadas.

Artículo 92º: Instalaciones en contravención. Trabajos de emergencia: La D.O.P. intimará en forma al Profesional, Empresa o al Propietario responsable, dentro de los plazos que fije, el desmantelamiento de instalaciones de cualquier tipo que hubieren sido clausuradas y/o sellados y permanecieron en ese estado durante un lapso mayor de seis (6) meses. Así, también, ordenará los trabajos imprescindibles para eliminar perjuicios o peligros derivados de tales desmantelamientos. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubieren realizado los trabajos ordenados, sin perjuicio de la aplicación de multas del caso de acuerdo con lo establecido en el inciso b) del Art. 95º de este Código, se podrá disponer su ejecución por administración y a costa del Propietario.

5.4- De las Penalidades.

Artículo 93º: Concepto de las penalidades: Las sanciones establecidas en “Penalidades” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otros de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no revela a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que lo motivaron. Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en “Penalidades”. (Las infracciones no previstas en el presente Capítulo, serán penadas con multas de hasta el límite máximo que establezca la Ley Orgánica de las Municipalidades vigente en el momento de la sanción y según corresponda a juicio del Departamento Ejecutivo).

Artículo 94º: Clases de penalidades: Se distinguen las siguientes clases de penalidades: *Apercibimiento; Multa; Paralización de la obra; Inhabilitación en el uso de la firma; Suspensión de la habilitación y/o clausura; Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.*

Artículo 95º: Graduación de penalidades por determinadas faltas a Profesionales y Empresas:

- a) *Aplicación de Apercibimiento:* Corresponde apercibimiento por:
- No tener en la obra documentos inherentes al permiso para la misma.
 - No concurrir a una citación en obra.
 - No dar aviso de comienzo de obra.
 - Negligencia en la tramitación de expedientes de permiso de obra.
- El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra.
- b) *Aplicación de multas:* Corresponde multa por:
- Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación, de demolición o de modificación de obras autorizadas.
 - Ejecutar en obras, autorizadas o no, trabajos en contravención al Código de Edificación, sin perjuicio de ordenar su demolición si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad pública.
 - No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones establecidas en este Código.
 - Impedir a la inspección municipal en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.
 - No construir o reparar cercas y aceras.
 - Provocar las molestias que se mencionan en el Art. 257º “Molestias provenientes de una finca vecina”.
 - No colocar letrero de obra, o si existiera por no ajustarse a lo prescripto.
 - Por contravenciones leves a juicio de la Dirección a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de Edificación.
 - Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”.
 - Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra.
- c) *Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad:* Corresponde suspensión en el uso de la firma, para tramitaciones, ante la Municipalidad a la persona o empresa registradas según las prescripciones contenidas en “De los Profesionales o Empresas” de este Código por:
- Efectuar obras sin tener permiso en reiteradas oportunidades.
 - Afectar la seguridad pública y de terceros por falta o condiciones deficientes de solado transitable frente a obras en ejecución, pantallas protectoras fijas y/o móviles y valla de obra no ajustada a las normas vigentes.
 - No solicitar el Certificado Final de Obra.
 - Presentar declaraciones juradas, plano y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos.

- No acatar una orden escrita de paralización de trabajos.
- Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra, se compruebe que el Profesional o Empresa no actuaron realmente como tal.
- Utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene.
- Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra.
- Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Dirección de Obras Particulares u otro organismo competente.
- Cuando el Profesional se halle sancionado por el Código profesional respectivo, y mientras dure la misma.

La suspensión de la firma significará al Profesional y a la Empresa la imposibilidad de presentar planos a construir o instalar obras nuevas o a demoler, hasta tanto la pena no sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar con el trámite de los expedientes en los que actúen, aún cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

La Dirección de Obras Particulares será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

d) Aplicación de clausura: Corresponde la clausura:

- Cuando se compruebe un uso ilegal de una instalación o una de sus partes.
- Cuando debidamente comprobado por la Dirección de Obras Particulares, una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero, separativo entre unidades de uso independiente o un predio o unidad lindera.

La clausura de las partes en infracción o contravención será ordenada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 96º: Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad: La Dirección de Obras Particulares puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando:

- No acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma.
- Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello dentro de los términos por este Código.
- No reponga la marca de nivelación y/o chapas de nomenclatura de calles dentro del lapso que se fije por la Dirección de Obras Públicas.

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

Artículo 97º: Paralización o clausura de la obra: Al margen de la penalidad específica, establecida por la índole de la irregularidad cometida, corresponde la paralización de una obra:

- Cuando el Propietario ejecute trabajos que requieren permiso de obra, y no cuente con el mismo.
- Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías especificadas en “Obras de edificación que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor o Empresa”.
- Cuando se esté incurso en cualquiera de las infracciones especificadas en el inciso c) del Art. 95º “Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad”.
- Cuando se exceda el plazo establecido para la vigencia del permiso Provisorio y no haya sido autorizada prórroga alguna por la Dirección de Obras Particulares.
- Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los ítems anteriores, por lo que se afectan con una obra de seguridad, higiene o se agravie fehacientemente la estética pública.
- La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó, o en su defecto se nombre profesional, según corresponda, que asuma dicho compromiso.

Artículo 98º: Registro de penalidades aplicadas a Profesionales y Empresas: La Dirección de Obras Particulares llevará un registro donde se anotará toda penalidad aplicada a cada Profesional y a cada Empresa. La Dirección de Obras Particulares elevará las actuaciones a la Comisión Edilicia del Código de Edificación para eliminar definitivamente de los registros de Profesionales y Empresas en aquellos casos que se hubieran producido repetidas suspensiones de firma o constatando faltas graves o intervenciones de mala fe.

Artículo 99º: Comunicación a los Consejos y/o Colegios Profesionales de las penalidades: Se comunicará a los respectivos Consejos y/o Colegios Profesionales, para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos Profesionales o Empresas que se hubieran hecho pasibles de las penalidades estipuladas en el Art. 95º. Se informará además, cuando se resuelva la eliminación del registro de firmas.

Artículo 100º: Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad: La suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, alcanza a la persona del infractor, es decir, a todas las inscripciones bajo las cuales figura registrado profesionalmente, en la especialidad afín de la naturaleza, edificación y/o instalación en la que incurrió en falta.

Artículo 101º: Penalidades del propietario por obras sin permiso: Cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso el propietario deberá pagar los derechos de construcción y multas que correspondieran, de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza Impositiva y el Boletín Municipal de Faltas.

Esta multa debe aplicarse en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la obra.

El propietario de una obra, instalación eléctrica o electromecánica, ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño, está obligado a presentar en la Dirección de Obras Particulares el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este Código especifica para la solicitud de permiso de construcción.

En este caso, la presentación del expediente tiene por objeto proceder el empadronamiento de la obra, completar el archivo de la Dirección de Obras Particulares y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

Artículo 102º: Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención: cuando una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada sin permiso, se compruebe por inspección efectuada por el Departamento de Catastro o la Dirección de Obras Particulares que la misma ha sido realizada fuera de la Línea Municipal, o que se encuentre en contravención a lo dispuesto en este Código, y otras Ordenanzas en vigencia relativas a la ejecución de obras, se intimará al propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, inicie la demolición de las partes afectadas o retiro de instalaciones sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que, en cada caso, deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos. El Propietario intimado no tiene ningún derecho de reclamo por perjuicio que estas medidas puedan ocasionarle.

Artículo 103º: Incumplimiento de la demolición de obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados: Cuando la demolición o retiro intimados no se hubieran realizado, dentro de los plazos previstos en el Art. 102º, el Departamento Ejecutivo previo informe de la Dirección de Obras Particulares, podrá disponer sean ejecutados por administración y a costa del Propietario, tanto la demolición como los trabajos intimados.

En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones al Profesional y/o Empresa:

- Si ha suspendido la obra o instalación pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas: *suspensión de un (1) año.*
- Si no ha suspendido la obra o instalación, no ha realizado la demolición o mejoras intimadas: *suspensión de dos (2) años.*

Artículo 104º: Penalidades por infracción. Prohibición de demoliciones: Efectuada la demolición del edificio en forma autorizada por la Dirección de Obras Particulares, de acuerdo a lo establecido en el Art. 102º, el propietario del bien dispondrá de un plazo de treinta (30) días para iniciar los trabajos de la nueva construcción.

Si transcurrido el plazo estipulado no se hubiere comenzado la edificación, el propietario será sancionado con multa por cada mes de retardo y por cada planta.

Después de transcurridos ciento ochenta (180) días hábiles desde la fecha de concedido el permiso de demolición y construcción esta multa se duplicará.

Artículo 105º: Demolición sin permiso: Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización Municipal se harán pasible de multa, sin perjuicio de pago de los derechos de construcción establecidos en la Ordenanza Impositiva. Serán intimados a efectuar la construcción del nuevo edificio dentro de los plazos y bajo las penalidades establecidas en el Art. 104º.

Artículo 106º: Escalas de multas complementarias: Corresponde multa por:

- *Incumplimiento a las disposiciones sobre terraplenamientos:* Corresponde aplicar multas al Propietario por cada mes de retraso en el cumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamiento de terrenos de terrenos bajos, que establece el Art. 286º de este Código.
- *Falta de cercos y veredas:* Los Propietarios que no cumplan las disposiciones sobre construcción o reparación y/o mantenimiento de cercos y veredas, serán penados con multa, cada tres (3) meses de retraso en el incumplimiento de los trabajos.
- *Desagües de aguas servidas a la calle:* El desagüe de aguas servidas a la calle, hará pasible al Propietario de una multa por cada infracción que se compruebe.
- *Disposiciones referente a la construcción de Obras Sanitarias:* Por el no cumplimiento de las disposiciones referentes a la construcción de Obras Sanitarias, se aplicará multa al Propietario y según se trate de:
 - Viviendas privadas.
 - Establecimientos comerciales.
 - Establecimientos industriales.
 - Establecimientos industriales, cuando se requieran tratamientos especiales de líquidos efluentes.
 - Clubes, hoteles, salas de espectáculos públicos, viviendas colectivas u otros edificios de destinos similares.

En los casos de establecimientos industriales y/o comerciales, clubes, hoteles, salas de espectáculos públicos u otros destinos similares, cuando no se colocaren las instalaciones sanitarias en condiciones reglamentarias, dentro del plazo que en cada caso se fije, se procederá a la clausura del establecimiento, sin perjuicio de la aplicación de una nueva multa igual a la anterior.

En los casos de edificios destinados a viviendas unifamiliares o colectivas, se procederá a la aplicación de una nueva multa que duplicará a la anterior, sin perjuicio de dar trabajos intimados.

Artículo 107º: Plazo para el pago de las multas: Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días hábiles de notificado el interesado.

Artículo 108º: Falta de pago de las multas: La falta de pago de las multas impuestas dentro ple plazo fijado en el Art. 107º, tiene los siguientes efectos, en cada caso:

- a) *Al Propietario*: Se gestionará el cobro de la multa por vía de apremio judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.
- b) *Al Profesional y Empresa*: Quedan suspendidos durante el tiempo que tarden en abonar la multa, sin perjuicio de gestionarse el cobro de la misma, por vía judicial en cuyo caso los gastos serán por cuenta del infractor.

Artículo 109º: Monto de las multas: El monto de las multas establecidas en este Capítulo estarán fijadas en el Régimen de Penalidades para las contravenciones a las Ordenanzas y Reglamentaciones dictadas en uso el poder de policía municipal.

Artículo 110º: Autoridad que aplica las penalidades: Las infracciones que establece este Código, serán verificadas por la Dirección de Obras Particulares, que en todos los casos deberá informar por escrito al Juzgado Municipal de Faltas, detallando la causa que la motivó. Los casos de eliminación del registro de firmas deberán ser resueltos por la Comisión Edilicia del Código de Edificación.

Artículo 111º: Recurso de apelación: De las resoluciones adoptadas por la Dirección de Obras Particulares, sobre aplicación de suspensiones en el uso de firmas, los interesados podrán recurrir al Intendente Municipal, exponiendo sus derechos, dentro de los diez (10) días de notificados de dicha Resolución, quién resolverá, dentro de los treinta (30) días hábiles, previo dictamen de la Comisión Edilicia del Código de Edificación.

Artículo 112º: Iniciación de la denuncia por infracción: Las infracciones serán denunciadas por escrito por los respectivos inspectores de zona, o por los funcionarios o empleados de la Dirección de Obras Particulares que las constataren, debiendo ser elevadas a conocimiento del Director de Obras Particulares.

Artículo 113º: Registro de Infracciones: La Dirección de Obras Particulares deberá llevar un registro de infracciones en el que conste:

- Nombre y apellido/s del Profesional o Empresa.
- Número de inscripción en el Registro Municipal respectivo.
- Penalidad aplicada.
- Motivos.
- Número de expediente de construcción.
- Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

Artículo 114º: Publicación de la lista de infracciones: La Dirección de Obras Particulares publicará trimestralmente una lista de los infractores al presente Código, con la indicación de la actividad que desempeña, penalidad impuesta y motivo de la misma.

5.5- De la Habilitación.

Artículo 115º: Obligación de poseer habilitación: Para utilizar o cambiar de uso una instalación o una de sus partes, es obligatorio poseer "Habilitación".

Cuando una instalación es ocupada con diferentes usos, cada uno de éstos deberá tener su respectiva "habilitación".

La habilitación deberá exhibirse permanentemente en lugar visible y de fácil acceso.

Artículo 116º: Uso provisional: Se podrá usar provisoriamente una instalación nueva o cualquiera de sus partes, como así también la ampliación o modificación de una existente, cuando el uso coincida con el declarado en los documentos del proyecto aprobado para su ejecución, hasta tanto se obtenga la habilitación definitiva, siempre que la parte respectiva se encuentre terminada en condiciones reglamentarias.

Artículo 117º: Constancia de habilitación: Una vez satisfechas las respectivas exigencias, la Dirección de Obras Particulares extenderá en formulario oficial la habilitación a favor del usuario, en la que constará:

- El nombre del usuario.
- El uso autorizado y su ubicación dentro del predio.
- La calle y el número de la finca.
- La ocupación de personas por sexo, máxima permitida o declarada por el usuario.
- La potencia motriz autorizada.
- La sobrecarga máxima prevista para los entresijos.
- Las especificaciones particulares determinadas por las disposiciones vigentes que corresponden al caso.
- La mención de expedientes, autorizante que tramitó la habilitación y la fecha del mismo.

Artículo 118º: Responsabilidad del usuario: La utilización de una instalación o de una de sus partes con habilitación acordada no debe comprometer la seguridad ni la higiene. El usuario es responsable por los daños que por su negligencia pudiera ocasionar a la finca o a terceros y por toda transgresión a las disposiciones vigentes.

Artículo 119º: Cambio de usuario. Transferencia de una habilitación: Cuando se produzca un cambio de usuario o transferencia conservándose el uso establecido en la habilitación, el nuevo usuario deberá solicitar su inscripción dentro de los sesenta días. En caso contrario caducará la habilitación.

Artículo 120º: Revocación de una “habilitación” acordada: Se revocará una habilitación acordada cuando se compruebe una inminente amenaza a la seguridad o a la higiene.

Artículo 121º: Registro de habilitaciones: La Dirección llevará un registro con los detalles y condiciones impuestas correspondientes a cada habilitación que expida.

A stylized graphic of a building facade in the top-left corner, composed of several dark gray rectangular blocks arranged in a grid-like pattern, with a diagonal line above it.

Código de Edificación del Partido de Zárate

Capítulo VI

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO VI: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS.

6.1- De la Línea, del nivel y las ochavas.

Artículo 122º: Fijación de la Línea Municipal: La Línea Municipal será fijada por el Departamento de Catastro dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de otorgado el permiso de construcción, mediante solicitud escrita en formularios especiales que deberán ser completados por el propietario y/o D.T. En el respectivo expediente se dejará constancia de la fijación de la alineación y de los mojones o líneas existentes a que fue referida.

Las observaciones a la línea otorgada deben ser hechas por escrito por el D.T. dentro de los cuatro (4) días hábiles de otorgada.

Se oficializará la L.M. determinada mediante la presentación del Plano de Certificado de Deslinde y Amojonamiento confeccionado por profesional habilitado en el ejercicio de Agrimensura.

Artículo 123º: Línea de edificación para sótano: En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio.

Artículo 124º: Marcas de nivelación: Las marcas de nivelación no podrán ser removidas ni alteradas sin previo aviso con anticipación de quince (15) días hábiles al Departamento de Catastro.

Artículo 125º: Certificación de nivel: A pedido del interesado, el departamento de Catastro extenderá por duplicado una "certificación" donde conste la cota de nivel que le corresponde al predio. La certificación mencionada tendrá validez de seis (6) meses a partir de la fecha de su otorgamiento.

Artículo 126º: Nivel del terreno y de patios en piso bajo: El nivel del terreno en un predio y del solado de patios en piso bajo no será inferior al indicado en el Certificado de Nivel, más el suplemento que resulta por construcción de la acera (cota de predio). La nivelación en el predio se realizará de modo que asegure su desagüe a la vía pública.

El nivel del terreno de un predio localizado en calle no pavimentada será determinado por la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 127º: Obligación de formar ochava: En los predios de una esquina es de utilidad pública la formación o ensanche de las ochavas según los casos. A medida que se solicite permiso para apertura de vías públicas, construcción de edificios, muros o de aceras o en oportunidad de practicar modificaciones internas o externas en las existentes la Dirección de Obras Particulares y el Departamento de Catastro exigirán la ejecución de las ochavas correspondientes.

Artículo 128: Dimensiones de las ochavas: Se fija como Línea Municipal en las esquinas de las calles las ochavas correspondientes. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales. La dimensión de la ochava será fijada en la medida reglamentaria de 4,24 metros de largo o sea, la hipotenusa de un triángulo rectángulo cuyos lados son de 3 metros. Todos los edificios y cercos en cualquier esquina deberán formar ochava.

Artículo 129º: Ochavas curvas o poligonales: En los casos que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio de la línea de la ochava.

Artículo 130º: Columna en ochavas: No se permitirá la ubicación de columnas en la intersección de la Líneas Municipales.

Artículo 131º: Ochavas en ángulos no rectos: En los casos en que las esquinas tengan un ángulo menor de 75º el Departamento de Catastro podrá fijar ochavas menores que las establecidas en el Art. 128º.

Cuando el ángulo de esquina no sea recto se tomarán para determinar la ochava 3 metros en cada lado a partir del vértice.

Cuando dicho ángulo sea mayor a 135º, el Departamento de Catastro suministrará los datos necesarios para establecer la ochava correspondiente ofreciendo suficientes garantías para la seguridad del tránsito vehicular, pudiendo en aquellos casos en que está éste asegurada, suprimir la obligatoriedad de formar ochava.

Artículo 132º: Edificios fuera de la Línea Municipal o sin ochava reglamentaria: No se autorizarán ampliaciones o refacciones en edificaciones que se hallen fuera de la Línea Municipal o que no tengan la ochava reglamentaria correspondiente.

6.2- De las cercas y aceras.

Artículo 133º: Obligación de construir y conservar cercas y aceras: Todo propietario de un terreno baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal y la acera, de acuerdo con este Código.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la vía pública, no obstante el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener, frente a su predio, un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la D.O.P.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la D.O.P. puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60m. sobre el cordón de la acera opuesta. Los propietarios o poseedores a título de dueños que hayan entregado su inmueble a empresas inmobiliarias para su venta, no quedan exentos de las obligaciones establecidas en este Código.

Artículo 134º: Ejecución de cercas y aceras: La construcción, reconstrucción o reparación de aceras y cercas deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario poseedor a título de dueño respectivo, y el plazo en su terminación, que será fijado por la D.O.P., no podrá exceder de treinta (30) días hábiles. El no cumplimiento en el plazo establecido hará pasible al propietario o poseedor a título de dueño de una multa. Ampliando el plazo de treinta (30) días hábiles más y vencido el mismo, sin haberse regularizado la contravención intimada, se aplicarán nuevas multas, pudiendo proceder la Municipalidad, a realizar los trabajos por sí o por cuenta de terceros con cargo al propietario de los gastos que demande la obra.

Artículo 135º: Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución en obras en construcción: Dentro de los diez (10) días hábiles de concluidas las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de la acera y la cerca reglamentarias y su plazo de terminación no excederá de treinta (30) días hábiles.

Durante la ejecución de los trabajos de demolición o de obras en construcción, el solado de la acera será tratado de la siguiente forma:

- Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, abonando el arancel establecido, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer un solado transitable.
- De no ocuparse la vía pública con la valla provisoria, el solado de acera deberá ejecutarse con los materiales reglamentarios para su construcción definitiva.

En caso de incumplimiento de lo establecido en el presente artículo se aplicará al Profesional las penalidades correspondientes y una multa al Propietario. Posteriores verificaciones que se realizarán en sucesivos períodos de treinta (30) días como máximo y veinte (20) días como mínimo, motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, el D.E. podrá llevar a cabo los trabajos

necesarios a costa del propietario o disponer la clausura o paralización de la obra, hasta tanto los mismos sean realizados.

Artículo 136º: Características generales de las cercas al frente: Las cercas al frente pueden ser de: Albañilería;- Hormigón simple o armado;- Verja de caño, hierro trabajado o madera dura;- Marcos de alambre tejido artístico;- Alambre tejido;- La combinación de los tipos precedentes.

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se prolonga y sea aceptado por la Dirección.

Artículo 137º: Cercas en calles pavimentadas:

- a) *Predios baldíos con frente a pavimentos:* En todos los terrenos baldíos con frente a pavimentos se construirá un muro de 2,00m. de altura. Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería, con espesor inferior a 0,30m., deberá haber una distancia no mayor que 3,00m. pilares que, con la pared, formen secciones de 0,30m. x 0,30m., o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente. Indistintamente se utilizarán ladrillos comunes o bloques de cemento comprimido. Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, bolseando u otro tratamiento arquitectónico. Los materiales a emplearse serán de primera calidad y sujetos a inspección municipal. La cerca deberá contar con una puerta de acceso al terreno.

En los predios con frente a pavimento que sean utilizados como lugares de exposición y/o ventas o campos de deportes, se aplicará lo dispuesto en el Art. 138º.

- b) *Predios edificados donde exista una construcción retirada de la Línea Municipal:* Se construirá una cerca de 0,50m. de altura mínima, quedando al criterio del Propietario toda otra variante de ornamentación, siempre de acuerdo a las reglas del arte, delimitándose así el espacio interior del exterior.

Queda totalmente prohibida la colocación sobre dicha línea de edificación de setos vivos.

El Propietario podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio, jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales evidentes a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

Artículo 138º: Cercas en calles no pavimentadas: Cuando se trate de predios baldíos con frentes a calles no pavimentadas se construirá un muro de 0,50m. de altura y sobre él se completará el cercado hasta una altura total de 2,00m. empleando alambre tejido, entramado en madera dura, rejas de hierro trabajado, de caños y/o combinación de las formas citadas, siempre de acuerdo a las reglas del arte.

Artículo 139º: Cercas que no condigan con las especificaciones técnicas y cercas existentes: La construcción de las cercas que no condigan con las especificaciones que este Código determina estarán sujetas a la aprobación municipal.

Todas las cercas existentes tendrán que adecuarse a las presentes disposiciones.

Artículo 140º: Cercas existentes sin terminar: Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercas sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que corresponden para colocar la cerca en condiciones reglamentarias.

Artículo 141º: De las aceras, pendiente: La pendiente transversal será para:

- Aceras de losetas u hormigón: 1% a 3%.
- Entrada de vehículos, hasta: 12%.
- Rampa de transición y enlace, hasta: 12%.

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados.

Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se

hará mediante planos inclinados y sólo cuando la Dirección de Obras Particulares lo juzgue imprescindible por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la acera que no está al nivel definitivo. En calles no pavimentadas deberá presentar un declive transversal del dos (2%) por ciento hacia la calle.

Artículo 142º: Material de las aceras: Los materiales a utilizar en la construcción de las aceras, deberán reunir condiciones de durabilidad, resistencia, ser antideslizantes, facilitar el escurrimiento de las aguas y ser de fácil limpieza.

- a) *En las calles pavimentadas:* Preferentemente se utilizarán materiales similares a los de las propiedades linderas o predominantes en la cuadra.

En las calles pavimentadas el solado de las aceras podrá ejecutarse, a opción del propietario frentista, con baldosas calcáreas tipo vainilla, con losetas de cemento o canto rodado lavado, ladrillos de máquina o lajas de piedra. Dichos solados, en cuanto a la calidad de materiales y forma de ejecución deberá reunir las siguientes condiciones:

- *Aceras de baldosas calcáreas:* Las baldosas serán de 0,20m. x 0,20m. compuestas por 3 o 6 listones o vainillas biseladas. Deberán ser de color ocre o gris, uniforme, sin guardas ni dibujos. Las juntas de dilatación y las canaletas de baldosas serán siempre colocadas perpendicularmente a la Línea Municipal.
- *Aceras de losetas:* Las losetas tendrán las siguientes dimensiones: 0,40m. x 0,60m. x 0,04m. El borde será biselado de 0,01m. a 0,015m. La textura del plano superior deberá reunir condiciones antideslizantes y su color será del cemento portland artificial normal. Se colocarán a junta recta y el largo de la loseta se colocará paralelo a la Línea Municipal.

El solado se extenderá sobre un manto de arena o concreto de 0,30m. de espesor máximo. Dicho manto se extenderá sobre un contrapiso de hormigón de cascote de 0,07m. de espesor mínimo, apisonado. Cada 20m. de longitud de acera habrá una junta de dilatación sellada con mastic asfáltico o junta premoldeada de caucho sintético.

Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la L.M.E. y cada una de las L.M. Las juntas entre losetas se tomarán con mezcla de cal y arena.

- *Aceras de hormigón o de concreto de cemento:* El solado de hormigón o de concreto tendrá 0,04m. de espesor, dividido en paños de 0,40m. x 0,60m. mediante cortes paralelos a la L.M. o L.M.E. El solado se ejecutará sobre una capa de asiento de 0,02m. de espesor en concreto de cal, extendido sobre un contapiso de cascotes de 0,07m. de espesor mínimo.

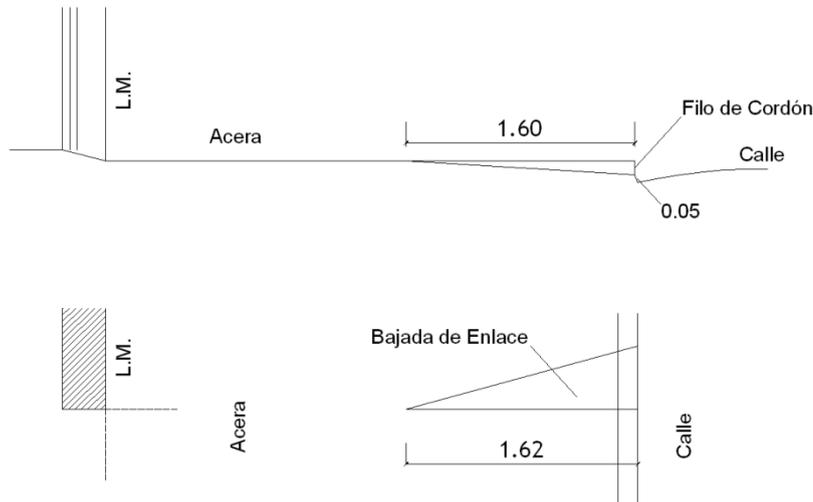
Cada 20m. de longitud de acera habrá una junta de dilatación sellada con mastic asfáltico o junta premoldeada de caucho sintético. Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la L.M.E. con cada una de las L.M.

Toda construcción de acera que obedezca a líneas arquitectónicas del edificio a construir y/o que no estén comprendidas en las presentes especificaciones deberán obtener la correspondiente aprobación municipal.

- *En las calles no pavimentadas:* En las calles no pavimentadas, el solado de las aceras con nivel definitivo o provisorio podrá ser de hormigón o concreto de cemento pero con el ancho que se fija en "Ancho de Aceras".

Artículo 143º: Aceras arboladas: En correspondencia con la línea de las aceras arboladas, se dejarán cuadros sin ejecutar el solado, destinados a planteras, además de los que correspondan a árboles existentes. La ubicación de estas planteras a solicitud de los será indicada por la D.O.P. la que llegado el caso podrá eximirlos de su ejecución. Estos cuadros serán de 0,80m. x 0,80m. y sus bordes serán protegidos con un cordón de 0,07m. de espesor de ladrillos comunes, colocados de punta y revocados con mezcla del color de la acera. El cordón no rebasará el nivel del solado.

Artículo 144º: Acera frente a entrada de vehículos: El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y ampliación de esa entrada. Este solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con granitullo, hormigón o bien materiales asfálticos; en el primer caso las juntas se tomarán con asfalto. Queda prohibida la utilización de mezclas de cemento como solado. El solado para vehículos de carga se asentará sobre una base de hormigón de 0,10m. de espesor mínimo, después de apisonado, cuyas proporciones se establecen en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E.



El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidente con la entrada, una elevación de 0,05m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1,60m. hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la acera mediante rampas laterales.

Cuando un árbol de la acera afecte, a juicio de la Dirección de Obras Particulares una entrada de vehículos, se autorizará al propietario para el retiro del árbol. Cuando por obra nueva definitiva no se requiera una entrada existente para vehículos, el propietario debe construir el solado. Por administración y a cargo de éste se recolocará el cordón de pavimento al nivel oficial.

Artículo 145º: Celeridad en la ejecución de aceras: La construcción o reparación de aceras debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable.

En aceras de ancho igual o mayor que 2,00m. la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón cuando razones de tránsito lo impidan.

La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser con alambres tendidos.

Artículo 146º: Ancho de acera:

- a) *En calles pavimentadas:* El ancho de acera es el comprendido entre la L.M. o eventualmente la línea de edificación y la calzada incluyendo en éste medida del cordón del pavimento de la calle. El ancho del solado no incluye el del cordón de la calzada.
- b) *En calles no pavimentadas:* El ancho del solado será no menor que 1,00m. contra la L.M. o eventualmente la línea de edificación.

Artículo 147º: Aceras deterioradas:

a) *Causas del deterioro y plazos de reparación:*

- 1- En una acera destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados será efectuado el cierre provisorio inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completado el solado definitivo, en un plazo no mayor de tres (3) días corridos de realizado dicho cierre provisorio.
- 2- Si la acera fuere destruida por raíces de árboles, la Municipalidad efectuará la poda de raíces, quedando la reparación del solado afectado a cargo del propietario del predio frentista.
- 3- Una acera deteriorada por causas no comprendidas en el ítem (1) o en el ítem (2), deberá ser reparada por el propietario frentista, de acuerdo a los plazos establecidos en el Art. 135º.

b) *Material a utilizar para reparar el deterioro:*

- 1- Cuando el solado de la acera se encuentre o sea deteriorado en una superficie mayor que el 50% de la correspondiente a un predio, debe ser reconstruido íntegramente con cualquiera de los materiales establecidos en "Material de las aceras".
- 2- Cuando el solado de la acera se encuentre o sea deteriorado en una superficie menor que el 50% del total correspondiente a un predio, podrá repararse con materiales del mismo tipo de los que lo componen o con solado de concreto de cemento con las características establecidas en "Material de las aceras", debiendo lograrse una superficie uniforme.

Artículo 148º: Aceras en el caso de repavimentación de la calzada: En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatorio y a cargo del propietario frentista, la reparación de la acera o la reconstrucción –cuando esta última sea necesaria a juicio de la Dirección de Obras Particulares– haya o no cambio del nivel del cordón.

Artículo 149º: Aceras con solado de ancho reducido: Características de las aceras con solado de ancho reducido.

Fuera del área y calles establecidas en el Art. 150º, las aceras podrán ejecutarse con las siguientes características:

- a) El solado se ejecutará con cualquiera de los materiales establecidos en "Materiales de las aceras".
- b) La parte de acera no pavimentada, y al mismo nivel, deberá ser cubierta de césped o decoraciones florales.
- c) Coincidente con las entradas, el solado alcanzará el cordón de la calzada en un ancho no menor que 1,20m.
Cuando la entrada sea para vehículos, el ancho del solado será, por lo menos, equivalente al ancho de la entrada.
- d) En las esquinas, el solado cubrirá la superficie indicada en la figura.
- e) Los bordes de este tipo de aceras poseerán un cordón de 0,07m. de espesor, de ladrillos de máquina rojos, con punta roma ubicada hacia el exterior del cantero, colocados en disposición sardinel vertical, en el suelo, sin revocar y con junta rebajada tomada en concreto.
- f) La conservación en buen estado y la higiene de la parte de la acera no pavimentada corresponde al propietario frentista.



Artículo 150º: Área y calles no permitidas con aceras de solado de ancho reducido: No se autorizará la construcción de aceras de solado de ancho reducido en el área delimitada por las calles: Valentín Alsina, 3 de Febrero, Rivadavia, 25 de Mayo, Avenida Mitre, General Lavalle y Sarmiento, ambas aceras y en las calles Félix Pagola, en toda su extensión, Rivadavia desde Lavalle hasta Avenida Anta y Justa Lima, desde Mitre hasta Laprida.

Artículo 151º: Elementos y construcciones accesorias en acera: No se permitirá la construcción y/o colocación de elementos tales como: canteros, maceteros, bancos, columnas para iluminación y/o farolas en aceras. Igualmente queda prohibida la colocación de soportes para carteles publicitarios, excluyéndose aquellos casos en que la solución estructural para el soporte de los mismos no admita otra alternativa.

Las únicas instalaciones o construcciones permitidas en aceras serán las destinadas a prestar los servicios públicos por parte del ente correspondiente a quién deberá presentar ante la D.O.P. el proyecto de las mismas antes de su construcción y las destinadas al señalamiento urbano y de tránsito que resulten necesarios a la ciudad.

La D.O.P. podrá considerar excepciones al presente Art. Cuando los proyectos presentados a su consideración contemplen soluciones integrales que preserven los fines y objetivos de este Art. Y signifiquen un aporte a la organización del espacio comunitario.

“En el sector comprendido por las calles: Almirante Brown, Mitre, San Martín y Bolívar (ambas aceras) y en las siguientes calles: Lavalle entre Teodoro Fels y Pellegrini, Avenida Galesio entre Mitre y Rivadavia, Rivadavia entre Avenida Galesio y Almirante Brown, Félix Pagola entre Bolívar y Matheu, Justa Lima entre Pellegrini y Laprida, Leandro N. Alem entre Pellegrini y Laprida, Hipólito Irigoyen entre Roca y Apolo XI y J. Manuel de la Torre entre Avenida Anta y Félix Pagola, se permitirá la colocación de los elementos citados, de acuerdo a las indicaciones y características que la D.O.P. determine en cada caso en particular”.

6.3- De las fachadas.

Artículo 152º: Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana: La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública, podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello. Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS:

Artículo 153º: Aprobación de las fachadas: La fachada de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos están sujetas a aprobación especial de la D.O.P.

A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y el color de cada parte. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la Arquitectura.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando solo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

Cuando se trate de instalar acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes, se tendrá en cuenta lo establecido en “Agregado a las fachadas y muros visibles desde la vía pública”

Artículo 154º: Tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares: Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano que se menciona en “Aprobación de fachadas”. Los materiales serán concordantes con los de la fachada, vale decir, que si ésta es por ejemplo, de piedra natural o reconstituida, las obras mencionadas no pueden ser terminadas a simple revoque o blanqueo.

Artículo 155º: Tratamiento de muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos: En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio que queden visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo el ornato de la fachada principal en una faja limitada por una vertical distante 0,75m. como mínimo, del plano de la fachada.

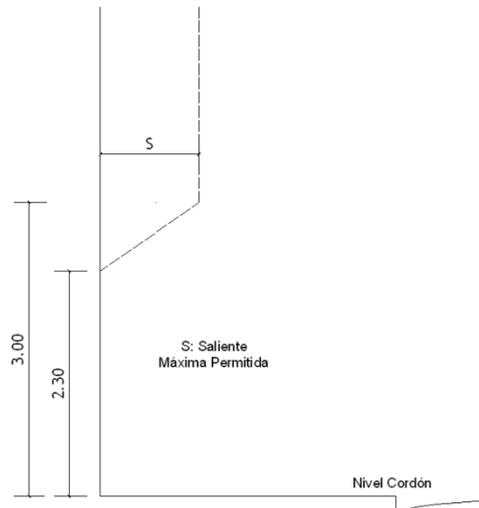
Artículo 156º: Conductos visibles desde la vía pública: Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical puede adosarse al muro divisorio o al privativo contiguo al predio lindero, siempre que esté situado a más de 3,00m. del plano de la fachada. Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS:

Artículo 157º: Salientes de las fachadas: En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.M.:

- a) *En los primeros 3,00m. de altura en piso bajo:* 1- Umbrales y antepechos en no más que 0,02m.
2-Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30m. y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3,00m. No pueden sobresalir de la L.M. hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.
- b) *Arriba de los 3,00m. de altura:* Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30m. y disten por lo menos 0,60m. de los ejes divisorios del predio.

En la línea municipal de esquina se permiten cuerpos salientes cerrados hasta la prolongación de las líneas municipales de las fachadas principales.



Artículo 158º: Saliente de balcones: En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la L.M. hasta 1,00m. no debiendo en ningún caso rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle. Los balcones que se encuentren por debajo de los 4,00m. de altura del nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50m. de la vertical del filo del cordón.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor de 0,90m. ni mayor que 1,20m. medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, espacios entre barrotes o balaustres u otros elementos constructivos, resguardarán de todo peligro.

En los balcones, por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas y sólo se permiten columnas de lado o diámetro igual o menor a 0,15m., siempre que la distancia entre ellas no sea inferior a 2m. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,60m. del eje divisorio entre predios. En la L.M. correspondientes a las fachadas principales. *“En el sector peatonalizado de la Ciudad de Zárate se permitirá la construcción de balcones, pudiendo extenderse éstos hasta 0,50m. de la línea del cordón de calle, conservando una altura que deberá ser uniforme en todos los casos. El permiso de construcción acordado revestirá el carácter de precario, comprometiéndose el propietario en el expediente del permiso de obra, a reformar o remover el mismo a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso de colocación de árboles o elementos para el servicio público o por desafectación del carácter de peatonal de la arteria así como cualquier otro motivo de interés o seguridad pública. Deberán ajustarse a las siguientes características:*

- *Serán construidas con materiales que respondan a los requerimientos del presente Código, deberán estar soportadas por columnas metálicas ubicadas a 0,50m. de la línea del cordón y mediante técnicas que posibiliten su remoción sin causar daños a la vía pública.*
- *No se permitirá el libre escurrimiento de las aguas de lluvia, las que deberán ser recogidas y conducidas a los sistemas desagüe.*
- *Se ajustarán a los parámetros generales establecidos en el presente artículo”.*

Artículo 159º: Saliente de aleros y marquesinas:

- a) Un alero o marquesina se mantendrá por encima de los 3,00m. medidos sobre la acera en la L.M. Cuando el alero o marquesina tengan vidrios, éstos se incorporarán a la estructura o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas. El espesor del vidrio no será inferior a 5mm. Y sus paños no excederán de 0,60m. de lado El salidizo máximo de un alero será igual que el autorizado para los balcones.
- b) El salidizo máximo para una marquesina se determina como sigue:
 - Cuando la cuadra no tenga árboles y el borde inferior del salidizo diste no menos que 4 metros del nivel del cordón, la marquesina puede avanzar hasta la vertical del filo del cordón de la calzada. Para

una altura menor el borde se apartará 0,50m. de ese filo. Si frente al predio hay instalaciones para el servicio público, la marquesina se mantendrá alejada 1m.

- Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del salidizo de la marquesina se mantendrá alejada 1m. de la alineación de los troncos. El propietario se comprometerá en el expediente de permiso de obra a reformar a su costa y sin derecho de reclamo alguno, en el caso que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Artículo 160º: Salientes de la línea de retiro obligatorio y de la línea de frente interno:

- a) *Salientes de la línea de retiro obligatorio:* Sobre la línea de retiro obligatorio de la fachada principal pueden ejecutarse las mismas salientes y en las mismas condiciones que las autorizadas en “Limitación de las salientes en la fachada”, salvo los cuerpos salientes cerrados en esquina.
- b) *Salientes de la línea de frente interno:* De la línea de frente interno se permite sobresalir:
 - 1- En un piso bajo:
 - I. Umbrales y antepechos, en no más de 0,02m.
 - II. Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30m. sobre el nivel del suelo o solado.
 - 2- En pisos altos:
 - I. Molduras y detalles arquitectónicos con 0,30m. de saliente máximo.
 - II. Balcones hasta 1,20m. de vuelo. Cualquiera de sus partes distará no menos de 0,90m. ni mayor de 1,20m. medidos desde el solado del balcón, y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

En los balcones, por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas salvo lo previsto en el inciso b) de “Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso indispensable en un mismo predio” y sólo se permiten columnas de lado o diámetro menor de 0,15m. siempre que la distancia entre ellas no sea inferior a 2,00m.

Fachada en el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y zonas de vías férreas:

- a) Caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos: Los edificios de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos deben poseer fachada hacia los mismos, la que aún en el caso de emplazarse sobre el eje separativo respectivo será apta, a través de sus vanos, para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos.
- b) Casos de predios que lindan directamente con zonas de vías férreas: Los edificios de predios que lindan con zonas de vías férreas deben tener fachada posterior la cual queda subordinada a lo establecido en “Aprobación de fachadas”.
- c) Los edificios existentes que se encuentren en los casos previstos en los incisos a) y b), podrán ser reformados o transformados en las mismas condiciones que en aquellos se indican.

Medidores y agregados en la fachada principal:

Artículo 161º: Medidores de cercas y muros de fachadas: Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, podrán colocarse de conexiones y de medidores de las empresas de servicios públicos.

Artículo 162º: Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública: La colocación e instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permiten cuando no afecten la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. La D.O.P. puede exigir en los edificios que forman esquina, la reserva de un espacio en el muro de la fachada, para la colocación de las chapas de nomenclatura.

Los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos y existentes siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no sobresalga más que 0,30m. del plomo del paramento, y su colocación se haga a 2,30m. sobre el nivel de acera como mínimo. Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte. Se debe tener en cuenta, además, lo establecido en “Aprobación de fachadas” y “Desagües”.

Si se trata de edificios comprendidos en “Arquitectura de la fachada en determinados distritos”, la instalación de los artefactos está sujeta a permiso y aprobación especial de la D.O.P.

Todos en la fachada principal:

Artículo 163º: Perfil de los toldos en la fachada principal: En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos fijos o rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2,20m. medidos desde la acera.

Artículo 164º: Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas: En calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas un toldo puede alcanzar el alineamiento interior de los troncos o de los sostenes sin tocarlos.

Artículo 165º: Soportes de toldos aplicados a la fachada principal: Los toldos cuya instalación se autorice según los artículos anteriores, deberán estar enteramente soportados desde el plano de fachada, no permitiéndose la colocación de columnas o soportes en la acera.

Artículo 166º: Toldos fijos aplicados en la fachada principal: Un toldo fijo o no rebatible hacia la fachada principal del edificio, en cada caso particular será examinado por la D.O.P. para merecer su aprobación.

Artículo 167º: Cubierta de toldos en la fachada principal: La cubierta de un toldo aplicado a la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o de plástico. La tela debe ser tratada con ignífugo con cara superior.

Artículo 168º: Toldos en la fachada principal y las señalizaciones oficiales: En cualquier posición, un toldo aplicado en la fachada principal, no impedirá la visión de chapas de nomenclatura ni la señalización oficial de las calles.

Artículo 169º: Retiro de toldos de la fachada principal y de sus soportes: El Departamento Ejecutivo puede exigir, dentro de un plazo prudencial el retiro de un toldo y sus soportes aplicados en la fachada principal, y de los plantados en la acera cuando se descuide el buen estado de conservación, o cuando lo considere necesario mediante resolución fundada.

6.4- De los locales.

Artículo 170º: Criterio de la clasificación de locales: A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

- a) *Locales de primera clase:* Dormitorio; comedor; sala; sala común (living-room); biblioteca; estudio; consultorio; escritorio; oficina; y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
- b) *Locales de segunda clase:* Cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropa o vestuario colectivo; cuarto de costura; cuarto de planchar.
- c) *Locales de tercera clase:* Locales para comercios y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasio y demás locales usados para practicar deportes; cocina de hotel; restaurante; casa de comida; comedor colectivo y similares.
- d) *Locales de cuarta clase:* Pasaje; corredor; vestíbulo; sala de espera anexa a oficina o consultorio; guardarropa; cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio; tocador; despensa; antecomedor;

espacio para cocinar; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más de 250m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio, sin acceso de público a su interior; sala de cirugía; sala de Rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorios para procesos fotográficos; garaje particular.

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

Artículo 171º: Atribución de la D.O.P. para clasificar locales: La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente puede ser consignada en los planos. La D.O.P. puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además, clasificará por analogía, en algunas de las establecidas en “Criterio de la clasificación de locales”, cualquier local no incluido en dicho artículo. La D.O.P., asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intensión de una divisa futura.

ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS:

Artículo 172º: Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia mínima entre solados: La altura libre mínima de un local, es la diferencia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que la indicada en el artículo siguiente. La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entepiso superior.

Artículo 173º: Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados: La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia entre solados, mínimas, son las siguientes:

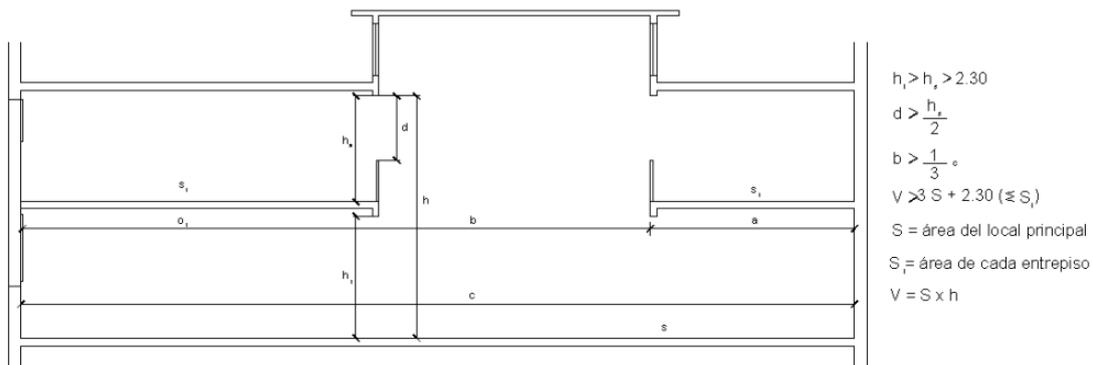
Clase del Local	Altura libre mín. del local (h)	Distancia mín. entre solados (d)	Altura libre Fdo, viga	Exigibles en locales
Primera	2,60m.	2,80m.	2,40m.	Todos
Segunda	2,40m.	2,60m.	2,30m.	Cuarto de baño, guardarropas, vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar.
	2,10m.	2,30m.	2,10m.	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
Tercera	3,00m.	3,20m.	2,60m.	Todos
Cuarta y Quinta	2,10m.	2,30m.	2,10m.	Hasta 16,00m ²
	2,40m.	2,60m.	2,30m.	Más de 16,00m ²
				Hasta 30,00m ²
	2,60m.	2,80m.	2,40m.	Más de 30,00m ²
	3,00m.	3,20m.	2,60m.	Hasta 50,00m ² Más de 50,00m ²

En edificios de sanidad (hospitales, consultorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación tendrán altura libre no inferior a 3,00m. en pisos bajos y 2,70m. en pisos altos.

Artículo 174º: Altura de semisótano equiparado a Piso Bajo: A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general un semisótano puede equipararse a Piso Bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

Artículo 175º: Altura de locales con entresuelo o pisos intermedios: Todo local puede tener entresuelos o pisos intermedios de altura menor de la establecida en “Alturas mínimas de los locales y distancias mínimas entre solados”, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) *Alturas mínimas:* El entresuelo puede tener una altura mínima de 2,30m. medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo, medida de la misma forma, no será menor a la adoptada como la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con el claro libre no menor de 90%.
- b) *Dimensiones máximas de la planta del entresuelo:*
- 1- Ventilación por el borde exclusivamente: Para una altura de entresuelo menor o igual que 3,00m., la dimensión entre un muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.
 - 2- Ventilación suplementaria o patio de cualquier categoría: Para una altura de entresuelo menor o igual que 3,00m., la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.
- Para una altura mayor que 3,00m. y menor que la establecida en “Alturas mínimas de locales y distancias mínimas de solados”, la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de cuatro veces la altura del entresuelo.



Valores de a y al: $2,30 \leq h_2 \leq 3,00$ $h_2 \geq 3,00$

Ventilación Iluminación	Cuando	
	$2 \leq h_2 \leq 2,4$	$h_2 \geq 2,4$
Borde solo	$a \leq 1,5 h_2$	$a \leq 2 h_2$
Borde y patio	$al \leq 3 h_2$	$al \leq 4 h_2$

- c) *Luz libre entre bordes:* El espacio de entresuelo, medido horizontalmente en cualquier dirección no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.
- d) *Volumen mínimo:* El volumen efectivo del local principal tomando su altura real, no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura teórica de 3,00m. y los entresuelos con una altura teórica de 2,30m.
- e) *Facultad de la D.O.P.:* A solicitud del interesado la D.O.P. puede autorizar un cambio en la situación del entresuelo siempre que no rebase el área máxima que resulte de aplicar los incisos b) y c) de este artículo.

Artículo 176º: Áreas y Lados mínimos de los locales de primera y tercera clase:

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

Local de:	Lado mínimo m.	Área mínima m ²
<u>Primera Clase:</u>		
En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión, las habitaciones individuales tendrán:	2,5	9
En Casa de escritorio u oficinas: Los locales individuales tendrán.	3	12
Unidades de uso de 2 o más locales c/u tendrán:	2,5	9
En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidad, preventorio). las salas individuales de internación tendrán:	2,5	7,5
<u>Tercera clase:</u>		
	3	16

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

Locales	Lado mín. m.	Sup. En m ² según Nº de dormitorios (Mínimas útiles)				
			1	2	3	4
Estar	3			11	14	16
Estar comedor	3		16	18	22	26
Estar-comedor-dormitorio.	3	20				
Comedor	2,8			11	12	13
Dormitorio 1º	2,8		10	10	10	10
Dormitorio 2º	2,7			10	10	10
Dormitorio 3º	2,5				8	10
Dormitorio 4º	2					8
Estos locales deberán contar con expansión (terracea, balcón) de acuerdo a las sig. Exigencias:	1	1,2	1,8	2,7	3,6	4,4

A partir del dormitorio 4º, los demás tendrán las mismas dimensiones que éste. Cuando se proyecte dormitorio de servicio, éste tendrá como lado mínimo 2,00m. y su superficie mínima será de 8,00m., debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

Artículo 177º: Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secadores:

- a) Cocinas: Una cocina debe tener un área mínima de 3,00m² y lado no inferior a 1,50m.
 b) Espacios para cocinar: Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00m. Sus lados responderán a la relación:

$$b > 2a$$

Siendo a = profundidad que no rebasará de 1,25m.

- c) Baños y retretes: Los baños y los retretes tendrán un área y lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan:

Local	Ducha c/bañera	Ducha s/bañera	Inodoro	Lavabo	Bidé	Área m ²	Lado m.
Baño	x		x	x	x	3,2	0,9
		x	x	x	x	1,8	0,9
	x		x	x		2,8	0,9
		x	x	x		1,4	0,9
	x	x	x			0,81	0,75
						0,81	0,75
Retrete			x	x	x	1,4	0,9
			x	x		1	0,9
			x			0,81	0,75

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

- d) Disposiciones especiales en vivienda permanente: Superficie en m². según número de dormitorios (mínima útil).

Locales	Lado mín. m.	Estar-com. dormitorio	1	2	3	más de 3
Cocina	1,5	4	4	5	6	7
Cocina-Antecomedor 1º L	2	4	4	9	11	11
Baño Be Ba 1º	1,5	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Retrete Lº	0,8				1,2	1,2
Lavadero-Secadero	1,2	3	3	3	4	4

Cocina-Lavadero-secadero podrán configurar un solo local. Para ello el lado mínimo será de 1,60m. y la superficie mínima la suma de ambos de acuerdo al cuadro. Cuando se proyecte baño de servicios, éste tendrá como lado mínimo 0,90m. y como superficie mínima 1,40m., deberá tener ducha, inodoro y lavabo.

Artículo 178º: Ancho de entradas y pasajes generales o públicos: Una entrada a un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00m. cuando en este Código no se fije una medida determinada.

Artículo 179º: Escaleras principales, sus características: Las escaleras principales de un edificio serán practicables y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o peldaños.

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en "De los medios de Salida". En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

- a) *Tramos*: los tramos de la escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.
- b) *Línea de huella y compensación de escalones*: Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60m.

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

$$2a + p = 0,60\text{m. a } 0,18, \text{ donde:}$$

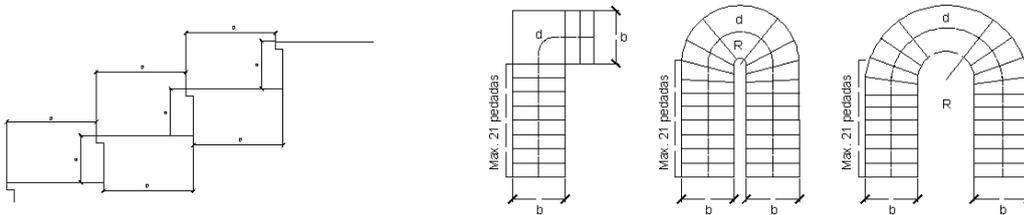
a= (alzada) no será mayor a 0,18m.

p= (pedada) no será menor que 0,26m.

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

Las partes de una escalera que no sean rectas tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25m. La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

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



Cuando el radio es mayor que 1,00m. se considerará la escalera como de tramos rectos:

- c) *Ancho libre*: El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 7,5cm. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras exigidas de salida". Los anchos mínimos son:
 - 1- Caso general: 1,10m. en todos los casos comprendidos en los ítems que siguen.
 - 2- Locales de comercio: 0,70m. cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50,00m²., 0,90m. cuando esta superficie no exceda de 100,00m².
 - 3- Viviendas colectivas: 0,70m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90m. cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.
 - 4- Unidad de vivienda: 1,00m. cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda, 0,80m. cuando comunique pisos de una misma unidad.
- d) *Altura de paso*: La altura de paso será por lo menos de 2,00m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

Artículo 180º: Escaleras secundarias. Sus características: Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos:

a) *Características:*

- 1- Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más de 21 calzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20m. La pedada no será menor que 0,23m. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- 2- Ancho libre: El ancho libre no será menor que 0,70m. Puede ser 0,60m. si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50m. cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor que 100,00m., a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem 1.
- 3- Altura de paso: La altura de paso será por lo menos 2,00m. medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

b) *Casos de aplicación:* Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los lugares siguientes:

- 1- Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor de 20m².
- 2- Locales de segunda y cuarta clase.
- 3- Locales de quinta clase.
- 4- Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio. Pueden ser escaleras secundarias, las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

Artículo 181º: Escaleras verticales o de gato: La escalera vertical o de gato puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes:

- Azoteas intransitables, -Techos; -Tanques.

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

Artículo 182º: Escalones en pasajes y puertas: Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio, tendrán una alzada comprendida entre 0,12m. y 0,18m.

Artículo 183º: Rampas: Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00m. y la pendiente máxima será de 12% y su solado será antideslizante.

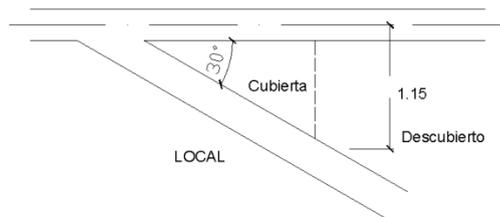
Artículo 184º: Separación mínima de construcción contigua a eje dividido entre predios: Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes a corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15m. de este eje.

El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a ejes divisorios entre predios, se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de este muro no menos de 1,15m.

Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo inferior a 30º, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos de 1,15m. de dicho eje.

De estos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0,25m.



Artículo 185º: Iluminación y ventilación natural de locales. Generalidades sobre ventilación e iluminación de locales:

- a) El dintel de los vanos para la iluminación y la ventilación se colocará a no menos que 2,00m. del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso.
- b) Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en “Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas”.

Artículo 186º: Iluminación y ventilación de los locales de Primera Clase:

- a) Un local de primera clase recibirá luz de día y ventilación del espacio urbano.
- b) Vanos:

I- Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = A/X$$

donde i = área mínima de los vanos de iluminación;

A = área libre de la planta del local;

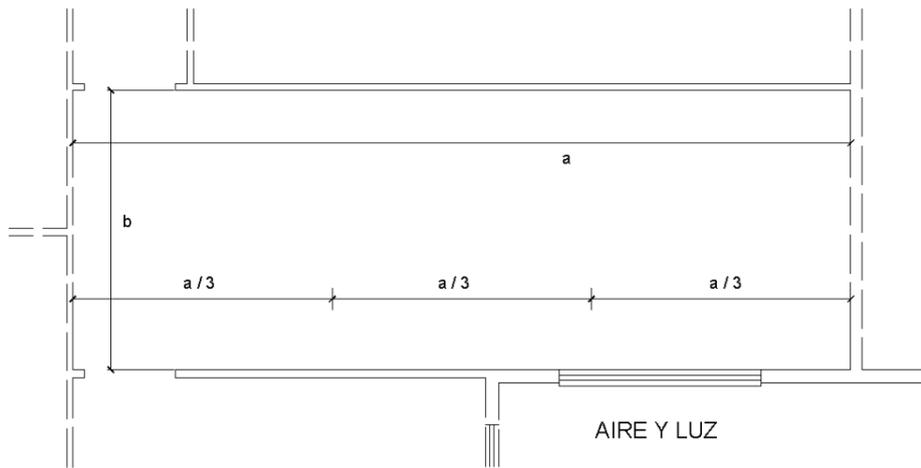
X = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a Espacio urbano
Lateral bajo la parte cubierta	12
Lateral libre de parte cubierta	15

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

$$i = [A/X] \cdot (r - 1) \quad \text{donde: } r = a / b$$

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



II- Ventilación: el área mínima **k** de los vanos de ventilación será: $k = i / 3$

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

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

Artículo 187º: Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales:

- a) Un local de segunda clase y una escalera principal puede recibir la luz de día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar.
- b) Vanos: El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase y de una escalera principal se proyectará con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que siguen:

- 1- Cocinas y lavaderos:

Iluminación $i = 0,50m^2$

ventilación $k = 2 / 3$

- 2- Baños, retretes y orinales:

Un baño, retrete u orinal, no requiere, en general, recibir luz de día por patio. La ventilación será:

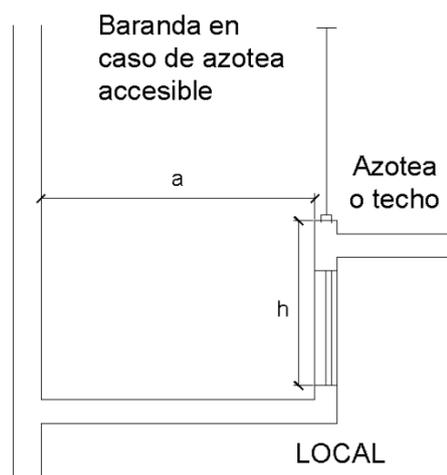
Ventilación de baños: $k = 0,35m^2$

Ventilación de retretes y orinales: $k = 0,25m^2$

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

Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,90m.

La superficie del compartimento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que $2,00m^2$. Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de $0,87m^2$. por cada artefacto y una separación de 0,60m. entre ellos.



La ventilación del compartimento o será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50m². Tendrá además una aspiración situada en la zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuyo área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04m². Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en “Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto”.

Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto.

En caso de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local complementario; además contará con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el segundo apartado.

Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

3- Escaleras principales:

- I. El área de iluminación lateral en cada piso será de 1/8 de la planta de la caja; de esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00m. al frente de muros circunvecinos.
- II. Cuando una caja de escalera principal reciba luz de día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0,75m² por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera hasta un 25%, siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00m. de muros circunvecinos.
- III. Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de iluminación y ventilación prescriptas en los apartados I. y IV. En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en “Iluminación artificial”.

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

$$= 0,2 h$$

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

$$> 1,00 m^2$$

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

Artículo 188º: Iluminación y ventilación de locales de tercera clase:

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

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

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

b) Vanos:

1- Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$i = A/x$$

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

A = área libre de la planta del local;

x = valor dependiente de la ubicación del vano según el

siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a espacio urbano	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio de piso a nivel del solado transitorio
Lateral b/parte cubierta	8		
Lateral libre para cubierta	10		
Cenital		10	6

El vidrio del piso puede estar a nivel en azoteas intransitables; en las transitables debe colocarse sobre elevado.

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

2- Ventilación:

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

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

$$> 3$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad mayor que 0,60m. y hasta 10,00m. complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10,00m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones:

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

c) Claraboya: El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea.

El área neta i de la abertura de la claraboya puede ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar 2,5 i. Sea:

i = área neta de la abertura en proyección horizontal.

P = perímetro total de la proyección de la abertura.

p^1 = la parte de p que resulta de excluir los lados que coinciden con el parámetro de muros divisorios o de muros llenos de cerramiento separativos de locales independientes.

h = altura del local iluminado.

J = área virtual en ningún caso mayor que $2,5 i$.

<p>1- Cuando la abertura i satisfaga el área mínima y el lado mínimo del espacio urbano, el área virtual será: $j' = 3/4 p'h$</p> <p>2- Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas en el ítem 1, sin exceder de j', se computa: $j' = (3/4) \cdot (p'/p) i h$</p> <p>3- Cuando el resultado de aplicar los criterios precedentes produzca un área virtual menor de i, se adopta: $j'' = i$</p>
--

Artículo 189º: Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias:

- a) *Un local de cuarta clase no requiere*, en general, recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar.
- b) *Ventilación de locales:* La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en “Ventilación natural por conducto”. Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso.
- c) *Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:* Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz de día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00m. esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la D.O.P., teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III del ítem 3 del inciso b) de “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales”.
- d) *Ventilación de espacio para cocinar:* Un espacio para cocinar debe satisfacer lo establecido en “Ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tenga vano de ventilación al exterior. La luz y la ventilación del local al cual está unido o comunicado directamente, responderá a lo prescripto para los locales de primera clase.
- e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias: Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la D.O.P.

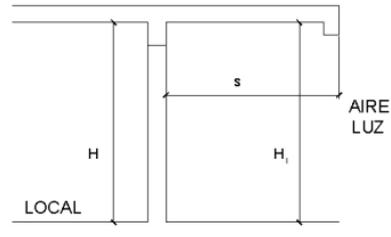
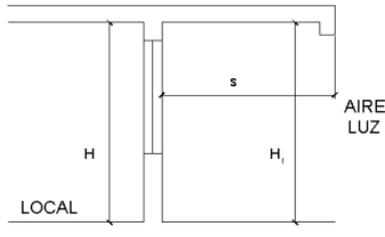
Artículo 190/191º: Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas: Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser: galería, porche, loggia, balcón, alero u otro salidizo, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

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

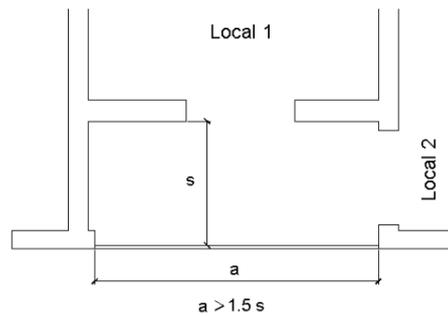
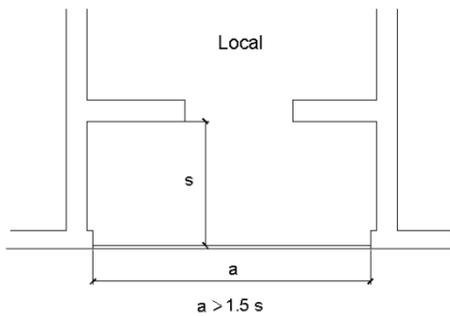
Clase del local	Vano del local ubicado frente a:	
	Patio auxiliar	Espacio urbano
1ª		$s \leq H$ (No puede exceder el límite autorizado en "Limitaciones de las salientes de las fachadas")
2ª	$s \leq H$	
3ª		
4ª	$s \leq H$	
5ª		

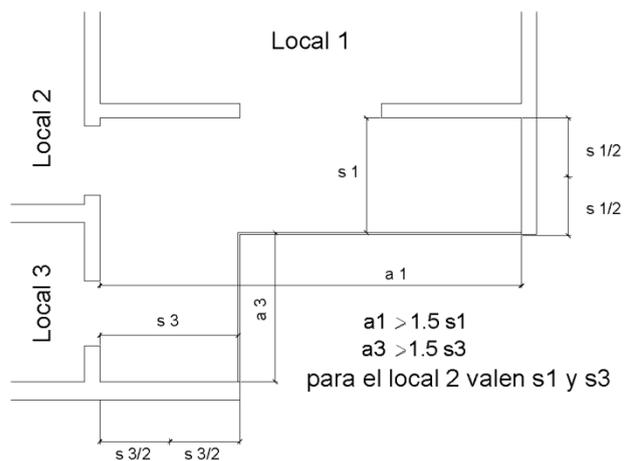
Dónde: s = distancia comprendida entre el parámetro exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del salidizo;

H = altura libre del local o parte cubierta.

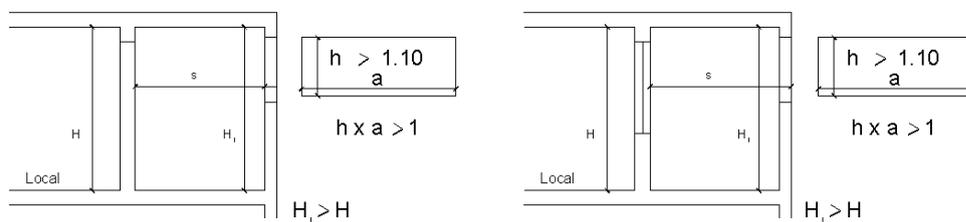


- b) Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o parámetros laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos, será igual o mayor que $1,5 s$.

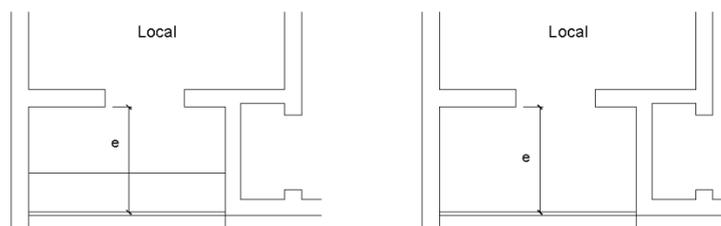


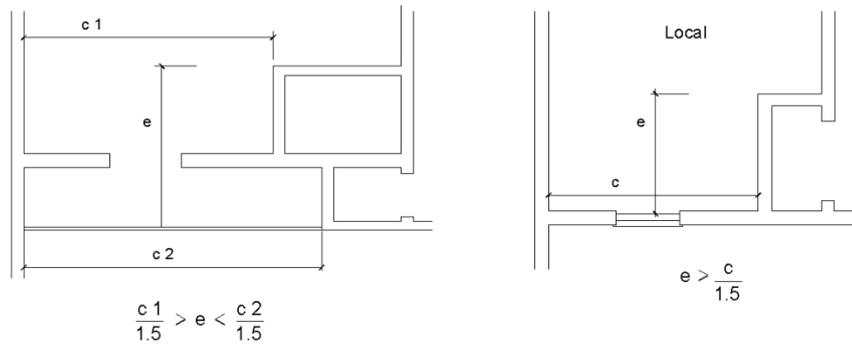


- c) Si en el frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión a de la parte cubierta, una abertura de alto h no inferior a 1,10m. y de área i no menor que la requerida para la iluminación del local.



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

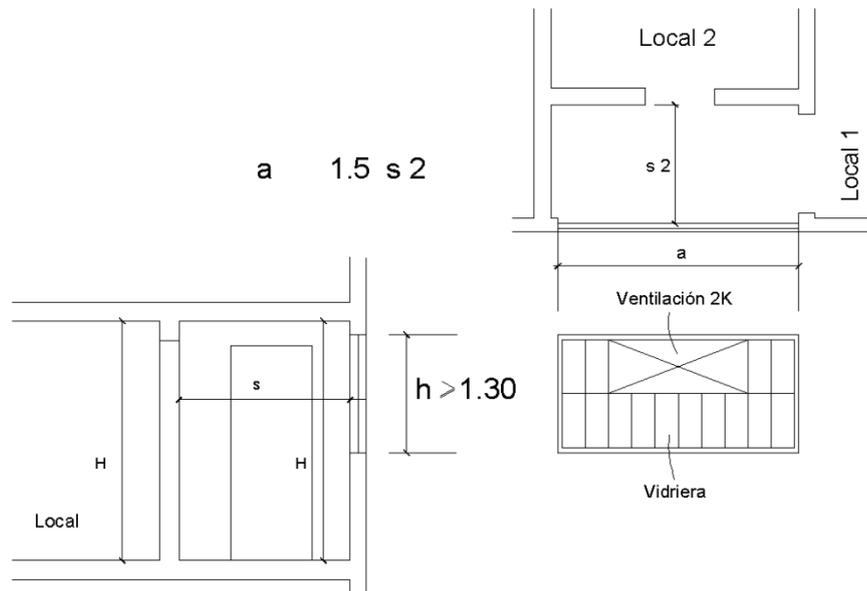




Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o salidizo mediante vidriera a condición que:

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

Cuando se produzcan vistos, se tendrán en cuenta lo establecido en “Obras que produzcan molestias”.



VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO:

Artículo 192º: Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto: La ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por sendos conductos que llenarán las siguientes características:

- El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03m², uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50m. de caras internas lisas.

- d) El conducto rematará a 0,50m. por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Artículo 193º: Ventilación de espacio para cocinar, por conducto: Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustible, vapores), hacia la entrada del conducto, que servirá a un solo local y que satisfará a una de las siguientes características según el caso:

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

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

Artículo 194º: Ventilación de sótanos y depósitos por conducto: Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos a razón de uno cada $25,00\text{m}^2$ de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de $0,015\text{m}^2$ y lado no inferior a 0,10m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, e un patio circular o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

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

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

Artículo 195º: Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto: El conducto de la ventilación complementaria en locales para comercio o trabajo y tendrá las siguientes características:

- a) La sección transversal no será inferior a $0,03\text{m}^2$ uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 40° respecto de esta dirección, y solo puede servir a un local.
- b) La abertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre, y se ubicará a no menos que 0,50m. sobre la azotea o techo.

- d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

Artículo 196º: Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación: Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en “Ventilación natural por conducto”.

Artículo 197º: Ventilación natural por sistema de “Colector de ventilación”: Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de cuarta categoría, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados “Colectores de ventilación”, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los conductos serán verticales, o con una inclinación máxima de 15º respecto de esa dirección, uniforme en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c) La sección del conducto principal “colector” será de 400cm. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso.
Si hubiera dos locales por piso, esta sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.
Los conductos secundarios tendrán una sección de 180cm².
- d) Cada local que se ventile, constará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un (1) piso.
El tubo correspondiente al último piso, debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea.
- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25cm².
- f) Se asegure la entrada de aire al local o a ventilar por medio de una abertura de no menos que 15cm², ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos, 0,50m. sobre azotea o terraza y a 2,40m. de todo vano de local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

Artículo 198º: Iluminación artificial:

- a) Iluminación de locales: La D.O.P. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un 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.
- b) Iluminación de medios de circulación: un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el inciso a).
- c) Una escalera principal con iluminación cenital natural tendrá iluminación eléctrica diurna permanentemente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores.
- d) Iluminación de emergencia:
- (1) En los edificios y/o locales que se indiquen en el ítem (2) deberán disponerse en todos los medios de accesos (corredores, escaleras y rampas) circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedan fuera de servicio, por cualquier causa, las que no alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando

un nivel de iluminación no menor a 1 lux, medido a nivel del piso. En lugares tales como escalera, escalones sueltos, acceso de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 20 lux medidos a 0,80m. del solado.

- (2) Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la D.O.P. para exigirla en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:

_Estaciones de transporte.	_Cines.
_Edificios administrativos de Estado.	_Circos permanentes.
_Auditorios.	_Atracciones permanentes.
_Estudios radiofónicos.	_Estadio abierto o cerrado.
_Estudios de televisión.	_Hotel.
_Salas de baile.	_Hotel alojamiento.
_Teatro.	_Hotel residencial.
_Cine-teatro.	_Edificios de sanidad (Hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio).

- (3) En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el ítem (1), deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en el que se está realizando la intervención quirúrgica.
- (4) En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 ½ horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigidos en los ítems (1) y (3).
- (5) Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido; quedando expresamente prohibido el uso de automotores.
- (6) Las luces para iluminación de emergencia podrán ser de tipo fluorescente o incandescente, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramientos.

Artículo 199º: Ventilación por medios mecánicos:

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

Artículo 200º: Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos: Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de manera tal que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es necesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

Artículo 201º: Calefacción de locales por aire caliente: Cuando en un local usado para vivienda o trabajo se emplee el sistema de calefacción por aire caliente, producido mediante artefactos de combustión, debe asegurarse un micro-clima templado que en ningún momento pueda ocasionar molestias por cambios de las condiciones ambientales.

6.5- De los medios de salida.

Artículo 202º: Trayectoria de los medios de salida: Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no está entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se consideran de uso o destino diferenciado.

Artículo 203º: Salidas exigidas: Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso, habrá una vereda de 0,60m. de ancho mínimo y de 0,12m. a 0,18m. de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trata de una sola unidad no se exigen estos requisitos.

Artículo 204º: Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos: En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio de salida exigido, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicios de pasajeros o uso similar, si se cumple lo siguiente:

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50m. de la línea de fachada.
- b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50m. de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50% por cada costado que posean estas vidrieras o aberturas. En un medio de salida con una o más bocas de salida, puede instalarse vitrinas, mientras éstas no disminuyan el ancho exigido.
- c)

Artículo 205º: Señalización de los medios exigidos de salida: Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente discernidos, se colocará señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria. La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos serán uniformes para todos los casos y aprobados por la Dirección.

Artículo 206º: Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos: Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la D.O.P., admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible en cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

Artículo 207º: Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos: Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en "Protección contra incendio", podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como paneles, pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla con lo siguiente:

- a) *Puertas*: Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90m. y 1,50m. de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la D.O.P.
- b) *Paneles fijos*: En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros con plantas, muretes, barandas, etc. O cualquier otro elemento que cumpla dichos fines.

Artículo 208º: Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación: Cuando un edificio o parte de él cambie el uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la D.O.P. aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

Artículo 209º: Acceso a cocinas, baños y retretes:

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

Artículo 210º: Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente: El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de una vivienda permanente será de 0,80m. Las escaleras cumplirán lo establecido en el art. 179º y en el Art. 180º de este Código.

Artículo 211º: Número de ocupantes: Coeficiente de Ocupación: El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la “superficie de piso”, en la proporción de una persona por cada “x” metros cuadrados. El valor de “x” se establece en el siguiente cuadro:

USO	x en m ²
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile.	1
b) Boite, confiterías bailables y otras de recreación nocturna.	0,5
C) Edificios educacionales. Templos.	2
d) Lugares de trabajo, locales, patios, terrazas destinadas a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.	3
e) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.	5
f) Edif. de escritorio u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos e internados, casas de baño.	8
g) Viviendas privadas y colectivas.	12
h) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto será:	16

El número de ocupante en edificios sin uso definido por el propietario con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección por analogía. En toda “Superficie de piso” de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

Artículo 212º: Número de ocupantes en caso de edificios con usos diversos: En casos de edificios con usos diversos, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos para salidas generales se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la D.O.P. lo estime conveniente.

Artículo 213º: Situación de los medios exigidos de salida. Situación de los medios de salida en piso bajo:

- a) *Locales frente a la vía pública:* Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40,00m. de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape más fácilmente accesible desde el exterior.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos", la puerta abrirá al interior del local afectado.

- b) *Locales interiores:* Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejada posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

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

- c) *Los sectores de incendio cuyas salidas no sean directamente a la vía pública,* o patio abierto en comunicación con la vía pública, lo harán a través de pasillos y/o escaleras que reúnan características constructivas, de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que en cada plano sirvan o limiten sus accesos internos, serán cerrados por puertas doble contacto con cierre automático aprobado, con resistencia al fuego de un rango no inferior al que corresponda mínimo (F-30).

Se exceptúan aquellos usos compatibles con galerías de comercio, en el sector correspondiente a galería, en planta baja hasta cuyo nivel se satisfará lo antedicho.

Un sector de incendio no puede utilizar como medio de salida, total o parcialmente, parte de otro sector de incendio.

Artículo 214º: situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos:

- a) *Número de salidas:* En todo edificio con "superficie de piso" mayor que 2.500m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios cuya "superficie de piso", exceda de 600,00m², excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera", podrá ser una de ellas "auxiliar exterior", conectada con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este último caso conformar una caja de escalera.

- b) *Distancia máxima a una caja de escalera:* Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 40,00m. de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria, esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos.
- c) *La escalera* deberá conducir en continuación directa a través de pisos, a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso formarán caja, salvo en el caso de escalera exterior.
- d) *Independencia de las salidas:* Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

Artículo 215º: Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos: Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00m² será tratado como un piso independiente.

Artículo 216º: Puertas de salida. Anchos de las puertas de salida: El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida a vía pública, será 0,90m. para las primeras 50 personas y 0,15m. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en “Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos”.

Artículo 217º: Características de las puertas de salida: Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

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

La altura mínima de paso es de 2,00m.

Artículo 218º: Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida. Ancho de corredores de piso: El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,00m. para las primeras 30 personas; 1,10m. para más de 30 hasta 50 personas y 0,15m. por cada 50 personas de exceso o fracción.

Artículo 219º: Ancho de pasajes entre escaleras y vía pública: El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 1/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar “Ancho de corredores de piso”.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones. El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no puede estar a más que 1,00m. bajo el nivel de la acera.

Artículo 220º: Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos: En un lugar de espectáculos público, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de la escalera. El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50.

El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = (5.500 / 5.000) \cdot A$$

donde
A = número total de espectadores;
X = medida del ancho de salida exigida,
expresado en centímetro

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros se calculará por:

$$x = 0,6 A \quad \text{siendo } A = \text{número total de espectadores.}$$

Artículo 221º: Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos: Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida. Un corredor o pasillo tendrá en cada

punto de su eje un ancho calculado a razón de 1cm. Por espectador situado en su zona de servicio; en caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

Artículo 222º: filas de asiento en lugares de espectáculos públicos: se entiende por claro libre entre filas de asiento, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado delante.

- a) *Caso de fila con un pasillo lateral:* El claro libre no podrá ser menor que 0,45m. y el número de asientos por fila no excederá de ocho (8).
- b) *Caso de fila entre pasillos:* Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el inciso a), conservando las demás características.
- c) *Filas curvas:* Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central que 90º.
- d) *Numeración de las filas:* Cada fila será designada con un número correlativo a partir del Nº 1, el que corresponde a la más cercana al proscenio.

En caso de existir asientos llamados "orquesta", sus filas llevarán una numeración independiente.

Artículo 223º: Asientos: Se admiten tres tipos de asientos: los fijos, los móviles, formando cuerpos de varias unidades y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

- a) *Asientos fijos:* Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán construidos con armaduras metálicas asegurada al solado y serán individuales separados entre sí mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50m., la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40m. El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento, su altura mínima será de 0,50m. medida desde el borde trasero del asiento.

Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor que 1cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

- b) *Asientos móviles:* Cuando los asientos sean del tipo movible se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.
- c) *Asientos sueltos:* Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, sólo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos pro palco o balcón no rebasará la proporción de uno por cada 0,50m² de área, con un máximo de 10 asientos.
- d)

Artículo 224º: Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos: En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de seis (6) personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.M. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

Artículo 225º: Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos: En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación de la D.O.P.

Artículo 226º: Medidas de las escaleras exigidas: Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

a) *Caso General:*

- 1- La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados a nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera.
- 2- Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².
- 3- Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 1,60, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².

b) *Caso de los lugares de espectáculos públicos:* El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos".

Artículo 227º: Pasamanos en las escaleras exigidas: Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85m. y la suma del alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00m. En las cajas de escalera, el pasamanos se colocará a una altura comprendida entre 0,85m. y 1,00m. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,25m. se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir el pasamanos.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50m. habrá balaustrada, baranda o pasamanos por cada lado, y estos elementos no distarán entre sí más de 2,40m. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se debe colocar pasamanos intermedios, éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

Artículo 228º: Escaleras mecánicas: En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté encerrada, formando caja de escalera.
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10m. medido sobre el peldaño.
- d) Marche en sentido de la salida exigida.
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
 - Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión.
 - El pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso caucho.
 - El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3mm. De espesor, adherido directamente a la caja, ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible.
- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, éste colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

Artículo 229º: Rampas como medio de salida: Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida, siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

Artículo 230º: Características de las puertas giratorias: Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no

interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m y el total de éstas puede ocupar solamente el 50% del ancho de paso exigido de salida. El 50% restante se destina a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido sólo se considera el radio de la puerta giratoria. Las puertas giratorias sólo podrán tener cristales de no menos de 6mm. de espesor.

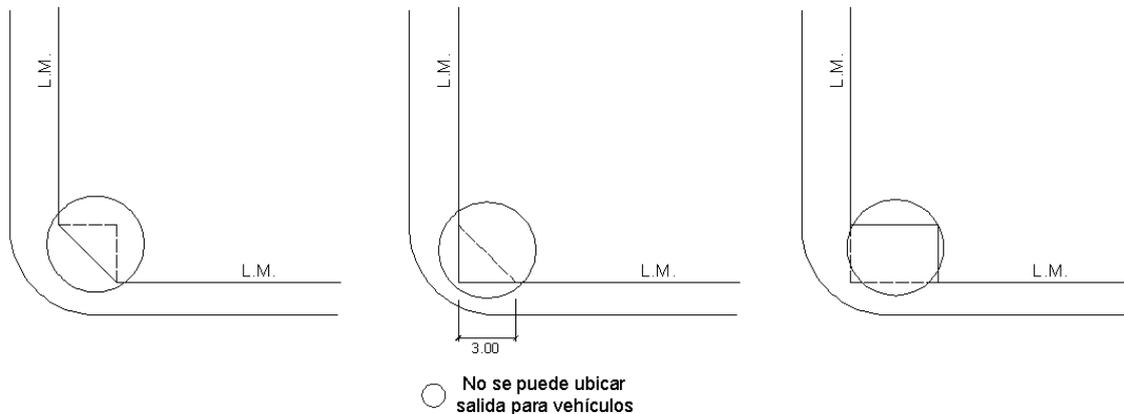
Artículo 231º: Uso prohibido de puertas giratorias: Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cine, dancing o local o espacio dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósito de trabajos o distracción.

Artículo 232º: Uso de puerta giratoria existente: Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la Dirección sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementada por una o más puertas de éste último tipo de no menos de 0,70m. de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

Artículo 233º: Ancho de salida para vehículos: El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30m.

En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de salida es de 4,00m.

Artículo 234º: Salida para vehículos en predio de esquina: Una salida para vehículos no puede ubicarse en la L.M. de esquina y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00m. del encuentro de la L.M. de las calles concurrentes.



6.6- Del Proyecto de las Instalaciones Complementarias:

Artículo 235º: Coordinación de funciones entre reparticiones públicas del Estado y la Municipalidad: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos convendrá, con las Reparticiones Públicas del Estado o entes prestatarios de servicios públicos que debido a sus funciones deban intervenir en la fiscalización.

- La previa autorización municipal para la instalación o construcción de equipos o elementos necesarios para dicha prestación.
- La coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones.

- c) Las respectivas intervenciones, sobre a base de notificaciones recíprocas, cuando se construyen, reparan o alteran edificios parcial o totalmente, y cuando para ciertos usos se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.
- d)

SERVICIO DE SALUBRIDAD

Artículo 236º: Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se habite o trabaje: En un predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad.

- a) Un baño de albañilería u hormigón con solado impermeable, parámetros revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro, lavabo y ducha con desagüe de piso.
- b) Las demás exigencias impuestas por la Dirección de Obras Sanitarias de la Municipalidad.

Artículo 237º: Servicio mínimo de salubridad en viviendas: En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada cuatro (4) locales de primera clase o fracción de 4, las comodidades enumeradas en el Art. Anterior. Además llevará una pileta de cocinar y de lavar. En cada unidad de uso con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada, y si tuviera servicio de agua caliente, todos los baños contarán con esta última mejora, salvo aquellos que por su uso accidental no lo requieran.

Artículo 238º: Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comercios o industriales: En un edificio público, comercial o industrial o local destinado a estos usos, cada unidad independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos en otro lugar de este Código se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. El número de personas que trabajen (en caso de no establecerlo el propietario), y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calcula según lo dispuesto en “Coeficiente de ocupación”.
La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio y cuando no exista uso declarado por el Propietario, será de 2/3 de hombre y 1/3 de mujeres.
- b) Los locales de servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos, mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior del o los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocador mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:
 - 1- Cuando el total de personas no exceda de cinco (5), habrá un (1) retrete y un (1) lavabo.
En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda, la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda, la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el Usuario del comercio o industria.
 - 2- Cuando el total de las personas exceda de:
 - Cinco (5) hasta diez (10), habrá un (1) retrete por sexo y 1 lavabo.
 - Diez (10) hasta veinte (20), habrá un (1) retrete por sexo, dos lavabos y un (1) orinal.
Se aumentará:
 - Un (1) retrete por sexo por cada veinte (20) personas o fracción de veinte (20).
 - Un (1) lavabo y un (1) orinal por cada diez (10) personas o fracción de diez (10).
Se colocará una ducha por sexo, por cada diez (10) ocupadas en industria insalubre y en la

fabricación de alimentos, provista de agua fría y caliente.

- d) En los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, mercados y otros que la Dirección establecerá por analogía, los servicios sanitarios para los usuarios, excluido el personal de empleados, se determinarán considerando el 50% como hombre y el 50% como mujeres, de acuerdo con lo siguiente:

Hombres:

- _ 1 retrete y 1 lavabo hasta 125, y por cada 100 más o fracción de 100.
- _ 1 retrete.
- _ 1 lavabo por cada 2 retretes.
- _ 1 orinal por cada retrete.

Mujeres:

- _ 1 retrete y 1 lavabo hasta 125, y por cada 100 más o fracción de 100.
- _ 1 retrete.
- _ 1 lavabo por cada 2 retretes.

- e) En los teatros, cine-teatros y cinematógrafos, los servicios exigidos son:

	Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
Público:				
_Hombres:				
Por cada 300 o fracción de 100			1	
Por cada 200 o fracción de 100	1			
Por cada 100 o fracción de 50		1		
_Mujeres:				
Por cada 200 o fracción de 100	2		1	
Empleados:				
_Hombres: Por cada 30 o fracción	1	1	1	1
_Mujeres: Por cada 30 o fracción	1		1	1
Artistas:				
_Hombres: Por cada 25 o fracción	1	1	1	2
_Mujeres: Por cada 25 o fracción	2		1	2

Para determinar los servicios para el público, se lo considerará integrado por cincuenta por ciento hombres y cincuenta por ciento mujeres.

- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:
- *Bebedores surtidores:* 4 como mínimo y 1 por cada 1.000 espectadores sobre 20.000
 - *Orinales:* 4 por cada 1.000 hasta 20.000 espectadores, 2 por cada 1.000 sobre 20.000
 - *Retretes:* 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

- g) En los locales de baile los servicios exigidos son:

1- *Para el público:*

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Después de los 150 usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20.

Para establecer la cantidad de público se deducirá la capacidad total que le corresponde al local según su "coeficiente de ocupación", el número de personal afectado al mismo (artista, músicos, alternadoras, servicios varios), según declaración del recurrente y el saldo resultante se considerará:

- El 50% como hombres y el 50% como mujeres en locales sin alteración;
- El 80% como hombres y mujeres y el 20% como mujeres y hombres en locales con alteración que admitan público femenino;

- El 100% como hombres y mujeres en los locales con alteración reservado exclusivamente para público masculino/femenino.

2- *Para el personal:*

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y un lavabo por cada 30 usuarios.

Mujeres: 1 retrete y un lavabo por cada 30 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios o fracción mayor de 5.

Cuando se realicen variedades con transformación se agregará una ducha por cada sexo y por cada 5 usuarios para uso de los artistas de variedades.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados a público, y en tal caso no se practicará la deducción señalada en el ítem 1.

Artículo 239º: Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas: Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas debe tener una instalación de salubridad con desagüe o fosa séptica y pozo negro.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.

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

SERVICIO DE SANIDAD:

Artículo 240º: Facultad a la Dirección relativa a servicios de sanidad: La Dirección puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

Artículo 241º: Local destinado a servicio de sanidad: El local será destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso.

Su área no será inferior a 10,00m² con lado no menor que 3,00m., la altura mínima será de 2,50m.

Poseerá ventilación a patio o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura no inferior a 0,50m². Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80m.

medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:

Artículo 242º: Locales para cocinar: En toda unidad de vivienda habrá un local para cocinar o, por lo menos, un espacio para cocinar.

Artículo 243º: Locales para calderas y otros dispositivos térmicos: Los locales para calderas y otros aparatos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20m. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinas para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.
- b) Tener una superior tan amplia que permita un paso no menor que 0,50m. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
- c) Tener una altura que permita un espacio de 1,00m. sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso, la altura mínima será de 2,50m.
- d) Tener fácil y cómodo acceso.

- e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

Artículo 244º: Locales para secadero: Locales para secadero cuando sean parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona, sean parte integrante de un edificio, se la protegerá con defensas de modo que no ofrezca peligro. Estos locales tendrán ventilación adecuada a su importancia, a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

Artículo 245º: Locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos:

- a) Todos los edificios nuevos deben suministrar a las empresas de servicios públicos locales, espacios para instalación de gabinetes o armarios, conductos, permisos de paso de instalaciones o similares, requeridos para la prestación de los servicios de energía, salubridad, gas, comunicaciones, señalización luminosa y alumbrado público, de acuerdo con los requerimientos que dichas empresas formulen. Se incluyen en esta obligación las ampliaciones y modificaciones de edificios existentes.
- b) Los locales para medidores de electricidad no comunicarán con otros locales que contengan instalaciones de gas. La ubicación de los medidores y de sus gabinetes deberá cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00m. de ancho libre para circulación.
- c) Los locales para medidores de gas no comunicarán con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares. La ubicación de los medidores y las aberturas de ventilación deberán cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1,00m. de ancho libre para circulación.
- d) Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de energía eléctrica se destinarán a cámaras, centros de transformación, equipos de maniobras o medición. Deberán ser cerrados, con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente, u otros materiales equivalentes, con puertas de abrir hacia afuera y cerradura de seguridad, todo ello aprobado por la empresa pertinente.

Dichos locales o espacios deberán ser accesibles desde la vía pública. Para la ubicación y dimensiones del acceso deberá tenerse en cuenta la necesidad de la posible descarga de un transformador de hasta 5 tn. de peso y deberá contarse, al frente, con una altura libre de 4,00m. para la maniobra de la pluma del camión de transporte. Para accesos no directos de la vía pública deberá preverse un pasaje de 1,50m. de ancho, donde pueda desplazarse un carro que transporte 5 tn. con cargas repartidas. Los locales o espacios deberán tener una adecuada ventilación al exterior o a otro local, aprobada por la empresa pertinente.

Los locales o espacios requeridos tendrán las dimensiones y superficies mínimas que se indican, de acuerdo con la superficie del edificio o la potencia requerida, según el cuadro que sigue:

Sup. Total o Potencia requerida (se adoptará el valor más restrictivo)	Dimensiones mínimas del local			Peso y dimensiones del transformador
	Largo y ancho m.	Altura m.	Superficie m ²	Largo/ancho/alto
Hasta 1.500m ² o 60 KVA	No requiere local			
De 1.501 a 2.500m ² o 61 a 200 KVA	2,8	2,4	7,8	3 tn. 1,4 0,9 1,5
De 2.501 a 5.00m ² o de 201 a 800 KVA	3,8	2,6	14,5	5 tn. 1,65 1,1 1,95
Más de 5.000m ² o de 800 KVA	A determinar por la empresa pertinente			

El propietario podrá proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas, siempre que permitan cumplir con los requerimientos necesarios y sean aprobados por la empresa pertinente.

- e) Locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de telecomunicación, se destinarán para alojar gabinetes y repartidores para cruzadas y equipos asociados. Deberán ser cerrados con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente, u otros materiales equivalentes, todo ello aprobado por la empresa pertinente. Dichos locales o espacios deberán ser accesibles desde espacios comunes, o ser inundables y estar alejados de instalaciones que puedan contaminarlos con gases ácidos que ataquen metales o que produzcan saturaciones de humedad de carácter prolongado superior al del ambiente exterior.

Conformarán locales independientes de los otros servicios, debiendo estar distanciados no menos de 1,50m. de instalaciones de energía, como ser tableros, transformadores, etc. Salvo que su separación sea total en mampostería u hormigón u otro material aislante al juicio de la empresa pertinente.

El local o espacio deberá tener puerta con llave a cargo del encargado del edificio, iluminación adecuada y un tomacorriente para uso personal de la empresa pertinente.

Los locales o espacios requeridos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas de acuerdo con la cantidad de bocas o servicios requeridos, según la tabla que sigue:

Cantidad de bocas o servicios del edificio	Espacios mínimos	
	Medidas mínimas m ²	Superficies mínimas m ²
Hasta 120	2,00 x 1,80	3,6
De 121 a 240	2,50 x 1,80	4,5
De 241 a 400	3,50 x 1,80	6,3
De 401 a 720	3,70 x 2,00	7,4
De 721 a 960	3,40 s 3,20	10,9
De 961 a 1.200	A determinar por la empresa de servicios	
Más de 1.200	A determinar por la empresa de servicios	

El propietario podrá proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas, siempre que cuenten con a conformidad de la empresa pertinente.

- f) Cuando el propietario del inmueble decida proceder a la demolición del edificio y no requiera los servicios indicados en el ítem a), la empresa de servicios pertinentes, previo aviso fehaciente con noventa (90) días de anticipación deberá proceder a retirar sus instalaciones y liberar el local o espacio prestado.

Artículo 246º: Conductos para aire acondicionado: Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe construirse con material combustible. El conducto, donde sea necesario, puede forrarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado debe instalarse en salas de máquinas o calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado. Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no debe colocarse otra clase de canalizaciones, como ser: cloacas, aguas, gas, electricidad, respiraderos.

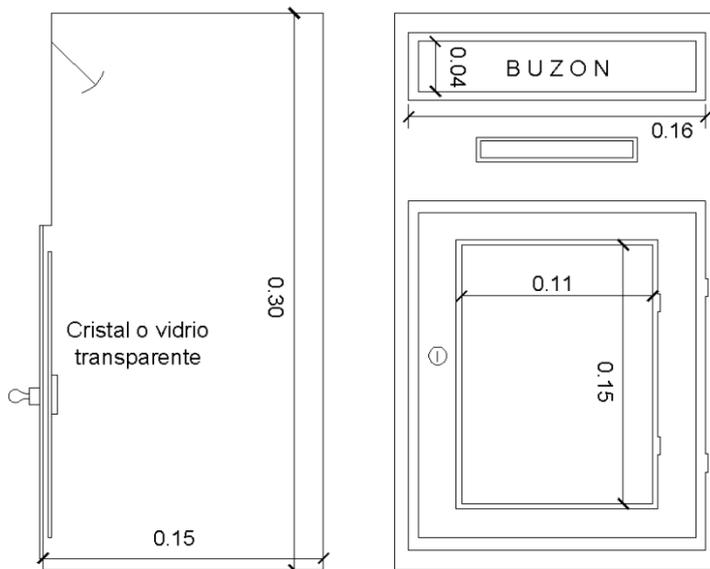
BUZONES PARA CORRESPONDENCIA.

Artículo 247º: Buzones para recepción de correspondencia:

- a) **Obligación:** En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada, debe colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades. Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.

Cuando el número de buzones exceda de 25 será obligatoria una lista guía. El propietario puede solicitar la extensión de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Comunicaciones. No concederá el Certificado Final o el permiso de uso sin la conformidad de la Dirección citada.

- b) **Medidas y tipo de buzones:** Los buzones serán construidos con material incombustible. Su instalación puede efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50m. ni más alto que 1,50m., medidos sobre el solado. Cada unidad tendrá las medidas mínimas que se consignan en la figura. *(La cerradura será yale o similar con llave diferente para cada unidad).*



La cerradura sera Yale o similar con llave diferente para cada unidad

PARARRAYOS.

Necesidad de instalar pararrayos: En cada caso la D.O.P. indicará la necesidad de instalar pararrayos

en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

Artículo 248º: Altura de la punta del pararrayos: la punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1,00m. por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas y mástiles aislados.

En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20,00m. entre sí, siempre que la Dirección de Obras Particulares no fije otra medida.

Artículo 249º: Para el proyecto, construcción e inspección de todos los trabajos referidos a las instalaciones sanitarias de los servicios de Salubridad que se citan en el presente Código, será de aplicación el Reglamento de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias e Industriales de Obras Sanitarias de la Nación. La verificación del cumplimiento del mismo se llevará a cabo a través de la Dirección de Obras Sanitarias Municipal, que efectuará la aprobación de la documentación correspondiente.

6.7- De las obras en material combustible:

Artículo 250º: Dependencias de material combustible: Una dependencia unida a una unidad de vivienda puede ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a) La altura máxima de edificación sea de 3,00m.
- b) La superficie cubierta máxima sea de 10,00m².
- c) La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00m.
- d) No será visible desde la vía pública.

Artículo 251º: Dependencias de material combustible: Para realizar una obra provisoria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de utilización.

La D.O.P. puede autorizar fijando el plazo máximo de permanencia, obras provisorias para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a) Plataformas o tribunas para inspeccionar o examinar, tablados para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares.
- b) Quioscos y decoraciones, para entretenimientos en ferias y exposiciones, invernaderos y similares. Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras con permiso concedido. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de dichas obras.

Artículo 252º: Madera estructural en la composición: La Dirección puede autorizar el uso de la madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias de "Protección contra incendio".

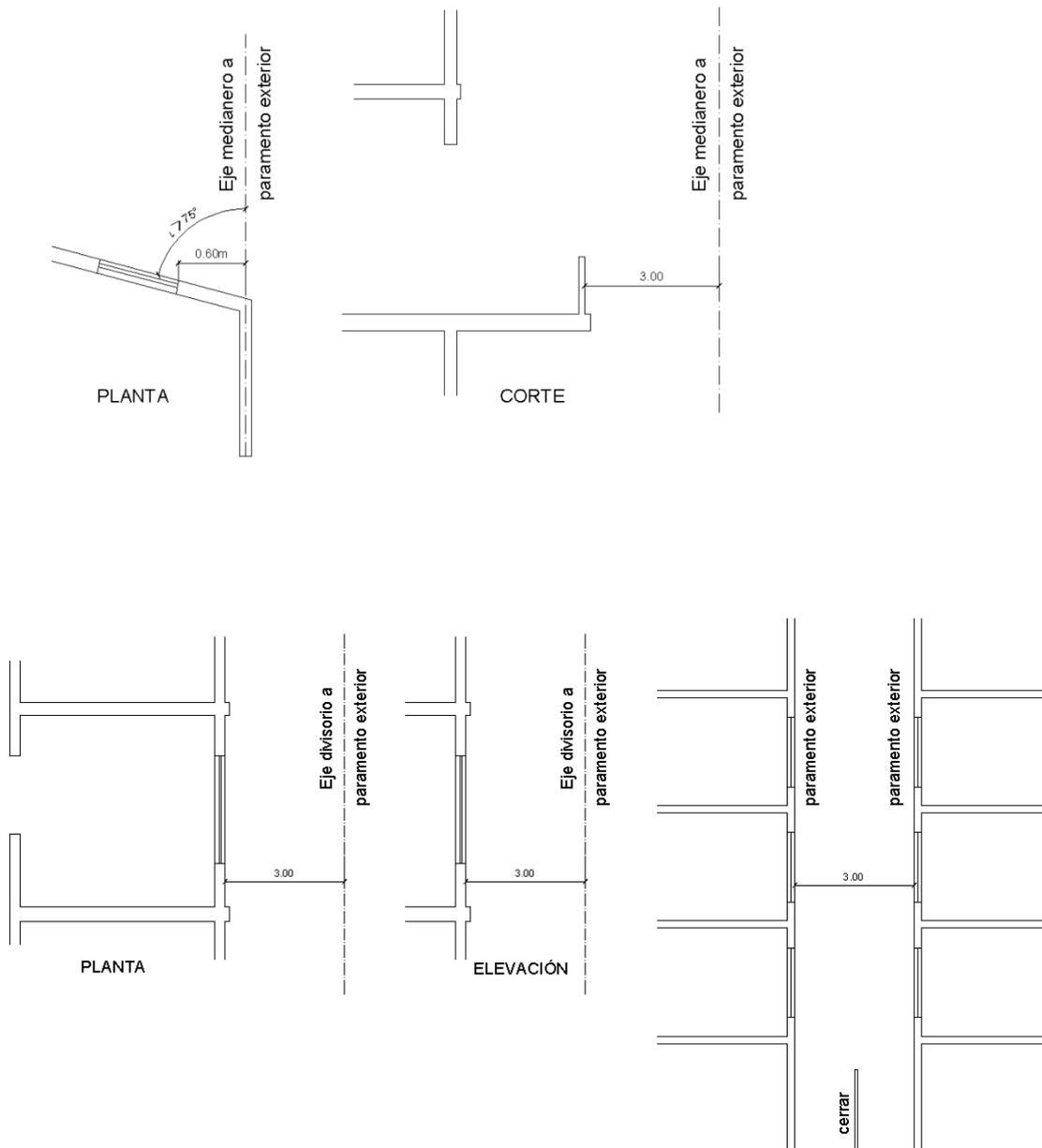
6.8- De las obras que produzcan molestias.

Artículo 253º: Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio: No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- a) Cuando la abertura está colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75º con el eje divisorio o el parámetro exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60m. medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

- b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido de altura no inferior a 1,60m. medida desde el solado correspondiente.



Artículo 254º: Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero: Para proporcionar iluminación suplementaria a un local, que satisfaga sin ésta la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5mm. En paños de 20cm. de lado, o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano restará a no menos que 1,80m. por sobre el solado del local. En estos casos se deberá establecer la respectiva servidumbre con el predio lindero.

Artículo 255º: Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente:

- a) *Instalaciones que transmiten calor o frío:* Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación térmica que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.
La Dirección de Obras Particulares puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.
- b) *Instalaciones que producen humedad:* A un muro divisorio entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en “Preservación de muros contra la humedad”, ni puede colocarse un desagüe si no cumple lo dispuesto en “Desagüe de techos, azoteas y terrazas”. Debe interponerse un muro o murete, debidamente impermeabilizado cuando se trata de arrimar el cantero, jardinera o plantación, a un muro privativo contiguo a predio lindero.
- c) *Instalaciones que producen vibraciones o ruidos:* Prohibición: Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinarias, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio, privativo, contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

Artículo 256º: Instalaciones que produzcan molestias: Se adoptarán las medidas necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

Artículo 257º: Molestias provenientes de una finca vecina: Las molestias provenientes que se aleguen como provenientes de una obra vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código, cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la ley como de atribución municipal.

6.9- De la Reforma y Ampliación de Edificios.

Artículo 258º: Subdivisión de locales: Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,20m. medidos sobre el solado, a condición de que el local lo ocupe un solo usuario.
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de éste Código.

OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.

Artículo 259º: Reforma o ampliación de edificios. Caso general:

- a) *Edificios de uso conforme a la Ordenanza de Zonificación:* Un edificio existente cuyo uso conforma las prescripciones de la Ordenanza de referencia. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existen construcciones, en éstas sólo se pueden efectuar obras de conservación y refacción, siempre que no se modifique la parte estructural, muros de cerramiento y se mantenga el uso existente.
- b) *Edificios de uso no conforme a la Ordenanza de Zonificación:* Cuando un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones de la Ordenanza de Zonificación sólo pueden realizarse reparaciones u obras fundadas en razones imprescindibles de higiene, estética o de carácter social.

- c) *Construcción de garaje en ampliaciones:* Toda ampliación de edificios deberá cumplir con la obligación de construir garaje según las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zonificación. Cuando un edificio se construyó de acuerdo al párrafo anterior, la superficie del garaje exigido será la diferencia entre lo que corresponda al total del edificio (existente más proyecto) y la que efectivamente posee.
- d) *Edificios afectados por altura máxima de fachada:*
- 1- Cuando el edificio no supera la altura máxima establecida en la Ordenanza de Zonificación se pueden realizar en él, obras de reformas, refacción o ampliación.
 - 2- Cuando el edificio rebasó la altura máxima permitida en la Ordenanza de Zonificación sólo pueden realizarse en él, obras de refacción y ampliación siempre que se mantenga la estructura resistente y no se aumente el volumen edificado.

Artículo 260º: Reforma y ampliación de viviendas existentes: En un edificio existente destinado a vivienda se pueden realizar obras de reforma y ampliación siempre que se cumpla con lo establecido en la Ordenanza de Zonificación.

Artículo 261º: Reforma y ampliación en edificios existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina:

- a) Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o aceras que se hallan fuera de la L.M. o de la L.M.E., salvo el caso previsto en “Obras en predio afectado por aperturas, ensanche o rectificación de vía pública”.
- b) En edificios que sobresalgan no más que 0,30m. de la L.M. o no tengan la Línea Municipal de esquina reglamentaria, la Dirección puede autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20m. y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental.

Artículo 262º: Obras en predios afectados por apertura, ensanche o rectificación de la vía pública:

En un predio afectado por apertura, ensanche o rectificación de vía pública se pueden realizar obras de rectificación siempre que el propietario:

- 1- Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
- 2- Se comprometa a ejecutar o completar la fachada cuando la edificación afectada por la obra pública se denuncia.
- 3- Límite de edificación a piso bajo.

Si la Municipalidad aceptara lo solicitado, el propietario perfeccionará sin demora la escritura.

Cuando la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva L.M. haya sido adquirida por la comuna, ésta puede convenir su arriendo al propietario frentista para edificar según las condiciones previstas en este artículo.

Si la fracción queda sin edificar, el propietario la deslindará con signos materiales aceptados por la Dirección de Obras Particulares para establecer que dicha fracción no pertenece al predio.

Artículo 263º: Reformas en los muros medianeros: En los muros medianeros que queden la vista por el retiro de frente o nueva Línea Municipal se permitirá la aplicación de decoraciones, jardineros o vidrieras con las siguientes limitaciones:

- a) Las decoraciones y jardineros tendrán una saliente máxima de 0,60m. medidos en forma perpendicular al plano del muro medianero.

- b) Las vidrieras podrán tener una saliente máxima de 0,80m. en forma perpendicular al plano del muro medianero, con una profundidad de 1/3 de la distancia existente entre la vieja y la nueva Línea Municipal.

Artículo 264º: Generalidades sobre aceras: Cuando se materialicen los trabajos de retiro deberá construirse la acera, en todos los casos y sin excepción, desde el cordón de la calzada hasta la nueva Línea de Edificación o la Línea Municipal, de acuerdo a las condiciones en 6.2 “De las cercas y aceras”.

6.10- De la Protección contra Incendio.

Artículo 265º: Alcances y generalidades:

- a) Todo emplazamiento o edificio comprendido dentro de la jurisdicción del presente Código, deberá cumplir con las disposiciones contenidas en este Capítulo y afines.
- 1- Las condiciones de protección contra incendio, serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecuten obras que aumenten su superficie cubierta, o a juicio de la Dirección de Obras Particulares, si aumenta la peligrosidad, se modifica la distribución general de obras o altera el uso.
Asimismo serán cumplidas por usos que no importe edificios, y en la medida que esos usos las requieran.
 - 2- Cuando se utilice una finca o edificios para usos diversos, se aplicará a cada parte y usos las Condiciones que correspondan, en caso contrario se considerará todo riesgo como el mayor existente:
 - 3- La D.O.P., por evaluación de los hechos y riesgos emergentes, puede:
 - I- Exigir Condiciones diferentes a las establecidas en este Código cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
 - II- Aceptar, a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas.
 - 4- Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia.
 - 5- En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que acepte el Departamento Ejecutivo.
El hierro estructural tendrá los revestimientos que corresponda a la carga de fuego. El hierro de armaduras de cubierta, puede no revestirse siempre que se provea una libre dilatación de las mismas en los apoyos.
En “Estructuras Portantes” la resistencia al fuego requerida para los elementos estructurales, se determinará conforme a los cuadros respectivos y a lo que en particular y complementariamente, a su juicio, determina la Dirección en cada caso, cuando así lo estime necesario.
Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia mínima al fuego, deberá ser soportado por elementos de resistencia al fuego igual o mayor que la ofrecida por el primero.
La resistencia al fuego de un elemento estructural, incluye la resistencia del revestimiento o sistema constructivo que lo protege o involucra y del cual el mismo forma parte.
El la determinación cuantitativa de la resistencia al fuego deberá indicarse la norma, manual o reglamento empleado.
 - 6- La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador tendrá comunicación directa con una salida exigida.
- b) Cuando en la materia “De la protección contra incendio”, ya sea por analogía, dictamen jurídico u otro arbitrio reglamentario, se establezcan requerimientos que no configuren nuevas normas, los mismos previa disposición del Departamento Ejecutivo serán de obligatoria aplicación por la D.O.P.
- c) Cuando un nivel donde se desarrolla actividad se encuentra a más de 10m. sobre el nivel oficial del predio, deberá dotárselo de boca de impulsión.

- d) Todo edificio con más de 27m. de altura y hasta 47m. llevará una cañería de 64mm. de diámetro con llave de incendio en cada piso, rematado con una boca de impulsión en la entrada del edificio y conectada en el otro extremo con el tanque sanitario.
- e) Si el edificio tiene más de 47m. de altura total, medidos desde el nivel oficial del predio, deberá cumplir con la condición EI.

Artículo 266º: Metodología: Las condiciones de incendio que deberán cumplirse en el proyecto y construcción de edificios, están determinadas en el “Cuadro de protección contra incendio” (Condiciones Específicas).

Para determinar las condiciones a aplicar, deberán considerarse las distintas actividades predominantes y la probabilidad de gestación y desarrollo de fuego en los edificios, sectores o ambientes de los mismos.

Cuadro de protección contra incendio (Condiciones Específicas)

USOS		CONDICIONES																						
		Situación		Construcción											Extinción									
		S1	S2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	E	E	E	E	E	E	E	E	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Vivienda Residencia Colectiva				x																				
Comercio	Banco-Hotel (cualquier denominación)		x	x										x									x	
	Activ. Administrativas		x	x																			x	
	Locales Comerciales			x	x							x												
				x	x			x				x												x
				x	x											x								
	Galería Comercial		x		x											x								
Sanidad y Salubridad		x	x											x									x	

Satisfará lo indicado en Depósitos de Inflamables.

Cuadro de protección contra incendio (Condiciones Específicas) –sigue-

USOS		CONDICIONES																			
		Situación		Construcción											Extinción						
		S1	S2	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	E	E	E	E	E	E
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Industria		X	X				X		X												
		X	X		X											X					
		X	X			X											X				
Depósito de Garrafas		X	X											X							
Depósitos		X	X																		
			X	X		X				X							X				
			X	X			X			X								X			
Educación				X																	X
Espectáculos	Teatro,Cine Teatro (-700 localidades)			X			X					X	X	X	X						
	Televisión		X	X		X							X			X					
	Estadio		X	X									X				X				
Diversiones	Otros rubros		X	X									X			X					
Actividades Religiosas				X																	
Actividades Culturales				X									X								X
Automotores	Est. De Servicio-Garaje		X	X						x ¹										X	
	Ind.-Taller Mec.-Pintura		X	X		X														X	
	Comercio- Depósito		X	X			X										X				
	Guarda Mecanizada		X	X																X	
Aire Libre (playas de estacionam.)	Depósito		X																		X
	e		X						X												X
	Industrias		X						X												X

x¹ = Garaje: No cumple la condición C-8 cuando no tiene expendio de combustible:
 -----: Satisfará lo indicado en Depósito de Inflamables.

Artículo 267º: Anexo al "Cuadro de Protección contra Incendios":

Usos señalados en el "Cuadro de Protección contra Incendio"	Comprende
Vivienda - Residencia Colectiva	Casa de Familia - Casa de Departamentos.
Banco	Cooperativa de Créditos - Entidades Financieras - Crédito de Consumo.
Hotel	Hotel en cualquiera de sus denominaciones - Casas de pensión - Edificios del Estado - Seguridad - Oficinas Privadas - Casas de Escritorio.
Actividades Administrativas	Edificios del Estado - Seguridad - Oficinas Privadas - Casas de Escritorio.
Sanidad y Salubridad	Policlínico - Sanatorio - Preventorios- Asilo - Refugio - Maternidad - Clínica - Casas de Baños - Caridad.
Educación	Institutos de Enseñanza - Escuela - Colegio - Conservatorio - Guardería Infantil
Espectáculos y Diversiones (otros rubros)	Casa de baile - Feria - Microcine - Circos (cerrados) - Club - Asociación de Deportes
Actividades Culturales	Biblioteca - Archivo - Museo - Auditorio - Estudio Radiofónico - Sala de Reuniones.

Artículo 268º: Documentos necesarios para las instalaciones contra incendio: A los documentos exigidos en "Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra", se agregará cuando corresponda un doble juego de planos de arquitectura y plantas y cortes –copias heliográficas, en papel con fondo blanco- similares a los presentados para su registro por la Municipalidad, donde el interesado indicará en colores convencionales el servicio contra incendio que reglamentariamente corresponda, conforme a lo establecido en "De la protección contra incendio" del presente Código.

Artículo 270º: Detalle de las Condiciones de Incendio:

A) CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Las Condiciones de Situación constituyen requerimientos específicos de emplazamiento y acceso a los edificios, conforme a las características del riesgo de los mismos.

a) *Condiciones Generales de Situación:*

- 1- En todo edificio o conjunto edilicio que se desarrolle en un predio de más de 8.000m² se deberán disponer facilidades para el acceso y circulación de los vehículos del servicio público contra incendio.
- 2- En las cabeceras de los cuerpos de edificios que posean solamente una circulación fija, vertical, deberán proyectarse plataformas pavimentadas a nivel planta baja, que permitan el acceso y posean resistencia al emplazamiento de escaleras mecánicas.

b) *Condiciones Específicas de Situación:* Estas condiciones son las siguientes:

Condición S1: El edificio deberá separarse de las líneas divisorias y de la vía pública conforme a lo determinado en “Explosivos” y en “Requisitos particulares para depósitos inflamables”.

Condición S2: Cualquiera sea la ubicación del edificio en el predio, éste deberá cercarse (salvo las aberturas exteriores de comunicación), con un muro de 3,00m. de altura mínima y de 0,30m. de espesor de albañilería de ladrillos macizos o 0,07m. de hormigón.

B) CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Las condiciones de Construcción constituyen requerimientos fundados en características de riesgo de los sectores de incendio:

- a) Los sótanos con superficies de planta igual o mayor que 65m², deberá tener en su techo aberturas de ataque de características físicas, técnicas y mecánicas apropiadas a sus fines, a juicio de la Dirección.

Cuando existan dos o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir el requerimiento prescripto. La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea natural de libre trayectoria hasta una caja de escalera, no deberá superar los 20m. Cuando la distancia sea superior, se deberán prever dos salidas como mínimo, en ubicaciones que permitan desde cualquier punto, ante un frente de fuego, lograr sin atravesarlo, una de las salidas.

- b) En los subsuelos, en todos los riesgos, cuando el inmueble que lo contiene tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda.
- c) La caja de escaleras en edificios de más de un piso alto, quedará separada de los medios internos de circulación, por puertas como las citadas, que abrirán hacia adentro con relación a la caja, y no invadirán su ancho de paso, en la abertura.
Ninguna unidad independiente podrá tener acceso directo a la caja de escalera.
- d) El acceso a sótanos, se realizará de modo que forme caja de escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.
- e) Cuando el edificio sea destinado a vivienda, oficinas o banco, y tenga más de 20m. de altura, la caja de escalera tendrá acceso a través de antecámara con puerta de cierre automático en todos los niveles.
En otros usos, se cumplirá esta prescripción, cualquiera sea la altura.
- f) Cuando sea exigido para servir a una o más plantas, dos escaleras, cualquiera sean las características que ellas tengan, se ubicarán en forma tal que por su opuesta posición, permitan en cualquier punto de la planta que sirvan, que ante un frente de fuego, se pueda lograr por una de ellas, sin atravesarlo, la evacuación, a través de la línea natural de libre trayectoria.
- g) A una distancia inferior a 5m. de la L.M., en el nivel de acceso existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca el edificio.

Se asegurará mediante líneas especiales el funcionamiento del tanque hidroneumático de incendio

u otro sistema directamente afectado a la extinción, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica, por una intervención.

- h) En edificios de más de 25m. de altura total, se deberá contar con un ascensor por lo menos, de características contra incendio, aprobados por la D.O.P.

Condiciones Específicas de Construcción:

Condición C1: Las cajas de ascensores y montacargas, estarán limitadas por muros de resistencia al fuego correspondiente al sector.

Las puertas tendrán resistencia al fuego y estarán provistas de cierre a doble contacto y cierra puertas aprobados.

Condición C2: Las ventanas y las puertas de acceso a los distintos locales que componen el uso, a los que se acceda desde un medio interno de circulación de ancho no menor a 3m. no deberán cumplir con ningún requisito de resistencia al fuego en particular.

Condición C3: Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor a 1.000m., debiéndose tener en cuenta para el cómputo de la superficie, los locales destinados a actividades complementarias del sector, excepto que se encuentren separados por muros de resistencia al fuego correspondiente al riesgo mayor; si la superficie es superior a 1,000m² debe efectuarse subdivisiones con muros cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha.

En lugar de la interposición de muros cortafuegos, podrá instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 2,000m².

Condición C4: Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor a 1,500m².

En caso contrario se colocará muro contrafuego.

En lugar de la interposición de muros contrafuegos, podrá instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 3,000m².

Condición C5: La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más abertura que la que corresponda a las de ventilación, la visual del operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50m. por lado y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

Condición C6:

- a) Un local donde se revelen o saquen películas inflamables, será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislados de los depósitos, locales de revisión y dependencias.
- Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.
- b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones:
- Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1m. del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50m. y que el punto más alejado del local diste no más que 3m. del mencionado eje.
 - Talleres de relevación, cuando sólo se utilicen equipos blindados.
- c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 30m³, estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.
- d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

Condición C7: En los depósitos de materiales en estado líquido, con capacidad superior a 3,000lts. Se deberán adoptar medidas que aseguren la estanqueidad del lugar que los contiene.

Condición C8: Solamente puede existir un piso alto destinado para oficina o trabajo como

dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad siempre que posea salida independiente.

Condición C9: Se colocará un equipo eléctrico de arranque automático, con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.

Condición C10: Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30m. de espesor de albañilería, de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07m. de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: salas y adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el “foyer”, y el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles. Entre el escenario y la sala, el muro de proscenio no tendrá otra abertura que la correspondiente a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1m. sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad se ejecutará con una armadura de hierro formando paños no mayores de 2m² cubierto con una lámina del mismo material, cuyo espesor no será inferior a 1,5mm.

Producirá un cierre perfecto en sus costados, piso y parte superior. Poseerá contrapesos para facilitar su acondicionamiento, y los mismos serán sujetos al telón por medio de cáñamo y nylon. Su movimiento deberá ser manual y si se lo desea además, electrónicamente. En su parte central inferior contará con una puerta de 1,80 x 0,60m. de ancho con cierre doble contacto y abertura hacia adentro con relación al escenario, con cerramiento automático a resorte.

El mecanismo de accionamiento de este telón se ubicará en la oficina de seguridad.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computada a razón de 1m² por cada 500m³ de capacidad del escenario y dispuesta de modo que, por movimiento bascular, pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga de “cáñamo” o “algodón” sujeta dentro de la oficina de seguridad. Los depósitos de decorados, ropas y aderezcos, no podrán emplazarse en la parte baja del escenario. En el escenario y contra el muro del proscenio del mismo edificio, habrá solidario con la estructura un local para oficina de seguridad, de lado no inferior a 1,50m. y 2,50m. de altura y puerta incombustible.

Cine, no cumple esta Condición, y Cine-Teatro satisfará lluvia sobre escenario y telón de seguridad, para más de 1.000 localidades y hasta 10 artistas.

Condición C11: Los medios de salida del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2m. sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas compuestas por soportes y globo de vidrio, o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas no constituya un peligro para las personas, en caso de incendio.

C) CONDICIONES DE EXTINCIÓN:

Las Condiciones de Extinción, constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los edificios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

a) Condiciones Generales de Extinción:

- 1- Cuando se equipe un edificio con sistema de extinción o base de agua en instalaciones fijas, el profesional responsable del proyecto deberá ajustarse a lo establecido en este Código.
- 2- Independientemente de lo establecido en las condiciones específicas de extinción, todo edificio deberá poseer matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 200m² o fracción de la superficie del respectivo piso. Los matafuegos cumplirán lo establecido en “Matafuegos”.
- 3- Desde el segundo subsuelo inclusive, hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automático de modo que cubrirá toda superficie del respectivo piso.

- 4- Independientemente de lo establecido en las condiciones específicas de extinción, todo edificio deberá poseer matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 200m² o fracción de la superficie del respectivo piso. Los matafuegos cumplirán lo establecido en "Matafuegos".
- 5- Desde el segundo subsuelo inclusive, hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automático de modo que cubran toda la superficie del respectivo piso.
- 6- Toda pileta de natación o estanque con agua, excepto el del incendio, cuyo fondo se encuentre sobre el nivel oficial del predio, de capacidad no menor a 30m³, deberá equiparse con una cañería de 76mm. de diámetro que permita tomar su caudal desde el frente del inmueble, mediante una llave doble de incendio de 63,5mm. de diámetro.
- 7- Toda obra en construcción que supere los 25m. de altura poseerá una cañería provisoria de 64mm. de diámetro interior que remate en una boca de impulsión situada en la L.M. Además tendrá como mínimo una llave de 64mm. en cada planta en donde se realicen tareas de armado del encofrado.

b) *Condiciones Específicas de Extinción: Estas condiciones son las siguientes:*

Condición E1: Habrá un servicio de agua contra incendio:

- a- El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresados en metros dividido por 45, se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5.

En ningún caso las distancias entre bocas excederán de 30m.

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

1/De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la superficie presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, común mínimo de 10m³ y un máximo de 40m³ por cada 10,000m² de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por m² hasta totalizar una capacidad tope de 80m³ contenida en tanques no inferiores a 20m³ de capacidad cada uno.

2/ Un sistema hidroneumático aceptado por la Dirección de Obras Particulares que asegure una presión mínima de 1Kg./cm descargada por boquillas de 13mm. de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección de Obras Particulares exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema. En actividades predominantes o secundarias, cuando se demuestre la inconveniencia de este medio de extinción, la Dirección de Obras Particulares podrá autorizar su sustitución por otro distinto de igual o mayor eficacia.

Condición E2: Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será un 25% mayor que la exigida por el reglamento vigente en Obras Sanitarias de la Nación para el servicio total del edificio y nunca inferior a 20m³.

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

El número de bocas y su distribución será el adecuado, a juicio de la D.O.P.

Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso. Se instalarán sistemas de lluvias o rociadores, de modo que cubran el área del escenario y tengan elementos paralelos al telón de seguridad.

Condición E3: Cada sector de incendio o conjunto de sectores de incendio comunicados entre sí, con superficie cubierta mayor que 600m² deberá cumplir la Condición E1. La superficie citada se reducirá a 300m² en subsuelos.

Condición E4: Cada sector de incendio o conjunto de sectores de incendio comunicados entre sí, con superficie de piso acumulada mayor que 1,000m² deberá cumplir la Condición E1. La superficie citada se reducirá a 500m² en subsuelos.

Condición E5: En los estadios abiertos o cerrados con más de 10.000 localidades se colocará un servicio de agua a presión satisfaciendo la Condición E6.

Se realizará una conexión directa de 76mm. con la red de Obras Sanitarias.

Condición E7: Cumplirá la Prevención E1 si el suelo posee más de 500m² de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 1,50m² si está bajo nivel de aquel constituyendo sótano.

Condición E8: Si el uso tiene más 1,500m² de superficie cubierta, cumplirá con la Prevención E1. En subsuelos la superficie se reduce a 800m². Habrá una boca de impulsión.

Condición E9: Los depósitos e industrias que en su actividad predominante utilicen materiales que según su combustión sean inflamables, muy combustibles o combustibles y que se desarrollan al aire libre, cumplirán la Condición E1, cuando posean más de 600, 1.000 y 1.500m² de superficie de predio o suma de la de los predios catastrales sobre los cuales funcionan respectivamente.

Artículo 271º: Certificación de la Dirección respecto del cumplimiento de “Condiciones Específicas de Extinción: Cuando se exijan “Condiciones específicas de Extinción”, la D.O.P. otorgará un Certificado donde conste que el uso o usos que conformen el edificio, cumple con lo exigido en el Capítulo “De la Protección contra Incendio” y afines.

Artículo 272º: Requisitos particulares para depósitos de inflamables: Los depósitos de inflamables – exceptuando los tanques subterráneos- deberán ajustarse los siguientes requerimientos particulares:

- a) Para más de 200 litros y hasta 500 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes.
- b) Para más de 500 litros y hasta 1.000lts. de inflamable de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítems 1-, 2- y 3- del inciso a) y además:
 - 1- Deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos una distancia no menor de 3,00m., este valor se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.
 - 2- La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO2 de accionamiento manual externo o un matafuego a espuma mecánica, sobre ruedas, de 150 litros de capacidad, según corresponda.
 - 3- Para más de 1.000 litros y hasta 10.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítems 1-, 2- y 3- del inciso a) y además:
 - I. Deberán poseer dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito, se pueda alcanzar, por lo menos uno de ellos sin atravesar un presunto frente de fuego que pudiera producirse.
Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llaves.
 - II. Independientemente de lo determinado en el ítem I –del inciso a), el piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos a los medios de salida, para que en el eventual caso de derrame de líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado, y mediante un sifón ciego de 102mm. de diámetro se lo conduzca a un estanque subterráneo, cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la del depósito.
 - III. La distancia mínima a otro ambiente, vía pública o lindero, será función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3m. para una capacidad de 1.000 litros o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad. La distancia de la separación resultante se duplicará cuando se trate de depósitos de inflamables; en todos los casos esta separación será libre de materias.
 - IV. La instalación de extinción deberá estar equipada con dos líneas de 63,5m. de diámetro interior, y boquilla de niebla, a una sola línea, y además en ambos casos, matafuegos adecuados.
- c) No se permitirá en ningún caso “la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos, ni ningún tipo de edificación sobre él.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo VII

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO VII: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

7.1- De las vallas provisionales, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras.

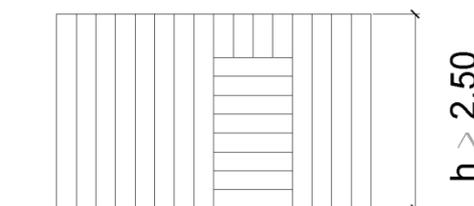
Artículo 273º: Obligación de colocar vallas provisionales al frente de las obras: Antes de iniciar una obra se deberá colocar vallas provisionales al frente del predio en toda su longitud, a fin de evitar daños o incomodidad a los transeúntes, y además, impida escurrir materiales al exterior. En caso de ocupación de la vereda se deberá solicitar previamente, a la D.O.P. el permiso para la colocación de la valla provisional y abonar el arancel correspondiente, de acuerdo a lo fijado por la Ordenanza Impositiva.

Se puede usar tablas de madera cepillada, placas lisas de metal u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la D.O.P. satisfaga la finalidad perseguida. Cualquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y de altura uniforme.

En cualquier lugar de la valla podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera.

Artículo 274º: Dimensión y ubicación de la valla provisional al frente de las obras:

- Una valla provisional al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,50m., salvo lo establecido en "Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra".
- La separación de la valla respecto de la Línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,70m. de ancho entre la valla y la línea del cordón del pavimento o de la línea de Árboles. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio.
- Cuando existan motivos especiales la D.O.P. podrá autorizar a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajustan a lo establecido en el inciso b) hasta concluirse la estructura hasta planta baja. Cuando dicha valla no deje el espacio libre de 0,70m. de ancho con la línea del cordón o la línea de árboles, se ejecutará una pasarela de 0,90m. de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.
- En casos especiales, a pedido del interesado, la Dirección podrá autorizar a colocar la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada.



VALLA COMÚN

Artículo 275º: Uso del espacio cercado por la valla provisional: El espacio cercado por la valla provisional no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta de propiedad horizontal de las unidades del edificio. El recinto destinado a esta última actividad puede tener acceso directo desde la vía pública y, en caso de colocarse ventana o vidriera, debe quedar entre filo del cordón del pavimento o árboles de la acera una distancia no menor que 1,20m. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la D.O.P. fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisional para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir

sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito.

En el espacio cercado por la valla queda prohibido emplazar la toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse al interior del predio según lo establecido en el inciso a) de "Instalación eléctrica en edificios en construcción".

Artículo 276º: Retiro de la valla provisoria al frente de las vallas: Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Dirección o que la obra estuviera paralizada por el término de tres (3) meses, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado se aplicará al Profesional la penalidad correspondiente y al Propietario una multa.

Posteriores verificaciones que se realizarán en sucesivos períodos de treinta (30) días como máximo y veinte (20) días como mínimo, motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido, el D.E. podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

Artículo 277º: Fijación de afiches sobre valla provisoria: En la cara exterior de las vallas provisorias podrán instalarse carteleras destinadas a fijación de afiches.

A los fines de la presente Ordenanza, deberá entenderse por cartelera el conjunto de la superficie utilizada para la fijación del afiche propiamente dicho más un marco cuyo ancho no será superior a 0,125m. con una profundidad no mayor de 0,02m.

Los marcos serán contruidos por un material tal que el tiempo de tener rigidez acorde con su función, sean inmunes a la acción de los agentes atmosféricos. Deberán ser totalmente lisos, sin molduras y pintados de color uniforme.

Estas carteleras podrán ser instaladas sobre el desarrollo de la valla, inclusive en lotes de esquina, excepto sus accesos. Podrán ser separados entre sí por un espacio libre de hasta 0,30m.

Las carteleras deberán instalarse en forma uniforme y a una misma altura, cuya cota mínima será de 1,00m. respecto del nivel de acera y la máxima no sobrepasará la altura de la valla.

Quedará totalmente prohibida la instalación de más de una (1) fila de carteleras, sea cual fuere la altura de la valla provisoria.

Artículo 278º: Obligación de colocar letrero frente a una obra. Sus leyendas: Al frente de una obra es obligatorio colocar un letrero que contenga nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de los Profesionales y Empresas, éstas con sus respectivos Representantes Técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso. Además constará el número del expediente de obra y la fecha de concesión del permiso.

Artículo 279º: Figuración optativa del Propietario. Asesores Técnicos. Contratistas y Subcontratistas en el letrero al frente de una obra: El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas y denominación de la obra. Se prohíbe incluir el nombre de proveedores de materiales, maquinarias, otros servicios relacionados con la misma y cualquier otra inscripción.

Artículo 280º: Letrero al frente de una obra, con leyendas que se presten a confusión: El letrero al frente de una obra debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula ni leyenda que, a juicio de la Dirección se preste a confusión.

En tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa de los Profesionales que intervienen en el expediente de permiso.

Artículo 281º: Estacionamiento de vehículos del frente de una obra. Autorización: Con la entrega de los documentos de obra aprobados, automáticamente quedará autorizada la colocación de los caballetes en la calzada frente a las obras. Salvo en casos especiales en que este espacio se

superponga con sectores con restricción de estacionamiento, en cuyo caso se deberá tramitar el permiso ante la Dirección Municipal de Tránsito.

Esta autorización subsistirá mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual los caballetes deberán ser retirados cuando el estado de las obras lo haga innecesarios a juicio de la D.O.P.

Artículo 282º: Uso del espacio autorizado: A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrá, limitando dichos espacios, colocar caballetes. La utilización de estos espacios estará condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a) Junto a la acera de la obra, en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectados a la misma.
- b) En la acera opuesta a la obra, en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular, y que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

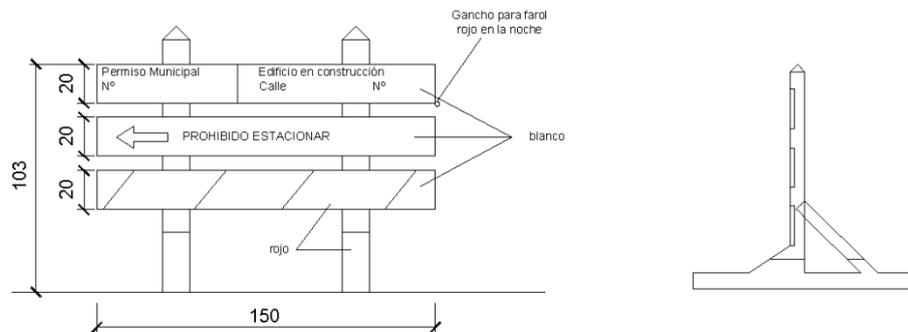
Artículo 283º: Ubicación y dimensiones del espacio autorizado: Cuando el espacio deba ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8,00m. y en el caso de tratarse de la acera opuesta, el espacio que quedará libre será de 12m.

En caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado. Si las obras abarcan más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el que produzca menos inconveniente a la circulación vehicular.

Artículo 284º: Permanencia de los caballetes: La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecutan los trabajos de excavación y hormigonado.

Para los restantes trabajos la permanencia sólo será posible dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigor.

Artículo 285º: Características constructivas de los caballetes: Serán contruidos en madera cepillada y pintada siguiendo los lineamientos indicados en la figura.



7.2- De los terraplenamientos y excavaciones.

Artículo 286º: Predios con suelo bajo nivel oficial: Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se debe ejecutar dentro de los seis meses de terminado el pavimento salvo que quede cumplido lo dispuesto en "Nivel del terreno y de patios y locales".

La Dirección emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo, la Municipalidad puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

Artículo 287º: Ejecución del terraplenamiento: El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

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

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

Artículo 288º: Desmontes: Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo fija el Departamento de Catastro, el cual puede exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando por razones técnicas, lo estime necesario. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

Artículo 289º: Excavación que afecte a un predio lindero o vía pública: Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Artículo 290º: Excavación que afecte a estructuras adyacentes: Cuando una superficie puede ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un profesional matriculado. Se preservará y protegerá de daño a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

Artículo 291º: Excavación que pueda causar daños o peligro: Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los treinta (30) días corridos a contar de la fecha de su comienzo. No obstante, la Dirección puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud. La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o con peligro potencial. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Dirección, las previsiones necesarias para que no ocasionen daños ni entrañen peligro a personas, a predios linderos o vía pública.

Artículo 292º: Protección contra accidentes: A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Dirección, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán a las excavaciones de medios convenientes de salida.

Artículo 293º: Ejecución de las excavaciones: Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponda aplicar según resulte del estudio de suelos. Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamientos temporarios siempre que su longitud no sea mayor a 2,00m. Entre cortes parciales contiguos deberán dejarse banquetas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1,00m. y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos, los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir un empuje según lo determinado en "Empuje de las tierras".

Para las excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo. Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación. Las sobrepresiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq multiplicadas por 1,5 para entubaciones flexibles.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieran ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas.

Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse a las cunetas de la calzada.

Artículo 294º: Depósito de tierras y materiales en la vía pública: Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública, tantas veces como sea necesario. Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato reparo, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en “Aplicación de Suspensión en el uso de la firma” o en “Aplicación de Multa”, según corresponda.

En los casos de no haber profesionales solamente se aplicará multa.

Si se comprobara que la acera o la calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá de inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

7.3- De los suelos aptos para cimentar.

Artículo 295º: Suelos aptos para cimentar: Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la D.O.P., este espesor nunca será inferior a 1,00m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal, y, excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, a juicio de la D.O.P.

La D.O.P. queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

Artículo 296º: Exigencias del estudio de suelos: Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6m. No obstante ello, la D.O.P. podrá exigir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario.

Artículo 297º: Naturaleza del estudio de suelos: El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de exploración e investigación de suelos que conduzcan al mismo fin o complementen la información anterior.

Artículo 298º: Perforaciones o pozos a cielo abierto: El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función de la naturaleza del problema pero en ningún caso podrá ser menor de dos.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10m. respecto de los límites de la construcción.

Artículo 299º: Profundidad: Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberá cumplir con lo más exigente de las cláusulas que siguen:

- 1) *Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa:* 3m. por debajo del nivel más bajo de cimentación.
- 2) *Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa:* 5m. por debajo del nivel de cimentación.
- 3) *Para cimentaciones sobre pilotes:* 5m. debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

Artículo 300º: Extracción de muestras y ensayos de laboratorio: La extracción de muestras del terreno a analizar serán efectuadas de acuerdo con las características del suelo y los ensayos a realizarse sobre éstas serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio del suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

Artículo 301º: Informe técnico: Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano con la ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referido al nivel vereda, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado., el saca testigos empleado, las cotas de extracción de las muestras, la resistencia a la penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa freática indicando cómo y cuándo se determinó su nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cimentaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelos.

Artículo 302º: Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación: Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, den resultados satisfactorios, quedando facultado el D.E. para dictar las Reglamentaciones y Normas correspondientes en cada caso.

Artículo 303º: Generalidades sobre la calidad de los materiales: Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones. La D.O.P. puede impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como puede obligar a determinadas proporciones de mezcla y hormigones, resistencia y calidad de materiales, mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por el D.E.

Artículo 304º: Ensayos de materiales a iniciativa de la D.O.P.: La D.O.P. puede disponer el ensayo en todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

Artículo 305º: Aprobación de materiales: El D.E. puede sostener a aprobación, de acuerdo a Normas y Reglamentaciones, a aquellos materiales y productos de la industria que a juicio de la D.O.P. deban reunir condiciones específicas determinadas para ser utilizados en obras gubernamentales y particulares.

Artículo 306º: Uso obligatorio de determinados materiales: Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la D.O.P. puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados.

Artículo 307º: Prohibición de utilizar tierra o arcilla: Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar a los ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código.

Artículo 308º: Identificación de los materiales y productos aprobados: Los materiales y productos de la industria aprobados, llevarán una marca de identificación aceptada por el D.E.

7.4- De las Demoliciones.

Artículo 309º: Generalidades de las demoliciones: Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler:

- a) Si la demolición afecta a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable debe:
- 1- Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
 - 2- Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
 - 3- Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato.
- b) Si la demolición afecta marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables u otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente, con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

Artículo 310º: Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas: No puede iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haber dado cumplimiento con las disposiciones sobre exterminio de ratas.

Artículo 311º: Dispositivo de seguridad: No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso.

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

Artículo 312º: Limpieza de la vía pública: Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

Artículo 313º: Peligro para el tránsito: En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

Artículo 314º: Medidas adicionales de protección: La D.O.P. puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasajes de peatones.

Artículo 315º: Mamparas protectoras para demoler muros entre predios: Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia de ese muro.

Las mamparas serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la D.O.P. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,20m. El Propietario o el Ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1m. del eje divisorio.

Artículo 316º: Obras de defensa en demoliciones: El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la D.O.P., aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámicas, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos deshollinadores.

Artículo 317º: Estructuras deficientes en casos de demolición: Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la D.O.P. inspeccionar esa estructura dentro del término de tres (3) días y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de éste Código.

Artículo 318º: Retiro de materiales y limpieza en demoliciones: Durante el transcurso de los trabajos y su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponde.

Artículo 319º: Puntales de seguridad en demoliciones: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la D.O.P. no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Dirección puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

Artículo 320º: Lienzos y cortinas contra el polvo en demoliciones: Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La D.O.P. puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias: esta exención no alcanza los frentes sobre la vía pública.

Artículo 321º: Vidriería en demolición: Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

Artículo 322º: Derribo de paredes, estructuras o chimeneas:

- a) *Caso de demolición total de edificios de una manzana o edificios aislados:* Cuando una demolición abarque la totalidad de las construcciones existentes en una manzana, su derribo, en el caso de edificios de más de un piso alto, deberá efectuarse obligatoriamente o mediante: elementos impacto –masas pesadas- bolas de acero, etc. accionadas por grúas, por explosiones controladas u otros sistemas aceptados por la D.O.P. que signifiquen reducción del riesgo para los obreros ejecutores de la demolición y para terceros. En el caso de edificios aislados pueden utilizarse los procedimientos de demolición mencionados en este inciso: previa presentación de un análisis técnico y memoria descriptiva del método a emplear, que deberán ser aprobados por la D.O.P.
- b) *Caso de construcciones entre medianeras:* En edificios, lindando con parcelas edificadas, las paredes, estructuras o chimeneas, no deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno. La demolición se hará por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa o cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse.

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

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por estructuras, serán cuidadosamente aflojadas y cortadas de sus empotramiento antes de ser bajadas. No obstante, cuando se acompañe un análisis técnico y una memoria descriptiva del procedimiento de demolición que deberán ser aceptados por la D.O.P., podrá utilizarse los sistemas previstos en el inciso a).

- c) *Profesionales a cargo de una demolición*: Las demoliciones que se ejecuten con los métodos a que se refieren el inciso a) y el último párrafo del inciso b), deberán estar a cargo de un profesional de primera categoría.

Artículo 323º: Caída y acumulación de escombros en demoliciones: Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribo.

Artículo 324º: Riego obligatorio en demoliciones: En el mismo lugar de la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

Artículo 325º: Molienda de ladrillos en demoliciones: En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

Artículo 326º: Zanjas y sótanos en demolición: Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demoliciones, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos". El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura o sustancias orgánicas, debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos que 0,30m. de espesor.

El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más que noventa (90) días corridos. En caso contrario se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según el párrafo precedente. La D.O.P. puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique.

En todos los casos el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquel.

Artículo 327º: Conservación de muros divisorios en demolición: Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente.

Artículo 328º: Continuidad de los trabajos de demolición: Los trabajos de demolición deben ser ejecutados en su totalidad, de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene públicas demoliciones paralizadas.

Artículo 329º: Limpieza del terreno. Cercas y Aceras en demoliciones: Terminada una demolición se deberá limpiar totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "De las Cercas y Aceras" y "Relleno de zanjas y sótanos en demoliciones", sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

Artículo 330º: Muros divisorios a restaurar: Los paramentos de muros divisorios que quedasen expuestos a la vista después de una demolición, deberán ser tratados para liberarlos de cualquier rastro del edificio o estructura demolida, pintándolos o revistiéndolos por lo menos hasta la altura dada por la línea divisoria horizontal trazada a un metro por encima del punto más elevado adosada al muro divisorio. Si no se diera cumplimiento a lo dispuesto dentro del término de tres meses completada una demolición, se procederá en los mismos términos previstos en el Art. 375º "Reparaciones de muros divisorios: Ejecución compulsiva por la Municipalidad".

Se exceptuarán de la exigencia del citado plazo, los casos de demoliciones que se lleven a cabo para construir otra nueva obra, o remodelar la existente, pudiendo postergarse el tratamiento de los muros divisorios hasta el momento de ejecutarse dichas obras, siempre que los mismos comiencen dentro de los ciento ochenta (180) días de concluida la demolición.

7.2- De los cimientos.

Artículo 331º: Distribución de las cargas en cimientos: La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas. Además se adoptarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas durante o después de la construcción.

Artículo 332º: Bases con tensiones diferentes de trabajo: La D.O.P. exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra.

Artículo 333º: Preservación de bases contra corrientes de agua freática: Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de agua freática o subterránea.

Artículo 334º: Ensayos de suelos para cimientos: En los casos de ensayos de suelos para cimentar se procederá conforme a lo establecido en “Estudio de Suelos”.

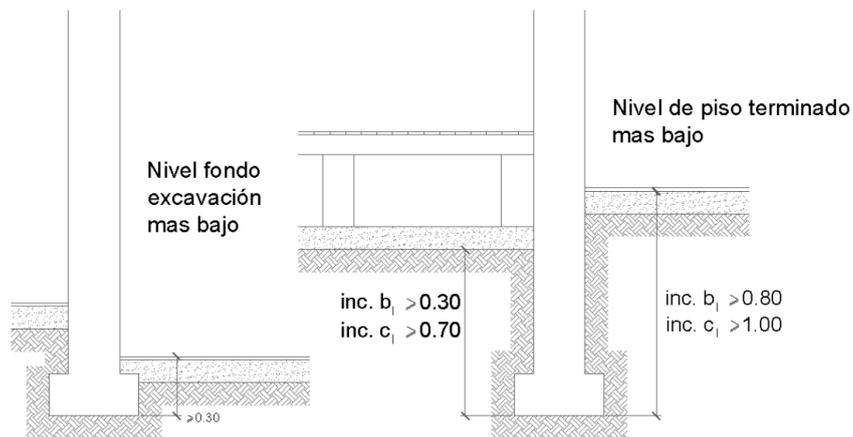
Artículo 335º: Cimientos de muros divisorios: Cuando el tipo de elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la D.O.P., la que decidirá sobre su aprobación.

Artículo 336º: Cimientos bajo aberturas: No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor que 3,00m.

Artículo 337º: Profundidad mínima de cimientos: Las profundidades mínimas de cimientos son:

- a) *Muro interior que no sea de sostén:* 0,30m. medidos desde el suelo próximo más bajo. Tabique no mayor que 0,10m. puede apoyarse directamente sobre el contrapiso.
- b) *Muro interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructura:* 0,80m. medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más abajo, y no menos que 0,50m. medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- c) *Muros y bases de estructura ubicados rasando la línea divisoria entre predios:* 1,00m. medido desde el paño superior del solado próximo terminado más abajo, y no menos que 0,70m. medidos debajo del plano inferior del contrapiso adyacente más abajo.
- d) *Muro de fachada y bases de estructura ubicadas sobre la L.M.:* 1,00m. medido desde el nivel del cordón.
- e) *Muro de cerca de espesor no inferior a 2,22m.:* 1,00m. medido desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener 0,60m. de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda los 3,00m.
- f) *Muro de sótano:* 0,30m. medidos desde el fondo de la excavación.
- g) *En terrenos rellanados:* Cumplidos los mínimos indicados en los incisos precedentes, será suficiente una profundidad de 0,30m. dentro de la capa apta para cimentar. Cuando el subsuelo a la profundidad fijada sea menos apto para soportar cargas que la capa superior, y siempre que la D.O.P. lo autorice, en base a experiencias previas teniendo en cuenta lo establecido en “Suelos aptos para cimentar”, se pueden alterar las medidas mínimas fijadas para muros y bases no ubicadas sobre la L.M. o divisoria entre predios.
- h) *Plano inferior de las vigas o intradós de los arcos, cuando un muro se apoye sobre pilares u otros elementos:*
 - Para el caso del inciso a): 0,30m.
 - Para el caso del inciso b), c) y e): 0,60m.
 - Para el caso del inciso d): 1,00m.

Estas profundidades se medirán de igual modo que el establecido en los incisos correspondientes.



Artículo 338º: Perfil para cimientos sobre la Línea Municipal: Las zarpas, zapatas y tabique de panderete de los cimientos no podrán avanzar fuera de la Línea Municipal hasta la cota -4m., medidas desde el nivel de cordón de la acera.

Por debajo de esta cota podrán avanzar hasta 1/5 de profundidad, con un máximo de 1,00m. sin exceder un plano vertical coincidente con la cara exterior del cordón.

En todos los casos dichas construcciones deberán respetar las instalaciones existentes de los servicios públicos y sus acometidas. Para el caso que las obras pudieran afectar dichas instalaciones se requerirá de las empresas pertinentes las instrucciones y autorizaciones que corresponda.

Artículo 339º: Bases a diferentes cotas: Cuando las bases o zapatas estén en terrenos de declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

Artículo 340º: Bases próximas a sótanos o excavaciones: Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que al fondo de un sótano, excavación no puede distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje, según se indica en "Muros de contención".

Artículo 341º: Bases de hormigón simple: Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base es de 0,20m. como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de talud inclinado no menos de 60º respecto de la horizontal. El ancho no será inferior a la del muro o pilar que soporte.

Artículo 342º: Bases de albañilería: La base de un pilar o de un muro de espesor mayor que 0,10m. será ensanchada por lo menos medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos comunes y tres hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

Artículo 343º: Pilares de cimientos: Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60m. y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

Artículo 344º: Bases de emparrillado de vigas de acero: Las vigas de acero del emparrillado de una base descansarán sobre un lecho de hormigón de por lo menos 0,20m. de espesor, después de apisonado, y estarán enteramente protegidas con una capa de hormigón de 0,10m.

Artículo 345º: Bases de entramado de madera: Los elementos de entramado de una base serán de madera sana, libre de grietas y se mantendrán debajo del nivel inferior permanentemente de agua subterránea. Por excepción no se exigirá esta última condición en los casos previstos en los Reglamentos Técnicos que dicte el D.E.

Artículo 346º: Generalidades sobre pilotaje: La hincada de los pilotes se efectuará de modo de asegurar su verticalidad y la posición fijada en los planos. Se admitirá como máximo un desplazamiento horizontal de 10cm. y una desviación vertical del 2%.
En caso de producirse un desplazamiento o una desviación mayor, el proyecto del cimiento será recalculado y modificado para soportar las fuerzas excéntricas y horizontales resultantes, debiendo hincarse pilotes adicionales, si fuera necesario. Los pilotes rotos serán desechados.
Se deberán vincular los extremos superiores de los pilotes mediante un macizo de hormigón armado denominado cabezal que sirva de elemento de transferencia entre columna y pilotes. En ningún caso podrá disponerse un pilote único por cabezal, y estos últimos deberán vincularse entre sí mediante estructuras de arriestramiento según dos direcciones octogonales capaces de absorber un esfuerzo de por lo menos 1/10 de la carga axial de la columna o pie de pórtico, salvo que por cálculo se justifique un valor menor.
La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal. El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la D.O.P., la que puede supeditarla a la hincada y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, la D.O.P. tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias.

Artículo 347º: Cimentación con pilotes:

- a) *Pilotes de madera:* Se utilizará madera sana, libre de grietas y encorvaduras. El pilote tendrá un razonable afinamiento y será tan recto y derecho que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza no se aparte del eje real del pilote más del 1% de su largo.
El pilote será mantenido debajo del nivel inferior permanentemente de agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia en los casos previstos en los Reglamentos Técnicos Especiales. Su uso quedará condicionado a la previa aprobación de la D.O.P.
- b) *Pilotes de hormigón:* Los pilotes de hormigón armado serán calculados siguiendo las prescripciones establecidas en este Código para las columnas, podrán ser prefabricadas o colocados en el terreno. En ambos casos, el recubrimiento de la armadura no será inferior a 3cm.
 - 1- Pilotes prefabricados: Un pilote previamente fabricado o moldeado antes de su hincada, debe ser proyectado para permitir su transporte. A tal efecto deberá verificarse su armadura.
 - 2- Pilotes colocados en el terreno: Un pilote colocado en el terreno debe ser ejecutado de modo que asegure su continuidad. La exclusión de toda sustancia extraña y evitar torcimientos o perjuicios a los pilotes próximos ya terminados. Se cuidará asimismo que durante el colado, la armadura conserve su correcta posición y no resulte dañada.

7.6- De las Estructuras en Elevación.

Artículo 348º: Normas para el cálculo de las estructuras:

- a) Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera, las sobrecargas para techos y entrepiso de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad, serán los que se establecen en los reglamentos Técnicos que dicte el D.E.
- b) La elección del procedimiento de cálculo, siempre que no contradiga disposiciones del presente Código. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, las que merecerán la aprobación de la D.O.P.

Todo cálculo de un sistema debe formar un conjunto integral, no se permite adoptar valores de otros proyectos.

En lo posible, cada una de las partes de un sistema tendrá el mismo grado de seguridad.

- c) Declárese apto para ser usado, como disposición anticipada, el Proyecto de Reglamento Argentino de Estructuras de Hormigón confeccionado por el Centro para Estudios de Normas Estructurales de Hormigón (CINEH) subordinado a las previsiones del inciso b) mientras se cumplan “in extenso”, es decir, como una unidad, las nuevas normas.

Se tendrá en cuenta además que el coeficiente de seguridad de las columnas y de los elementos flexocomprimidos con pequeña excentricidad será incrementado en un 30%.

A los efectos antedichos entendiéndose como casos de flexocompresión con pequeña excentricidad, aquellos en que la excentricidad es menor o igual a la tercera parte de la dimensión de la sección en el sentido de la excentricidad, para las secciones rectangulares y dos veces al radio nuclear para secciones de otras formas.

Artículo 349º: Sistemas y materiales autorizados para estructuras: En la ejecución de una estructura permanente se puede utilizar, de conformidad con las “Normas para el cálculo de las estructuras”, los siguientes sistemas y materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple y armado, y acero estructural.

Otros sistemas y materiales pueden utilizarse siempre que se haya cumplido con lo establecido en “Sistemas y materiales de construcción e instalación”.

Artículo 350º: Conservación de los límites del predio en estructuras: La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Un muro divisorio con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Artículo 351º: Sobrecarga de cálculo en los entrepisos: Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entrepisos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deben consignarse como se establece en “Constancia de las sobrecargas”.

Artículo 352º: Apoyo de vigas en muros: Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por los reglamentos Técnicos que dicte el D.E.

La Dirección puede obligar al cumplimiento de determinada disposición constructiva cuando la naturaleza de la estructura lo requiera, aunque no haya sido previsto el caso en este Código.

Artículo 354º: Pintura del acero estructural: Toda pieza de acero que se emplee en una estructura, salvo en el hormigón armado, y que no esté revestida de albañilería u hormigón debe llevar una mano de pintura antióxida.

Artículo 355º: Empleo de la madera como elemento resistente o de cerramiento: La madera u otro material del mismo grado de combustibilidad no debe emplearse como cerramiento de locales ni como elemento resistente, a condición que:

- a) La cubierta sea incombustible.
- b) Las extremidades apoyadas sobre albañilería (cuando la madera no sea calificada de “dura”):
 - 1- Se pinten con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente
 - 2- Dejen un espacio libre en torno de la extremidad de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en la mitad del apoyo.
- c) Estén separados del ambiente que cubra mediante un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles.

Cuando la madera sea tratada convenientemente para resistir el fuego y a la putrefacción, no se

exigirá el cumplimiento de los incisos b) y c), este tratamiento deberá ser aprobado por la D.O.P. El empleo de una madera en nuevos sistemas estructurales se puede autorizar previa intervención de la D.O.P.

Artículo 356º: Vidrio estructural y de piso: El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores que 0,30m. de lado y capaz de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde está ubicada.

Los vidrios serán perfilados cuando se incluyan dentro los soportes de hormigón armado.

En caso de que los vidrios apoyen en estructura metálica, ésta será ejecutada con perfiles especiales al efecto.

Las juntas entre paños, o paño y solado o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

Artículo 357º: Uso de estructuras existentes: Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisibles y si tiene su cimentación conforme a este Código.

7.7- De los Muros.

Artículo 358º: Ejecución de los muros: Un muro se levantará con seguridad, bien aplomado, y alineado de acuerdo a reglas de arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso, a las prescripciones de este Código, reglamentos o Normas que dicte el D.E. Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla, y su espesor promedio en 1,00m. de altura no debe exceder de 0,015m. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

Artículo 359º: Preservación de los muros contra la humedad: En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado, dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo vertical que alcance el contrapiso.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00m., se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20m. los bordes de esos canteros o jardineras. Además, cuando existan plantas próximas hasta 0,50m. del paramento, dicho aislamiento se extenderá a cada lado de la planta, 1,00m. hacia abajo, 0,20m. por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal, las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60m. debajo del nivel de la tierra. En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados de acuerdo con los Reglamentos o Normas que dicte el D.E.

Artículo 360º: Traba de muros: La traba de ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

Las trabas entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto.

La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis (6) hiladas y con una penetración no menor que medio largo de ladrillo.

Artículo 361º: Anclaje de muros: Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entresijos se anclarán a las columnas mediante grampas, flejes o barras metálicas, distanciadas entre sí de no más de 0,50m.

Artículo 362º: Encadenado de muros: A un muro cuyo cimiento lo constituyen: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no apoye directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

Artículo 363º: Relleno de muros: Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo de su espesor ni en el cálculo de su resistencia.

Artículo 364º: Sostén de los muros durante su construcción: Un muro durante su construcción no debe erigirse aisladamente sin sostenes a más que 6,00m. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente 15,00m. salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

Artículo 365º: Pilares y pilastras: Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E. Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez, de acuerdo con las prescripciones contenidas en los Reglamentos de cálculo. No se debe efectuar canalizaciones, huevos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

Artículo 366º: Dinteles y arcos: La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,15m. en los pies derechos de la abertura. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínima de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.

Artículo 367º: Recalce de muros: Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de realce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos que el espesor del muro a realzar, estos tramos tendrán un frente no mayor que 1,50m. y serán ejecutados con mezcla de cemento portland de las proporciones establecidas en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E.

Artículo 368º: Muros de hormigón y de bloques de hormigón: Un muro puede construirse en hormigón o con bloques huevos o macizos de hormigón. Los bloques de hormigón deben ser aprobados por la D.O.P.

Artículo 369º: Muros de piedra: Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este Código para los muros. Las piedras pueden unirse sin mezcla, en cuyo caso las caras de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a reglas del arte. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

Artículo 370º: Muros de ladrillos no cerámicos: Un muro puede construirse con bloques o ladrillos de hormigón, de mezclas de cemento portland o sílicos-calcáreos, aprobados por la D.O.P., debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalente a las de los ladrillos macizos comunes.

Artículo 371º: Material, espesor y rebajos en muros divisorios: Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra. El espesor de un muro divisorio puede ser de 0,45m. o de 0,30m. en cuyos casos sólo se permiten los siguientes cortes o rebajos para instalaciones.

a) *Muros de 0,45m. de espesor:*

1- Conductos para chimeneas y ventilaciones.

- 2- Rebajos hasta una altura de 2,00m. medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2,00m. por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15m.

Estos rebajos estarán separados por lo menos 2,00m. El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos de una eficacia equivalente al espesor faltante.

- 3- Cortes hasta el eje divisorio, para colocar estructura resistente.
- 4- Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

b) Muros de 0,30m. de espesor:

- 1- Cortes hasta un eje divisorio para colocar estructura resistente.
- 2- Canaletas de no más de 0,05m. de espesor para alojar tuberías de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

Artículo 372º: Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente: Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos sea estanco.

Artículo 373º: Cercas divisorias de albañilería u hormigón: Una cerca divisoria entre predios puede construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que:

- a) Tenga no más que 3,00m. de altura medidos desde el predio más elevado.
- b) Tenga, a distancias no mayores que 3,00m., pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30m. x 0,30m. o bien estructuras de resistencia equivalente.
- c) Casos especiales.

En los distritos donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín al frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

Artículo 374º: Medidores de gas y de electricidad en muros o cercas divisorias: En muros o cercas divisorios entre predios pueden efectuarse nichos o rebajos para medidores de gas o electricidad. La profundidad de estos nichos puede alcanzar la mitad del espesor del muro solamente en la superficie indispensable del paramento.

Artículo 375º: Reparación de muros divisorios. Ejecución compulsiva por la Municipalidad: Todo hueco, canaleta, rotura, falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra o debido a la acción del tiempo, debe ser reparado, de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido, de manera que presente un paramento completamente liso y uniforme, y cuya terminación será a base de revestimientos o pintura.

Si no obstante haberse intimado al responsable a subsanar dichas anomalías, el mismo no da cumplimiento a los trabajos necesarios, encontrándose comprometida la estética urbana, la Municipalidad procederá a realizarlos por administración y a costa del titular del dominio, sin perjuicio de aplicar al mismo y al constructor actuante, si lo hubiere, las penalidades vigentes.

Artículo 376º: Muros de cerca en el interior de un predio: Un muro de cerca en el interior de un predio, no rebasará los 2,20m. de altura medidos sobre el suelo o solado más elevado.

Artículo 377º: Muros con carga excepcional: Los espesores mínimos de muros de sostén que se establecen en este Código, sólo pueden usarse siempre que el cálculo no determine dimensiones mayores.

Artículo 378º: Carga útil de muros divisorios: Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más de 50% de su carga admisible.

Artículo 379º: Muros de contención: El espesor mínimo de un muro de contención es el que se establece en los artículos respectivos aún cuando sirva de sostén o división entre predios y siempre se debe justificar el espesor adoptado mediante cálculos de resistencia.

El empuje horizontal será determinado según se indica en “Empuje de las tierras”, para el tipo de suelo en consideración.

Cuando existan sobrepresiones producidas por zapatas, soleras o losas de fundación las sobrepresiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq multiplicados por q. Un muro de contención debe tener durante su ejecución, barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua.

El relleno a efectuar entre el terreno natural y el muro de contención será realizado con hormigón fluido, suelo cemento u hormigón pobre con un mínimo de 150kg. de cemento por m³ de mezcla.

Artículo 380º: Muros con sobrecarga natural: En caso de que sobre un muro pueda producirse un empuje lateral se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia. En el paramento del muro se debe indicar en forma visible y permanente la altura hasta la cual se ha previsto el empuje. Cuando un muro corresponda a depósitos de materiales a granel o en estiba y el empuje lateral no hubiera sido previsto se colocará sobre el paramento en forma visible y permanente la leyenda “Prohibido apoyar contra la pared”.

Artículo 381º: Espesores de muros macizos de ladrillos comunes: El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar.

Los valores mínimos son los siguientes:

- 0,30m. para el piso superior.
- 0,03/0,45m. para el piso inmediato inferior.
- 0,45m. para los dos pisos subsiguientes en orden descendente.
- 0,60m. para los dos subsiguientes.
- 0,75m. para los demás.
- La iniciación 0,30/045m. significa que el muro debe poseer un espesor de 0,30m. si tuviera aberturas o vanos que interesan menos que ½ de su longitud medidos acumulativamente en proyección horizontal, en caso contrario, el espesor será de 0,45m.
- Los espesores que se consignan responden al muro revocado. Cuando falta el revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01m. por cada paramento no revocado.
- Si un piso tuviera altura superior a 5,00m. se computará como dos pisos.
- Cuando la luz libre entre muros de sostén sea mayor que 7,50m. el espesor del muro será aumentado en 0,15m. por cada 4,00m. o fracción que tal luz exceda a 7,50m.
- Cuando existan cargas concentradas con correspondencia con ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes de por lo menos 1.350m² por cada 4,00m. o fracción en que la luz exceda 7,50m. medida entre muros de sostén o muro y apoyo intermedio, esta sección no incluye el muro.

Artículo 382º: Espesores de muros de ladrillos especiales: Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, pueden reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias:

Ladrillos macizos	Espesor de muro revocado en ambos paramentos en m ²				
_ Comunes.	0,15	0,30	0,45	0,60	0,75
_ De máquina, prensados o silico-calcáreos.	0,13	0,24	0,35	0,40	0,57
_ De hormigón.	0,10	0,20	0,40	0,30	0,50

Cuando falte el revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una

diferencia en menos de 0,01m. por cada paramento no revocado.

Artículo 383º: Muros de medio ladrillo macizo: Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo puede servir de sostén, siempre que su altura medida desde el solado no sea superior a 2,60m., su longitud no mayor que 2,50m., soporte sólo una azotea o techo y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas.

En cada caso se cumplirá lo establecido en “Espesores mínimos de muros no cargados”, teniendo en cuenta el uso del local.

Artículo 384º: Mezcla reforzada en muros de sostén: En un muro de sostén, si las aberturas proyectadas afectan el 35% de su sección horizontal, se empleará mezcla reforzada. Los pies derechos de las aberturas o vanos serán ejecutados en una profundidad no menor que el espesor del muro con el mismo tipo de mezcla cuyas proporciones se establecen en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E.

Artículo 385º: Muros de sostén de bloques o ladrillos huecos: Puede usarse ladrillos o bloques huecos en muros de sostén (excluidos en divisorios entre predios), cuando el organismo municipal competente así lo aconseje en base a ensayos según lo establecido en “Sistemas y materiales de construcción e instalación”. En cada caso se determinarán los espesores, alturas, mezclas, tensiones de trabajo y demás condiciones que surjan de las experiencias.

Artículo 386º: Espesores de muros no cargados: El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques dependerá de la relación entre su altura y la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes. Su valor se indica en la tabla.

No puede construirse un muro de espesor de 0,15m. o menos, con la altura mayor que 6,50m.

Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabados con el muro dentro de las distancias establecidas.

En muros exteriores de espesor menor que 0,15m. no se permiten nichos.

Altura	Espesor mínimo con revoque en dos paramentos
_ Hasta 2,50m.	0,06m.
_ De 2,50m. A 3,50m.	0,08m.
_ De 3,51m. A 4,50m.	0,10m.
_ De 4,51m. A 5,50m.	0,12m.
_ De 5,51m. A 6,50m.	0,15m.

Artículo 387º: Espesores de cercas interiores: Cuando una cerca se construya con menor espesor que 0,30m. habrá a distancias no mayores que 3,00m., pilares o pilastras que con el muro forman secciones de 0,30 x 0,30m. o bien otras estructuras de resistencia equivalente.

Artículo 388º: Uso de muros existentes:

- a) *Caso general:* Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, pero no conforme con las prescripciones de este Código, puede ser usado en obra nueva si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisibles y si tiene cimentación según este Código.
- b) *Caso de muro con mezcla de barro:* En caso de muro con mezcla de barro se debe cumplir con las condiciones del inciso a) y además con las siguientes:
 - 1- No debe cargar más de dos entresijos ni tener altura superior a 10,00m. si su espesor fuese de 0,45m. o mayor.
 - 2- No debe tener altura superior a 5,00m., si su espesor fuese de 0,30m.
 - 3- Se puede sobreelevar con relación a las medidas mencionadas en los ítems 1- y 2- siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre la estructura independiente.

- 4- El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y bien revocado.

Artículo 389º: Muros privativos continuos a predios linderos: Los muros privativos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15m. de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores. En todos los casos debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20kg/cm^2 referida a la sección transversal total del muro.
- b) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50kg. como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00m. en el medio de sus luces reales.
- c) Tener una conductibilidad térmica no mayor que $k=1,95$.
- d) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40db.
- e) Tener una resistencia al fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15m. de espesor revocado en los dos paramentos.
- f) Tener una protección hidrófuga adecuada.

Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero se debe previamente presentar memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la D.O.P. La memoria no es necesaria cuando el sistema haya sido aprobado según lo establecido en "Sistemas y materiales de construcción e instalación", debiendo en tal caso citarse la resolución respectiva.

El Propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

7.8- De los Revoques y Revestimientos.

Artículo 390º: Revoques de muros. Obligación de revocar: Con las salvedades contenidas en este Código, es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

Artículo 391º: Revoques exteriores: El revoque exterior se ejecutará con una capa o jaharro aplicado directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie. La proporción de las mezclas será la que especifiquen los Reglamentos o Normas que dicte el D.E. Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la D.O.P. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie, si se comprueba insuficiencia en la ejecución, la D.O.P. en cualquier momento puede fijar un plazo dentro del cual se deben cumplir las exigencias de este Código.

Las cercas, tanto divisorias como interiores, pueden quedar sin revocar.

Artículo 392º: Revoques interiores: El revoque o enlucido al interior de locales se ejecutará con las mezclas establecidas en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E. Se puede suprimir este revoque o enlucido siempre que corresponda al estilo arquitectónico o bien al destino del local lo haga innecesario a juicio de la D.O.P., en estos casos las juntas serán tomadas y asegurarán buenas condiciones de higiene.

Artículo 393º: Revestimientos con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas: Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstruida, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante procedimientos que se someterán en cada caso a consideración de la D.O.P., quien según la naturaleza del revestimiento, puede exigir:

- a) La utilización de trabas o anclajes de metal no correine en proporción al área del revestimiento o tamaño de las piezas.
- b) Que se ejecuten en cremalleras los paramentos a revestir.
- c) En el pliego de mezclas especiales.
- d) El uso de juntas de dilatación convenientemente estudiadas.
- e) Todo otro sistema compatible con la seguridad y reglas de arte.

A alturas mayores que 2,50m. sobre el solado, la D.O.P. exigirá, además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación.

Artículo 394º: Metal desplegado en el revestimiento: El metal desplegado que se use debe ser de malla tal que soporte la mezcla que se le aplique. La colocación del metal desplegado debe ser realizado conforme a reglas de arte y asegurar su más perfecta estabilidad.

Artículo 395º: Revestimientos con madera en obras incombustibles: La madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencia que la prohíba. El reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas, obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

Artículo 396º: Revestimientos con vidrios: La colocación con piezas o placas de vidrios asegurará una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes.

Las dimensiones máximas de las piezas de vidrio que se usen para revestir serán:

- 0,75m² si se colocan a menor altura que 2,50m. medida sobre el solado.
- 0,50m² si se colocan arriba de 2,50m. en todo caso, el lado máximo de la pieza será de 1,50m.

Queda prohibido emplear como revestimiento:

- Piezas, placas de vidrio o mezclas a base de granza de vidrio en la parte inferior de los muros sobre la vía pública hasta una altura de 2,50m. medida desde el nivel del solado de la acera.
- Piezas o placas de vidrio en toda la superficie fuera de plomo de inclinación menor que 90º respecto de la horizontal.

Estas medidas pueden ser modificadas a solicitud del interesado y previa aprobación de la Dirección.

Artículo 397º: Revestimientos impermeables en locales de salubridad: Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable de mosaico, mármol, baldosas plásticas o cerámicas y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable con una altura de 2,10m. desde el solado y serán realizados con materiales vítreos y/o cerámicos de acabado vítreo y/o laminados o acabados plásticos de durezas suficientes y/o de láminas metálicas inoxidables, romas y pulidas con las siguientes características:

- a) En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20m. dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 2,10m. desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,30m. de ancho hasta rebasar en 0,10m. encima de la cupla de la flor.
- b) En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,10m. por sobre las canillas y rebasará en 0,20m. de cada lado de dichos lavabos o piletas.
- c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,60m. sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.

- d) En lugares donde se instales una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0,30m. de ancho hasta rebasar en 0,10m. encima de la cupla de la canilla.

Artículo 398º: Señas en la fachada principal:

- a) *Línea divisoria entre predios:* Sobre la fachada principal debe señalarse con precisión la línea divisoria entre predios. La D.O.P. puede autorizar que la marca sólo exista en Piso Bajo.
- b) *Tipo y año de terminación de la obra:* Sobre la fachada principal, en lugar bien visible de su frente se podrá colocar una leyenda en bajo relieve y adecuadamente proporcionada donde se establezca el tipo de obra efectuado (obra nueva, ampliación o refección) y el año de terminación de la misma.
- c) *Inscripción de nombres:* Sobre la fachada principal y en locales de acceso público, puede grabarse o inscribirse el nombre y título de los profesionales, empresas y autor del proyecto, autorizados por este Código, que intervinieron en la obra según constancia en el expediente de permiso.

7.9- De los Contrapisos y Solados.

Artículo 399º: Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno: En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso.

Artículo 400º: Limpieza del terreno debajo de los contrapisos: Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o bien cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios, además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores. Los pozos negros que se hallen se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.N.

Artículo 401º: Espesor del contrapiso: El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno", se realizará en hormigón con un espesor mínimo de 0,08m. después de apisonado. Las proporciones del hormigón serán las que se establecen en los Reglamentos o Normas que dicte el D.E.

Cuando el solado sea de mosaico cuyas dimensiones de baldosas sean mayores que 0,15m. de lado, el hormigón puede sustituirse por cascote de ladrillos, piedra partida o escoria limpia, bien apisonados y regados con agua de cal.

Artículo 402º: Contrapiso sobre el terreno y debajo de solados de madera:

- a) *Solados separados del contrapiso:* El solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso, por lo menos 0,20m. La superficie de éste, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, se revocarán con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el ascenso de la humedad.

El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas. Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí. Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser alisados. En las bocas de ventilación se colocarán rejillas metálicas con malla de 0,01m. de lado como máximo.

- b) *Solados aplicados al contrapiso:* El solado de madera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso ejecutado según las previsiones del inciso a), se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

Artículo 403º: Contrapiso sobre el terreno debajo de solados especiales: Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas o de madera y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se puede asentar directamente sobre este contrapiso

siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz a juicio de la D.O.P.

Artículo 404º: Excepción a la ejecución de contrapiso y solado: La D.O.P. puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y el solado deben construirse, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

7.10- De los Techos.

Artículo 405º: Generalidades sobre techos. Cercado de techos transitables: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas se tendrá en cuenta lo establecido en "Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio". En caso de utilizarse las azoteas como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública dentro de los 100m.

Artículo 406º: Acceso a techos intransitables: Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la D.O.P. puede exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, alternativamente, escaleras de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación de techo o azotea y conductos que en ellos sobresalgan.

Artículo 407º: Desagüe de techos, azoteas y terrazas: En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando la caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos que 0,75m. medidas desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo. Las dimensiones de los canales y conductos como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.

Artículo 408º: Características de los materiales de la cubierta de techos: La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible, y mal conductor térmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, v.g., chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20m., siempre que a juicio de la D.O.P. se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisionarias se ejecutará con material impermeable e incombustible.

Artículo 409º: Techos vidriados:

- a) *Claraboyas y linternas:* Una claraboya o linterna se construirá con marcos o bastidores de metal u hormigón armado anclados firmemente. Los vidrios serán de tipo armados, templados inastillables o materiales sintéticos que ofrezcan adecuadas condiciones de seguridad. Sus dimensiones serán las máximas admisibles para cada material en función de su resistencia a la rotura por impacto.
- b) *Bóvedas y cúpulas:* Una bóveda o cúpula se ejecutará con estructura metálica y vidrios armados o similar al punto a), o con estructura de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.
- c) *Techos transitables:* Un techo o azotea se ejecutará de acuerdo con lo establecido en "Vidrio estructural y de piso".

Artículo 410º: Remate de conductos: El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

Los materiales y tipos de remate rotativos o perfilados serán aprobados por la D.O.P.

7.11- De la Ejecución de las Instalaciones Complementarias.

Artículo 411º: Instalaciones de Salubridad. Tanques de bombeo y de reserva de agua:

- a) *Generalidades:* Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza.
- En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permitirá disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.
- b) *Tanques de bombeo:* Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que 0,65m. libres de un eje divisorio y tendrá una instalación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la D.O.P., cuando éste adosado a cualquier otro muro, la presión estática del agua de la red general de la ciudad, medida en la válvula de entrada al tanque de bombeo no será menor que 0,215kg. /cm².
- c) *Tanques de reserva de agua:* Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos que 0,60m. del techo.
- d) *Tanques de agua destinada para beber:* Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme a las exigencias de O.S.N. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores.
- El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso y de inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.
- e) *Tanques de agua no destinada para la alimentación:* Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación se ejecutará como se indica en el inciso a) en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, quedando eximidos de satisfacer los demás requisitos, salvo los impuestos por O.S.N.

Artículo 412º: Desagües: Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de desagües. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la L.M. tendrán desagües a rejilla de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,60m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos aceptados por O.S.N.

Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente), instalado en la fachada principal no podrá producir en su funcionamiento derrame alguno por lo que en la misma sólo se permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o que lo elimine.

Artículo 413º: Aljibes: Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizadores y distará por lo menos 15,00m. de cualquier sumidero o pozo negro.

Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba. El conducto que surta agua al aljibe de material cerámico vidriado al interior, hierro, cemento

impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por la D.O.P., que desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,70m. de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe, la superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1,00m² por cada 30m³ de capacidad al aljibe.

Artículo 414º: Pozos de captación de agua: Un pozo de captación de agua distará no menos de 1,00m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0,10m. de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos la tercer semisurgente y se ajustará a las disposiciones de O.S.N. El agua se extraerá con bomba.

Solo puede haber pozo de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando la Municipalidad se lo permita.

Artículo 415º: Fosas séptimas: Una fosa séptima constará de dos secciones iguales a lo menos, a efectos de no interrumpir la continuidad su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección. Cada sección tendrá capacidad interior de 25 litros por persona cuando no pasan de 10 y con un mínimo de 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas. La altura del líquido dentro de la fosa será de 1,00m. por lo menos y de 3,00m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10m. de diámetro interior como mínimo y rematarán del modo establecido en "Ventilación de baños y retretes por conducto".

El conjunto de entrada de las aguas servidas a la fosa, debe quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40m. y no más de 0,80m.

Del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de la disolución. En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa séptica, y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1,00m² por cada 10 personas y no menos que 0,50m². El lecho filtrante tendrá una altura de 1,40m. como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos más finos se hallen en la parte superior. El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior o colectora para conducirlo a un depósito o pozo.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica.

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales, éstos serán para su solo servicio.

Sólo puede haber fosa séptica en los radios de la Ciudad no servido por las redes cloacales.

Artículo 416º: Pozos sépticos: Un pozo negro distará no menos de 1,50m. de la línea divisoria entre predios y de la L.M. y no se encontrarán más alejados que 10,00m. de esta última. Además, distará no menos que 10,00m. de cualquier pozo de captación de agua propio o predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30m. de

espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10m. de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40m. del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10m. de diámetro interior como mínimo y rematará de modo establecido en “Ventilación de caños y retretes por conductos”.

Sólo puede haber pozo negro en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

Artículo 417º: Disposiciones de O.S.N. como complemento de este Código: En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de O.S.N.

Artículo 418º: Instalaciones eléctricas. Normas para el cálculo y ejecución: Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones según sea su uso para la luz, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas, transformadores, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas son las que se establecen en los Reglamentos Técnicos que dicte el D.E.

Artículo 419º: Instalaciones mecánicas. Normas para el cálculo y ejecución: Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinaria, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones mecánicas serán las que establezcan en los Reglamentos Técnicos que dicta el D.E.

Artículo 420º: Instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y guarda mecanizada de vehículos: La instalación, en un edificio o en una estructura, de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y guarda mecanizada de vehículos se hará de acuerdo con los Reglamentos que dicte el D.E. sobre:

- a) Naturaleza y calidad de los materiales, coeficientes de resistencia y de trabajo, capacidades carga, características de las cajas y los rellenos, condiciones de seguridad de la instalación y de sus partes.
- b) Prescripciones para conservación de las instalaciones.

Artículo 421º: Norma para el cálculo y ejecución de las instalaciones térmicas y de inflamables: Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación de artefactos y de las maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para la ejecución de instalaciones térmicas y de inflamables, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos que dicte el D.E.

Artículo 422º: Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares: Una chimenea o un conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de 0,30m.

Además se tendrá en cuenta lo dispuesto en “Instalaciones que transmitan calor o frío”.

Artículo 423º: Elección de los sistemas de instalaciones: Queda librado al usuario de una instalación, elegir los sistemas o dispositivos capaces de no producir molestias a terceros.

Artículo 424º: Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos: Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando las molestias al vecindario.

La D.O.P. dispondrá las providencias que en cada caso particular se estimen necesarias para que

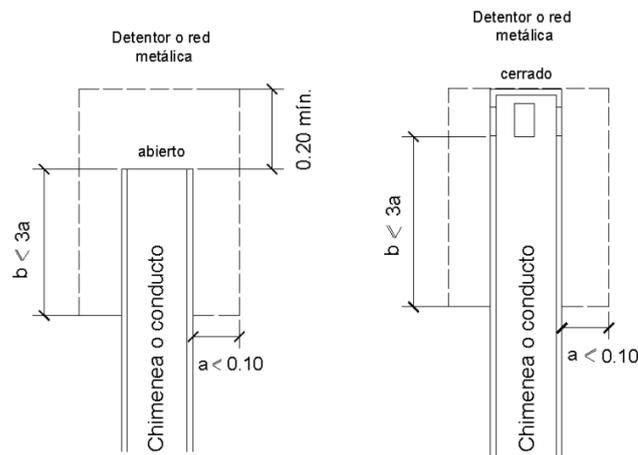
sean satisfechos los propósitos del párrafo anterior, pudiendo, además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en este Código.

Artículo 425º: Clasificación de chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes: Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose ésta en la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto según el siguiente cuadro:

Temperatura		
Baja	Media	Alta
Hasta 330º C	Mayores de 330º C Hasta 660º C	Mayor que 660º C

Artículo 426º: Funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión. Detentores de chispas:

- a) **Funcionamiento:** La D.O.P. autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión, cuando compruebe por experiencias previas que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molestan al vecindario. Durante el funcionamiento normal de una instalación la opacidad del humo evacuado no debe exceder el Número uno (1) de la “Escala de Ringelman”, el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10% de la duración del ciclo de trabajo sin rebasar de una hora por día. En los períodos de carga de los hogares, la opacidad del humo no debe exceder el Número tres (3) de la “escala de Ringelman”, el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10% de la duración del ciclo de trabajo sin rebasar de una hora por día. En las bocas de las chimeneas de usinas generadoras de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que por su importancia determine la D.O.P., se instalará un dispositivo a registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.
- b) **Detentores de chispas:** Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un detentor o red metálica, siguiendo el criterio de la figura:



Artículo 427º: Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos: Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

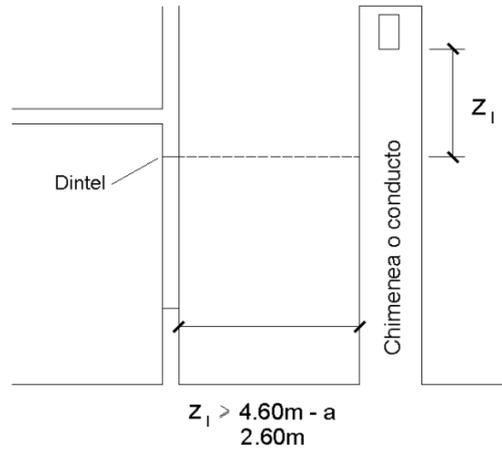
- a) **Altura del remate respecto de azotea o techo:** El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:
- 1- 2,00m. sobre una azotea transitable.

- 2- 0,60m. sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25%.
 - 3- 0,60m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25% y además, 0,20m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3,00m. del remate.
- b) *Altura del remate respecto del vano de un local:* El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 respecto del dintel de un vano de un local.

$$Z_1 = 4,60m. - a$$

$$2,60m.$$

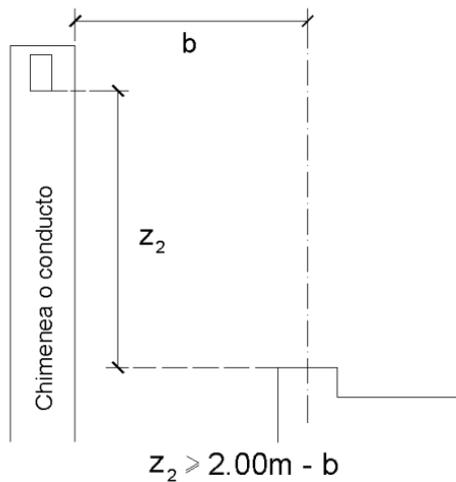
Siendo a = distancia horizontal entre el remate y el paramento del local.



- c) *Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:* Si el remate de una chimenea existente dista menos que 2,00m. del eje separativo entre predios y el humo ubicado entre éstos es sobre elevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el Propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z2 determinada como se ve en la figura.

$$Z_2 \geq 2,00m. - b$$

Siendo b = separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.



- d) *Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:* El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos 6,00m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15,00m. El propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aún con posterioridad a la habilitación de la misma, sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.
- e) *Altura del remate de chimenea de establecimiento comercial:* El Propietario de un establecimiento comercial cuya chimenea o conducto ocasione molestias debe cumplir con lo establecido en el último párrafo de “Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos”, aún cuando un techo o azotea de predio vecino sea elevado con posterioridad a la habilitación de chimeneas o conductos.

Artículo 428º: Construcción de chimeneas o un conducto para evacuar humos y gases de combustión: Las chimeneas o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación; de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza. A continuación se dan normas para determinados casos:

- a) *Construcción en ladrillos o piedras:*
- 1- Caso de baja temperatura: Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10m. de espesor mínimo.
 - 2- Caso de media temperatura: Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0,15m. de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos que 0,06m. de espesor.
 - 3- Caso de alta temperatura: Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos (2) paredes separadas entre sí 0,05m. La pared exterior será de 0,15m. de espesor mínimo, y la interior de ladrillos refractarios de 0,11m. colocado con mezcla apta para alta temperatura.
- b) *Construcciones en hormigón armado:* Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04m. La protección interior del cañón se hará en las mismas condiciones que las especificadas en el inciso a).
- c) *Construcción metálica:* La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.
El espesor mínimo de la pared será:

Sección transversal	Espesor mínimo (mm.)
Hasta 1.000cm ²	1,65
De 1,00cm ² hasta 1.300cm ²	2,10
De 1.301 hasta 1.600cm ²	2,70
Más de 1.600cm ²	3,00

La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior, será anclado por tres o más riendas radiales con iguales ángulos al centro y por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles. Las chimeneas y conductos metálicos se dispondrán de modo que sea cumplido lo establecido en “Aislación de

chimeneas, conductos calientes u hogares”.

- d) *Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas*: Una chimenea para hogar, asadera, fogón de cocina o estufa comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámicas, cemento, fibrocemento o similares de paredes que tengan 0,01m. de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.
- e) *Chimeneas de quemadores de gas*: Las chimeneas de quemadores de gas como ser calefactores y estufas, satisfarán los requerimientos exigidos por la Administración General de Gas del Estado.

Artículo 429º: Incineradores. Cámara de combustión de incineradores: La capacidad o volumen de la cámara de combustión de un horno incinerador se establecerá de acuerdo al siguiente criterio:

- a) En establecimientos de sanidad (hospitales, sanatorios, veterinarios), según la magnitud de los mismos, con un mínimo de 2m³. La cámara se proyectará para la incineración, quemando combustible adicional.
En establecimiento de infecciosos se asegurará la completa reducción de los gases de su entrada a la chimenea.
- b) En los casos no previstos en el inciso a), el proyecto indicará la capacidad para los períodos de máxima carga sin que la cámara quede colmada y se eviten combustiones imperfectas.

Artículo 430º: Conducto de carga. Humero de incinerador:

- a) *Caso de incinerador con conducto de carga independiente del humero*: Cuando un incinerador tiene conducto de carga distinto del humero, este último se ejecutará según las prescripciones de este Código. El conducto de carga, satisfará lo siguiente:
 - 1- Será de sección uniforme en toda su altura y de caras internas lisas, capaz de circunscribir un círculo de 0,40m. de diámetro.
 - 2- Será vertical o inclinado de no más de 20º respecto de esta dirección.
 - 3- Podrá construirse en hormigón armado, en cerámica, en fibrocemento u otro material aprobado. Las uniones entre piezas serán a enchufe con junta interna lisa.
 - 4- Cada abertura o boca de carga tendrá un mecanismo aprobado dispuesto de modo que la comunicación con el conducto quede automáticamente clausurado en el instante de abrir y en la posición de abierta impida el paso de humos, gases y olores mientras se produzca la carga. Dichos mecanismos no reducirán la sección del conducto cuando la boca esté cerrada.
 - 5- Las puertas para cargar las tolvas no abrirán directamente sobre un medio exigido de salida, pudiendo colocarse en un local contiguo, el que tendrá como mínimo 0,70m. x 0,70m., con revestimiento impermeable hasta 1,50m. desde el solado. El local tendrá puerta sin cerradura a llave sobre el medio de salida y estará provisto de una celosía de no menos que 3dm².
- b) *Caso de incinerador con conducto de carga coincidente con el humero*: Cuando un incinerador tiene conducto de carga usado a la vez como humero, se cumplirá lo prescripto en el inciso a) y además:
 - 1- Tendrá un revestimiento de espesor mínimo de 0,10m. de material refractario, hasta 5,00m. sobre la entrada de la cámara de combustión cuando no se queme combustible adicional y hasta 10,00m. cuando se queme combustible adicional.
 - 2- Las puertas de las bocas de carga ofrecerán un cierre hermético.

Artículo 431º: Depósito de hidrocarburos: Un depósito para combustibles líquidos o hidrocarburos según la naturaleza de cada uno cumplirá lo establecido en “Instalaciones para inflamables”.

Artículo 432º: Depósito de combustibles sólidos: Un depósito de combustibles sólidos puede

construirse en hierro, hormigón o albañilería.

Artículo 433º: Tanque de agua contra incendio: Un tanque exigido en “Previsiones para favorecer la extinción”, cumplirá con lo dispuesto en “Tanques de bombeo y de reserva de agua y además:

a) Debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio que se surtirá directamente de la red general de la ciudad.

La D.O.P. puede autorizar el reemplazo de la cisterna por pozo semisurgente o por otro sistema.

b) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la aislación del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$V = v1 + 0,5 v2v$$

donde v1 = capacidad mínima requerida para el destino más exigente.

donde v2 = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

7.12- De la Conclusión de la obra.

Artículo 434º: Limpieza de las obras concluidas: Previa a la ocupación o al pedido de “habilitación”, cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

Artículo 435º: Constancia de las sobrecargas: En cada local destinado a comercio, trabajo o depósito ubicado sobre un entrepiso, el Propietario debe colocar en forma visible y permanente la siguiente leyenda: “Carga máxima para este entrepiso:kilogramos por metro cuadrado”.

Artículo 436º: Constancia en los depósitos en sótanos: En cada local de depósito ubicado en sótano cuya superficie no exceda de 100,00m² y que no sea local de trabajo, según declaración del Propietario en el proyecto, se debe colocar en forma visible y permanente la siguiente leyenda: “Local no destinado a trabajo”.

7.13- De los Andamios.

Artículo 437º: Calidad y resistencia de andamios: El material de los andamios y accesorios debe estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes de andamio metálicos no deben estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

Artículo 438º: Tipos de andamios: Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se pueden utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por éste Código.

Artículo 439º: Andamios sobre la vía pública: Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si se afectaran soportes de alumbrado u otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor que quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las

chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros.

En acera de ancho igual o inferior a 1,50m., una vez ejecutados la estructura o el muro de la fachada hasta el entrepiso sobre piso bajo en la L.M. se retirará la parte de andamio, conjuntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50m. sobre el solado de la acera. En casos especiales la Dirección puede autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad para el tránsito.

Cuando el andamio en el piso bajo, está constituido por elementos o parantes apoyados en el terreno, la medida de 0,50m. exigida en el inciso a) de "Dimensión y ubicación de la valla provisoria frente a las obras", puede ser reducida a 0,30m., a condición de que:

- La valla provisoria sea retirada de la L.M.
- El paso peatonal debajo del andamio sea protegido con un techo.
- La distancia entre parantes, o entre éstos y la L.M. no sea inferior a 0,75m.
- Los parantes tengan una señalización conveniente tanto de día como de noche.

El andamio será quitado a las 24 horas después de concluidas las obras, o a los quince (15) días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por más tiempo o por otra circunstancia de fuerza mayor (sentencia judicial). Si por cualquier causa se paraliza una obra por más de dos meses, se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además, la D.O.P. puede exigir dentro de un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime indispensable para que la obra en sí, como los elementos transitorios que en ella se empleen (andamios, puntales, escaleras), reúnan condiciones de seguridad y mínimas de estética cuando sean visibles desde la vía pública. La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del Profesional, Empresa o Propietario responsable, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.

Artículo 440º: Accesos a andamios: Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por luz del día y artificialmente en casos necesarios a juicio de la D.O.P.

Artículo 441º: Torres para grúas, guinches y montacargas: Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras, quedando prohibido unir con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arriostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio de la D.O.P., para que permita el tránsito de peatones y vehículos. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.

Artículo 442º: Andamios en obras paralizadas: Cuando una obra estuviera paralizada más de tres (3) meses y antes de reanudarse los trabajos debe solidificarse la autorización correspondiente para el uso del andamio.

Artículo 443º: Andamios fijos:

a) *Generalidades:* Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y cruces de San Andrés, además, estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes.

Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.

Ladrillos sueltos, caños de desagüe, conductos de ventilación, chimeneas pequeñas, no deben usarse para apoyar andamios o utilizarse como tales.

b) *Andamios fijos sobre montantes:* Los pies, zancos o puentes y soportes, deben ser verticales o, si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.

c) Cuando dos andamios se unen en un ángulo de una construcción, se fijará en este paraje un montante colocados de lado exterior del andamio.

Los costeros o carreras y los travesaños se colocarán prácticamente horizontales.

Cuando se trate de andamios no sujetos al edificio, una tercera parte por lo menos de los pies que soportan las plataformas de trabajo situadas a más de 3,50m. sobre el solado deben quedar firmes hasta que el andamio sea definitivamente quitado. Los costeros y travesaños estarán sólidamente ligados a los montantes.

d) *Andamios fijos en voladizos:* Un andamio que carezca de base apoyada en el suelo será equilibrado y asegurado al interior de la obra.

Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas, y estarán amarradas y empotradas en partes resistentes de la obra.

e) *Andamios fijos de escaleras o caballetes:* Los andamios que tengan escaleras o caballetes como montantes sólo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.

Las partes de los montantes se empotrarán en el suelo no menos de 0,50m. o bien apoyarán en el solado de modo que los montantes descansen sobre vigas o tablas que eviten el desplazamiento, en este último caso, el andamio será indeformable.

Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas con una superposición de 1,50m. por lo menos.

Estos tipos de andamios no deben tener más altura sobre el solado que 4,50m. y no soportarán más de dos plataformas de trabajo.

Artículo 444º: Andamios suspendidos:

a) *Andamios pesados suspendidos:* Un andamio pesado en suspensión responderá a lo siguiente:

1- Las vigas de soporte deben estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

2- No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillos, depósito de líquidos u otro medio análogo de contrapeso como medio de fijación de las vías de soporte; éstas serán amarradas firmemente a la estructura.

3- El dispositivo superior que sirva para amarrar los cables a las vigas de soporte será colocado directamente encima de los tambores de enrollamiento de los cables, a fin de que éstos queden verticales.

4- El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo.

5- El movimiento vertical se producirá mediante tambores de arrollamiento de cables accionados a manubrios.

Los tambores tendrán retenes de seguridad.

La longitud de los cables será tal que en el extremo de la carrera de la plataforma queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor.

6- La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a 0,10m. del muro y sujeta para evitar los movimientos perpendiculares. Si el largo excede de 4,50m. estará soportada por 3 series de cables de acero por lo menos.

El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8,00m. y se mantendrá horizontal.

b) *Andamios livianos suspendidos*: Un andamio liviano en suspensión responderá lo siguiente:

1- Las vigas de soportes serán colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

2- Las vigas de soportes estarán sólidamente apoyadas, y cuando deban instalarse sobre solados terminados, el lastre o contrapeso estarán a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

3- El dispositivo que sirva para amarrar las cuerdas de las vigas de soporte será colocado directamente encima del que sostiene la plataforma estará sólidamente asegurado a ella, munido de agujeros para el paso y anclaje de cuerdas.

4- El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8,00m. y se mantendrá horizontal. Si el largo excede de 4,50m. estará suspendida por lo menos de 3 series de cuerdas de cáñamo o algodón. Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma 0,30m. del muro para impedir que choquen las rodillas contra él en caso de oscilación.

c) *Otros andamios suspendidos*: Si se debiera utilizar como andamio suspendido una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por lo menos 0,75m. de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas de hierro. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

Este tipo de andamio será autorizado por la D.O.P. en casos de excepción.

Artículo 445º: Andamios corrientes de madera: Los montantes se enterrarán 0,50m. como mínimo y apoyarán sobre zapatas de 0,10m. x 0,30m. x 0,075m. El empalme se hará a tope con una empatailladura o platabanda de listones de 1,00m. de largo, clavada y atada con fleje o alambre; el empalme puede ser por sobreposición apoyando el más alto sobre tacos, abulonados y con ataduras de flejes, alambre o abrazaderas especiales.

Las carreras y travesaños se unirán a los montantes por medios de flejes, alambre, tacos, abulonados o clavados entre sí, constituyendo una unión sólida. Los travesaños se fijarán a la construcción por cuñas o cepos.

Los elementos o piezas del andamio tendrán las siguientes medidas:

Montantes: 0,075m. de mínima escuadría, ubicados a no más de 3,00m. de distancia entre sí.

Carreras: 0,075m. de escuadría mínima uniendo los montantes cada 2,50m. de altura por lo menos.

Travesaños: 0,10m. x 0,10m. o 0,075m. x 0,15m. de sección mínima, que unan las carreras con montantes y muro o con otra fila de montantes.

Tablones: 0,05m., puntas reforzadas con flejes.

Diagonales: (cruces San Andrés) 0,025m. x 0,075m. de sección.

Artículo 446º: Andamios tubulares: Los elementos de los andamios tubulares serán rectos, en buen estado de conservación, y se unirán entre sí mediante grampas adecuadas al sistema. Los montantes apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

Artículo 447º: Escaleras de andamios: Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo rebasará 1,00m. de altura del sitio que alcance. Sus apoyos serán firmes y no deslizantes.

No deben utilizarse escaleras con escalones defectuosos, la distancia entre éstos no será mayor que 0,35m. ni menor que 0,25m. Los escalones estarán sólidamente ajustados a largueros de suficiente

rigidez.

Cuando se deban construir escaleras ex profeso para ascender a los distintos lugares de trabajo, deben ser cruzadas, puestas a horcajadas, y en cada piso o cambio de dirección se construirá un descanso. Estas escaleras tendrán pasamano o defensa en todo su desarrollo.

Artículo 448º: Plataforma de trabajo: Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones: Tendrá los siguientes anchos mínimos: 0,30m. si no se utiliza para depósito de materiales y no esté a más de 4,00m. de alto: 0,60m. si se utiliza para depósito de materiales o esté a más que 4,00m. de alto, 0,90m. si se usa para sostener otra plataforma más elevada. Cuando se trabaje con piedra, la plataforma tendrá un ancho de 1,20m. y si soportara otras más elevadas, 1,50m. Una plataforma que forme parte de un andamio fijo debe encontrarse por lo menos 1,00m. por debajo de la extremidad superior de los montantes.

La extremidad libre de las tablas o maderas que forman una plataforma de trabajo no debe sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda el espesor de la tabla.

La continuidad libre de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí no menos de 0,50m. Las tablas o maderas que formen la plataforma deben tener tres apoyos como mínimo, a menos que la distancia entre dos consecutivos o el espesor de la tabla excluya todo el peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez.

Las tablas de una plataforma se estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.

Las plataformas situadas a más de 4,00m. del suelo contarán con baranda como el zócalo; del lado de la pared, el parapeto puede alcanzar hasta 0,65m. de alto sobre la plataforma, y el zócalo sobre el mismo lado puede no colocarse cuando se debe trabajar sentado.

El espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

7.14- De las medidas de protección y seguridad de las obras.

Artículo 449º: Protección de las personas en el obrador. Defensas en vacíos y aberturas en obras: En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores o conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales. Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

Artículo 450º: Precauciones para la circulación en obras: En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligados a las puntas salientes, astillas, chicotes de atadura de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.

Artículo 451º: Defensa contra instalaciones provisionales que funcionen en obras: En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales. Los conductos reunirán las mínimas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación. En caso de emplearse artefactos portátiles se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo gomas resistentes a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente. Los portalámparas de mano tendrán empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz estará a cubierto de pérdidas.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

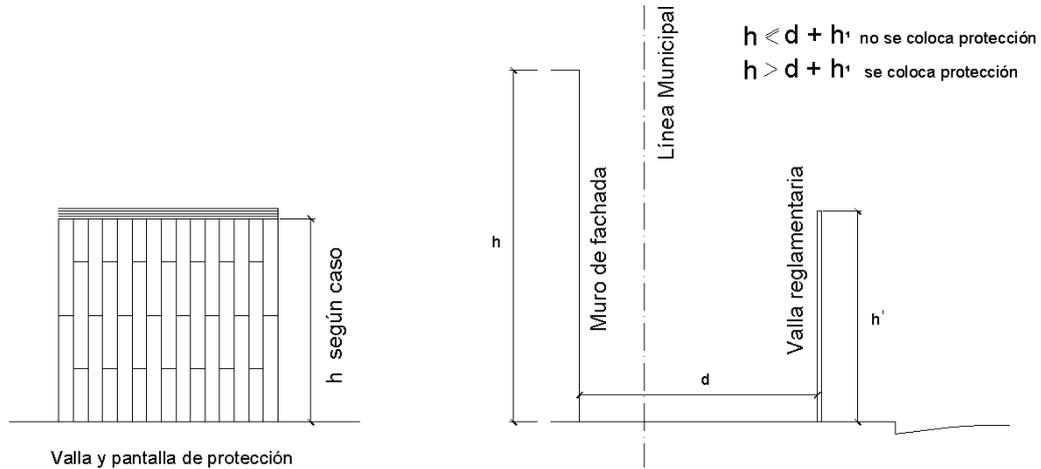
Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

Artículo 452º: Precaución por trabajos sobre techos de una obra: Cuando se deban efectuar trabajos sobre techo que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la

caída de personas o materiales.

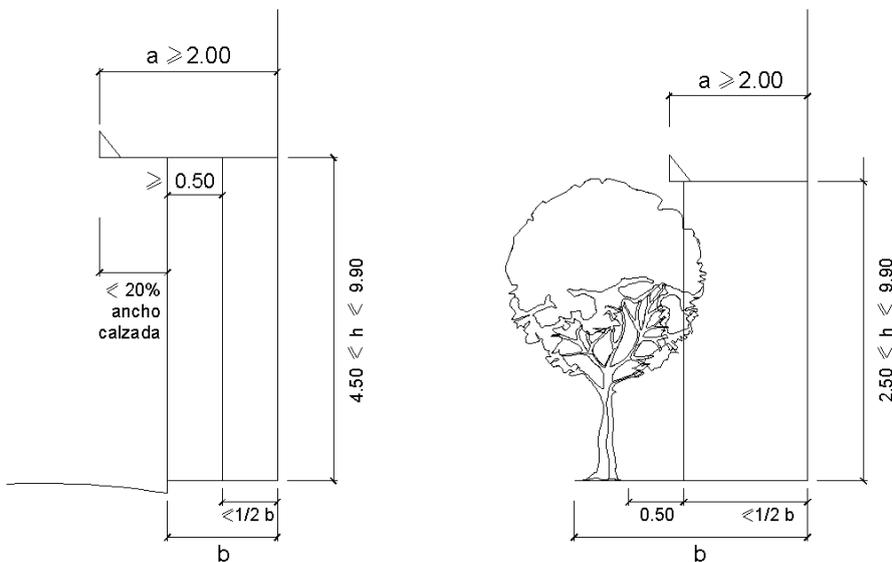
Artículo 453º: Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra: En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas. Estas protecciones satisfarán lo establecido en “Calidad y resistencia de andamios”.

- a) *A la vía pública:* Deben colocarse protecciones a la alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última.



1- *Protección permanente:*

Su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00m., medida desde la fachada y no podrá cubrir más del 20% del ancho de la calzada. Se colocará entre los 2,50m. y 9,00m. de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio. Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50m. del cordón del pavimento o lo rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50m. medida desde la acera; esta pantalla podrá abrazar los árboles o instalaciones públicas, debiendo tomarse las precauciones para no dañarlo. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera en las mismas condiciones que lo establecido en “Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras”. Cuando la protección es horizontal se colocará en su borde un parapeto, vertical o inclinado a una altura mínima de 1,00m. pudiendo colocarse en él puertas o aberturas sin otras limitaciones que las indicadas en “Construcción de la valla provisoria al frente de las obras”.



Dentro de la valla no es obligatorio continuar la defensa.

2- *Protección móvil:*

Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles. La separación entre las sucesivas protecciones móviles y la de la primera de ellas respecto de la protección permanente, dependerá de la saliente de la protección que se encuentra inmediatamente debajo de ella, debiéndose cumplir la condición:

$$A > 1,40 s^2 \text{ y } a = 12m.$$

Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada podrá ser cualquiera; no podrá tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. No se requerirá el uso de madera cepillada. Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos de la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paraliza por más de dos (2) meses, las protecciones mencionadas en a) y 2- serán retiradas.

La D.O.P. podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario. En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12m. ejecutados o en ejecución.

3- *Carga y descarga de materiales:*

Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50m. y que se extiendan desde la valla hasta 0,70m. de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2m. y parapetos laterales ciegos de 1,50m. de alto. Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella.

Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada, sin clavos ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70m. del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones del servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20m. respecto de la valla y entre ellos, y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4m. salvo por su ubicación de altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan sustituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla, techado sustituye y hace las veces de la "Protección permanente a la vía pública".

b) *A predios linderos:*

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo la aplicación lo establecido para ellas.

La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera.

Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

Artículo 454º: Caída de materiales en la finca lindera a una obra: Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó, tantas veces como sea necesario. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

Artículo 455º: Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra:

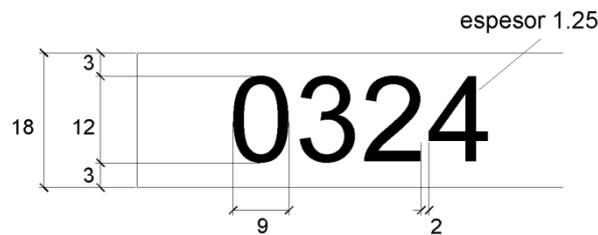
Arrojo de escombros:

Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinas, escombros u otras cosas de una obra. Tanto la introducción como el retiro de los mismos deberá hacerse, respectivamente, desde el

camión al interior de la obra y viceversa, sin ser depositados ni aún por breves lapsos en los lugares vedados de la vía pública mencionados en este artículo, haciéndose acreedores los responsables de las infracciones que por dichos motivos se cometan, Constructor y Propietario solidariamente, a la aplicación de las penalidades vigentes.

Se exceptúan de esta prohibición a aquellos casos en que se empleen para la carga y descarga de materiales, cajas metálicas de las denominadas “contenedores”, siempre que cumplan con los requisitos que se consignan en los siguientes incisos:

- a) Las empresas prestatarias del servicio deberán estar registradas en el Registro Municipal, de acuerdo con las normas correspondientes (Ordenanza 2367/86).
- b) Cada caja metálica o contenedor deberán ser por primera vez, habilitado mediante declaración jurada a la Municipalidad que lo identificará dándole un número que deberá ser pintado en el mismo.

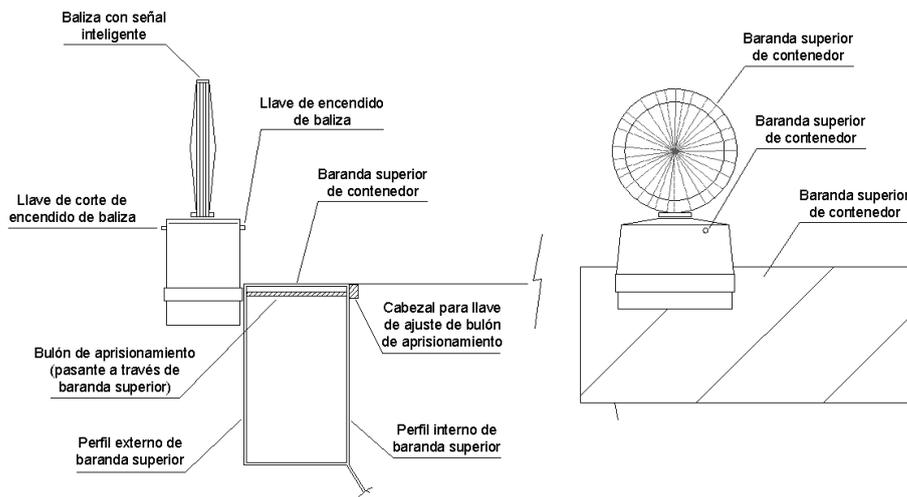


- c) Los contenedores no excederán las medidas de 3,30m. de largo (lado mayor), por 1,70m. de ancho (lado menor).

Podrán ubicarse dentro de los límites del predio en el espacio interno del vallado de obra, sin exceder dichos límites.

Cuando se utilice la vía pública, se depositarán exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizados para vehículos en general, de manera que su lado mayor sea paralelo a la línea del cordón, dejando expresamente un espacio libre junto a éste que facilite el libre escurrimiento, por gravitación, de las aguas pluviales. No podrá instalarse un contenedor a distancia menor de 10m. con respecto al poste indicador de parada de transporte público de pasajeros. En las calles y avenidas donde el estacionamiento general vehicular está prohibido, la prestación del servicio sólo podrá efectuarse en horario nocturno de 21 a 6 del día siguiente, de lunes a viernes. En calles con estacionamiento alternado, se cumplirá esa pauta.

Cuando la presentación del servicio coincida con el día y hora de cambio será responsabilidad de la empresa prestataria del servicio verificar el cambio en el horario determinado por la Dirección de Tránsito. El uso de contenedores en horario nocturno, estará supeditado a que los mismos estén perfectamente visualizados con la pintura refractante en perfecto estado de conservación y provisto de una baliza destellante y elementos catadiópticos.



- d) Todos los contenedores habilitados para la prestación del servicio deberán presentar su caja pintada con colores vivos, para permitir su inmediata y fácil visualización.

La baranda superior perimetral de cada contenedor se pintará con pintura de características reflectantes, color rojo y blanco, alternadamente, en franjas oblicuas a 45º de 0,10m. de ancho cada una.

Sobre la referida baranda de los dos lados largos, se pintarán los números de identificación que corresponden a cada contenedor en la forma que lo indica la figura.

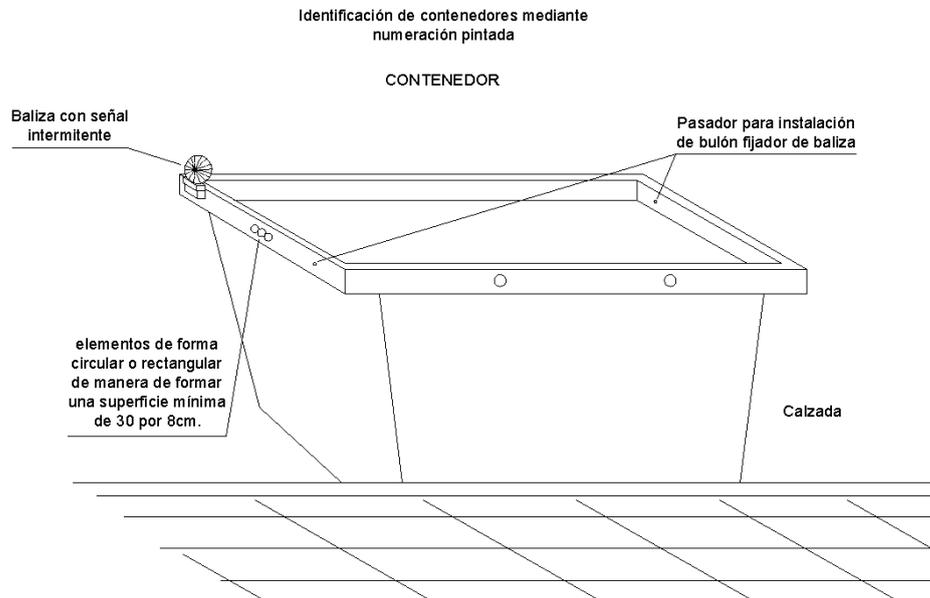
La condición de limpieza y de pintura general deberá mantenerse en correcto estado de conservación para que se cumplan adecuadamente, a través de su visualización las pautas preventivas que hacen a la seguridad del tránsito vehicular y a la estética general de la vía pública.

- e) Cada caja metálica deberá exhibir en un recuadro de medidas no inferiores a 0,40m. de ancho por 0,30m. de alto y que no excedan los 0,60m. por 0,50m., el nombre y dirección de la firma responsable de los mismos.

- f) Previa incorporación al servicio del contenedor, la empresa prestataria abonará un canon anual, por cada uno de los contenedores indicados por la empresa, bajo declaración jurada y se abonará independientemente de su uso.

El canon será establecido en la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

- g) Por razones de seguridad, y sin intimación previa, la Municipalidad podrá retirar de la vía pública por administración y a costa del propietario cualquiera de las especies mencionadas en este artículo que se encuentren en infracción.



Queda asimismo, prohibido arrojar escombros del interior del predio desde alturas mayores de 3m. y que produzcan polvo o molestias a la vecindad.

No obstante pueden usarse tolvas o conductos para tal efecto.

Artículo 456º: Servicio de salubridad en obra: En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso practicable y de fácil limpieza y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

Además, habrá un lugar de fácil acceso que oficiará de lavabo, sea con piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo personal de la obra, y contará con desagües adecuados.

Artículo 457º: Vestuario en obras: En una obra debe preverse un local para usarlo como vestuario y guardarropa colectivos por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

Artículo 458º: Fiscalización por la D.O.P. de medidas de seguridad en obras: La D.O.P. fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en qué oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos. En el Libro de Actas de Inspecciones se harán las indicaciones del estado de las protecciones en ese momento, además de las constancias de rutina.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo VIII

DELAS DISPOSICIONES VARIAS

*zá
ra
te!*

VIII- DE LAS DISPOSICIONES VARIAS.

8.1- De la obligación de conservar.

Artículo 459º: Obligaciones del Propietario relativa a la conservación de obras: El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

El aspecto exterior o estructura se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código, a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

Artículo 460º: Ajuste de obras de edificación existentes, a disposiciones contemporáneas:

- a) La Municipalidad por intermedio de los organismos competentes, puede exigir que las edificaciones y estructuras que hayan sido alteradas respecto de las condiciones en que les fuera otorgado el correspondiente permiso, sean retrotraídas a su situación originaria.
- b) Puede asimismo disponer demoliciones y supresiones totales o parciales, cuando los hechos no declarados hagan que se vulneren normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia, determinados tales aspectos por las oficinas de la especialidad o bien se resientan o se avance sobre derechos y bienes jurídicos de linderos, condóminos y vecinos según dictámenes o fallos retraídos en actuaciones judiciales o administrativas en las que entiendan y se expidan las respectivas jurisdicciones, según se trate de bienes de bienes privados o públicos.
- c) Cuando se persiga la regularización administrativa de obras no declaradas, se lo hará con la intervención de un profesional o técnico de categoría acorde con las mismas, el que deberá acompañar un informe técnico respecto de la estabilidad, equilibrio, salubridad y si correspondiere el juicio que estéticamente desde el punto de vista edilicio, le merecen los hechos a que alude. La Municipalidad podrá inspeccionar en cualquier momento y verificar la exactitud de los planos presentados y el informe técnico, antes mencionado.
- d) El pago de los derechos y recargos establecidos y el “Registro” de los planos de obra sin permiso antirreglamentarias, no significará la consolidación ni legalización de las mismas por la Municipalidad, dicho concepto es válido aún cuando se las incorpore al Padrón Inmobiliario para las tribulaciones de impuestos.
- e) Las obras sin permiso previo darán lugar a las siguientes penalidades:
 - 1- Sanciones a profesionales, técnicos y empresas según las disposiciones del Código de la Edificación, en la que los mismos revisten como constructores, representantes técnicos o directores técnicos. Estas sanciones no serán de aplicación cuando el profesional o técnico actúe exclusivamente a los efectos del trámite establecido en el inciso c).
 - 2- Multa a la parte propietaria de acuerdo con lo determinado por la Ordenanza de “Penalidades” en vigor.
 - 3- Los recargos en los “Derechos de Delineación y Construcción”, según lo fijado en la Ordenanza Impositiva y Ordenanza Fiscal.

Artículo 461º: Oposición del Propietario a conservar una obra: En caso de oposición del Propietario para cumplimentar con lo dispuesto en “Obligación del Propietario relativa a la conservación de obras”, se aplicará el procedimiento establecido en “Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia”.

Artículo 462º: Conservación y realización de instalaciones contra incendio: La Municipalidad intimará la supresión de anomalías, la realización de instalaciones y colocación de elementos faltantes de lucha contra incendio, en todos aquellos casos en que por sí o por comunicación derivada de sus intervenciones operativas que lo son propias, corresponda.

Artículo 463º: Limpieza y pintura de fachadas principales: Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá lo siguiente:

- a) *Acondicionamiento del lugar de trabajo:* Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.
Para trabajos de pintura se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores o rociadores de pintura.
Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deben ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada de modo que no escurran por la acera.
La D.O.P. puede eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.
- b) *Ocupación de la acera:* Para depósito de materiales o colocación de implementos de trabajo puede ocuparse la extensión de acera que no exceda la autorizada para colocar valla provisoria. A fin de evitar daños o incomodidades a los transeúntes, la D.O.P. puede obligar a la ejecución de la valla.

8.2- De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro.

Artículo 464º: Trabajos por estado de ruina y amenaza de peligro en edificios o estructuras: La D.O.P. considerará un edificio o estructura en peligro de ruina si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a) *Caso de muros:*
1. Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento, se ordenará su demolición previo los apuntalamientos del caso si corresponden.
 2. Cuando un muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente se ordenará el rescate hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con este Código.
- b) *Caso de estructuras:* Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo previo apuntalamiento si es necesario, según resulte de las conclusiones analíticas.

Artículo 465º: Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros: Cuando por causas de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios si corresponden como medida preventiva.
Cuando las raíces de un árbol afectan la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la D.O.P. ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

Artículo 466º: Duración de apuntalamiento en edificios o estructuras ruinosas: Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia tiene carácter transitorio o provisional, los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los treinta (30) días.
Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta inmediata a la D.O.P.

Artículo 467º: Procedimiento en caso de peligro de derrumbe o de caída de árboles:

- a) *Facultad de la D.O.P.:* puede ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ellos que amenace desplomarse, como asimismo, previo informe de la Dirección de Medio Ambiente, la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer (sea por el estado de su raigambre, frondosidad o edad) sobre un edificio, estructura o vía pública. Se notificará al respectivo Propietario los trabajos que deben realizarse y el plazo para su ejecución.

Cuando el Propietario no está conforme con la orden se seguirá lo dispuesto en el inciso b). Si el Propietario fuese el Gobierno, la D.O.P. practicará las diligencias que correspondan.

- b) *Pericia en caso de disconformidad del Propietario:* El Propietario de un edificio o estructura ruinoso o de árbol que amenace caer tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y parte un perito para reconocer los hechos impugnados.

El dictamen sobre esta inspección debe producirse dentro de los tres (3) días contados desde la notificación al Propietario.

La D.O.P. resolverá en definitiva teniendo a la vista este dictamen.

Artículo 468º: Trabajos por administración en casos de obra ruinoso u otro peligro: Si el propietario de una obra o edificio en estado total o parcial de ruina, o de árbol que amenace caer no regulariza dichas anomalías, por razones de seguridad pública, la Municipalidad podrá ejecutar los trabajos por administración y a costa de aquél, sin intimación previa, y sin perjuicio de disponer las cláusulas que fueran necesarias.

Artículo 469º: Peligro inminente de derrumbe de edificio o estructura o caída de árboles: En casos de inminente peligro de ruina de un edificio o estructura o parte de ellos, o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en este Código, la D.O.P. queda autorizada a proceder como sigue por cuenta del Propietario.

- a) Mandará desalojar y/o clausurar el edificio o estructura haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata.
- b) Si la finca se halla en litigio o fuese desconocido el Propietario, comunicará al Juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios, en este caso, a cargo de la finca.

En ambos casos se labrará el Acta respectiva que firmará el funcionario municipal y un agente de la Policía, pudiendo este último ser reemplazado por uno o más testigos ocasionales.

Artículo 470º: Instalaciones en mal estado: Se considera en mal estado una instalación cuando, estando librada al uso o funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto de la seguridad en general como de la higiene.

En estos casos, la D.O.P. intimará las reparaciones que juzgue necesario fijando para ello los plazos para su realización. En caso de no acatarse lo ordenado puede disponerse el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

8.3- Del estímulo a la edificación privada.

Artículo 471º: Premios de la edificación y menciones honoríficas: Con el objeto de estimular la buena edificación privada se adjudicarán premios a los edificios que acusen la mejor unidad arquitectónica como solución de un programa desarrollado en conjunto, distribución, ventilación, asoleamiento, orientación y fachada, en cada una de las divisiones establecidas en "Categorías de los Edificios a premiar". Estos premios se denominan Municipalidad de Zárate, y consisten en:

- a) *Primer premio:*

- Al Profesional o profesionales proyectistas y Director de Obra: Placa y Diploma.
- Al Propietario: El doble del valor de la tasa que corresponde tributar durante un año y que el D.E. acreditará en dos cuotas anuales de igual valor en ocasión del pago de las respectivas tasas. Colocación de placa en el frente del edificio con mención del premio otorgado y nombre del o los Profesionales.

b) *Segundo premio:*

- Al Profesional o profesionales proyectistas y Director de Obra: Diploma.
- Al Propietario: El valor de las tasas que corresponde tributar durante un año y que el D.E. acreditará en una cuota anual en ocasión del pago de las respectivas tasas. Colocación de placa en el frente del edificio con mención del premio otorgado y nombre del o los profesionales.

El jurado puede otorgar, además, menciones honoríficas a Profesionales y Propietarios de edificios que acrediten mérito suficiente.

Los premios pueden ser declarados desiertos teniendo en cuenta el mérito arquitectónico alcanzado en el momento en la ciudad, con el voto de los 2/3 del total del jurado.

Artículo 472º: Categoría de los edificios a premiar:

- *Categoría A:* Esta categoría incluye las viviendas privadas del tipo económico con una superficie cubierta máxima de 120,00m² y con el siguiente programa mínimo: una sala común, tres dormitorios, un baño, una cocina y una galería o local para lavadero.
- *Categoría B:* Esta categoría incluye las viviendas privadas no comprendidas en la categoría A y sin las limitaciones que allí se expresan.
- *Categoría C:* Esta categoría incluye las casas de departamentos y las llamadas casas colectivas.
- *Categoría D:* Esta categoría incluye los edificios para Escuelas, Institutos, Museos, Asilos, Hospitales, Templos.
- *Categoría E:* Esta categoría incluye los edificios para Espectáculos y Diversiones Públicas, Casinos, Clubes, Estadios.
- *Categoría F:* Esta categoría incluye los edificios para Bancos, Casas de escritorios u Oficinas, Hoteles, Mercados, Fábricas y todo otro destino no incluido en las anteriores categorías.

En las categorías A,B y C, los premios se otorgarán todos los años.

En las categorías D, E y F, se otorgarán por rotación cada tres años, a razón de una categoría por vez, a partir de la sanción del presente.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá en cuál debe ser incluido.

Artículo 473º: Participación en el certamen de estímulo a la edificación: A los efectos del certamen para estímulo de la edificación privada, se pueden inscribir los edificios cuyos Certificados de Inspección Final tengan fecha comprendida entre el 1º de Enero y el 31 de Diciembre del período anual o trienal respectivo. Para formalizar la inscripción debe presentarse la solicitud correspondiente en un formulario aprobado en el cual se transcribirá todo lo relativo al concurso. Antes del 15 de Junio el solicitante presentará los documentos siguientes que serán devueltos a los no premiados una vez terminado el concurso:

- Plano de fachadas, de planta, cortes a escala 1:100.
- Fotografías del edificio (fachada principal y secundarias), en formato de 18cm. x 24cm. en claroscuro mate:
-

Artículo 474º: Jurado para el estímulo de la edificación privada:

- a) *Formación del Jurado:* El jurado estará formado por: La Comisión Edilicia del Código de Edificación.
El cargo de miembro del Jurado es "ad-honorem".
- b) *Funcionamiento del Jurado:* El jurado será convocado por el Presidente en la primera quincena del mes de Junio de cada año y seleccionará en la sede de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. El quórum para seleccionar será de cinco miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría. El presidente en caso de empate, tendrá doble voto.
El jurado llevará constancia de sus actuaciones en un Libro de Actas. Actuará como secretario el funcionario que designe el Presidente.

Artículo 475º: Placas artísticas a colocar en las fachadas principales: Como testimonio del veredicto del jurado, el D.E. mandará colocar en la fachada principal del edificio que haya merecido el primero o el segundo premio, una placa artística en bronce con la mención del premio otorgado.

Artículo 476º: Gastos para estimular la edificación: Los gastos que ocasione el estímulo a la edificación privada se preverán en una partida ex profeso en el Presupuesto Anual de la Municipalidad.

8.4- De la utilización de los predios para servicios públicos:

Artículo 477º: Colocación de chapas de nomenclatura y de señalización en los edificios: La D.O.P. podrá colocar en la fachada de un edificio, o en la acera y/o acera de un predio, las chapas de nomenclatura urbana, de señalización de tránsito, de señalamiento vertical, de indicación de paradas de vehículos de transportes, de nivelación y referencia catastral y otros similares.

Artículo 478º: Anclaje de dispositivos para servicios públicos en los edificios: Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos para vehículos de transporte público de pasajeros u otra clase de servicios públicos similar, se puede anclar en un edificio, siempre que necesiten hacer uso de las franquicias aquí mencionadas deberán comunicar el hecho a la Municipalidad a través de las Direcciones pertinentes y obtener previamente su aprobación. Asimismo deberán acatar las indicaciones que se impartan a efecto de preservar las condiciones estéticas y de seguridad necesarias.

Artículo 478º: Anclaje de dispositivos para servicios públicos en los edificios: Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos para vehículos de transporte público de pasajeros u otra clase de servicios públicos, similar, se puede anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

No debe utilizarse para amarre un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación y otra construcción análoga.

Las empresas prestatarias de servicios públicos que necesiten hacer uso de las franquicias aquí mencionadas deberán comunicar el hecho a la Municipalidad a través de las Direcciones pertinentes y obtener previamente su aprobación. Asimismo deberán acatar las indicaciones que se impartan a efecto de preservar las condiciones estéticas y de seguridad necesarias.

Artículo 479º: Instalación de dispositivos de seguridad o de defensa en edificios: El D.E. puede instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.



Código de Edificación
del Partido de Zárate

Capítulo IX

DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA USO

*zá
ra
te!*

CAPÍTULO IX – DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA USO:

9.1- Servicio de hotelería.

Artículo 480º: Establecimientos comprendidos: Están comprendidos en este Capítulo los siguientes establecimientos:

- Hotel.
- Hotel residencial.
- Casa de pensión.

Artículo 481º: Características constructivas particulares de un establecimiento de Hotelería: Un establecimiento de hotelería cumplirá con las disposiciones generales de este Código y además con lo siguiente:

- a) *Habitaciones:* Deberán reunir las condiciones establecidas para los locales de primera clase. El solado será de madera machimbrada, parquet, mosaicos, baldosas, u otro material que permita su fácil limpieza.

Los cielorrasos deberán ser revocados y alisados, enlucidos en yeso, pintados y/o blanqueados. Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable.

El coeficiente de ocupación será determinado a razón de 15,00m., se considerará esta dimensión como la máxima para determinar su cubaje.

- b) *Servicio de salubridad:*

- 1- Los servicios de salubridad, con excepción de los que exijan en este Capítulo para los hoteles residenciales, se determinarán de acuerdo con la cantidad de personas que pueden alojarse según la capacidad de ocupación determinada en el inciso a) y en la proporción siguiente:

<i>I) Inodoros:</i>	
Hasta 20 personas	2 (dos)
Desde 21 hasta 40 personas	3 (tres)
Más de 40 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)
<i>II) Duchas:</i>	
Hasta 20 personas.	1 (una)
Desde 21 hasta 40 personas.	2 (dos)
Más de 40 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.	1 (una)
<i>III) Lavabos:</i>	
Hasta 10 personas.	2 (dos)
Desde 11 hasta 30 personas.	3 (tres)
Más de 30 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)
<i>IV) Orinales:</i>	
Hasta 10 personas.	1 (uno)
Desde 11 hasta 20 personas.	2 (dos)
Desde 21 hasta 40 personas.	3 (tres)
Más de 40 y por cada 20 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)
<i>V) Bidés:</i>	
Por cada inodoro.	1 (uno)

- 2- Los inodoros, las duchas y los orinales se instalarán en compartimientos independientes entre sí. Dichos compartimientos tendrán una superficie mínima de 0,81m² y un lado no menor de 0,75m. ajustándose en todo lo demás a lo establecido en “Locales”, “Medios de salida” y “Proyecto de las instalaciones complementarias”, en lo que le sea de aplicación.
- Los lavabos ubicados dentro de estos compartimientos no serán computados como reglamentarios.
 - Las dimensiones de los compartimientos en los cuales se instalen lavabos, serán las mismas que las establecidas para los que contengan inodoros, duchas y orinales.
 - Los orinales y lavabos podrán agruparse en batería en locales independientes, para cada tipo de artefactos. La superficie de dichos locales tendrá como mínimo la suma de la requerida para los artefactos en él instalados previéndose para cada artefacto un espacio no menor que 0,60m. de ancho.
 - En el compartimiento ocupado por un inodoro podrá instalarse un bidé, para ello será necesario aumentar las dimensiones requeridas para el compartimiento, a un lado mínimo de 1,10m. y 1,20m² de superficie.
 - Las duchas, lavabos y bidés deberán tener servicio de agua fría y caliente. Cuando un establecimiento ocupe varias plantas se aplicará a cada planta las proporciones de servicio de salubridad establecidas en este inciso. Para la determinación de la cantidad de servicios de salubridad deberá computarse la cantidad de personas que ocupen habitaciones, que no cuenten para uso exclusivo, con ducha, inodoro, lavabo y bidé.
- c) *Servicio de salubridad para el personal:* El servicio de salubridad para el personal se determinará de acuerdo con lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos comerciales e industriales”.
- d) *Instalación eléctrica:* La instalación eléctrica cumplimentará lo dispuesto en “Instalaciones eléctricas”.
- e) *Ropería:* Un establecimiento que posea más de 14 habitaciones reglamentarias deberá contar con dos locales independientes, destinados el uno a la guarda de ropa limpia, y el otro a la ropa utilizada para el servicio de huéspedes.
 A los efectos de la determinación de las condiciones de iluminación, ventilación y altura, estos locales serán considerados como de cuarta clase.
 Sus paramentos hasta una altura no menor que 2,00m. medidos desde el solado, estarán revestidos de material impermeable.
 El solado será impermeable.
 Cuando la cantidad de habitaciones destinadas a huéspedes sea inferior a 15, se exime del requisito del local de Ropería, a cambio de que se destinen a fin perseguido como mínimo 2 armarios.
 En los hoteles residenciales sólo se tomará en cuenta el número de habitaciones y no la cantidad de unidades de vivienda para cumplir con la exigencia del local de ropería.
- f) *Salidas exigidas:* Las escaleras, pasajes y medios de salida se ajustarán a lo determinado en “Medios de Salida”, teniendo en cuenta el coeficiente de ocupación mencionado en el inciso a) de este artículo. Las puertas de acceso a las habitaciones o departamentos de un hotel podrán tener un ancho no menor que 0,70m.
- g) *Prevenciones contra incendio:* En un establecimiento de Hotelería, se cumplimentará lo establecido en “Protección contra incendio”.
- h) *Guardarropas:* Para uso del personal de servicio, se dispondrá de locales separados por sexo, y provistos de armarios individuales.
 Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición, cuando el personal habite en el establecimiento.

Artículo 482º: Características constructivas particulares de un hotel: Un Hotel cumplirá con las disposiciones contenidas en “Características constructivas particulares de un establecimiento de hotelería”.

Cuando exista servicio de comidas y/o bebidas, se cumplimentarán las disposiciones contenidas en “Comercio donde se sirven y expenden comidas”.

La cocina en estos establecimientos podrá tener una superficie mínima de 9m² y un lado mínimo de 2,50m., cuando en ella trabajen no más que 2 personas. A los efectos de la altura, iluminación y ventilación se considerará como un local de primera clase.

Cuando en ella trabajen más de 2 personas, el local será considerado de tercera clase, además el área mínima establecida para locales de tercera clase deberá incrementarse en 3m² por cada persona que exceda de a6.

9.2- Comercial – Galería de comercios.

Artículo 485º: Galería de comercios: Dimensiones de locales y quioscos en “Galería de comercios”.

En una galería de comercios los locales y los quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

- a) *Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave:* Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común tendrán una altura libre mínima de 3,00m., superficie no inferior a 8,00m² y lado no menor que 2,50m. Cuando se comercien alimentos no envasados, la superficie será de 16,00m² y lado no menor que 3,00m.
- b) *Quioscos dentro del vestíbulo o nave:* El quiosco es una estructura inaccesible al público que puede tener cerramiento lateral y techo propio. En este último caso, la altura libre mínima será de 2,10m. El lado medio exteriormente no será menor que 2,00m. Cuando se comercien alimentos no envasados, la superficie será de 8,00m² y lado no menor que 2,50m.

Artículo 486º: Entresuelo en locales de “Galerías de comercios”: Los locales de una “galería de comercios” pueden tener entresuelo siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) La superficie del entresuelo no excederá el 30% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera.
- b) La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como debajo del entresuelo será de:
 - 1- 2,40m. cuando rebase los 10,00m² de superficie, o se utilice como lugar de trabajo, o sea accesible al público.
 - 2- 2,00m. en los demás casos.

Artículo 487º: Medios de salida en “Galerías de comercios”: Cuando la circulación entre los usos contenidos en una “galería de comercios” o entre éstos y otros del mismo edificio se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho a del medio de salida común se dimensionará como sigue:

- a) *Caso de circulación con una salida a la vía pública:*
 - 1- Circulación entre muros ciegos:
 - I. El ancho a se calcula en función del coeficiente de ocupación $x=3$, aplicado a la “superficie de piso” de la “galería” más el de la circulación misma.
 - II. Si dentro de la “galería” hay algún uso cuyo coeficiente de ocupación es menor que tres ($x=3$), se cumplirá en su ámbito el que corresponde a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculo y diversiones públicas, aplicándose para el último caso lo dispuesto en “Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas”.
 - III. El ancho a del medio de salida se calcula según lo dispuesto en “Ancho de corredores de piso” para el número total de personas que resulte de los apartados I y II. Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponde a los usos, considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

2- Caso de circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas: Cuando la circulación tiene vidrieras, vitrinas o aberturas, en un solo lado, su ancho será $b_1 \cdot 1,5^a$, cuando las tiene en ambos lados, su ancho será $b_2 \cdot 1,8^a$.

b) *Caso de circulación con más de una salida a la vía pública:*

1- Con salidas a la misma vía pública el ancho de cada una puede reducirse en un 20% respecto de las medidas resultantes del inciso a).

2- Con salidas a diferentes vías públicas, el ancho de cada una puede reducirse en un 33% respecto de las medidas resultantes del inciso a).

c) *Medios de salida con quioscos:* Puede emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos dentro del medio de salida, siempre que:

1- Tengan, en el sentido de la circulación, una medida no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.

2- Disten entre sí no menos que 3,00m. en el sentido longitudinal de la salida.

3- Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tenga una medida no menor que 70% del ancho calculado de acuerdo a lo establecido en los incisos a) y b), según el caso, con un mínimo de 2,10m.

d) *Ancho libre mínimo de las salidas:* En ningún caso, la suma de los anchos de distintos medios de salida será menor al que corresponde al mayor de los usos servidos por la salida común de la "galería".

Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos a), b) y c), ninguna circulación tendrá un ancho libre inferior a 3,00m., salvo lo especificado en el ítem 3) del inciso c).

e) *Escaleras o rampas:* Las escaleras o rampas que comuniquen las distintas plantas o pisos de una "galería de comercios" cumplirán las siguientes condiciones:

1- El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve cuando el desnivel excede de 1,50m. para desniveles menores a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.

2- La escalera contará con un pasamano, puede no conformar "caja de escalera" y cumplirá con lo establecido en los incisos a), b) y d) de "Escaleras principales, sus características".

3- La rampa tendrá una pendiente máxima de 12% y su solado será antideslizante.

4- En caso que una circulación se resuelva mediante dos escaleras o rampas, en paralelo y/o de uso alternativo, el ancho individual de ellas no será menor que la mitad del ancho exigido para la solución única.

5- Cuando una "galería" se desarrolla en niveles diferentes del piso bajo, esos niveles contarán con un medio complementario de salida consistente, por lo menos, en una "escalera de escape" que lleve al piso bajo del vestíbulo o nave o a un medio exigido de salida. Esta escalera debe tener las características de las escaleras secundarias y ser de tramos rectos.

6- Las escaleras serán ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas más que 15,00m. en sótanos y 20,00m. en pisos altos.

Artículo 488º: Iluminación y ventilación en "Galería de Comercios" Servicio de Salubridad:

a) Iluminación: Una "galería de comercios" no requiere iluminación natural. La iluminación artificial satisfará lo establecido en el inciso b) de "Iluminación artificial".

b) Ventilación:

1- Ventilación del vestíbulo o nave: La ventilación natural del vestíbulo o nave se rige por lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase". El valor de A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. No se tomará en cuenta en el cómputo de A, la superficie de locales que

posean ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones generales de este Código.

Los vanos de ventilación no requieren mecanismos para regular la abertura.

- 2- Ventilación de locales o quioscos: Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código, debe contar con un vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave.

El área mínima (k) de la ventilación es función de la superficie individual (A1) del local o quiosco.

$$K = A1 / 1S$$

Además, en zona opuesta, habrá otro (central, junto al cielorraso) de área no inferior a k, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien, a patio de cualquier categoría.

Este segundo vano puede ser sustituido por conducto con las características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conductos". El segundo vano o conducto puede a su vez ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir 4 renovaciones horarias por inyección de aire.

- 3- Ventilación por aire acondicionado: La ventilación mecanizada en el ítem (2) puede ser sustituida por una instalación de aire acondicionado de eficacia comprobada por la D.O.P.

- c) En una "Galería de comercios" habrá los servicios de salubridad:

- 1- El servicio puede instalarse en compartimentos de acuerdo con el inciso 1) de "Servicios mínimos de Salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

La cantidad de artefactos se calculará en función del coeficiente de ocupación aplicado a la suma de las superficies de locales y quioscos y para una relación del 60% mujeres y 40% hombres.

En el cómputo para determinar el número de artefactos no se tendrá en cuenta la superficie de los locales o quioscos que tienen servicios propios.

- 2- La unidad o sección de la "galería" destinada a la elaboración depósito o expendio de alimentos, tendrá servicio de salubridad dentro de ella cuando trabajen más de cinco (5) personas.

Si en la misma unidad o sección hay servicios para el público concurrente a la "galería". La unidad o sección de más de 30,00m² el servicio exigido para el personal será puesto a disposición del público debiendo haber, además a la vista de éste dentro de la unidad, un lavabo por lo menos.

Artículo 489º: Protección contra incendio en una Galería de Comercio: Una "Galería de Comercio" satisfará las normas determinadas en el Capítulo "De la protección contra incendio".

COMERCIOS QUE TRAFICAN CON PRODUCTOS ALIMENTICIOS:

Artículo 490º: Características constructivas de un comercio que trafica con productos alimenticios:

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en un comercio que trafica con productos alimenticios son considerados de tercera clase en cuando se trata de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, será aumentada en 3 m² por cada persona que trabaje que exceda de seis (6). En cuanto a ventilación, la D.O.P. puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

Además se satisfará lo siguiente:

- a) *Solado:* El solado de la unidad de uso que conforme el comercio, será de material impermeable e invulnerable a los roedores. Tendrá desagüe a la red cloacal según las disposiciones de O.S.N.
- b) *Paramentos-cielorrasos:* Los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados a simple revoque.

Todos los paramentos contarán con un revestimiento, liso e invulnerable a los roedores hasta una altura no menor de 2m. medido sobre el solado. Si este revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto chaflanado o redondeado. En el caso de comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, este revestimiento puede ser de madera lustrada, plástico u otros de características similares:

El cielorraso debe ser enlucido con yeso o revoque liso y pintado.

- c) *Vanos*: Las puertas que dan al exterior tendrán las características exigidas por la ley N° 11.843 y sus disposiciones complementarias y, además, el cierre se producirá automáticamente.
 Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla metálica fina (2mm.). Esta protección no es necesaria en las puertas de locales de venta al por menor de comercios de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, ni en locales de consumo.
- d) *Servicio de salubridad para el personal*: El servicio de salubridad se establecerá de acuerdo con lo que determina el inciso c) de “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. A tal efecto, se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajen en un mismo turno.
 Cuando corresponde la instalación de duchas, ésta será provista de agua fría y de agua caliente. Cuando estos servicios dan al exterior, deberán contar con mamparas, compartimentos o pasos (antecámaras) que impidan su visión desde el exterior.
- e) *Guardarropa*: Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se dispondrá de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, cuando el número de personas que trabajan en un mismo turno excedan de cinco (5).
 Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.
- f) *Servicio de sanidad*: Cuando a juicio de la D.O.P., fundada en la actividad desarrollada en el comercio así lo encuentre justificado, exigirá un local para servicio de sanidad. Este local es obligatorio para más de cincuenta (50) personas que trabajen simultáneamente.

g)

Artículo 491º: Comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o de bebidas envasadas: Un comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, se ajustará a lo dispuesto en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

Artículo 492º: Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados: Un comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”. Debe contar, además, con pileta de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con servicios de agua fría y caliente y desagüe conectado a la red cloacal.
 Cuando se expenda pescado o mariscos, habrá una pileta similar exclusiva para éstos.
 PROVEEDURÍA:

Artículo 493º: Características constructivas de la proveeduría: Una proveeduría satisfará lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”, y además lo siguiente:

- a) *Salón de ventas*: La superficie mínima para el salón de ventas tendrá no menos que 100m² y no superará los 140m².
 Sin perjuicio de cumplimentar las exigencias “Medios de salida”, ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50m. cuando se use simultáneamente para el acceso y egreso del público y de 1,50m. cada una cuando éstos sean diferentes.
- b) *Depósito de mercaderías*: Habrá un depósito para sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías.
- c) *Lugares para lavado y fraccionamiento*: Cuando haya lugares para lavado, fraccionamiento, trozado o envase de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados; en el último caso, los paramentos contarán incluíblemente con revestimientos reglamentarios, como así mismo de piletas de material impermeable y liso y/o acero inoxidable de medidas no inferiores que 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.

- d) *Prevención contra incendio*: Deberá cumplir las prevenciones contra incendio establecidas en “Prevenciones generales contra incendios, para mercados”.

SUPERMERCADOS TOTALES O AUTOSERVICIOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS:

Artículo 494º: Características constructivas de un supermercado total, supermercado o autoservicio de productos alimenticios:

Un supermercado total, supermercado o autoservicio de productos alimenticios, satisfará lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y además lo siguiente:

- a) *Depósito de mercaderías*: Habrá un depósito para los productos alimenticios y otro dependiente para otras mercaderías, que deberán cumplir las disposiciones establecidas para los locales de 3ª. Clase.
- b) *Instalaciones frigoríficas*: Las instalaciones frigoríficas satisfarán lo establecido en “Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos”.
- c) *Lugares para lavado y fraccionamiento*: Cuando se efectúe el lavado, fraccionamiento, trozado o envase de productos alimenticios, se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados y no elaborados; en el último caso, los paramentos contarán incluíblemente con revestimiento reglamentario, debiendo además dicho sector poseer pileta de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable de medidas no inferiores que 1m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.
- d) *Servicio de salubridad para el público*: El servicio mínimo de salubridad para el público se determinará según lo dispuesto en los incisos b) y d) de “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. El número de personas se determinará aplicando el “Coeficiente de ocupación” a la superficie del local destinado a exposición y venta.
- e) *Instalación para residuos*: Habrá una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:
- 1- Mediante compactador.
 - 2- Mediante depósito: El local o locales tendrán una superficie no menor que 1,5% de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.
Cada local para residuos tendrá 2,50m. de lado mínimo y altura no inferior a 3,00m. y una única abertura con puerta metálica.
El solado será impermeable con desagüe de piso, los muros tendrán un revestimiento también impermeable.
Cada local independiente tendrá ventilación mecánica capaz de 10 renovaciones por hora.
- f) *Prevención contra incendios*: Deberá reunir la prevención contra incendio, establecida en “Prevenciones generales contra incendio para mercados”.

MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS:

Artículo 495º: Características constructivas de un mercado de puestos minoristas: Un mercado de puestos minoristas satisfará lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y además lo siguiente:

- a) *Superficie y altura*: Cuando la superficie del mercado no excede los 150m² se altura libre será de 3,50m. por lo menos.
Cuando la superficie es mayor, la altura libre mínima será de 4,50m. Esta última puede ser disminuida hasta 3,50m. a condición de que haya ventilación mecánica o aire acondicionado o bien se construya con una nave central de 4,50m. de alto que ocupe la tercera parte del área.

- b) *Salidas exigidas*: Sin perjuicio de cumplimentar “Medios de salida”, ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno tendrá no menos de 1,50m.
- c) *Puestos*:
- 1- *Internos*: Los puestos internos tendrán una superficie no inferior a los 8,00m. y no menor que 2,50m. de lado.
 Cuando el puesto sea techado, éste será de material incombustible, presentará superficies lisas y tendrá una altura libre mínima de 2,50m. La separación entre puestos que expenden productos alimenticios y de éstos con otros donde los mismos no se expenden será por medio de un tabique de hormigón o mampostería de 2,00m. de alto revestido con material impermeable y liso. Este revestimiento no es necesario del lado del puesto que no expende productos alimenticios.
 La separación entre puestos de otros rubros puede ser mediante rejas metálicas.
 Los puestos para pescados y mariscos contarán con un friso de azulejos de 2,00m. de altura mínima en todo su perímetro.
 Los puestos de venta de leche deberán estar separados de los de venta de carne y verdura, por pared de mampostería de una altura mínima de 3,00m. con frisos impermeables hasta 1,80m. y el resto revocado, alisado y pintado.
- 2- *Externos*: Los puestos externos (hacia la vía pública) conforman locales de tercera clase y deben comunicar directamente con el mercado si no posee servicios sanitarios propios.
 Estos tipos de puestos externos deben satisfacer asimismo las disposiciones que son inherentes a las actividades que en ellos se desarrollan.
- d) *Pasajes o circulaciones interiores*: El ancho mínimo de los pasajes o pasos destinados en un mercado de puestos minoristas, a la circulación pública será:
- Con puestos de los dos lados:
 Pasaje principal..... 2,50m.
 Pasaje secundario..... 2,00m.
 - Con puestos de un solo lado..... 1,50m.
- e) *Servicio de salubridad para el público*: El servicio de salubridad para el público se determinará según lo establecido en los incisos b) y d) de “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. El número de personas se deducirá aplicando el “Coeficiente de ocupación” al área destinada a la circulación del público.
- f) *Instalación para residuos*: Habrá instalación para residuos que cumplirán con lo establecido en el inciso e) de “Características constructivas de un supermercado o autoservicio de productos alimenticios”.

COMERCIOS DONDE SE EXPENDEN O SIRVEN COMIDAS:

Artículo 496º: Características constructivas de los comercios donde se sirven o expenden comidas:

Los comercios donde se sirven y expenden comidas satisfarán lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”, además de lo particular que le sea de aplicación.

Cuando la actividad se desarrolla en una “galería de comercios”, las dimensiones de los locales y los servicios sanitarios se ajustarán a lo dispuesto en “Dimensiones de locales y quioscos en galería de comercios” y “Servicios de salubridad en galería de comercios”.

- a) *Lugar para la permanencia del público*: El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase. Cuando a juicio de la D.O.P. estén aseguradas las condiciones de higiene, los muros y columnas podrán tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas.

Para uso del público concurrente deberá contarse anexo al salón con un guardarropa, el que podrá

ser sustituido por perchas distribuidas en la proporción de una por cada 3m² de superficie del salón. Podrá destinarse un lugar al aire libre para el público consumidor cuando además se cuente con un salón interior, siempre que se aseguren condiciones eficientes de higiene. La parte destinada al público contará con solado impermeable.

- b) *Cocinas*: Los locales utilizados como cocina, cuando en ellos trabajen más de dos personas, serán considerados como de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

El área mínima establecida para locales de tercera clase deberá incrementarse en 3m² por cada persona que exceda de seis (6). En el caso de trabajar no más de dos personas, serán considerados como de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9m² con un lado mínimo de 2,50m.

En cuanto a la ventilación, en ambos casos la D.O.P. puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que realiza, exigir ventilación complementaria.

Las paredes interiores de la cocina se revestirán con friso de azulejos u otro material similar, hasta una altura no menor de 2,00m. medidos desde el piso. Todas las puertas y ventanas de la cocina contarán con protección de malla fina.

Deberán ser visibles por el público concurrente o disponer de fácil acceso para que éste pueda observarla dentro del horario de funcionamiento.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de los alimentos, deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior, para la evacuación de humo, vapor, gases, olores. La D.O.P. podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

Contará con piletas de material impermeable y liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y de 0,30m. de profundidad con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solados y muro y cielorraso, serán redondeados.

- c) *Servicio de salubridad para el público*: El servicio de salubridad para el público se determinará de acuerdo con la superficie de los lugares destinados a su permanencia. El número de personas se deducirá aplicando el "Coeficiente de ocupación", sobre la base de ½ para hombres y para mujeres, en la proporción siguiente:

I- Servicio para hombres		II- Servicio para mujeres	
_ Inodoros:		_ Inodoros:	
Hasta 25.	1 (uno)	Hasta 15.	1 (uno)
Desde 26 a 60.	2 (dos)	Desde 16 hasta 40.	2 (dos)
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor de 5.	1 (uno)	Más de 40 y por cada 30 adicionales o fracción mayor de 5.	1 (uno)

_ Orinales.		_ Lavabos:	
Hasta 20.	1 (uno)	Hasta 15.	1 (uno)
Desde 21 hasta 60.	2 (dos)	Desde 16 hasta 40.	2 (dos)
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)	Más de 40 y por cada 30 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)

_ Lavabos:	
Hasta 20.	1 (uno)
Desde 21 hasta 60.	2 (dos)
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción superior a 5.	1 (uno)

No se computará como superficie, a los efectos de estos servicios de salubridad el “Lugar al aire libre” destinado a uso del público concurrente a condición de que su capacidad no exceda de 20 mesas o 40 personas. Cuando se exceda de estas cantidades, la cantidad excedente cumplirá las proporciones de los ítems I) y II).

- d) *Servicio de salubridad para el personal:* El servicio de salubridad para el personal se establecerá de acuerdo con lo que determina el inciso c) de “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. A tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno. Estos servicios sólo se exigirán cuando trabajen más de cinco (5) hombres y/o tres (3) mujeres.

Cuando corresponde la instalación de ducha, ésta será provista de agua fría y caliente.

Los servicios de salubridad, tanto para el público como para el personal que trabaja serán independientes de los locales de permanencia y trabajo y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos, cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos. Cuando den al exterior, contarán con mamparas que impidan su visión desde el exterior.

- e) *Depósito de mercaderías:* Cuando se cuente con depósito para almacenamiento de mercaderías, éste deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase cuando en superficie sea menor que 250m².

El solado y paramentos serán de material impermeable con desagüe de piso a la red cloacal.

- f) *Instalaciones para residuos:* Habrá instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

- 1- Mediante compactador.
- 2- Mediante depósito destinado a aislar los recipientes de desperdicios. Tendrá solados y paramentos impermeables y desagües de piso. Su ventilación será natural directa o mediante conducto.

COMERCIO DE VENTA AL POR MENOR.

Artículo 497º: Características constructivas de un comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o de bebidas envasadas y comercios donde se sirven y expenden comidas, en estaciones de vehículos de transporte colectivo de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación: En una estación de vehículos de transporte de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación, los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

- a) *Locales con acceso directo desde la vía pública:* Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la “estación”, se dimensionarán según lo establecido en este Código para los locales de tercera clase.
- b) *Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave:* Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común, tendrán una altura libre mínima de 3,00m., superficie no inferior a 8,00m² y lado no menor que 2,50m.
- c) *Quioscos dentro del vestíbulo o nave:* El quiosco es un lugar inaccesible al público, que puede tener cerramiento lateral y techo propio. En éste último caso, la altura libre mínima será de 2,10m. El lado medido exteriormente, no será menor que 2,00m.

Los materiales que intervengan en su construcción serán incombustibles.

Además de lo expuesto precedentemente, los locales y quioscos cumplimentarán lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y “Comercios donde se sirven y expenden comidas”.

No se exigirán servicios de salubridad para el personal cuando la “estación” cuente con esos servicios de uso público.

Asimismo en los locales donde sirven y expenden comidas no se exigirán servicios sanitarios para el público cuando su capacidad determinada de acuerdo con el “Coeficiente de ocupación” no exceda

de diez (10) personas.

COMERCIOS QUE ELABORAN PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE VENTA INMEDIATA:

Artículo 498º: Características constructivas de los comercios que elaboren productos alimenticios de venta inmediata:

Los comercios donde se elaboran productos alimenticios de venta inmediata al público, satisfarán lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y además lo siguiente:

- a) *Local de ventas:* Cuando en él se consuma el producto, deberá cumplir lo dispuesto en “Comercios donde se sirven y expenden comidas”. Cuando esté contiguo a la cuadra de elaboración, el muro separativo podrá tener ventanales fijos para permitir la visión entre ambos ambientes.
- b) *Cuadra de elaboración:* A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local será considerado de tercera clase. El área mínima establecida para el local de tercera clase deberá incrementarse en 3,00m² por cada persona que exceda de seis (6). En el caso de trabajar no más de dos (2) personas, a los efectos de la iluminación y ventilación será considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m. y una altura libre mínima de 2,40m. Contará con piletas de material impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho, y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal. Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muro y cielorraso, serán redondeados.
- c) *Depósito de mercaderías:* Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en “Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos” y “Tanque no subterráneo para combustible líquido de consumo diarios”.

Artículo 499º: Elaboración y venta de pan. Panadería: Una panadería cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata” y además lo siguiente:

- a) *Cuadra de elaboración:* Tendrá una altura libre mínima de 3,00m. y se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas para los locales de tercera clase. Contarán con piletas de material impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.
- b) *Cámaras de fermentación:* Podrán ubicarse dentro del local destinado a cuadra de elaboración, a condición de que su superficie total no supere el 10% de la de aquél. Los muros serán lisos e impermeables pudiendo ser el solado de acero inoxidable antideslizante. Tendrán una superficie mínima de 9,00m² con un lado mínimo de 3,00m. y una altura libre no inferior a 2,00m. Las puertas de acero serán metálicas.

Artículo 500º: Elaboración de pastas frescas: Un comercio dedicado a la fabricación de pastas frescas, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”.

No se requerirá la exigencia de cuadra de elaboración, pudiendo efectuarse la fabricación de pastas en el salón de ventas, a condición de que:

- El salón de ventas posea una superficie no menor de 22,00m².
- El ambiente dedicado a la elaboración se halle separado del lugar destinado a atención al público, mediante vitrinas, mostradores, barandas metálicas, o tabiques de vidrio, de una altura no superior a 2,20m.

- Las instalaciones metálicas y/o electromecánicas disten no menos que 0,80m. de aquellas separaciones y que cuando sean instaladas en las proximidades de las puertas de acceso se hará a no menos que 3,00m. y a una distancia no inferior a 0,8m. de las vidrieras.
- El local donde se elaboren los ingredientes para la fabricación de las pastas, deberá cumplir con lo establecido en el inciso b) de “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”.

Artículo 501º: Elaboración y venta de pizza, fugazza, fainá, postres, flanes, churros y empanadas: Estos establecimientos cumplirán con lo dispuesto en “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”. Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, hogares, así como también chimeneas, cumplirán con lo dispuesto en “Instalaciones que transmitan calor o frío”. Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares”. Cuando como complemento de la actividad principal se elaboren productos mediante frituras, el local destinado a tal fin deberá cumplir lo establecido en el inciso b) de “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”.

Artículo 502º: Elaboración y venta de helados, cremas heladas o productos afines (Heladería): Una heladería deberá cumplir con lo dispuesto en “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”. Cuando en el local de ventas no se sirven y expenden comidas”. Cuando la elaboración se efectúe en el salón de ventas, las instalaciones electromecánicas destinadas a la fabricación, serán emplazadas alejadas del público, preferentemente en la pared posterior del local y debidamente protegidos por mampara de vidrio templado o material similar de una altura de 2,20m. que las circunde. En este caso no se exigirá “Cuadra de elaboración”, debiendo destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que 9,00m², con un lado mínimo de 2,50m. y una altura libre no menor que 2,40m. A los efectos de la iluminación y ventilación, se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

Artículo 503º: Preparación de infusiones de café, té, yerba mate para su distribución y venta ambulante en termos: Un local destinado a la preparación de infusiones de café, té y yerba mate cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”, exceptuándose de la exigencia de poseer local de venta.

No obstante, deberán contar con local adecuado, separado de la “cuadra de elaboración” para la atención de personal encargado de la distribución y venta.

ESTABLECIMIENTOS QUE FRACIONEN ENVASES Y EMPAQUETEN PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS:

Artículos 504º: Características constructivas de los establecimientos que fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios y/o bebidas: Un local donde se fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios o bebidas satisfará lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y además lo siguiente:

- a) *Lugar para fraccionamiento y envasamiento:* Deberá contar con pileta de metal inoxidable o material impermeable y liso de no menos que 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.
- b) *Lugar para lavado de envases:* El lavado de envases, se efectuará por sistema automático y mecánico aprobado por la D.O.P., destinándose a tal fin un ambiente independiente de las demás dependencias, que cumplirá los requisitos establecidos en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”, incisos a), b) y c).

En el caso de trabajar no más que dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, será considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un

lado mínimo de 2,50m. y una altura libre mínima de 2,40m.

- c) *Depósito de mercadería*: Deberá contar con depósitos independientes entre sí y del lugar de fraccionamiento y envasamiento, destinado a:
- I- Guarda de materia prima.
 - II- Guarda de productos elaborados.
 - III- Guarda de envases vacíos.

Los depósitos destinados a guarda de materia prima y productos elaborados destinados a la venta cumplirán lo establecido en los incisos a), b) y c) de “Características constructivas de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”.

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muro y cielorraso, serán redondeados.

- d) *Local para venta*: Cuando se destine un lugar anexo para efectuar la venta de productos, ese local cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

Podrá utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a condición de que el mismo esté separado de aquél mediante mamparas de vidrio, material plástico o mampostería revocada o alisada, de no menos que 2,20m. de altura, completada esa separación hasta el cielorraso, con bastidores de malla fina y siempre que en él trabajen no más de dos personas.

DEPÓSITOS Y/O VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS ENVASADAS.

Artículo 505º: *Características constructivas de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas*: Estos locales cumplirán con las condiciones contenida en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”, debiendo contar con locales separados cuando en ellos se depositen productos elaborados y no elaborados. El local destinado a depósito de productos no elaborados cumplirá además con lo dispuesto en “Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados”.

Cuando el depósito sea utilizado para guardar sal u otras materias salitrosas los muros y cielorrasos contarán con revestimiento impermeable y perfectamente alisado.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación.

Artículo 506º: *Depósito de huevos*: Cuando en él se depositen más de quinientas (500) docenas de huevos deberá contarse con un local destinado a revisadero, que reunirá las condiciones establecidas para los locales de tercera clase.

Cuando la capacidad no exceda de quinientas (500) docenas de huevos al local utilizado como revisadero podrá no reunir las condiciones de un local de tercera clase, siempre que en el mismo trabajen no más que dos personas, la superficie no sea inferior a 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m. y una altura mínima de 2,40m. La iluminación y ventilación corresponderán a lo establecido para los locales de primera clase.

Artículo 507º: *Depósitos de productos lácteos*: Según la naturaleza de los productos a depositar, además de cumplir con lo establecido en “Características constructivas de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas” se cumplimentará lo siguiente:

- a) Cuando se deposite leche y derivados, se hará en cámaras frías o heladeras a temperatura no mayor que 10º C.
- b) Cuando se depositen quesos, el local destinado a tal efecto, tendrá los muros con revestimiento impermeable hasta el cielorraso.
- c) Cuando además de depositarse, se realicen operaciones relativas al procesado de queso, tales como aceitado, lavado, coloreado, parafinado, enharinado, raspado, descortezado, sellado y envasado, las mismas se realizarán en un local independiente del depósito, serán considerados como actividad complementaria de la principal y podrán desarrollarse en un local cuya superficie no sea inferior que 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m. y una altura mínima de 2,40m. cuando en él trabajen no

más de dos personas. La iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

Artículo 508º: Maduradero de bananas: Para el proceso de maduración, independiente del local depósito, deberá contarse con cámaras especiales, que reunirán las siguientes características:

- a) Serán constituidas con material incombustible, y poseerán una altura no menor que 2,00m.
- b) Los paramentos y cielorrasos serán revestidos con material impermeable.
- c) Los solados serán de material impermeable.
- d) Las puertas de estas cámaras serán construidas con material incombustible, abrirán hacia afuera y estarán provistas con dispositivos para su cierre hermético, que podrán ser accionadas indistintamente, tanto del interior como desde el exterior.

Artículo 509º: Venta de carne en subasta pública: Además de cumplir con lo dispuesto en “Características constructivas de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas”, los locales deberán tener una superficie mínima de 300,00m², un lado mínimo de 6,00m. y una altura de 3,50m.

Artículo 510º: Venta al detalle: En los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, donde además se efectúe venta al detalle, contarán con un local anexo que cumpla con lo dispuesto en “Comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas” y en “Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados” según corresponda.

SUPERTIENDA, AUTOSERVICIO.

Artículo 511º: Características constructivas particulares de una super tienda, autoservicio de productos no alimenticios y comercios con acceso al público y no expresamente clasificados:

- a) *Dimensiones, iluminación y ventilación:*
 - 1- A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, los locales serán considerados como de tercera clase. Se exceptúan de estas generalidades respecto al área, aquellos cuyas áreas estén establecidas específicamente.
 - 2- La superficie mínima requerida para el local de tercera clase deberá incrementarse en 3,00m² por cada persona que exceda de seis (6). Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima deberán responder a lo establecido en “Coeficiente de ocupación”.
 - 3- En el local de ventas deberá destinarse una tercera parte de su superficie para la circulación y permanencia del público y del personal.
 - 4- En los “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados” en los que no trabajen más de dos (2) personas, los locales a los efectos de la iluminación y ventilación serán considerados como locales de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m. y una altura mínima de 2,40m.
- b) *Paramentos:* Los paramentos serán enlucidos en yeso o mampostería revocada, alisados y pintados, admitiéndose otros revestimientos que satisfagan las condiciones de higiene.
- c) *Cielorrasos:* Los cielorrasos serán enlucidos en yeso o mampostería revocada, alisados y pintados.
- d) *Solados:* Deberán ser de mosaicos, baldosas u otros materiales que permitan se fácil limpieza.
- e) *Depósitos anexos:* Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal, ajustarán sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código, para los locales de cuarta clase, cuando su superficie sea menor que 250m². Cuando supere esa superficie deberá cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

- f) *Instalaciones eléctricas*: Las instalaciones eléctricas se ajustarán a lo establecido en “Instalaciones eléctricas”.
- g) *Salidas exigidas*: Sin perjuicio de cumplimentar “Medios de salida”, los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,50m. En los “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados”, los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,00m.
- h) *Servicio de salubridad para el personal*: El servicio de salubridad para el personal, se establecerá de acuerdo con lo que determina el inciso c) de “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. A tal efecto se tendrá en cuenta al mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.
- i) *Servicio de salubridad para el público*: Cuando el área destinada a la permanencia de público, según lo establecido en el ítem 3 del inciso a), exceda de 500m² se instalarán servicios sanitarios para el mismo, independientes de los destinados al personal, en la proporción que determina el inciso d) de “Servicios mínimos de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”. Exceptuándose de exigir servicio de salubridad cuando el comercio se instala en “Galería de comercio”.

Artículo 512º: Comercio con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros: Los locales o quioscos instalados en las estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros dedicados a actividades comerciales de venta al por menor sin acceso de público y no expresamente clasificados, serán eximidos de las condiciones establecidas por este Código en cuanto a construcción, ventilación, iluminación, siempre que estén contruidos con material incombustible o ignífugo satisfactoriamente a juicio de la D.O.P. y se emplacen en vestíbulos o andenes de primer nivel. Cuando el comercio tenga acceso de público deberá cumplimentarse lo dispuesto en el ítem 4 del inciso a) de “Características constructivas particulares de una Super Tienda, Autoservicio de productos no alimenticios y comercio con acceso de público y no expresamente clasificados”. Estos locales o quioscos quedarán eximidos de habilitar servicios sanitarios propios cuando las situaciones cuenten con estas instalaciones de uso público.

Artículo 513º: Características constructivas particulares de un local de exposición y venta de automotores: Se cumplimenta lo dispuesto en “Depósito, exposición y venta de automotores” del Capítulo “Garajes”. Estas actividades también podrán desarrollarse en lugares abiertos con una superficie no menor que 16,00m² y un lado no inferior que 3,00m. y cercados con muros.

Artículos 514º: Protección contra incendio: Un local de exposición y venta de automotores cumplirá lo dispuesto en el Capítulo “De la protección contra incendio”.9.3- Industrial.

Artículo 515º: Fabricación, elaboración e industrialización de productos y/o bebidas en general: Se hallan comprendidos en las disposiciones de este Capítulo todos aquellos establecimientos destinados a la fabricación y/o elaboración y/o industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.

Exceptuándose del cumplimiento de las normas contenidas en este Capítulo a las actividades comprendidas en “Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata” y los “Despostaderos de reses de abasto”.

Artículo 516º: Características constructivas particulares de los establecimientos destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general: Los locales destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general, cumplirán lo dispuesto en “Características constructivas particulares de un

comercio que trafica con productos alimenticios” y además contarán obligatoriamente con las siguientes secciones independientes entre sí:

- a) Cuadra de elaboración.
- b) Depósito de materias primas.
- c) Depósito de mercaderías elaboradas.

Cuando la actividad lo requiera contarán, además, según corresponda, con las que a continuación se detallan independientes entre sí y de las anteriores.

- a) Depósito de lavado de envases.
- b) Depósito de harina.
- c) Depósito de sal.
- d) Depósito de combustibles.
- e) Cámara de desecación, maduración o estancamiento.
- f) Sala de máquinas.
- g) Cámara frigorífica.
- h) Depósito para residuos o compactador según corresponda.

Artículo 517º: Cuadra de elaboración: Se ajustará a lo establecido en el inciso b) de “Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata” y además contarán con boca o canillas distribuidas en proporción de una (1) por cada 50,00m² de superficie y colocadas a 0,30m. del solado, con servicio de agua caliente y fría.

Artículo 518º: Depósito de materia prima: Se ajustarán a lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” y además se independizarán de la cuadra de elaboración y otras dependencias del establecimiento.

Artículo 519º: Depósito para mercadería elaborada: Deberán reunir iguales condiciones que las establecidas para los “Depósitos para materia prima”.

Artículo 520º: Depósito y lavado de envases: Los locales donde se realice el lavado de envases reunirán las condiciones establecidas en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

En el caso de trabajar no más de dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, será considerado como local de primera clase y su superficie mínima no será inferior a 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m. y una altura libre mínima de 2,40m.

Artículo 521º: Depósito de harina: Cumplirán las mismas exigencias que las establecidas en “Depósitos para materia prima”.

Artículo 522º: Depósito para sal: El depósito utilizado para guardar sal o materias salitrosas deberá tener muros y cielorrasos con revestimientos impermeables y perfectamente alisados. El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal, según disposiciones de O.S.N.

Artículo 523º: Depósito de combustible: Cuando se utilicen combustibles sólidos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en “Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos” y “Tanque no subterráneo para combustible líquido de consumo diario”.

Artículo 524º: Cámara de desecación, maduración o estacionamiento: Una cámara para desecación, maduración o estacionamiento, cumplirá lo dispuesto en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

Artículo 525º: Sala de máquinas: Cumplimentará las disposiciones generales de este Código que correspondan a los locales de tercera clase.

Artículo 526º: Cámaras frigoríficas: Se ajustarán a lo establecido en “Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos.

Artículo 527º: Depósito para residuos: Un depósito para residuos será construido totalmente en mampostería y estará dotado de puerta metálica. Los paramentos y el cielorraso serán revestidos con material impermeable alisado. El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de O.S.N. La ventilación será mediante conducto.

Artículo 528º: Fábricas de conservas de frutas y vegetales: Además de cumplimentar las condiciones generales establecidas en este Capítulo, contarán con un local independiente de la cuadra de elaboración destinado exclusivamente al lavado de frutas y vegetales, provistos de piletas construidas en material impermeable, dotadas de agua caliente y fría y conectadas a la red cloacal. Este local se ajustará a lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

Artículo 529º: Características constructivas particulares de los establecimientos destinados a la fabricación de chacinados y/o embutidos: Los locales destinados a la fabricación de chacinados, cumplirán la totalidad de las disposiciones contenidas en “Características constructivas particulares de los establecimientos destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general”, y además deberán tener secciones independientes entre sí destinadas a:

- a) Cámara de maduración o estufa.
- b) Sala de ahumados.
- c) Cocción y/o esterilización.
- d) Cámaras para salazones.

Artículo 530º: Cuadra de elaboración de chacinados: Una cuadra de elaboración de chacinados, además de cumplir las condiciones generales de “Cuadra de elaboración” cumplirá con lo siguiente:

- a) Superficie mínima 30,00m² con un coeficiente de ocupación de 5,00m² por persona.
- b) Su altura no será inferior que 4,00m.
- c) El solado, además de ser antideslizante, contará con canaleta perimetral y el desagüe del mismo, como así también el de las piletas se efectuará a la red cloacal, previo paso de los líquidos por cámara de decantación.
- d) El revestimiento de los paramentos y columnas, será de azulejo o material similar hasta una altura mínima de 3,00m. medidos desde el solado.

El resto, como asimismo el cielorraso, será revocado y pintado con productos que permitan el lavado.

- e) Habrá piletas de metal inoxidable, material impermeable y liso, u otro material aprobado por la D.O.P.

Tendrán sus bordes y ángulos inferiores redondeados.

El número de piletas será de una cada 50,00m² o fracción superior a 5,00m².

Sus dimensiones mínimas serán: 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, provistas de agua caliente y fría.

- f) Habrá bocas de agua o canillas a una altura de 0,30m. medidas desde el solado distribuidas convenientemente, a razón de una cada 50,00m² con servicio de agua fría y caliente.

En la cuadra de elaboración podrá instalarse autoclaves destinadas a la cocción siempre que no se disminuya con ello la superficie reglamentaria.

Artículo 531º: Cámara de maduración y estufa: Se cumplimentará lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”.

A los efectos de su altura, se considerará como local de cuarta clase. Los sistemas de ventilación y calefacción deberán ser aprobados por la D.O.P.

Artículo 532º: Sala de ahumado: La sala de ahumado estará totalmente construida con material refractario y puertas metálicas que abrirán hacia afuera, provistas de cierre hermético. Su altura se ajustará a lo establecido para los locales de cuarta clase. El sistema de calefacción deberá ser aprobado por la D.O.P.

Artículo 533º: Cocción y/o esterilización: El local destinado a cocción y/o esterilización se ubicará independizado de la cuadra de elaboración, pero reunirá las mismas condiciones que las establecidas para aquellas.

Artículo 534º: Depósito y salazón: Este local reunirá las mismas características constructivas que las establecidas para la “Cuadra de elaboración” y además:

- a) El solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables.
- b) Contarán con pileta de cemento alisado, con bordes y ángulos interiores redondeados, provista de agua caliente y fría y con desagüe a la red cloacal.

DEPOSTADEROS DE RESES DE ABASTO:

Artículo 535º: Alcance de las disposiciones para despostaderos de reses de abasto: Las disposiciones para despostaderos de reses de abasto alcanzan a los establecimientos donde se proceda al trozado y/o deshuesado de animales de las especies ovina y/o bovina y/o porcina para su posterior industrialización o comercialización al por mayor.

Artículo 536º: Características constructivas de los despostaderos de reses de abasto: Un despostadero de reses de abasto cumplirá las normas generales de este Código y además las siguientes:

a) *Local de despostar:*

- 1- Superficie: La superficie del local de desposte se calcula a razón de 5,00m² por persona que en él trabajen con un mínimo de 30,00m².
- 2- Solado: El solado del local de desposte será impermeable y antirresbaladizo. En su perímetro habrá una canaleta para recibir las aguas de lavado y conducir las a la red cloacal.
- 3- Altura, paramentos, cielorraso: La altura del local no será inferior a 4,00m. Los paramentos serán lisos e impermeables hasta los 3,00m. del solado y el resto como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado. Todos los ángulos serán redondeados incluso el borde superior del revestimiento impermeable, cuando éste sobresalga del plano de la pared.
- 4- Malla metálica en vanos: Todos los vanos que comuniquen el local con el exterior estarán provistos de malla metálica fina en bastidores fijos. En las puertas, el bastidor se ubicará hacia afuera debiendo cerrarse automáticamente.
- 5- Piletas y bocas de agua: En el local de desposte habrá piletas con su interior liso e impermeable, sus bordes y ángulos interiores, redondeados y sus dimensiones mínimas serán: 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad. Estarán provistas de agua caliente y fría, y con desagüe conectado a la red cloacal. El número de piletas será de una de cada 50,00m² o fracción de 5,00m². Asimismo, habrá bocas de agua distribuidas convenientemente a razón de una de cada 50,00m².

- b) *Cámaras frigoríficas:* Se ajustarán a lo establecido en “Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos”.

CÁMARAS FRIGORÍFICAS Y ESTABLECIMIENTOS FRIGORÍFICOS:

Artículo 537º: Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos:

- a) *Cámaras frigoríficas:* Deberán ser construidas íntegramente en mampostería y tendrán un revestimiento aislante con material aprobado por la D.O.P. y contarán con antecámara a fin de no comunicar directamente con el exterior. Las puertas de las cámaras deberán ser accionadas desde el interior y el exterior de las mismas. Las cámaras anexas a comercios minoristas no requieren antecámaras.
- 1- *Solado, paramentos, cielorrasos:* El solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables. Los ángulos de los paramentos entre sí y de los de éstos con los pisos y cielorrasos serán redondeados.
Los pisos tendrán declives hacia canaletas perimetrales que faciliten el escurrimiento de las aguas del deshielo y del lavado hacia la antecámara, donde se evacuarán, mediante rejillas a la red cloacal. En el caso de no poseer antecámaras, la rejilla estará dentro de la misma cámara.
Los pisos de las antecámaras mantendrán un desnivel que facilite el escurrimiento de los líquidos de la cámara.
- 2- *Iluminación y ventilación:* La iluminación será eléctrica, las fuentes de luz se colocarán de manera que permitan iluminar suficientemente los productos depositados en la cámara con un mínimo de 150 lux por metro cuadrado sobre el suelo.
La ventilación se hará mediante dispositivos que permitan la eliminación de pérdidas de gases refrigerantes.
- 3- *Tubería de refrigeración:* La tubería de refrigeración dentro de la cámara se colocará paralela a las paredes y distante de ellas no menos que 0,10m. Debajo de la tubería habrá un colector de agua de deshielo que desagotará a la canaleta perimetral.
- 4- *Instalación para el lavado:* Existirá una instalación de agua corriente fría y caliente, la que podrá estar fuera de los ambientes de las cámaras y antecámaras para el lavado de las mismas.
- b) *Establecimientos frigoríficos:* Un establecimiento frigorífico, además de las exigencias propias de la “Cámara frigorífica”, cumplirá con lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” en lo que sea de aplicación y además lo siguiente:
- Contarán por lo menos con un local independiente de las cámaras y antecámaras destinado a la recepción y/o empaque y/o expedición de las mercaderías que con lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” en sus generalidades e incisos a), b) y c).

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, TALLERES Y/O DEPÓSITOS INDUSTRIALES:

Artículo 538º: Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales: Los locales destinados a trabajo, venta o depósitos industriales, son considerados de tercera clase, en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

En cuanto a la ventilación, D.O.P. puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

Además satisfará lo siguiente:

- a) *Solado:* El solado estará debidamente consolidado y sus características serán las adecuadas a la naturaleza de cada actividad. Tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de O.S.N.
Cuando por la índole de la actividad de D.O.P. lo estime necesario, el desagüe a la red cloacal se hará a través de cámaras de decantación y/o depuración.
- b) *Paramentos:* Los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados a simple revoque.
La D.O.P. admitirá paramentos de ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas cuando a su juicio la índole de la actividad lo justifique.
Cuando se empleen y/o derramen líquidos o sustancias aceitosas o grasas, los paramentos contarán

con friso impermeable hasta una altura no menor de 2,00m. medido sobre el solado. Si este revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto achaflanado o redondeado.

- c) *Medios de salida*: Se cumplimentará lo establecido en “Generalidades sobre medios de salida”.
- d) *Servicio de salubridad*: El servicio de salubridad para el personal que trabaja determinará teniendo en cuenta el mayor número de personas de un mismo turno. En caso de requerirse la instalación de ducha, ésta será provista de agua caliente y fría. La determinación de la cantidad de artefactos se ajustará a lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales”, aplicando el “Coeficiente de ocupación”. Los locales donde se instalen lavabos u orinales, deberán contar con un área mínima tal, que resulte de adoptar por cada artefacto una superficie mínima de 0,81m² con un lado no menor que 0,75m.
Los orinales y lavabos podrán agruparse en batería en locales cuya superficie tendrá como mínimo la suma de la requerida para los artefactos en él instalados y se preverá una separación o menor que 0,60m. de ancho para cada artefacto.
El servicio de salubridad debe ser independizado de los lugares de trabajo o de permanencia de personas y su acceso será únicamente a través de antecámaras, o en su defecto se colocarán mamparas que impidan su visión desde el exterior.
- e) *Chimeneas*: Las chimeneas que se instalen en establecimientos industriales, o talleres, cumplimentarán lo dispuesto en “Instalaciones eléctricas”.
- f) *Instalaciones eléctricas*: Cuando existan instalaciones eléctricas de iluminación y/o fuerza motriz, se ajustarán a lo dispuesto en “Instalaciones eléctricas”.
- g) *Guardarropas*: Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se dispondrá de un espacio para guardarropa e personal. Si su número es mayor que 5, el guardarropa conformará local con armarios individuales. Cuando trabajen personas de los dos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.
- h) *Servicio de sanidad*: Cuando a juicio de la D.O.P., fundada en la actividad desarrollada, así lo encuentre justificado, exigirá un local para el servicio de sanidad. Este local es obligatorio para más de 50 personas que trabajen simultáneamente.
- i) *Prevenciones contra incendios*: Se cumplimentará lo establecido en “Prevenciones generales contra incendio”.

Artículo 539º: Depósito anexo o complementario de la actividad principal: Los locales utilizados como depósitos con carácter de anexos o complementarios de la actividad principal, siempre que no constituya por sí rubro principal, cumplimentarán lo dispuesto para los locales de cuarta clase, en cuanto a iluminación, ventilación y altura.

LABORATORIO PARA LA PREPARACIÓN DE PRODUCTOS MEDICINALES Y/O VETERINARIOS:

Artículo 540º: Laboratorios para la preparación de productos medicinales y/o veterinarios: Un establecimiento destinado a la preparación de productos medicinales y/o veterinarios reunirá las condiciones establecidas en “Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”, y además contará obligatoriamente con secciones independientes entre sí, destinadas a:

- a) Preparación y/o elaboración.
- b) Embasamiento.
- c) Depósito para materia prima.
- d) Depósito para productos elaborados.
- e) Expedición.
- f) Depósito y/o incinerador de residuos.

Cuando la actividad lo requiera, contará además, según corresponda, con las que a continuación se detallan, independientes entre sí y de las anteriores.

- g) Cámara frigorífica o heladera.
- h) Alojamiento para animales.

- i) Gabinete para ensayos y/o experimentaciones.
- j) Sala para esterilización.
- k) Depósito para combustible.

Las puertas que dan al exterior tendrán las características exigidas por la ley 11.843 y sus disposiciones complementarias además el cierre se producirá automáticamente.

Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla metálica fina (2mm.).

Artículo 541º: Características constructivas de los laboratorios para la preparación de productos medicinales:

a) Preparación y/o elaboración:

- 1- Los locales para preparación y/o elaboración serán construidos totalmente en mampostería. El solado será impermeable, con declive, rejilla y desagüe conectado a la red cloacal. Los paramentos tendrán revestimientos de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de 2,00m. medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado. Todos los ángulos serán redondeados.
- 2- Cuando a juicio de la D.O.P. exista incompatibilidad entre los procesos de preparación y elaboración, podrá exigir que tales operaciones se realicen en distintos ambientes.
- 3- Cuando a juicio de la D.O.P. exista incompatibilidad entre los procesos de preparación y elaboración, podrá, a su juicio, exigir se efectúen en locales cerrados, con ventilación cenital por conducto con tiraje forzado y remate en azotea.
- 4- Se instalarán piletas con su interior liso e impermeable provistas de agua caliente y fría, conectadas a la red cloacal, también podrá ser de metal inoxidable.

b) Envasamiento: Los locales para envasamiento serán construidos totalmente en mampostería.

El solado será impermeable, con declive, rejilla y desagüe conectado a la red cloacal. Los paramentos tendrán revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de 2,00m. medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado. Todos los ángulos serán redondeados.

c) Depósito para materia prima y para productos elaborados: Un depósito para materia prima o para productos elaborados, reunirá las mismas características constructivas que las establecidas para un local de envasamiento.

d) Depósito y/o incinerador de residuos:

- 1- Un depósito para residuos será construido totalmente en mampostería y estará dotado de puerta metálica. Los paramentos y el cielorraso, serán revestidos con material impermeable alisado. El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según las disposiciones de Obras Sanitarias. La ventilación será mediante conducto.
- 2- Cuando se instale incinerador de residuos se ajustará a lo dispuesto en "Incineradores".

e) Cámara frigorífica: En un laboratorio para la preparación de productos medicinales y/o veterinarios las cámaras frigoríficas reunirán las condiciones establecidas en "Características constructivas de las cámaras frigoríficas".

f) Alojamiento para animales: Los locales destinados para alojamiento de animales, serán construidos totalmente en mampostería. La D.O.P. determinará en cada caso la superficie, altura, lado mínimo, ventilación e iluminación, de acuerdo con el tipo y cantidad de animales que se alojen en ellos.

Los paramentos y cielorrasos, serán revestidos con material impermeable alisado.

Los solados serán de material impermeable y tendrán desagüe a la red cloacal según las disposiciones de Obras Sanitarias.

En su interior tendrán bocas o canillas con servicio de agua corriente para su higienización. Las celdas estarán revestidas

con material impermeable, y su solado con declive y desagüe a la red cloacal.

- g) *Gabinete para ensayos y/o experimentaciones. Sala de esterilizaciones:* El local para gabinete de ensayos y/o experimentaciones, y la sala para esterilizaciones reunirán las mismas condiciones que las establecidas para los locales de “preparación y/o elaboración”.
- h) *Depósito de combustibles:* Cuando se utilicen combustibles sólidos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en “Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos” y “Tanque no subterráneo de combustible líquido de consumo diario”.

TALLERES DE PINTURA CON MÁQUINA PULVERIZADORA:

Artículo 542º: Talleres de pintura con máquina pulverizadora: Un establecimiento donde se pinte o barnice con máquinas pulverizadoras, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructiva particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”, contará con un local o locales destinados exclusivamente a esta actividad, que además tendrán las siguientes características:

- a) *Solado:* El solado será de material impermeable.
Los paramentos serán lisos y tendrán revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00m. medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados.
- b) *Ventilación:* La ventilación se efectuará por medios mecánicos que aseguren una constante y satisfactoria renovación de aire durante las horas de labor.
- c) Contará con sistema aprobado por la D.O.P. para la captación y retención de partículas de pinturas y/o barnices producidas por la actividad, que resulten nocivas para la salud del personal.
Cuando el proceso se efectúe sobre piezas u objetos de tamaño reducido y/o manuable no se exigirá el local especial, pero en ese caso el establecimiento deberá contar con campanas metálicas revestidas interiormente con sustancias grasas y satisfacer lo determinado en el inciso c).

ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A DEPÓSITO Y/O LAVADERO Y/O CLASIFICACIÓN DE TPAOS Y/O PAPELES SUCIOS Y/O USADOS:

Artículo 543º: Características constructivas de un establecimiento destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados: Un local destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados, complementario o no de otra actividad deberá cumplir con lo dispuesto en “características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” y además lo siguiente:

- a) *Solado:* Será impermeable, con desagüe a la red cloacal, de acuerdo a las disposiciones de Obras Sanitarias. Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muros y cielorraso, serán redondeados.
- b) *Paramentos – Cielorrasos:* Los paramentos estarán construidos en mampostería y revestidos con material impermeable alisado.
El cielorraso también tendrá revestimiento impermeable alisado. Todos los ángulos serán redondeados.
- c) *Superficie:* La superficie mínima no será inferior a 20,00m² y el lado mínimo no menor que 4,00m.
- d) *Boca de agua:* Deberá contar con un servicio de agua para su higienización, mediante boca y canilla.
- e) *Ventilación:* Cuando la D.O.P., a su juicio, lo estime conveniente, podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada.
- f) *Vanos:* Las puertas que dan al exterior tendrán las características exigidas por la Ley 11.843 y sus disposiciones complementarias, y además, el cierre se producirá automáticamente.

ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA RECEPCIÓN Y/O LAVADO Y/O LIMPIEZA Y/O PLANCHADO DE

ROPA:

Artículo 544º: Características constructivas particulares de los establecimientos destinados a la recepción y/o lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa: Un establecimiento destinado a la recepción y/o lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales y talleres y/o depósitos industriales” y además con lo siguiente:

- a) *Superficie:* La superficie mínima no será inferior a 20,00m² y el lado mínimo no menor que 4,00m.
- b) *Ventilación:* Cuando la D.O.P. a su juicio, lo estime conveniente, podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada.
- c) *Chimeneas:* Las chimeneas que se instalen se ajustarán a lo dispuesto en “Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos”.

Artículo 545º: Depósito para ropa sucia: Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa, contará con un local destinado exclusivamente a depósito de ropa sucia, el que se ajustará a lo siguiente:

- a) *Solado. Paramentos y Cielorrasos:* El solado será impermeable, con desagüe a la red cloacal. Los paramentos estarán contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable alisado. El cielorraso también tendrá revestimiento impermeable alisado. Todos los ángulos serán redondeados.
- b) *Iluminación y ventilación:* La iluminación se ajustará a lo que determine este Código para los locales de cuarta clase al igual que su altura. La ventilación será cenital o por conducto con remate en la azotea, sin perjuicio de que cuando la D.O.P. lo estime conveniente pueda requerirse que la ventilación reglamentaria sea aumentada.

Cuando el establecimiento se dedique exclusivamente a la recepción de ropa para su posterior lavado y/o limpieza y/o planchado en otro lugar, deberá realizarse la atención al público. Este local se ajustará a lo determinado en este Código para los locales de tercera clase.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES PARA LA FABRICACIÓN DE ELEMENTOS UTILIZADOS EN SERVICIOS FÚNEBRES:

Artículo 546º: Características constructivas particulares de los establecimientos industriales para la fabricación de elementos utilizados en servicios funerarios: Una fábrica de ataúdes, de urnas, de armazones para coronas, herrerías, marmolerías fúnebres y otras actividades industriales afines, cumplirán con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”.

9.4- Espectáculos y Diversión Públicos.

Artículo 547º: Sala de Patinaje – Pista de Patinaje:

- a) *Superficie de rodamiento:* Su superficie será lisa y deslizante, sin cortes ni variaciones bruscas de nivel, no admitiéndose el empleo de revestimientos abulonados sobre ella o el contrapiso. Estará libre de columnas y de cualquier otro objeto que obstruya la fluida circulación de los patinadores.
- b) *Barandas de protección:* Los lados o líneas curvas que conforman el perímetro de la pista, contarán en toda su extensión con barandas de protección cuyos elementos serán contruidos sin aristas vivas con una altura mínima dese su solado igual a 1,10m.
- c) En caso de que uno o varios lados de la pista se encuentren delimitados por muros de cerramientos, la baranda de protección se ubicaría a una distancia mínima de 0,10m. de los mismos.
- d)

Artículo 548º: Iluminación y ventilación: Cuando la pista de patinaje se encuentra dentro de un ocal, éste será considerado como de tercera clase a los efectos de sus dimensiones, ventilación e iluminación.

Las áreas de iluminación y ventilación laterales o cenitales serán en lo posible uniformemente distribuidas.

Artículo 549º: Vestuarios: Los locales destinados a vestuarios se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación mínima a lo exigido para los locales de tercera clase, deberán estar separados por sexo.

Artículo 550º: Servicios sanitarios: Los servicios sanitarios que se destinen a los patinadores estarán separados por sexo y se ajustarán a lo dispuesto en “Áreas y lados mínimos de locales” en lo que a dimensiones, ventilación e iluminación se refiriere.

La cantidad de artefactos se calculará en base a:

Para hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Para mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Artículo 551º: Guardarropa: Los locales destinados a guardarropas se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado para los locales de segunda clase.

Cuando la sala de patinaje forma parte de un edificio que incluya otros usos se ajustará en forma tal que sus instalaciones no transmitan ruidos y vibraciones.

CONFITERÍAS BAILABLES, BOITES, CAFÉCONCERT, SALONES EN ALQUILER PARA FIESTAS, OTROS LOCALES PARA RECREACIÓN NOCTURNA:

Artículo 552º: Condiciones Generales: Todo local en el que se desarrollen las actividades especificadas, deberá tener indefectiblemente entrada independiente, con respecto a vivienda u otras actividades y el acceso será directo a su interior desde la vía pública. Si el acceso es por pasillo, éste deberá corresponder exclusivamente al local, sin relación de servidumbre con ningún otro ambiente o dependencia de otras actividades.

Artículo 553º: Características constructivas particulares:

- *Paramentos:*

Serán de mampostería, revocados alisados, pintados o presentarán otro tipo de superficies o revestimientos ignífugos, que satisfagan adecuadas condiciones de higiene. Se deberá tener en cuenta su capacidad de aislación acústica, según Normas IRAM.

- *Divisiones Internas:*

Podrán no ser de mampostería, siempre que sean de material incombustible, o tratados mediante sustancias ignífugas certificadas.

- *Cielorrasos:*

Serán de materiales incombustibles, fácilmente higienizables.

- *Entrepisos, sótanos y semisótanos:*

No se admitirá la construcción de sótanos como dependencias de uso público, cualquiera sea su destino o uso. En la construcción de semisótanos y entrepisos para dependencia de uso de público se tendrá en cuenta que cualquier punto ubicado en los mismos no distarán más que 20,00m. de algún medio exigido de salida, medido en la línea natural de libre trayectoria.

La altura mínima de estos locales será de 2,80m. Las estructuras resistentes deberán calcularse para una sobrecarga útil de 500kg./m², las barandas tendrán una altura mínima de 0,90m. y se dimensionarán previendo un esfuerzo horizontal de 300 Kg./m. en su parte superior.

Los entrepisos tendrán en lugar visible, la indicación de su capacidad expresada en número de personas.

La superficie de los entrepisos se limitará al 35% de la superficie de piso del local respectivo, debiendo contar en caso de superar el 20% de esta última, con sanitarios para cada sexo, ubicados a ese nivel, en cantidad proporcional a su capacidad de público.

- *Pasillos:*

Los pasillos internos de circulación de público tendrán un ancho mínimo de 1,50m.

- *Solados:*

Podrán emplearse mosaicos graníticos, calcáreos, cerámicos, alfombras, plásticos o similares y de madera, en sus diversos tipos, y en general de material duradero, de fácil limpieza e incombustible.

- *Instalaciones eléctricas:*

Se realizarán con materiales de calidad aprobada, que cumplan con NORMAS IRAM. Cuando se realicen exteriormente, deberán ajustarse a lo reglamentario por el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires en esta materia. Toda instalación eléctrica tendrá su correspondiente puesta a tierra, mediante cable desnudo de cobre, de sección adecuada, que conectando todas las puertas metálicas de la instalación, descargue en jabalina de cobre o hierro galvanizado de 1,50m. de longitud mínima.

Todos los tomas, tendrán su correspondiente borne, de puesta a tierra. La entrada de la línea deberá contar además con disyuntor diferencial. Deberán independizarse de la instalación eléctrica otros circuitos correspondientes a sonido, telefonía, baja tensión, etc. La instalación de motores u otros artefactos que puedan producir vibraciones, se colocarán a 0,80m. (mínimo) de paredes medianeras o divisorias con otras unidades locativas, debiendo tener las protecciones adecuadas (base antivibratoria, cubrepoleas, etc.).

En los locales objeto de la presente Ordenanza, deberán disponerse en todos los medios de salida, circulaciones, estadía pública y servicios, luces de emergencia, cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que lo alumbran normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente independiente de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión normal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación antes descriptos.

El funcionamiento de los equipos y luces de emergencia será inspeccionado y verificado por personal municipal idóneo con frecuencia trimestral.

- *Escaleras:*

Serán de material incombustible. Se permitirán peldaños de madera dura, sólo cuando posean una base incombustible. Se ajustarán a los demás requisitos de las escaleras de salida.

- *Instalación de gas:*

Cuando exista red de gas natural, queda prohibido el uso de garrafas o cilindros. No se aceptará el calefaccionamiento de los locales, mediante sistema de fuego abierto (pantallas infrarrojas o similares).

- *Cubiertas:*

Las mismas pueden ejecutarse en cualquier material. Las realizadas en madera o hierro, deberán protegerse convenientemente contra el fuego, recurriendo a elementos que retarden la propagación del mismo, a las estructuras.

Se cuidará especialmente el aislamiento acústico, a fin de evitar propagación de ruidos molestos al entorno.

Artículo 554º: Servicios Sanitarios: Todos los locales contarán con servicios sanitarios exclusivos. Sus paredes serán de mampostería revocada, y cielorrasos de material incombustible, ambos con terminación lisa y pintada en colores claros, piso de fácil limpieza, con rejilla y desagüe. Altura mínima: 2,40m. Contarán con revestimiento sanitario de material cerámico impermeable con altura mínima de 2,10m. Dimensiones mínimas de retretes: ancho: 0,75m. y 0,95m² de superficie, con inodoro de pie o preferentemente a la turca, provisto de taparrollo y perchero.

La ventilación será en forma directa al exterior, por ventana o conducto de 0,10m. por 0,10m. o su equivalente en redondo, por cada retrete, hasta un máximo exigido de 0,30m. x 0,30m. Se admiten conductos horizontales hasta 1,50m. de longitud.

En todos los casos el trayecto desde los locales principales a los servicios sanitarios, será cubierto. El acceso será independiente para cada sexo, sin relación de servidumbre con otros locales.

Deberán estar provistos de papel higiénico, jabón, toallas, éstas deben ser de un solo uso, y pueden reemplazarse por equipos secadores de aire.

Las duchas contarán con agua fría y caliente, prohibiéndose el uso de calefones o combustibles líquidos o instalar calefones a gas en el interior de los mismos. Los locales sanitarios deberán ser usados para sus fines específicos, no debiendo colocarse en ellos, ningún tipo de mercaderías o

elementos ajenos. Deben mantenerse en perfecto estado de limpieza y con artefactos en buen estado.

- *Servicios mínimos de salubridad:* Se dividirán en sanitarios para el público y personal:

1- *Sanitarios para el público:*

- Hombres: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 mingitorio cada 75 usuarios o fracción mayor de 30 hasta los 225 primeros.

En cantidad se aumentará una vez por cada 150 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 75.

- Mujeres: 1 inodoro y 1 lavabo cada 50 usuarios o fracción mayor de 20 hasta los 200 primeros.

Esta cantidad se aumentará una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50.

Se considerarán partes iguales para la diferenciación por sexo.

2- *Sanitarios para el personal:*

- Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 30 empleados o fracción mayor de 10.

- Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 30 empleados o fracción mayor de 10.

Cuando se realicen variedades con transformación, se agregará 1 ducha por cada 5 usuarios, para uso de los artistas de variedades.

Cuando la cantidad de personal no supere las 5 personas se aceptará la construcción de un único sanitario con los servicios mínimos de 1 inodoro y 1 lavabo.

Artículo 555º: Seguridad contra incendio: Los locales requerirán estar equipados con elementos de ducha contra incendios, acorde a la combustibilidad e índole de la actividad, en cantidad suficiente y del tipo adecuado para atacar con eficacia un principio de incendio. Se dispondrá de fácil acceso desde la vía pública, de dispositivos que permitan cortar los servicios de gas, electricidad y otros fluidos, combustibles o inflamables.

Los medios de salida del edificio, contarán con luces de emergencia, para, asegurar la orientación de las personas hacia la salida. Se colocarán en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de 1 por cada 100m², o fracción de superficie de piso. Los matafuegos serán adecuados a cada finalidad y aprobados, de características acorde al riesgo y carga de fuego de cada caso en particular. Serán fijados a la pared mediante grampas, a una altura entre 1,20m. y 1,50m., en lugares bien visibles y de fácil acceso. En locales que superen una superficie de piso mayor de 1,000m² deberán poseer tanque elevado de reserva de agua para incendio, con una capacidad de 10 litros por cada m² de superficie, superado este valor, se considerará 4 litros por cada m² hasta un máximo de 80m² de capacidad de reserva de agua. Este sistema se completará con un hidroneumático que asegure una presión mínima de 1kg./cm², descarga de boquillas de 13mm. de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio. Se aplicarán las Normas de Seguridad contra incendio del piso más alto del edificio. Se aplicarán las Normas de Seguridad contra incendio del Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires.

Artículo 556º: Medios exigidos de salida: Para la determinación de la cantidad de usuarios se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes de ocupación expresados en cantidad de personas por m² de local destinado a uso del público:

Tipo de actividad	Coficiente de Ocupación (personas/m ²)
Confiterías Bailables	2
Boites	2
Café Concert	1
Salones para baile y/o en alquiler para fiestas	1
Cines - teatros - auditorios	---
Otras actividades	---

En estos casos, cuando la cantidad de público no esté expresamente definida en el proyecto, la D.O.P. queda facultada para su determinación.

El ancho libre de las puertas de salidas exigidas, no será inferior a 1,50m. Las mismas se dimensionarán a razón de 0,01m. por cada usuario hasta un máximo de quinientos.

Para un número de usuarios comprendidos entre quinientos y dos mil quinientos, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = [(5.500 - A) \times A] / 5.000$$

A = Número total de usuarios.

x = Ancho de salida exigida en centímetros.

Para un número de usuarios mayor a dos mil quinientos, el ancho se calculará por:

$$X = 0,6 \times A$$

Todos los medios de salida conducirán a la vía pública, ya sea en forma directa o a través de superficie descubierta.

El ancho mínimo acumulado de paso, pasajes o corredores de acceso a medios de salida deberá ser igual o mayor al ancho de éstos.

Ningún punto del local estará a mayor distancia de las puertas de salida que 40m. medidas en la línea de libre trayectoria.

Las puertas de salida serán de tipo vaivén o abrirán hacia el exterior, estarán habilitadas durante las horas de funcionamiento del establecimiento, prohibiéndose su obstrucción con cualquier tipo de elementos, cerraduras, trabas, etc.

Asimismo será necesario proveer de puertas de salida a la vía pública, podrán cumplimentarse en más de un lugar a efectos de asegurar un efectivo medio de salida en caso de obstrucción de alguno de ellos.

- *Escaleras de salida:* El ancho de escaleras de salida se calculará con igual criterio que el utilizado para las puertas de salidas exigidas. Se construirán preferentemente en tramos rectos de no más de 21 alzadas, debiéndose interponer un descanso cuando esta cantidad se supere. Estarán provistas de pasamanos o barandas de altura mínima de 0,90m. medidos desde el medio del peldaño o descanso.

Se utilizarán materiales incombustibles en su construcción y conformarán caja de escalera, las puertas que cierran la misma no disminuirán el ancho mínimo útil de ellas.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y responderán a la fórmula:

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

a = Alzada, no mayor de 18cm.

P = Pedada, no menor que 26cm.

En los casos que se autoricen escaleras circulares o compensadas, el ancho mínimo de los escalones será de 18cm. y el máximo de 38cm.

Artículo 557º: Condiciones de ventilación: La superficie total de las aberturas, ventilucos o rejillas, no podrán ser inferior a la veinteaava parte de la superficie del piso. Podrá asimismo realizarse la ventilación por medios mecánicos adecuados, que aseguren una renovación de aire de 90cm³ por persona y por hora.

Deberán tomarse las precauciones necesarias, a efectos de evitar la propagación de ruidos molestos a través de los medios de ventilación.

9.5- Sanidad.

CEMENTERIOS PRIVADOS:

Artículo 558º: Autorizarse la instalación en el Partido de Zárate, de Cementerios Privados con las características previstas en la Ordenanza General Nº 221/78.

Requisitos para la autorización:

Artículo 559º: Para extender la autorización de Cementerios Privados, deben establecerse los

siguientes requisitos:

- a) El peticionante deberá acreditar el carácter de titular del dominio del suelo afectado a tal fin.
- b) La instalación de Cementerios Privados, sólo podrá ser en el Área Rural y en las Zonas de Uso Agropecuario del Área Complementaria del Partido de Zárate.
- c) No podrán erigirse a menos de cinco (5) km. del ejido urbano, y alejado por lo menos a 500mts. de cualquier amanzanamiento existente aprobado. Asimismo, no podrán instalarse a menos de siete (7) km. uno del otro.
- d) La superficie mínima del predio debe ser de 6 Has.
Además deberá contar con una reserva para futuras ampliaciones, del 30% como mínimo de la superficie original, pudiendo esa superficie, tener un destino transitorio distinto, pero compatible, hasta tanto no sea necesario.
- e) Las características del Cementerio Privado, deben ser exclusivamente de Necrópolis Parquizadas.
- f) Para el acceso se deberá asegurar una correcta vinculación con los centros urbanos, en función de una correcta accesibilidad por medio de rutas troncales del Partido. El acceso al mismo, deberá ser en todo su tramo, pavimentado.
- g) Deberá cumplir con los requisitos técnicos en materia de suelos, a fin de asegurar la aptitud del mismo, en cuanto a su capacidad de rápida asimilación de la materia orgánica. Con respecto a dicha aptitud del suelo, se fijan las siguientes condiciones:
 - 1- La aptitud técnica del suelo debe contener la menor cantidad posible de arcilla, suficiente aireación y consiguientemente, una composición adecuada, para favorecer el proceso de asimilación aludido.
 - 2- Deben ser terrenos de cota de nivel alta, de manera que la capa freática se halle lejos de la superficie, y su oscilación de nivel, no deje márgenes dudosos.

Por lo tanto, para su habilitación es imprescindible contar con el certificado de Aptitud Hidráulica del predio, emitido por la autoridad provincial competente.

Artículo 560º: La Municipalidad extenderá el Certificado de autorización y Radicación del Cementerio Privado, para asegurar al peticionante la inversión a realizar, con sujeción a las cláusulas del Art. 565º, pero no habilitará al mismo, hasta que cumplan las condiciones de lo establecido en "Requisitos para la habilitación".

Requisitos para la habilitación:

Artículo 561º: Planta de conjunto: El Cementerio deberá ser concebido y tratado como un parque, eliminándose toda monumentalidad y decorativismo necrófilo, brindando un marco de sobriedad. Se proyectará como un amplio parque integrando las circunstancias de las escalas peatonales y vehicular, con grupos de árboles, arbustos, sectores de jardinería, fuentes y/o cercos vivos, conformando una totalidad armónica de alto valor paisajístico. Se deberán tener en cuenta los desniveles naturales del terreno, pudiendo realizarse algunos movimientos de tierra, si resultare necesario.

Artículo 562º: Cercos: El perímetro del Cementerio, llevará un cerco de alambre romboidal, con postes de madera u hormigón armado, de una altura mínima de 2,50m. Además, conjuntamente, deberá ornamentarse dicho cerco, con arbustos, en forma continua y con una separación del anterior, no mayor a 0,60m.

Artículo 563º: Accesos: Se proveerá de:

- 1- Un único acceso principal, que canalice los movimientos circulatorios principales.
- 2- Un acceso secundario a la morgue y velatorio para furgones y camiones, para personal, y vivienda del administrador y/o cuidador.
- 3- Un sistema circulatorio vehicular, que canalice el flujo público y privado, áreas para estacionamiento de transporte privado y paradas para el transporte público. Estas, estarán directamente vinculadas a lugares de descanso al aire libre.

4- Un sistema complementario del anterior, que dará acceso a los sectores enterratorios, debiendo quedar el más alejado de éstos en el orden de los 400m. de distancia.

Artículo 564º: Espacios Verdes: En el perímetro, se dejará una franja, entre cerco y sepultura, de no menos de 5m., con tratamiento paisajístico adecuado.

Artículo 565º: Espacios libres para uso general: Cuando se dejen espacios libres para uso general (circulación, conmemoraciones, descanso, etc.) éstos deben ser totalmente integrados al aspecto y función que cumple el Cementerio.

Artículo 566º: Espacio para sepultar: Las sepulturas ocuparán áreas que serán tratada como espacios planos y verdes (césped).

Artículo 567º: Construcciones: Las construcciones deberán ser en plata alta.

<p><i>Las instalaciones mínimas serán:</i></p> <ul style="list-style-type: none">_ Dependencias administrativas. _ Sanitarios públicos._ Peristilo o Galería para público. _ Depósito de cadáveres. _ Osario._ Dependencias velatorias (o edificio para culto)._ Moradas: Enterratorios (individual o familiar) nichos para restos reducidos.	<p><i>Las instalaciones admitidas y no obligatorias serán:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> _ Bóvedas._ Nichos para cadáveres. _ Morgue. _ Crematorio._ Edificio para Cultos (o velatorios). _ Depósito de herramientas, etc._ Casa vivienda para administrador o cuidador.
--	---

Las ocupaciones serán del siguiente orden:

- Área sepultura: 70%.
- Vías de circulación y espacios para estacionamiento: 10%.
- Espacios verdes: 20%.
- Construcciones administrativas, sanitarios, galerías, depósitos, velatorio, etc.: 1%.

Artículo 568º: Dentro del espacio destinado a sepulturas, será dispuesto un 4% para personas indigentes habitantes del Partido de Zárate, para inhumaciones, a pedido e indicación de la Comuna.

NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO:

Artículo 569º: El Cementerio privado es de uso común para lo cual deberán:

- a) Garantizar el libre acceso a los organismos públicos, en ejercicio del Poder de Policía Mortuoria.
- b) Asegurar el libre acceso para el público en general, con la sola limitación horaria.
- c) Que las actividades se cumplan en su interior, en un marco de sobriedad, recogimiento y respeto, propios del culto que se disponga a los muertos.
- d) Ser utilizado sin distinción de tipo religioso, racial, político, social o de cualquier otro que dé lugar a tratamientos discriminatorios.
- e) Comunicar al Municipio las tarifas que pretenda imponer, con treinta (30) días de antelación a la aplicación de las mismas, para su pertinente autorización.

Artículo 570º: La tierra autorizada para sepulturas, podrá ser arrendada a perpetuidad noventa y nueve (99) años, o como mínimo por un período de cinco (5) años.

Artículo 571º: Los arrendamientos quedarán obligados al cumplimiento de la presente reglamentación y de las que se dicten en el futuro.

Artículo 572º: El Cementerio permanecerá abierto, todos los días, hábiles y feriados, en horario diurno, pudiendo funcionar solamente en el horario nocturno las dependencias afectadas a velatorios.

Artículo 573º: La Municipalidad ejercerá el Poder de Policía Mortuoria.

REQUISITOS PARA INHUMACIONES:

Artículo 574º: El Cementerio exigirá, para autorizar las inhumaciones, el Certificado de Defunción correspondiente.

Artículo 575º: No se permitirá la inhumación de cadáveres, antes de haber transcurrido 12 horas del fallecimiento, tomando como referencia la certificación médica.

SANCIÓNES:

Artículo 576º: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Código será sancionado con multas graduales, según el caso, que vayan de uno (1) a mil (1.000) módulos.

VELATORIOS:

Artículo 577º: Velatorios. Cámaras para velar: Una cámara para velar cadáveres cumplimentará las condiciones de iluminación y ventilación que para los locales de tercera clase se establece en "Iluminación y ventilación natural de locales".

Asimismo, se permitirá la iluminación y ventilación artificial siempre que se cumpla con lo dispuesto en "Iluminación y ventilación artificial de locales". Sus características constructivas se ajustarán a lo siguiente:

- a) *Solado:* El solado será de material impermeable, que permita su higienización, y además poseerá desagüe conectado a la red cloacal.
- b) *Paramentos:* Los paramentos contarán con un friso impermeable de una altura no menor que 2,00m. medidos desde el solado.
- c) *Cielorraso:* El cielorraso estará enlucido en yeso, o revocado alzado y pintado, altura mínima: 2,80m.
- d) Todos los ángulos entrantes entre paramentos, solado y cielorraso serán redondeados.
- e) Aislación acústica correspondiente.
- f) Superficie mínima: 15m², lado mínimo: 3m.

Artículo 578º: Sala para el público: La sala de estar para el público concurrente al velatorio será considerada como local de primera clase a los efectos de su iluminación y ventilación mínimas, y además ajustará sus características constructivas a lo establecido en los incisos a), b), c), d) y e) de "Cámaras para velar", con una superficie mínima de 20m² y lado mínimo de 3,80m.

La comunicación de la cámara para velar y la sala para el público será directa.

Las aberturas de comunicación estarán previstas de puertas que permitan el aislamiento de la primera en aquellos casos necesarios.

Artículo 579º: Cada cámara para velar dispondrá, además de la sala para el público, de una dependencia para uso de los deudos, con una superficie mínima de 4m² y similares características constructivas a lo establecido en los incisos a), b), c), d) y e), de "Cámaras para velar".

Artículo 580º: Instalaciones mínimas de un establecimiento para velatorios:

- a) Una entrada para vehículos.
- b) Una entrada para público concurrente.
- c) Una sala de estar para público.
- d) Una cámara para velar, con un máximo de 3 por establecimiento.
- e) Una dependencia para uso de los deudos.
- f) Un depósito.

- g) Servicio de salubridad.
- h) Servicio de cafetería.

Los accesos vehiculares y para público concurrente deberán ser independientes. Las operaciones de carga y descarga desde los vehículos fúnebres deberá hacerse en el interior del establecimiento de modo que no sean visibles desde la vía pública o propiedades vecinas.

La ubicación de estos establecimientos, conforme el Cuadro de usos del Código de Planeamiento no podrán situarse a una distancia menor de 300m. en línea quebrada, de hospitales, Sanatorios, Clínicas o de cualquier establecimiento público o privado donde asistan a enfermos, como así también donde existan escuelas públicas o privadas reconocidas por la autoridad competente, frente a plazas y paseos públicos.

Continúa en vigencia todos los demás aspectos reglamentados por la Ordenanza Nº 1803/75.

Artículo 581º: Servicio de salubridad: Los servicios de salubridad se instalarán en relación con la cantidad probable de personas que puedan permanecer a concurrir, a cuyo efecto se determina la proporción de una persona por cada 2m² de superficie de piso de las cámaras para velar y salas para el público y de cuya cantidad resulte se considerará el 50% para cada sexo.

Estos servicios se habilitarán en la siguiente proporción:

a) *Para hombres:*

Por cada 20 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro, 1 lavabo, 1 orinal.

b) *Para mujeres:*

Por cada 20 personas o fracción superior a 5: 1 inodoro y 1 lavabo.

Artículo 582º: Servicio de cafetería: El local para el servicio de cafetería estará provisto de pileta con servicio de agua caliente y fría, el que deberá ajustarse a lo establecido en los incisos a) y b) de "Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes".

PELUQUERÍA Y/O SALONES DE BELLEZA:

Artículo 583º: Características constructivas particulares de una peluquería y/o salones de belleza:

Los locales de trabajo cumplirán con lo dispuesto en "Comercio con acceso público y no expresamente clasificados" y además lo siguiente:

a) Estarán dotadas de 1 lavabo conectado a la red cloacal con servicio de agua caliente y fría, con canilla mezcladora y en proporción de 1 lavabo por cada cuatro sillas, sillones o gabinetes de trabajo.

b) Cuando en la actividad trabaje únicamente su titular y/o un oficial, el local podrá tener las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie: 9m²
- Lado mínimo: 2,50m.
- Altura: 2,60m.

Artículo 584º: Servicios de salubridad: Los servicios sanitarios para el personal se ajustará a lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", inciso a) y b).

Para el público, contarán con 1 inodoro y 1 lavabo como mínimo instalados en locales independientes entre sí.

Cuando la superficie del salón destinado a la atención del público exceda de 200m², se instalará 1 inodoro y 1 lavabo más por cada 200m² o fracción. Exceptuándose del requisito de cumplir con servicio de salubridad para el público, en que los casos en el establecimiento trabaje únicamente el titular y/o 1 oficial, pudiendo el público concurrente hacer uso de los servicios destinados al personal.

GUARDERÍA INFANTIL:

Artículo 585º: Guardería Infantil: Funcionamiento en otros establecimientos: Cuando en fábricas,

escuelas u otros establecimientos similares funcione una guardería infantil, aquellos no constituirán un uso diferenciado a los efectos de la aplicación de “Salidas exigidas en caso de edificios con usos diversos” para esta última.

Artículo 586º: Locales en una guardería infantil:

a) De carácter obligatorio:	b) De carácter obligatorio condicionado:	c) De carácter optativo:
<ul style="list-style-type: none"> _ Oficina de ingreso. _ Sala de espera. _ Servicios sanitarios. 	<ul style="list-style-type: none"> _ Sala de primeros auxilios. _ Sala cuna. _ Dormitorio. _ Comedor. _ Vestuario para personal. _ Cocina. 	<ul style="list-style-type: none"> _ Consultorio médico. _ Patio y/o jardín de juegos. _ Lavadero. _ Todo otro local que aunque no es especificado directamente, sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

Artículo 587º: Oficina de Ingreso: A los efectos de determinar sus dimensiones mínimas e iluminación y ventilación será considerada como local de Primera Clase (Edificio de sanidad).

Artículo 588º: Sala de espera: Su capacidad requerirá conformidad de la D.O.P. estará de acuerdo con la cantidad de niños alojados. El área, lado mínimo y altura no podrá ser inferior a lo establecido para local de Primera Clase (Edificio de sanidad). Por lo que respecta a iluminación y ventilación, será equiparada a local de Cuarta Clase.

Artículo 589º: Sala de Juegos: Sus dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de Primera Clase (vivienda permanente), teniéndose también en cuenta lo dispuesto en “Factor de ocupación”, inciso c). Sus características constructivas serán: paredes y solado resistentes al uso y lavables, este último antideslizante.

Artículo 590º:

a) *Para los niños:* Las necesidades de los servicios sanitarios para los niños alojados responderán al criterio expresado en el cuadro y sin discriminación de sexo.

Lavabos	1 cada 5 niños o fracción (con agua fría y caliente y canilla mezcladora).
Inodoros	1 cada 6 niños o fracción.
Duchas	1 cada 50 niños o fracción.
Bañeras	1 cada 20 niños o fracción entre 1 y 6 años.
Bañeras ad-hoc	1 cada 10 niños o fracción menores de 1 año.

Las puertas contarán con dispositivos para su cierre automático y podrán abrirse desde el exterior con llave maestra.

b) *Para el personal que trabaje en el establecimiento:* Deberá ajustarse a lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

Artículo 591º: Sala de primeros auxilios: Su existencia será obligatoria, en los casos en que no se disponga de consultorio médico y se alberga a más de 150 niños. Sus características, en lo que se refiere a dimensiones mínimas, iluminación y ventilación, se ajustarán a lo establecido para “Local destinado al servicio de sanidad”.

Artículo 592º: Sala cuna: Para la permanencia de los niños menores de 2 años se habilitará un local cuya superficie mínima será de 2,25m² por cuna con una capacidad máxima de 12 cunas. En todos los casos se deberá prever en torno a la cuna un espacio libre suficiente a juicio de la D.O.P. para permitir la atención del niño, no pudiendo su área y lado mínimo ser inferior a lo establecido en este Código para locales de primera clase (edificio de sanidad). Su solado y paredes serán lavables y resistentes al uso, el cielorraso será lavable, liso y sin molduras.

Dentro de la sala cuna deberá existir un recinto (área de trabajo) que constituirá un local independiente destinado a la atención del niño, cambio y preparación de alimentos, desde el cual se tendrá una fácil visual del resto de los niños. El solado, paredes y cielorraso responderán a las mismas características de la sala cuna. Deberá poseer una mesada, pileta de lavado con agua fría y caliente y canilla mezcladora.

Artículo 593º: Dormitorios: Este local estará destinado al descanso de los niños mayores de 2 años que pertenezcan más de 8 horas diarias en el establecimiento. Tendrá dimensiones tales, a juicio de la D.O.P., que permita al personal proporcionar cómodamente sus cuidados a los niños. La capacidad máxima será de 6 camas, sus paredes y solado serán resistentes al uso y lavables. La iluminación y ventilación que obligatoriamente deberá ser natural y sus dimensiones, nunca podrán ser inferiores a los valores establecidos en este Código para el local de primera clase (edificio de sanidad).

Artículo 594º: Comedor: Su existencia será obligatoria es el establecimiento donde se sirvan una o más comidas diarias. Podrá compartir su uso con la sala de juegos. Sus dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de primera clase (vivienda permanente), teniendo en cuenta lo dispuesto en “Factor de ocupación”, inciso c). Sus características constructivas serán: paredes y solado resistentes al uso y lavables, este último antideslizante.

Artículo 595º: Depósito: Cumplirá lo establecido en “Depósitos anexos o complementarios de la actividad principal”.

Artículo 596º: Vestuario para el personal: Se ajustará a las reglamentaciones particulares vigentes, o en su efecto, a lo establecido para guardarropa en “Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”.

Artículo 597º: Cocina: Su existencia será obligatoria cuando el período de funcionamiento de la guardería sea mayor de 5 horas. Estos locales cumplirán con lo establecido en “características constructivas de los comercios donde se sirven o se expenden comidas”, inciso b) “Cocinas”, salvo lo referente a la visibilidad por parte de los concurrentes durante el horario de funcionamiento. El solado, paramentos, cielorrasos y vanos se ajustarán a lo establecido en “características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios”, incisos a), b) y c).

Artículo 598º: Consultorio médico: Deberá poseer fácil acceso desde el exterior y estará en conexión directa con el hospedaje, sus dimensiones serán tales, a juicio de la D.O.P., que permitan el conveniente desplazamiento del personal y equipo correspondiente. Su área, lado mínimo y altura, iluminación y ventilación no podrán ser inferiores en ningún caso a lo establecido en este Código para locales de primera clase (edificios de sanidad).

Su solado será resistente al uso, lavable e impermeable al igual que sus paredes.

Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras.

Poseerán una mesada y pileta de lavado con canilla accionada a pie, rodilla o codo.

Artículo 599º: Patio y/o jardín de juegos: Sus solados y muros laterales serán resistentes al uso, lavables e impermeables.

Artículo 600º: Lavadero: Su altura, condiciones de iluminación y ventilación, responderán a lo

establecido para locales de segunda clase, su lado y área mínima serán respectivamente 1,50m. y 3,00m². Sus características constructivas serán: piso impermeable, antideslizante y fácilmente lavable; paredes revestidas con material impermeable hasta 2,00m. sobre solado, cielorraso liso fácilmente limpiable, sin juntas ni uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

ESTABLECIMIENTOS GERIÁTRICOS:

Artículo 601º: Locales de un establecimiento geriátrico: Los locales de un establecimiento geriátrico serán:

a) De carácter obligatorio:	b) De carácter obligatorio condicionado:	c) De carácter optativo:
habitaciones destinadas a alojamiento. la de estar. servicios sanitarios. cocina.	superficie. comedor. guardarropa para el personal. vadero (30 personas o más).	vadero (menos de 30 personas). depósito de comestibles. cualquier otro local que aunque no determinado expresamente, sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

Artículo 602º: Escaleras y medios de salida: Se ajustarán a las prescripciones del Capítulo a6.4 “De los locales” y 6.5 “De los medios de salida”. Las dimensiones de los medios de salida deberán proporcionarse en base al factor de ocupación.

Artículo 603º: Habitaciones destinadas para alojamiento:

- Superficie mínima: 9,00m².
- Lado mínimo: 2,50m.
- Altura mínima: 2,60m.
- Iluminación y ventilación: se ajustarán a lo establecido en “Iluminación y ventilación en locales de primera clase”, incisos a) y b).
- Capacidad: la capacidad de ocupación se determinará a razón de 15m³ como mínimo por persona, no pudiendo excederse de seis (6) camas por habitación. En caso que las habitaciones tuvieran una altura superior a 3,00m. para establecer su cubaje se considerará esta dimensión como máxima altura.
- Pisos: resistentes al uso, lavables y antideslizantes.
- Cielorrasos: deberán ser revocados a la cal, enlucidos en yeso, liso o alisados convenientemente pintados o blanqueados.
- Paredes: deberán ser revocadas, enlucidos en yeso, alisadas o blanqueadas. Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable.

Artículo 604º: Servicios Sanitarios:

a) *Para alojados:* En estos establecimientos los servicios de salubridad se instalarán de acuerdo a la cantidad de personas que puedan alojarse según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción que a continuación se detalla:

- Inodoros:
Hasta seis (6) personas: uno (1).
De siete (7) a doce (12) personas: dos (2).
De trece (13) a veinte (20) personas: tres (3).
De veintiuna (21) a treinta (30) personas: cuatro (4).
Más de treinta (30) personas: se aumentará un (1) inodoro cada diez (10) o fracción superior a cinco (5) personas.
- Bidets:

Se instalará un bidet cada tres (3) inodoros disponiendo como mínimo un (1) bidet.

- Duchas o duchadoras:

Hasta diez (10) personas: una (1).

De once (11) a quince (15) personas: dos (2).

De quince (15) a treinta (30) personas: tres (3).

Por cada adicional o fracción superior a quince (15): una (1) ducha con duchador más.

- Bañeras: (optativas):

Hasta veinte (20) personas: una (1).

Más de veinte (20) personas: se aumentará una (1) bañera cada veinte (20) o fracción superior a diez (10) personas.

- Lavabos:

Hasta seis (6) personas: uno (1).

De siete (7) a doce (12) personas: dos (2).

De trece (13) a veinte (20) personas: tres (3).

De veintiuna (21) a treinta (30) personas: cuatro (4).

De treinta y una (31) a cuarenta (40) personas: cinco (5).

Más de cuarenta (40) personas: se aumentará un (1) lavabo cada diez (10) o fracción superior a cinco (5) personas.

b) *Para el personal:* Deberá ajustarse a lo establecido en el artículo "Servicios mínimos de salubridad en los locales o edificios públicos comerciales e industriales".

Los inodoros, lavabos o duchas podrán ser instalados en compartimentos independientes entre sí. Estos compartimentos tendrán un lado mínimo de 0,75m. y un área mínima de 0,81m² por artefacto, y en los demás aspectos se ajustarán a las disposiciones de los capítulos "De los locales", "De los medios de salida" y "Del proyecto de las instalaciones complementarias", que le sean de aplicación.

Las duchas, lavabos y bidets tendrán servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Artículo 605º: Sala de estar o entretenimientos:

- Superficie mínima: 16,00m².

- Lado mínimo: 3,00m.

- Cuando posea varios locales: por lo menos uno tendrá 10,00m² de superficie y 2,50m. de lado mínimo, respectivamente.

- Factor ocupacional: 2,00m² por persona.

- Altura mínima: 2,60m.

- Ventilación e iluminación: se ajustará a lo establecido en el inciso a) y b) de "Iluminación y ventilación para locales de primera clase".

- Pisos: resistentes al uso, lavables y antideslizantes.

- Cielorraso: alisados, revocados a la cal, enlucidos en yeso y convenientemente blanqueados y pintados.

Artículo 606º: Cocina:

Trabajando hasta dos personas:

- Superficie mínima: 9,00m²

- Lado mínimo: 2,50m.

- Altura mínima: 2,60m.

Trabajando tres o más personas:

- Superficie mínima: 16,00m²

- Lado mínimo: 3,00m.

- Altura mínima: 2,60m.

- Iluminación y ventilación.

Hasta dos personas: cumplirán las exigencias mínimas para locales de segunda clase.

Tres o más personas: cumplirán las exigencias mínimas de locales de tercera clase.

- Paredes: Totalmente revocadas, alisadas, enlucidas en yeso, pintadas o blanqueadas. Todas las paredes contarán con un revestimiento de azulejos u otros materiales similares, impermeables, lisos e invulnerables a los roedores. Tendrán desagüe conectado a la red cloacal, según las disposiciones de Obras Sanitarias.

- Cielorrasos: revocados a la cal, alisados, enlucidos con yeso, pintados o blanqueados.

- Vanos: las puertas que dan al exterior tendrán las características exigidas por la Ley 11.483 y sus disposiciones complementarias y, además, el cierre se producirá automáticamente. Todos los vanos que den al exterior contarán con protección de tela de malla fina (2mm).

- Piletas: Deberán ser de material impermeable liso o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 0,60m. de largo, a 0,40m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua fría y caliente y desagüe a la red cloacal.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de los alimentos deberá instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que aseguren la evacuación de humos, vapores, gases y olores.

Las instalaciones de gas responderán al reglamento de Gas del Estado.

Artículo 607º: Ropería: Los establecimientos que alberguen a más de treinta personas deberán contar con dos locales independientes, destinados uno para la ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados. Con respecto a la iluminación, ventilación y altura, se ajustarán a lo determinado para locales de cuarta clase. Sus paredes estarán revestidas con material impermeable y hasta dos metros de altura.

Sus pisos serán de material impermeable y de fácil lavado.

Artículo 608º: Comedor: Su existencia será obligatoria en los establecimientos que albergue más de veinte personas, el que podrá ser utilizado indistintamente como Sala de Estar o Entretenimientos.

- Superficie mínima: 16,00m².

- Lado mínimo: 3,00m.

Cuando posea varios locales: por lo menos uno tendrá 10,00m² de superficie y 2,50m. de lado mínimo, respectivamente. Los demás tendrán 6,00m² de superficie mínima y 2,00m. de lado mínimo respectivamente.

- Factor ocupacional: 2 m² por persona.

- Altura mínima: 2,60m.

- Ventilación e iluminación: se ajustará a lo establecido en el inciso a) y b) de "Iluminación y ventilación para locales de primera clase".

- Pisos: resistentes al uso, lavable y antideslizantes.

- Cielorrasos: Alisados, revocados a la cal, enlucidos en yeso y blanqueados. Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable.

Artículo 609º: Guardarropas para el personal: Si su número es mayor de cinco (5) personas, el guardarropas conformará local independiente con armarios individuales, ajustándose, en cuanto a la iluminación, ventilación y altura a lo establecido para locales de segunda clase.

Artículo 610º: Lavadero (más de treinta personas):

- Altura y condiciones de iluminación: responderán a lo establecido para locales de segunda clase.

- Dimensiones mínimas: lado 1,60m. y área 3,00m².

- Pisos: impermeables, antideslizantes fácilmente lavables, con desagüe cloacal.

- Paredes: revestidas con material impermeable hasta 2,10m. de altura, medidas sobre el solado, el resto revocado a la cal, pintado o blanqueado.
- Cielorrasos: fácilmente limpiables, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

Artículo 611º: Depósito de comestibles: Estos locales darán cumplimiento a las disposiciones requeridas para los de cuarta clase.

Artículo 612º: Lavadero (menos de treinta personas): Cuando se opte por instalarlo, deberán cumplir las especificaciones para “Lavaderos” (más de treinta personas).

Artículo 613º: Otros locales: Todo local no expresamente especificado deberá responder de acuerdo a su destino, a lo requerido en este Código.

9.6- Educación y Cultura.

ESCUELAS, COLEGIOS DE ENSEÑANZA PRIMARIA, SECUNDARIA Y/O TERCARIA.

Artículo 614º: Aulas y salón de actos de escuela:

a) *Aulas:* Las aulas escolares son locales de primera clase. El área mínima de los vanos de iluminación será incrementada en un 50% sobre los valores establecidos en “Iluminación y ventilación de locales de primera clase”, teniendo en cuenta en su construcción, adecuadas medidas de seguridad a los accidentes en caso de roturas de vidrio. En el caso de que la superficie de iluminación esté situada en un solo muro se procurará que los asientos de los alumnos reciban de la izquierda esta iluminación. El área de cada aula no será menor a 1,35m² por alumno y su volumen no será inferior a 5m³ por alumno. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3,00m. El solado será de fácil limpieza y adecuado al uso.

Las aulas deben contar con calefacción y no comunicarán directamente con dormitorios.

b) *Salón de Actos:* El salón de actos de una escuela es local de tercera clase. Toda aula o salón de actos con guardería fija tendrá declive que permita una cómoda visual hacia el estrado desde cualquier sector.

Artículo 615º: Servicio de salubridad de escuela:

a) *Características constructivas:* Una escuela debe tener locales con servicio de sanidad para alumnos, separados por sexo, accesible bajo paso cubierto, sin comunicación directa con aulas, gabinetes, laboratorios, salón de actos y todo otro local similar.

Se impedirá desde el exterior la visión de los locales de salubridad.

Los inodoros se emplazarán en compartimentos independientes cada uno, con puerta de altura total comprendida entre 1,40m. por 1,60m. distanciada del solado 0,20m. a 0,30m.

La puerta tendrá un dispositivo de cierre desde el interior y se podrá abrir desde afuera mediante llave maestra.

Si el local contiene orinal y lavabo, entre ambas habrá una distancia no inferior a 1,30m. salvo que el orinal esté separado por mampara de 1,20m. de alto por 0,60m. de profundidad.

Si el local de salubridad cuenta con antecámara o compartimentos independientes cada uno, con puerta de altura total comprendida entre 1,40m. y 1,60m. distanciada del solado 0,20m. a 0,30m.

La puerta tendrá un dispositivo de cierre desde el interior y se podrá abrir desde afuera mediante llave maestra.

Si el local contiene orinal y lavabo, entre ambas habrá una distancia no inferior a 1,30m. salvo que el orinal esté separado por mampara de 1,20m. de alto por 0,60m. de profundidad.

Si el local de salubridad cuenta con antecámara o compartimento de paso, éste debe tener un área no menor de 0,90m² y un paso libre no inferior a 0,75m. La antecámara o paso no requiere iluminación ni ventilación naturales y puede colocarse en ella sólo lavabos y bebederos. Estos artefactos se consideran en todos los casos de una profundidad uniforme de 0,60m. Los locales de

salubridad no se ubicarán a distancias mayores de un piso respecto de aulas, gabinetes, laboratorios y similares.

En el internado, los locales de salubridad estarán próximos a los dormitorios.

b) *Servicio mínimo de salubridad para los alumnos:* El servicio mínimo de salubridad para los alumnos es:

1- Escuela sin internado			2- Escuela con internado		
Artefactos	Varones	Mujeres	Artefactos	Varones	Mujeres
Inodoro	1 cada 30 alumnos acción.	1 cada 20 alumnas acción.	Inodoro	1 cada 20 pupilos acción.	1 cada 8 pupilas acción.
W.C.	1 cada 20 alumnos acción.	1 cada 20 alumnas acción.	W.C.	1 cada 10 pupilos acción.	1 cada 8 pupilas acción.
Lavabo	1 cada 20 alumnos acción.	1 cada 20 alumnas acción.	Lavabo	1 cada 5 pupilos acción.	1 cada 5 pupilas acción.
Duchero	1 cada 50 alumnos acción.	1 cada 50 alumnas acción.	Duchero	1 cada 50 pupilos acción.	1 cada 50 pupilas acción.
			Ducha	1 cada 5 pupilos acción.	1 cada 5 pupilas acción.

Los lavabos, duchas y bañeras en internados tendrán agua fría y caliente.

Los artefactos serán adecuados a la edad de los alumnos.

c) *Servicio de salubridad para el personal:* El personal de la escuela tendrá servicio de salubridad separado del de los alumnos y en la proporción establecida en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

Artículo 616º: Patios de la escuela: Una escuela contará con patios de una superficie acumulada no inferior al 75% del área total de las aulas, no computando los gabinetes y laboratorios especializados, sala de música y auditorio, utilizado por los alumnos ocupantes de aquellas aulas. Estos patios pueden coincidir con los de iluminación y ventilación del edificio. Además habrá galerías o espacios cubiertos para el caso de mal tiempo, con una superficie no menor de 1/3 de la de los patios exigidos y situados al nivel de las aulas respectivas.

Artículo 617º: Comedor y cocina de escuela:

a) *Comedor:* El comedor de una escuela es local de primera clase, su superficie no será inferior de 1,00m² por persona que lo utilice.

b) *Cocina:* La cocina de una escuela es local de primera clase. Los paramentos tendrán revestimiento impermeable hasta 2,00m. de alto sobre el solado. El resto y el cielorraso serán terminados, al menos, con revoque fino.

En la cocina, la pileta estará provista de agua fría y caliente. Los vanos contarán con tela metálica o de material plástico con malla fina, en las ventanas sobre marcos desmontables y en las puertas en bastidores de cierre automático. Dichas telas serán permanentes y mantenidas limpias.

Artículo 618º: Gimnasio de escuela: El gimnasio de una escuela es local de tercera clase. Cuando se prevea vestuario para maestros, éste tendrá anexo un servicio de salubridad con inodoro y contará con un lavabo y ducha con agua caliente y fría.

Artículo 610º: Dormitorio de escuela con internado: En una escuela con internados los dormitorios de pupilos, del personal docente, y del servicio, deben estar separados.

El número de pupilos alojados en un dormitorio corresponderá por lo menos a la proporción de 12,00m³ por persona. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3,00m.

Cuando se formen compartimentos mediante tabiques o mamparas de alto mayor de 2,20m. cada compartimento será considerado como dormitorio independiente.

Los dormitorios tendrán instalación de calefacción.

Artículo 620º: Servicio de sanidad de escuela: Una escuela tendrá un servicio de sanidad consistente en:

- a) Un botiquín reglamentario cuando haya hasta 100 alumnos externos por turno o hasta 10 pupilos internados.
- b) Un local para primeros auxilios cuando haya más de 100 alumnos externos por turnos o más de 10 pupilos internados. Este local satisfará lo establecido en “Local destinado a servicio de sanidad”.
- c) Un local de primera clase conectado con servicios de salubridad, para ser usado como enfermería, conteniendo una cama por cada 50 o fracción de 50 pupilos internados.

Artículo 621º: Iluminación artificial de escuela: El nivel prometido de la iluminación artificial de locales de escuela será adecuado a cada actividad. El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos. Los niveles mínimos de iluminación son:

Local	Nivel mínimo de iluminación a lux
Servicio de salubridad, corredor, pasillo, cuarto de reparos.	60
Gimnasio, deportes, comedor.	80
Dormitorio, recepción, auditorio, salón de actos, sala de estar, cocina.	120
Aula, laboratorio, sala de estudio o lectura.	200
Sala de dibujo, sala de costura.	400
Para trabajos muy finos (luz funcional).	500

Artículo 622º: Protecciones contra incendio en escuela: Una escuela debe cumplir con lo dispuesto en el Capítulo “De la protección contra incendio”.

INSITUTO DE ENSEÑANZA:

Artículo 623º: Aulas o salas de estudio: Las aulas o salas de estudio son consideradas de primera clase, y los efectos del cálculo de áreas y lados mínimos, como vivienda permanente. El área mínima de los vanos de iluminación será incrementada en un 50% sobre los valores establecidos en “Iluminación y ventilación de locales de primera clase”, teniendo en cuenta en su construcción adecuadas medidas de seguridad a los accidentes, en caso de roturas de vidrios. El área de cada aula no será menor a 1,35m² por alumno y su volumen no será inferior a 5m³ por alumno.

El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3m.

Los muros serán de mampostería, revocados, alisados, blanqueados, pintados al aceite o estucados.

El cielorraso será enlucido en yeso o revoque fino y pintado.

El solado de madera machihembrado, parquet, mosaico u otro material de fácil limpieza.

Artículo 624º: Servicio de salubridad en Institutos de Enseñanza:

- a) *Características constructivas:* Un instituto de Enseñanza debe tener locales con servicios de salubridad para alumnos, separados por sexo, accesible bajo paso cubierto sin comunicación directa

con aulas, gabinetes, laboratorios y todo otro local similar. Se impedirá desde el exterior la visión a los servicios sanitarios mediante compartimentos o pasos (antecámaras). Los ambientes donde se instalen inodoros y lavabos contarán con perchas fojas, las que podrán colocarse en las paredes o en la parte interior de las puertas.

b) *Servicio mínimo de salubridad:* El servicio mínimo de salubridad para los alumnos es:

Artefactos	Varones	Mujeres
Inodoros	1 hasta 29 alumnos o fracción.	1 cada 5 alumnas o fracción.
Orinales	1 cada 15 alumnos o fracción.	
Lavabos	1 cada 15 alumnos o fracción.	1 cada 5 alumnas o fracción.

c) *Servicio mínimo de salubridad para el personal:* El personal del Instituto de Enseñanza podrá hacer uso de los servicios de salubridad establecidos para los alumnos, no requiriendo por lo tanto servicios de salubridad propios.

Artículo 625º: Prevencciones contra incendio en Instituto de Enseñanza: Un Instituto de Enseñanza debe cumplir lo establecido en “De la Protección contra incendio”.

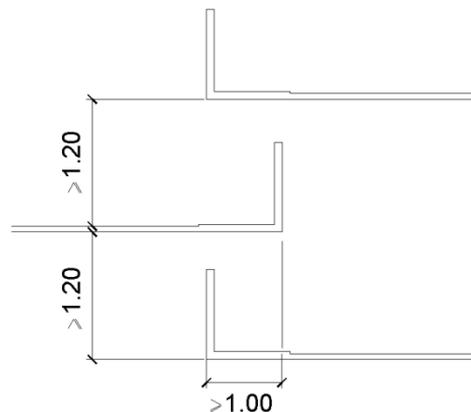
Artículo 626º: Prohibiciones: Ningún ambiente podrá tener comunicación con dormitorios.

Artículo 627º: Todo aspecto constructivo sobre Educación y Cultura no normado en el presente Código se regirá por lo establecido en el Código Rector de Arquitectura Escolar.

TRASPORTE:

Artículo 628º: Garajes. Características constructivas:

a) *Características:* Altura permitida para los locales: el local destinado a garaje tendrá una altura mínima de dos metros diez (2,10m), excepto los bordes de las áreas de estacionamiento, donde la altura podrá alcanzar 1,80m. como mínimo, pudiéndose disponer a partir de esa cota una carterera con pendiente de 15º respecto a la horizontal. En los casos que se superpongan las áreas de estacionamiento a media altura, se deberá respetar lo graficado en croquis.



b) *Iluminación:* El “lugar de estacionamiento” y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220v. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corriente, fusibles, se deben colocar a no menos que 1,50m. del solado.

c) *Ventilación:* La ventilación de un garaje debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de locales de tercera clase.

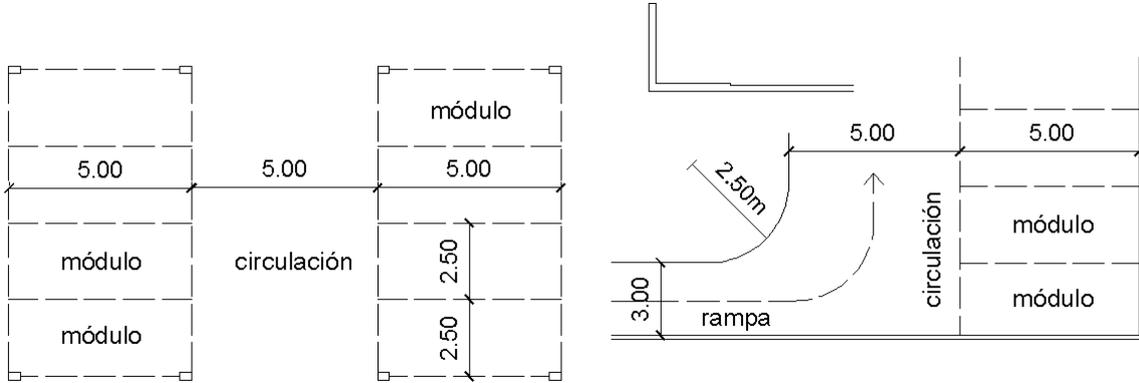
Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1: 10.000.

La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica, la Dirección

puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.

d) **Medios de salida:** Un garaje cumplirá lo establecido en “De los medios de salida”.

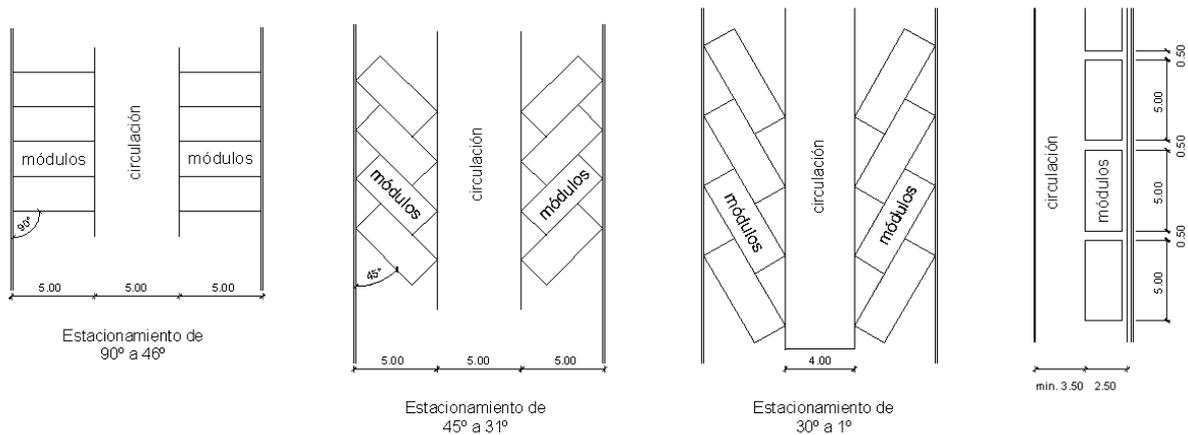
Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, éstas deberán emanarse en la parte del solado del garaje destinado a 2lugar para estacionamiento”. En los garajes comerciales es obligatoria la distribución de los vehículos, de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública.



Las cocheras o espacios demarcados en los lugares tendrán un ancho mínimo de 2,50m. y un largo mínimo de 5m. permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de la salida. Por excepción se aceptarán cocheras con largo menor que el indicado precedentemente cuando resulte de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, etc. siempre que dicho largo no sea inferior a 4,00m. debiendo ser claramente individualizadas en propiedad en planos de subdivisión horizontal. (Ley 13.512).

Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a90º tendrán un ancho mínimo de 5,00m.

En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto, se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.



1- **Situación de los medios de salida de un garaje de pisos:** Todo punto de piso de un garaje accesible por personas distará no más de 40m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

2- **Rampas:** Cuando la diferencia de nivel entre la “cota del predio” y el “lugar de estacionamiento” es mayor de 1m. y se accede por un declive superior al 5% habrá junto a la línea municipal un rellano de 5m. de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5%.

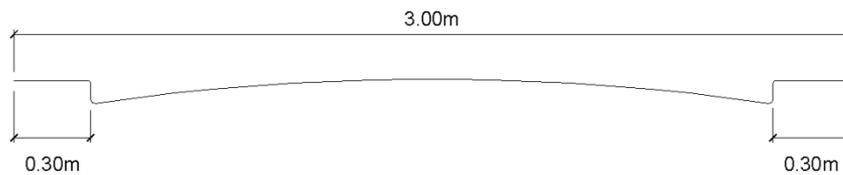
La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal.

A los “lugares de estacionamiento” se puede acceder mediante rampa fija o móvil.

I. **Rampa fija:** El ancho mínimo será de 3,00m. convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos.

A cada lado habrá una reserva de 0,30m. sobreelevada 0,10m. de la correspondiente calzada.

II. **Rampa móvil:** El ancho mínimo será de 2,20m. sin reserva sobreelevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico correspondiente que dicte el D.E.

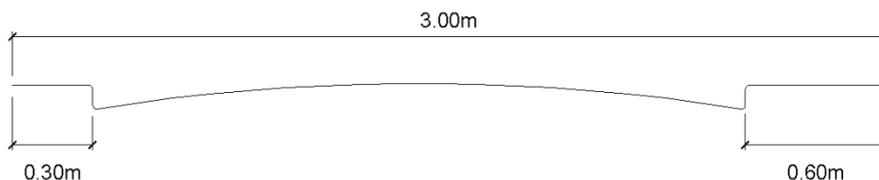


3- **Ascensor de vehículos:** La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

4- **Escalera:** En un garaje habrá por lo menos una escalera continua con pasamano, que constituya “caja de escalera” conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho no inferior a 12cm.

5- **Medio de salida complementario:** Un garaje de pisos con “superficie de piso” mayor que 500m² debe tener un medio complementario de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una “escalera de escape” de 0,50m. de ancho y con las características de escalera secundaria.

Cuando la “escalera de escape” sea emplazada en el fondo y sea abierta y metálica, no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tiene 0,60m. de ancho como mínimo y la “caja de escalera” tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa.



e) **Revestimiento de muros-solados:**

1- El paramento de un muro que separe un garaje de otros será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20m. sobre el respectivo solado.

2- **Solados:** El solado del “lugar de estacionamiento” y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.

Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

f) **Fachadas:** Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

Artículo 629º: Comunicación interna de un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos: Un garaje puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto con las características previstas en la Prevención C1 de “Previsiones de construcción”.

Artículo 630º: Servicios de salubridad: Un garaje de superficie mayor de 75m² satisfará lo establecido en los incisos a), b) y c) de “Servicios de Salubridad de locales o Edificios Públicos, Comerciales e Industriales” para personas que trabajen en él.
Cuando el total de empleados exceda de 5 y el garaje tenga más de 500m², por cada 2.000m² de superficie de módulos de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavabo para cada sexo.
Los garajes privados tendrán como mínimo un inodoro y un lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

Artículo 631º: Instalación anexa a garaje: Siempre que la zonificación establecida en el Código de Planeamiento Urbano lo permita, un garaje puede tener como anexos las instalaciones mencionadas en “Prescripciones constructivas en estaciones de servicio e instalaciones inherentes”.

Artículo 632º: Prescripciones contra incendios: Un garaje debe satisfacer lo establecido en el Artículo “De la Protección contra incendio”.

Artículo 633º: Garaje de guarda mecanizada: Cuando en un garaje la guarda se hace en plataforma mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para “Garajes”, lo siguiente:

- La estructura de mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privado contiguo a predios linderos.
- En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una “Escalera de escape” del tipo mencionado en el ítem (5) del inciso d) de “Características constructivas de un garaje”.
- La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- El sitio donde se maniobra con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos así como el resto del garaje satisfará lo establecido en el Artículo “De la Protección contra incendio”.

Artículo 634º: Servidumbre: A los efectos de las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano referentes a “Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos”, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su ubicación debe responder a la zonificación establecida.
- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 200,00m. medidos sobre la vía pública recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

- El garaje sirviente deberá estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

Artículo 635º: Capacidad de un garaje: Un garaje, cualquiera sea el tipo y se desarrolle en un nivel o en varios, podrá contener únicamente la cantidad de vehículos que surja del plano presentado para su aprobación.

Las cocheras que comuniquen directamente con la vía pública, tendrán las dimensiones requeridas por cada tipo de vehículo ocupante de las mismas y su longitud será igual a la del vehículo más un 20% del mismo, con un mínimo de 2,50m. x 6,00m.

Artículo 635º: Aislación de ruidos molestos: Las paredes divisorias entre parcelas sean medianeras o no medianeras deberán ser revestidas con material antiacústico o con tabiques que formen un espacio de aire intermedio aislante del sonido que evite la transmisión de ruidos molestos a los locales de las fincas vecinas.

ESTACIÓN DE SERVICIO:

Artículo 637º: Estación de Servicio: Prescripciones, características en estación de servicio e instalaciones inherentes: Una estación de servicio cumplirá lo dispuesto en “Características constructivas de un garaje” o en el Artículo “Prescripciones constructivas” según constituya local o no.

Además, debe contar con un patio interno de maniobras.

- a) *Surtidor o bomba de carburante:* Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados no menos que 3,00m. de la L.M.
- b) *Lugar para lavado manual y/o engrase de automotores:* El lugar para el lavado manual y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso. Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,00m. de la L.M. salvo que exista cerca opaca fija con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública.
- c) *Instalación de tubería a presión:* Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.
- d) *Carga de acumuladores:* Si la carga de acumuladores se efectúa en el local, éste se considera de cuarta clase.
- e) *Almacenamiento de solventes y lubricantes:* El almacenamiento en el predio de solventes y lubricantes que no se efectúe en depósitos subterráneos, queda limitado a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano en la “Clasificación urbanística de los depósitos”.
- f) *Instalaciones anexas:* Una estación de servicio puede tener depósito para cámaras y cubiertas. Además están permitidas las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.
- g) *Comunicación interna de una estación de servicio con otros usos:* Una estación de servicio puede comunicar en forma directa interna con otros usos satisfaciendo los requisitos establecidos en “Comunicación interna de garaje con otros usos”.
- h) *Cerca al frente:* La cerca sobre la L.M. establecida en este Código puede ser sustituida por un muro o baranda de por lo menos 0,60m. de alto.

Artículo 638º: Servicio de salubridad en estación de servicio: Una estación de servicio cumplirá lo

establecido en los incisos a), b) y c) de “Servicio mínimo de Salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

Además habrá para el público un inodoro y lavabo separados por sexo.

Artículo 639º: Prescripciones contra incendio en estación de servicio: Una estación de servicio satisfará lo establecido en el Capítulo “De la Protección contra incendio”.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTA:

Artículo 640º: Playa de estacionamiento descubierta. Documentación: Toda solicitud de permiso de obra correspondiente a una playa de estacionamiento descubierta deberá ser acompañada por un plano de la misma, en el que se indicará claramente a escala 1:100 la ubicación de los accesos y de los distintos módulos de estacionamiento, así como las elevaciones de todos los lados de su perímetro, debidamente acotados, señalando la silueta de los cercos y muros divisorios en toda su extensión y altura.

Artículo 641º: Prescripciones constructivas: Una playa de estacionamiento descubierta deberá satisfacer las siguientes condiciones en todo momento:

a) *Parcela apta:* El ancho de la parcela apta para ese fin no podrá ser menor de 8,00m.

b) *Solado:* Deberá estar íntegramente pavimentado y provisto de desagües pluviales reglamentarios y cubiertas con rejillas en la L.M. coincidiendo con los accesos.

Sobre el pavimento deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado para gestionar el permiso de obra.

c) *Muros perimetrales:* Los muros, cercos y muretes perimetrales separativos con otras unidades de uso independiente, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos con todos sus paramentos en toda su extensión y altura libre de marcas, huecos y protuberancias originadas en oportunidad de la o las demoliciones de edificaciones, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela.

Deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de 15cm. de altura mínima de 2,70m. en todo el perímetro con ladrillo a la vista con juntas rehundidas y con su color natural debiendo el resto por encima del revestimiento, estar revocado y pintado de blanco hasta una altura mínima de 10,00m. contándose dichas alturas y todas las que de aquí en adelante se mencionen sin otra advertencia, desde el nivel del solado de la playa.

d) *Cercos y muretes:* En los tramos de perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o complementarse muros de cercos hasta una altura de 3,00m.

Tras las líneas municipales de edificación y de ochava el solado de la playa delimitará con un murete de 30cm. como mínimo de espesor y de altura fija igual a 1,00m. paralelo a aquella retirado de las mismas como mínimo de 1,00m. e interrumpido únicamente en el o los accesos vehiculares a la playa reservándose el espacio hasta la línea municipal a franja verde parquizada.

e) *Local de control:* Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardo del personal de control, cuidado de la misma y para atención del público, el que a efectos de sus dimensiones se considerará como de cuarta clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

En parcelas de menos de 12m. de frente, el local deberá estar ubicado sobre la L.M. y adosado a uno de los muros perimetrales, con altura fija de 2,70m. desde el nivel del solado con frente máximo de 2,00m. medido sobre la L.M.

La construcción se realizará con mampostería de ladrillos aparente, o revestido con plaquetas de ladrillos, al igual que el murete de cerco con el que integrará una unidad de tratamiento arquitectónico. El techo será de hormigón armado o cerámico con voladizo de 0,80m. en correspondencia con la abertura de atención al público y el borde tendrá 0,20m. de espesor.

f) *Accesos*: Tendrán ancho uniforme mínimo de 3,00m. y su eje no podrá estar ubicado a menos de 15,00m. del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.

Cuando la capacidad de la playa supere los 50 módulos de estacionamiento será obligatoria además del acceso una salida de similar característica, independientes entre sí aunque sean antiguas. Estos accesos deberán tener señalización luminosa indicadora de egreso de vehículos.

g) *Movimiento vehicular*: Tanto el ingreso o el egreso de un vehículo debe hacerse en marcha adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento debe quedar permanentemente libre, prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos.

Los módulos medidos entre ejes de marcas en el pavimento deberán tener mínimo 2,50m. de ancho y 5m. de largo y estarán directamente conectados con el camino de acceso.

El solicitante deberá demostrar en el plano que presente para habilitación o aprobación el dispositivo, forma o sistema a utilizar para cumplir esta condición, como asimismo el espacio asignado para el estacionamiento de ciclomotores, motocicletas y motonetas, de acuerdo al siguiente detalle:

- Playas hasta 20 cocheras de capacidad: Una cochera para disponer tres motovehículos o ciclomotores.

- Playas de más de 20 cocheras de capacidad: Dos cocheras para disponer seis motovehículos o ciclomotores.

h) Lo establecido en "Prescripciones contra incendio en estación de servicio".

i) *Iluminación artificial*: Deberá contar con artefactos de luz artificial adosados a muros montados sobre postes adecuados o suspendidos, asegurando una iluminación no menor a 30 lux, con una uniformidad entre media y mínima de 1:10 (diez por ciento) para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno. Deberá haber una luz exterior permanente cuando la playa queda vacía, salvo que ésta cuente con cerramiento adecuado.

j) *Franjas verdes parquizadas*: La superficie de parcela entre L.M. y murete de cerco límite del solado de la playa deberá ser tratada con tierra vegetal como área verde en toda su extensión con césped, herbáceas, arbustos y, eventualmente, árboles, optativamente completada con composiciones pétreas y florales, prohibiéndose toda clase de elementos figurativos o abstractos.

El mantenimiento de las franjas verdes, así como del solado y eventual arbolado de las aceras estarán a cargo del propietario de la parcela o del locatario o usufructuario de la playa, los que serán pasibles de sanciones en caso de incumplimiento o abandono, siendo de aplicación las penas establecidas para el caso de no construcción o falta de reparación o mantenimiento en buen estado de conservación de las aceras reglamentarias de los inmuebles, pudiendo llegarse a la clausura temporaria hasta cumplir con la obligación prevista o la caducidad de la habilitación en caso de reincidencia.

En parcelas esquineras cuando uno de sus lados sea menor de 15,00m. de ancho, solo se requerirá la franja verde parquizada en uno solo de sus frentes sobre la vía pública a elección del peticionante.

k) *Cerramientos*: Podrá disponerse de un medio de cierre para evitar entrada de extraños cuando la playa no está en funciones, en forma de portones en los accesos y cerco sobre el murete de frente, en forma de verja o alambrado artístico de jardín.

l) *Pérgolas y enramadas*: Pueden disponerse desde la línea municipal hacia el interior de las parcelas, en forma de emparrillamiento regular formado por alambres tensos, por alambres tensos, arcos u otros dispositivos, dejando una altura libre mínima de 3,00m. sobre el solado de la playa, permitiéndose como única cobertura plantas trepadoras.

m) El único sitio donde podrán disponerse letreros referentes a las playas será el espacio de muro perimetral situado por encima de las franjas verdes, desde 3 a 5m. medidos verticalmente desde el solado de la playa y del ancho de la franja verde. Todos los demás paramentos de muros y solados

quedan prohibidos a todo tipo de publicidad e inscripciones, salvo los números de módulos de estacionamiento.

Deberá tener como mínimo, una señal con la letra E, adosada a los muros perimetrales sobre la franja verde frontal, sostenida por poste enclavado en ésta última o sobre el techo del local de control. Debajo de la misma deberá ubicarse un cartel en el cual habrá de constar la capacidad de la playa.

Los carteles con otras inscripciones exclusivamente referidas al uso "Playa de estacionamiento" (hay lugar, completo, precios, etc.), deberán ser removibles a mano y no tendrán más de 1,20m. de altura sobre el nivel del solado de la playa.

n) Queda prohibido pintar los paramentos de muros con franjas u otro tipo de decoración.

o) En caso de que una playa de estacionamiento sea cubierta deberá ajustarse a la reglamentación de garajes que norman los Artículos 628º hasta 633º del Código de Edificación.

p) Cuando una playa de estacionamiento esté formada por una o más parcelas y tenga acceso a dos o más calles o avenidas podrá admitirse sobre las líneas municipales menos de 8 metros de ancho, siempre que quede libre circulación en no menos de 4m. de ancho desde el ingreso al egreso.

DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES:

Artículo 642º: Depósito, Exposición y Venta de Automotores: El depósito, la exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá las prescripciones correspondientes a los usos "Garajes", "Estación de Servicio" o "Playa de estacionamiento descubierta" y además lo establecido en "Prescripciones contra incendio en estación de servicio".

ESTACIONES DE VEHÍCULOS:

Artículo 643º: Características constructivas de las estaciones automotores para transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación: Una estación de vehículos automotores para el transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación deberá cumplir con lo dispuesto en "Comercio con acceso de público no expresamente clasificado" y además deberá contar obligatoriamente con las siguientes dependencias:

- Administración y boletería.
- Sala de espera.
- Servicios sanitarios para el público.
- Playa para maniobras.
- Andenes cubiertos para ascenso y descenso de pasajeros.
- Depósitos para equipajes y/o encomiendas.

Los medios de salida estarán diferenciados para uso de pasajeros y para los vehículos y se ajustarán a lo establecido en "Medios de salida".

Artículo 644º: Administración y boleterías: Este local se ajustará a lo dispuesto en los incisos a), b), c), d) y e) de "Características constructivas particulares de los comercios con acceso de público, no expresamente clasificados".

Artículo 645º: Sala de espera: Las dimensiones mínimas de la sala de espera serán las siguientes:

- Superficie: 50,00m².
- Lado mínimo: 4,00m.
- Altura: 3,50m.

Artículo 646º: Servicios de salubridad: Contará como mínimo para uso del público, con el siguiente servicio de salubridad:

- Para hombres: 1 inodoro, 1 orinal y 1 lavabo.
- Para mujeres: 1 inodoro y 1 lavabo.

Cuando la superficie de la sala de espera y andenes superen en total los 300,00m², los servicios sanitarios se aumentarán en la siguiente proporción:

- Para hombres: Por cada 300m² o fracción superior a 50m²: 1 orinal, 1 inodoro y 1 lavabo.
- Para mujeres: Por cada 300m² o fracción superior a 50m²: 1 inodoro y 1 lavabo.

Artículo 647º: Playa para maniobras: La playa para maniobras, que podrá ser cubierta, tendrá una superficie mínima de 120m² debiendo el solado ser nivelado y consolidado.

Artículo 648º: Andenes para pasajeros: Los andenes para ascenso y/o descenso de pasajeros deberán ser cubiertos y estarán sobreelevados 0,20m. como mínimo del nivel de la calzada y su ancho no será inferior a 1,50m.

Cuando el ascenso y/o descenso de pasajeros se efectúe por ambos lados del andén, su ancho será de 3,00m. como mínimo.

Artículo 649º: Depósitos para equipajes y/o encomiendas: Los depósitos para equipajes y/o encomiendas deberán ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación a lo dispuesto en este Código para locales de cuarta clase.

TALLERES PARA ARMADO:

Artículo 650º: Características constructivas particulares de los talleres para armado y/o montajes y/o tapizado y/o carrozado y/o reparación de vehículos automotores: Un taller de vehículos automotores, en donde se realicen tareas de armado y/o montaje y/o carrozado y/o tapizado y/o reparación de los mismos, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” y además contará con entrada directa e independiente desde la vía pública.

Deberá demostrarse en la documentación pertinente que existen en el local lugar para estacionamiento de los vehículos de reparaciones.

Artículo 651º: Depósitos de automotores: Un depósito para guarda de automotores nuevos o usados para su venta fuera del mismo, y sin acceso de público, deberá cumplir con lo establecido en “Depósito, exposición y venta de automotores” y podrá comunicarse con el local de exposición y/o venta.

LAVADERO MECANIZADO AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMÓVILES E INSTALACIONES INHERENTES:

Artículo 652º: Prescripciones características en lavadero mecanizado automático o semiautomático de automóviles e instalaciones inherentes: Un lavadero mecanizado automático o semiautomático de automóviles cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas de un garaje” si se tratare de un local totalmente cubierto o en el Art. “Prescripciones constructivas”, según corresponda.

Además, cumplirá con lo determinado en “Prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes”, incisos b), c) y e).

Los lavaderos mecanizados de cualquier tipo satisfarán, además, lo siguiente:

- a) Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o vía pública. Los muros medianeros o separativos de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se proceda al lavado de los vehículos contarán con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a 3,00m.
- b) Poseerán solamente dos accesos vehiculares de no más de 4,00m. de ancho sobre la L.M. y, optativamente, un acceso peatonal.
- c) Las operaciones preliminares de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes, solo podrán ingresarse a partir de los 3,00m. de la L.M.

- d) Las instalaciones mecanizadas de lavado se ubicarán a no menos de 8,00m. del acceso vehicular.
- e) Se dispondrá de una superficie libre interna no inferior a 48m², en la que pueda estacionar un mínimo de tres (3) vehículos para la realización de las tareas de secado manual o limpieza de interiores, debiendo señalarse en el solado, espacios rectangulares con una superficie mínima de 16m² y con uno de sus lados no menor de 5,70m.
- f) Deberá contarse, además, con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar del sector de lavado al de secado.
- g) Las máquinas instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las fincas vecinas, debiendo obtener la aprobación de la D.O.P. con anterioridad al comienzo de la actividad.
- h) Será obligatorio por parte de los empresarios, instrumentar un sistema de turnos para la realización de los servicios que brindan a fin de evitar la permanencia de los rodados en la vía pública a la espera de atención, infracción de la que serán responsables tanto los titulares de los establecimientos como los conductores de los automotores.

Artículo 653º: Servicio de salubridad en lavadero mecanizado, automático o semiautomático de automóviles: Cumplirá lo establecido en los incisos a), b) y c) de “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

Artículo 654º: Prescripciones complementarias contra incendio en lavadero mecanizado automático o semiautomático de automóviles: Satisfará lo establecido en “De la protección contra incendio” y además “Prescripciones complementarias contra incendio en garaje”.

Artículo 655º: Usos compatibles con un lavadero mecanizado, automático o semiautomático de automóviles: Puede funcionar anexo a estación de servicio.

Artículo 656º: Comunicación interna de un lavadero mecanizado, automático o semiautomático, con otros usos: Puede comunicar en forma directa o interna con otros usos, satisfaciendo los requisitos establecidos en “Comunicación interna de garajes con otros usos”.

Artículo 657º: Instalaciones anexas: Podrá tener las instalaciones anexas señaladas en el inciso f) de “Prescripciones características en estaciones de servicios e instalaciones inherentes”.

ESTACIÓN TERMINAL EN LÍNEAS DE TRANSPORTE URBANO AUTOMOTOR:

Artículo 658º: Estación Terminal en líneas de transporte público urbano automotor.

Requerimientos: Deberá cumplir con los siguientes requerimientos mínimos:

l) *Estacionamiento:*

- a) Área cubierta o descubierta: Será dimensionada para contener, como mínimo, el 10%, tomando el número entero sin fracción, del total de vehículos con que operen las respectivas líneas.
- b) Prohibición de ocupar la vía pública: Los vehículos fuera de servicio, o esperando turno de salida deberán permanecer dentro del área de estacionamiento, siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.
- c) Documentación de obra: Deberá ser acompañada por un plano a escala 1:100 de planta, elevaciones y cortes por lo menos que indicará los accesos y ubicación de los módulos para estacionar los vehículos, debidamente acotados y dimensionados según el tipo de vehículos, que se especificará en el mismo plano, mencionando sus dimensiones.

- d) Parcelas aptas: El frente no podrá ser inferior a 17m. pero en caso de tener acceso por dos o más calles, el desarrollo por cada L.M. podrá ser, como mínimo, de 10m.
- e) Accesos: La estación tendrá ingreso y egreso mediante calzadas de ancho libre mínimo de 4m. cada uno, entre cordones. Los ejes de cada acceso estarán ubicados a 15m. como mínimo de la intersección de ambas L.M. en la esquina.
- f) Movimiento vehicular: Los vehículos deberán ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente y el camino de acceso a cada módulo de estacionamiento estará directamente vinculado a la vía pública y deberá quedar permanentemente libre.
- g) Áreas de estacionamiento descubiertas: Su diseño deberá satisfacer las siguientes condiciones:
 - 1- Solado: Deberá estar íntegramente pavimentado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas sobre la L.M. en correspondencia con los accesos.
 - 2- Muros perimetrales: Deberán aparecer perfectamente planos y en toda su extensión libre de marcas o huecos originados por demolición de antiguas construcciones que hubieran existido en la parcela.
Deberán estar protegidos por defensas adecuadas, a la altura de los paragolpes de los vehículos montados sobre soportes independientes de los muros a los cuales protegen, asegurando total aislación del efecto de impacto y proyección de gases de escape a los inmuebles colindantes. En las líneas divisorias con predios en que existan viviendas deberán disponerse en planta baja muros dobles o pantallas que eviten la transmisión de ruidos o vibraciones. Los muros y cercos perimetrales se revestirán hasta una altura mínima de 2,70m. en todo el perímetro con ladrillos a la vista o tejas de ladrillos para revestimiento, debiendo el resto de la superficie por encima del revestimiento estar revocado y pintado de color uniforme blanco y hasta una altura mínima de 10m.
 - 3- Cercos y muretes: En los tramos del perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o complementarse muros de cerco hasta 2,70m. como mínimo.
Tras las L.M. y la L.M.E., el solado de la playa se limitará con un murete de altura fija de 1m. y 0,30m. Como mínimo de espesor, interrumpidos únicamente en los accesos vehiculares y peatonales en caso de que el ascenso y descenso de pasajeros se haga dentro de la estación.
 - 4- Previsión contra incendio: Deberá cumplirse con lo establecido en “Prescripciones complementarias contra incendio en estación de servicio”.
 - 5- Iluminación artificial: Deberá contar con luz artificial, asegurando una iluminación no inferior a 30 lux a nivel del solado con uniformidad entre media y mínima de 1:10 para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos.
- II) *Local de Control*: Se considerará como de cuarta clase, según este Código.
- III) *Sala de estar para conductores*: Deberá contar con los servicios que este Código establece: “Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.
- IV) *Locales complementarios*: Podrán también construirse locales de uso exclusivo para las empresas de transporte con destino a: Oficinas administrativas, vestuarios para conductores, sala de espera y sanitarios públicos, estando prohibido todo otro tipo de local.
- V) *Garajes y talleres*: Puede optativamente agregarse un garaje exclusivo para guarda de vehículos de la empresa, siempre que la estación quede ubicada en un distrito en el cual, conforme el Cuadro de Usos del Código de Planeamiento Urbano, dicho uso esté permitido.
- VI) Las estaciones que tengan en su interior acceso de pasajeros deberán contar con un refugio cubierto cuyas medidas mínimas serán de 2,00m. de ancho y elevada 0,15m. sobre el solado del área de estacionamiento y desde la cual se podrá acceder directamente a la acera pública.
- VII) *Letreros*: Solamente se permitirán letreros indicativos del funcionamiento de las estaciones estando terminantemente prohibido todo tipo de publicidad exterior.

Formando parte integral de la arquitectura de los locales podrá admitirse el letrero de la empresa o

empresas a cargo de cada línea, con un máximo de 1,00m. de altura y 3,00m. de ancho y la mención de "Estación Terminal".

9.8- Deportivo y Social.

Artículo 659º: Estadios de Fútbol. Material de las estructuras resistentes de los estadios de fútbol:

Quedan prohibidas las estructuras de madera, las que se encuentren emplazadas deberán ser desmanteladas dentro del plazo que para tal efecto fije la D.O.P.

Las estructuras deberán ser metálicas o de hormigón armado debiendo cumplirse con lo establecido en "De los reglamentos técnicos".

Artículo 660º: Graderías: La utilizada para graderías será de la denominada "dura".

El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0,05m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyar en la estructura metálica. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor de 0,01m.

En caso de tabloncillos apareados, su separación no excederá de 0,05m.

En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos bulones o pernos roscados.

Artículo 661º: Gradería sobre terreno natural: Las graderías sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidas por trabajos de albañilería o por obras que eviten desmoronamientos.

Artículo 662º: Dimensiones de la grada: La grada tendrá un alto máximo de 0,35m. y una profundidad entre 0,35m. de mínimo y 0,70m. de máximo. La altura de estas gradas será salvada por una escalera de tramos rectos respondiendo a lo establecido en "Escaleras principales. Sus características" y "Pasamanos en las escaleras exigidas".

Artículo 663º: Protecciones hacia vacíos: Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes sin aberturas, suficientemente consolidadas con el resto de la estructura, de una altura mínima de 2m.

En las partes de las graderías sin asiento, coincidentes con vacíos, habrá un parapeto resistente de 1,40m. de alto como mínimo. Esta altura se computará perpendicularmente desde el punto medio de la pedrada de cada grada.

En las graderías con asiento, los parapetos inferiores tendrán una altura mínima de 1m. y los restantes 1,40m.

Artículo 664º: Barandas de protección: Cuando existan más de 20 gradas superpuestas, deberá existir una baranda sin aristas vivas, de suficiente solidez, fijada a la estructura de la tribuna y que obligatoriamente quieran la corriente de evacuación.

Queda prohibido el empleo de madera y elementos combustibles para la construcción de estas barandas.

Su largo máximo será de 5,00m. y estarán separadas entre ellas por una distancia no mayor de 2,50m.

Su altura mínima será de 1,10m.

Artículo 665º: Sectorización de tribunas: Las tribunas deberán ser divididas con elementos de suficiente solidez de 3,00m. de altura, en sectores, con salidas independientes hacia las aberturas o pasos generales. Cada paso general deberá tener salida independiente directa al exterior de las tribunas. La capacidad de cada sector no podrá ser superior a 10.000 espectadores.

No podrá existir comunicación entre los sectores, a excepción de aquellas circulaciones necesarias para ser utilizadas en caso de emergencia.

Artículo 666º: Capacidad: La capacidad se determinará por el número de localidades comprendidas

dentro del recinto, especificando la cantidad por sectores con asiento o de pie, a tal efecto se establece:

- a) La capacidad de las graderías sin asientos, se determinará a razón de 0,50m. lineales por persona en cada grada.
- b) La capacidad en las graderías con asientos, estará dada por el número de éstos, asignándose a cada uno un mínimo de 0,50m.
- c) La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50m² por asiento.

El número de localidades por fila no excederá de 80 y cada una de ellas no estará más alejada de 20m. de un medio de egreso.

Artículo 667º: Medios de salida: Toda salida exigida deberá cumplir con lo establecido en “Señalización de los medios exigidos de salida”.

El ancho de pasillos y escaleras no será menor de 1,50m. y se determinará en función de la ubicación de las salidas y de la capacidad de las tribunas.

Los pasillos y escaleras deben permitir ser franqueadas con comodidad y seguridad por el público; en su trazado se evitarán los cambios bruscos de dirección, los paramentos laterales respectivos deberán acompañar el radio de la de la libre trayectoria.

La distribución de las salidas generales de las tribunas será de tal manera que aquellas aseguren una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio, sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre sí.

Cada sección o sector contará con salidas independientes que sirvan y conduzcan a los medios de egreso con el mínimo de trayectoria.

Las salidas se calcularán atendiendo a las siguientes proporciones:

- Por cada 1.000 localidades o fracción hasta 20.000 : 1,00m.
- Por cada 1.000 localidades de 20.001 a 50.000 : 0,50m.
- Por cada 1.000 localidades que excedan de 50.000 : 0,25m.

En ningún caso la suma de las salidas generales será inferior a 5,00m.

Ninguna puerta será inferior a 1,50m.

Las puertas de egreso en ningún caso tendrán un ancho menor que el pasillo o corredor de salida al que sirva, el ancho de dichos pasillos o corredores no debe ser disminuido.

Artículo 668º: Iluminación. Fuentes de energía eléctrica: La iluminación de todos los locales y lugares destinados a la circulación, paso, ingreso, egreso y permanencia de personas, estará dividida en dos circuitos independientes bifilares a doscientos veinte voltios (220v), que abarcarán, por lo menos, la mitad cada uno del alumbrado de los mismos, de manera que en caso de apagarse uno de ellos por cualquier circunstancia quede el local alumbrado por el otro.

Cada circuito será conectado a una de dos secciones alimentada respectivamente con energía eléctrica proveniente de fuentes distintas de alimentación (compañías de suministro de la red pública u otra fuente independiente de generación).

Cada una de estas secciones estará conectada permanentemente a distintas fuentes de energía eléctrica. En caso de faltar energía proveniente de una de las fuentes, la otra deberá estar en condiciones de hacerse cargo provisoriamente de la totalidad del servicio de alumbrado.

Una fuente de energía eléctrica tendrá una potencia mínima que asegure la alimentación simultánea del ciento por ciento de la iluminación de los medios exigidos de salida, entrada, permanencia y circulación y el ochenta por ciento de los restantes locales: la otra fuente independiente de generación asegurará el ciento por ciento de los medios exigidos de ingreso, egreso, permanencia, paso y circulación y el veinte por ciento de los restantes locales.

Artículo 669º: Dispositivos automáticos: Ambas fuentes de energía eléctrica deberán estar provistas de dispositivos que aseguren, en caso de corte de algunas de ellas, la intervención automática de la otra parte hacerse cargo del ciento por ciento de los medios exigidos de salida, entrada, paso, permanencia y circulación del estadio y de los porcentajes exigidos antes mencionados.

Artículo 670º: Equipos de sonido: La alimentación de energía eléctrica al o los equipos de sonido que sirvan al sistema de altavoces del estadio durante el espectáculo, será directa y conmutable a las dos fuentes de suministro de energía eléctrica de manera tal que asegure su funcionamiento en cualquier circunstancia por emergencia surgida en el sistema de alimentación, conmutación o distribución de iluminación eléctrica.

Artículo 671º: Mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas del estadio: Es obligatorio el mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas y de iluminación del estadio, debiendo las instituciones solicitar inspección anual de las mismas, en igual período del año, avalada ésta por profesional responsable que cumpla las condiciones exigidas en “De los Profesionales y Empresas”, a fin de verificar el estado de uso y funcionamiento de instalaciones, equipos, partes y dispositivos.
La D.O.P. podrá exigir en las instalaciones eléctricas que así lo justifiquen por su importancia, equipos, dispositivos, accesorios, sistemas o normas complementarias, destinadas a permitir o facilitar el control del uso y conservación de equipos e instalaciones a fin de asegurar su correcto y reglamentario funcionamiento.

Artículo 672º: Servicios sanitarios para el público: Cada sector del estadio contará con servicios sanitarios para público, participantes y personal de servicio, los que se dispondrán en locales separados por sexo. Respecto de estos locales deberá impedirse la visibilidad de su interior desde cualquier punto del estadio.

- Para hombres:
- Orinales: 3 por cada 1.000 localidades hasta 20.000, aumentándose su cantidad en 2 por cada 1.000 cuando exceda esta cantidad.

La distancia entre ejes de orinales será como mínimo de 0,50m.

- Retretes: 1/3 del número de orinales.
- Lavabos: 1/6 del número de orinales.
- Para mujeres:
- Retretes: 1/3 del número de retretes para hombres.
- Lavabos: 1 cada 3 retretes, y 1 como mínimo.

Entre las entradas a los servicios de distintos sexos habrá una distancia de 5m. como mínimo, y en cada una de ellas habrá un símbolo o leyenda que las distinga claramente.

La ventilación de estos locales se efectuará mediante vanos de un área de 1/15 de la superficie del local. Estos vanos abrirán a espacios libres, ya sea directamente o a través de partes cubiertas.

Artículo 673º: Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces: Por lo menos existirá un local para cada equipo y uno para árbitro y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

- a) Para jugares: 3 orinales, 3 retretes, 3 lavabos y 8 duchas, cada 15 personas.
- b) Para árbitros y jueces: 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha.

La iluminación, ventilación y dimensiones mínimas cumplirán las exigencias requeridas para locales de tercera clase. Los lavabos y duchas estarán provistos de agua fría y caliente.

Artículo 674º: Servicios sanitarios para el personal de servicio: Los locales destinados a servicios sanitarios para el personal de servicio se ajustarán a lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”.

Artículo 675º: Sala de primeros auxilios: El estadio contará con una sala de primeros auxilios, dicho local deberá cumplir con las condiciones requeridas en “Local destinado a servicio de salubridad”.

Artículo 676º: Instalaciones contra incendio: Las instalaciones contra incendio deberán cumplir con las exigencias que se establecen en “De la protección contra incendio”.

Artículo 677º: Accesos y vigas: La zona destinada al espectáculo estará separada de los demás sectores por medios o elementos que impidan su libre acceso y además permitan la visibilidad. Toda circulación bajo tribuna deberá tener una altura mínima de 2,50m. y una ventilación permanente al exterior mediante vanos o conducto de área no menor de 0,20m². En estos locales no se permitirá la instalación de medidores de gas. Las calderas deberán ser de baja presión (menores de 300gr/cm²). Deben poseer manómetro, nivel de agua y válvula de seguridad. El semiperímetro de la caldera deberá permitir un paso de 0,50m., en la parte superior habrá un espacio de 1,00m. de altura.

Artículo 679º: Boleterías para expendio de locales: Las boleterías tendrán como lado mínimo 1,50m. y una altura no menor a 2,10m. Ventilación como locales de quinta clase. El estadio contará como mínimo con dos ventanillas para expendio de localidades y además responderán a la proporción de una ventanilla por cada 2.000 espectadores, de acuerdo con la capacidad que resulte fijada por el Organismo Municipal competente respecto de la totalidad del estadio.

Artículo 680º: Inspección anual: Los estadios serán sometidos por lo menos a una inspección anual a efectos de verificar su estado de conservación.

9.9- Explosivos.

DEPÓSITOS DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO EN GARRAFAS:

Artículo 681º: Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas. Prescripciones constructivas:

- 1) Las dependencias para administración y la vivienda del cuidador o sereno son los únicos usos, aparte del depósito, permitidos en el predio. El local o locales de administración tendrán sus vanos de salida en sentido opuesto al de la ubicación del local-depósito. La vivienda para el cuidador o sereno será totalmente aislada por muros o cercas de no menos que 2,00m. de altura del resto del predio y contará con medios de egreso independientes y directos a la vía pública.
- 2) El lugar de depósito destinado al almacenamiento en garrafas deberá construir necesariamente local cuya estructura resistente, muros y techos serán incombustibles. Este local debe ser desarrollado en piso bajo a cota inferior de la del terreno, sin semisótano, sótanos o pisos altos. Los muros serán de ladrillos macizos de 0,30m. de espesor mínimo, o bien de 0,10m. de hormigón armado. El local debe contar con solado de superficie lisa, entera, sin grietas ni hendiduras (queda prohibido el hierro), con pendientes que permitan el escurrimiento de las aguas de limpieza. Cuando tenga plataforma se permiten dos posibilidades.
 - Que el espacio debajo de ella sea hueco y sin cerramientos.
 - Que dicho espacio no sea hueco sino relleno de tierra compactada.El borde de la plataforma destinado al atraque de vehículos debe contar con paragolpes continuo de material antichisposo.
- 3) La ventilación del depósito será natural y permanente. Donde haya muro, repartidas convenientemente. La altura de esas aberturas será de 0,50m. como mínimo y se ubicarán cercanas o a ras del cielorraso y las inferiores al mismo nivel de los solados.
- 4) Una de las caras del local será sin muros y sólo podrá ser cerrada con cortina de malla o puerta tijera.
- 5) En el interior del local-depósito, toda tubería deberá ejecutarse de modo que impida la entrada de gases en ellas. Se cumplirá lo establecido en los incisos g) y h) de "Instalaciones eléctricas en locales con determinadas características" y serán, además, seguras contra explosión.
- 6) En el predio, fuera del local-depósito y con exclusión de las dependencias para administración y de la vivienda del cuidador o sereno, toda instalación o artefacto eléctrico será del tipo seguro contra explosión.

- 7) El terreno fuera del local, debe ser nivelado, exento de plantaciones, jardines, pasto o césped. Las entradas en desagüe o conductos cloacales deberán ser selladas en forma de impedir la entrada de gases.

9.10- Actividades Toleradas.

Artículo 682º: *Actividades toleradas:* Estacionamientos comprendidos: Están comprendidos en este Capítulo los siguientes establecimientos:

LOCAL DE ALBERGUE TRANSITORIO:

Artículo 683º: *Características constructivas particulares de un local de albergue transitorio:* Un local de “albergue transitorio” cumplirá con las disposiciones contenidas en “Características constructivas particulares de un establecimiento de Hotelería, y además, las siguientes:

- a) *Servicio de cafetería:* Cuando exista servicio de cafetería, el local destinado a este fin deberá ajustarse a lo establecido en los incisos a) y b) de “Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes”.
- b) *Acceso y egreso de vehículos:* En el sector destinado a estacionamiento deberá existir una zona de acceso de vehículos que contará con pantallas verticales que impidan la visualización del interior de la playa de estacionamiento desde la vía pública.

Ejemplos posibles:

- 1- A partir de la línea municipal, podrá existir un espacio de espera de acceso, cerrado por muros laterales y por un portón de frente, el que se accionará automáticamente permitiendo la entrada del vehículo, y que luego se cercará con igual sistema.
- 2- En predios de mayor ancho, el espacio de acceso podrá no tener el elemento de cierre, pero si muros que impidan las visuales desde la vía pública.