



**CÓDIGO DE EDIFICACION
MUNICIPALIDAD DE - GRAL. GÜEMES -
Enero de 2008**



INDICE

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| INDICE | | |
| PARTE I | GENERALIDADES | 2 |
| TITULO I | PRINCIPIOS Y DEFINICIONES | 2 |
| Capítulo I | Objeto y Alcances | 2 |
| Capítulo II | Obligaciones | 2 |
| Capítulo III | Idioma y Sistema de Medición | 3 |
| Capítulo IV | Clasificación de los edificios | 3 |
| Capítulo V | Capacidad de los edificios | 6 |
| TITULO II | ACTUALIZACIONES | 7 |
| Capítulo I | Revisiones | 7 |
| Capítulo II | Reglamentaciones | 7 |
| PARTE II | DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS | 9 |
| TITULO I | RESPONSABILIDADES | 9 |
| Capítulo I | Matrícula Profesional | 9 |
| Capítulo II | Proyecto, Dirección y Ejecución | 10 |
| Capítulo III | Desvinculación | 11 |
| TITULO II | TRAMITACIONES | 11 |
| Capítulo I | Autorización Municipal | 11 |
| Sección I | Trabajos que requieren aprobación de planos | 11 |
| Sección II | Trabajos que requieren permiso previo a su inicio | 11 |
| Sección III | Trabajos que no requieren permiso | 12 |
| Sección IV | Emergencia | 12 |
| Capítulo II | Visación | 13 |
| Capítulo III | Liquidación | 15 |
| Capítulo IV | Aprobación | 15 |
| Capítulo V | Final de Obra | 16 |
| Capítulo VI | Archivo | 17 |
| Capítulo VII | Digitalización e Informatización de Procedimientos | 17 |
| TITULO III | POLICIA DE OBRA | 18 |
| Capítulo I | Finalidad de las Inspecciones | 18 |
| Capítulo II | Obligación de permitir las inspecciones | 19 |
| Capítulo III | Acta de Inspección | 19 |
| TITULO IV | PENALIDADES | 19 |
| PARTE III | PROYECTO DE OBRAS | 24 |
| TITULO I | OCUPACION | 24 |
| Capítulo I | Aceras o Veredas | 24 |

| | | |
|----------------------|---|------------|
| Sección I | Anchos de vereda | 24 |
| Sección II | Obligaciones | 24 |
| Sección III | Materiales | 25 |
| Sección IV | Pendientes y Niveles | 25 |
| Sección V | Rampas | 26 |
| Capítulo II | Línea Municipal | 26 |
| Capítulo III | Línea de Edificación | 26 |
| Capítulo IV | Ochavas | 26 |
| Capítulo V | Retiros | 28 |
| Capítulo VI | Salientes | 31 |
| Capítulo VII | Fachadas | 34 |
| Capítulo VIII | Estacionamientos | 36 |
| Sección I | Estacionamiento en Edificios | 36 |
| Sección II | Guarderías de Uso Público y Playas de Estacionamiento | 38 |
| Sección III | Medios de Egreso en Estacionamientos, Garajes, Guardacoches, Cocheras y Guarderías. | 42 |
| Sección IV | Módulos de Estacionamiento Especiales. | 43 |
| Capítulo IX | Muros Divisorios entre Predios | 44 |
| TITULO II | HABITABILIDAD | 45 |
| Capítulo I | Locales | 45 |
| Capítulo II | Iluminación y Ventilación de locales | 50 |
| Capítulo III | Patios | 52 |
| Sección I | Patios de primera categoría | 52 |
| Sección II | Patios de segunda categoría | 53 |
| Sección III | Forma de Medición y Tolerancias | 54 |
| Capítulo IV | Dotación Sanitaria | 54 |
| TITULO III | SEGURIDAD | 57 |
| Capítulo I | Estructuras | 57 |
| Capítulo II | Proyecto de Higiene y Seguridad | 59 |
| Capítulo III | Prevención contra incendios | 61 |
| Sección I | Generalidades | 61 |
| Sección II | Detalles de las Prevenciones contra incendio | 65 |
| Capítulo IV | Medios de Egreso | 84 |
| Sección I | Determinaciones Generales | 84 |
| Sección II | Ocupación | 86 |
| Sección III | Clasificación y Situación de los medios de egreso | 87 |
| Sección IV | Puertas de egreso | 89 |
| Sección V | Circulaciones Horizontales de Uso Público | 91 |
| Sección VI | Circulaciones Verticales de Uso Público | 93 |
| Sección VII | Medios de Egreso de Edificios o Espacios de Conc. Masiva | 97 |
| Sección VIII | Medios de Egreso en Galerías Comerciales | 102 |
| Sección IX | Egresos para Vehículos | 106 |
| TITULO IV | INSTALACIONES | 108 |
| Capítulo I | Electricidad | 108 |

| | | |
|---------------------|--|------------|
| Sección I | Obligaciones | 108 |
| Sección II | Condiciones Técnicas | 109 |
| Sección III | Alcances | 109 |
| Sección IV | Energía Eléctrica de Emergencia | 109 |
| Capítulo II | Instalaciones Sanitarias | 110 |
| Sección I | Obligaciones | 110 |
| Sección II | Normas y Gráficos | 110 |
| Sección III | Pozos Absorbentes | 110 |
| Sección IV | Desagües Pluviales | 111 |
| Capítulo III | Gas Natural | 112 |
| TITULO V | BARRERAS ARQUITECTONICAS | 112 |
| Capítulo I | Puertas | 112 |
| Capítulo II | Rampas | 115 |
| PARTE IV | EJECUCIÓN DE OBRAS | 119 |
| TITULO I | DOCUMENTACION EN OBRA | 119 |
| Capítulo I | Cartel de Obra | 119 |
| Capítulo II | Permisos y Planos en Obra | 120 |
| TITULO II | IMPACTO EN ENTORNO Y VIA PUBLICA | 120 |
| Capítulo I | Generalidades | 120 |
| Capítulo II | Demoliciones | 120 |
| Capítulo III | Vallados y Protecciones | 122 |
| Capítulo IV | Ocupación de vereda y calzada | 125 |
| Capítulo V | Normas y Procedimientos | 129 |
| TITULO III | CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCION | 130 |
| Capítulo I | Protección de las personas en el obrador | 130 |
| Capítulo II | Servicio de salubridad y vestuario en obras | 131 |
| PARTE V | EDIFICACIONES EXISTENTES | 134 |
| TITULO I | REFORMAS Y AMPLIACIONES | 134 |
| Capítulo I | Requerimientos Generales | 134 |
| TITULO II | RELEVAMIENTOS | 135 |
| Capítulo I | Generalidades | 135 |
| Capítulo II | Obras existentes que cumplen con la normativa vigente | 136 |
| Capítulo III | Obras existentes que no cumplen con la normativa vigente | 136 |
| TITULO III | CONSERVACION | 137 |
| Capítulo I | Conservación y Mantenimiento | 137 |
| TITULO IV | PATRIMONIO ARQUITECTONICO | 138 |

| | | |
|-------------------|---|------------|
| Capítulo I | Patrimonio arquitectónico de la ciudad | 138 |
|-------------------|---|------------|

ANEXOS

| | | |
|----------------|---|-----------|
| ANEXO 1 | PRODUCTOS PELIGROSOS | 2 |
| 1.1. | Estaciones de Servicio | 3 |
| | Alcances y normativa aplicable | 3 |
| | Disposiciones generales | 4 |
| 1.2. | Pirotecnia | 12 |
| | Generalidades | 12 |
| | De los depósitos de Artificios Pirotécnicos | 12 |
| | De los establecimientos de comercialización | 14 |
| | De las condiciones de construcción | 16 |
| ANEXO 2 | CONCURRENCIA DE PERSONAS | 19 |
| 2.1. | Locales bailables | 20 |
| | Generalidades | 20 |
| | Condiciones físicas de los locales bailables | 21 |
| 2.2. | Estadios | 25 |
| | Generalidades | 25 |
| | Diseño y construcción de tribunas y graderías | 27 |
| | Sectorización de las tribunas en estadios deportivos | 28 |
| | Capacidad y medios de egreso | 29 |
| | Servicios sanitarios | 31 |
| ANEXO 3 | POR USO | 34 |
| 3.1. | Educativo | 35 |
| | Generalidades | 35 |
| | Escuelas | 35 |
| | Servicio de salubridad en escuelas | 39 |
| | Institutos de enseñanza | 46 |
| | Servicio de salubridad en institutos de enseñanza | 48 |
| 3.2. | Galerías o Pasajes Comerciales | 51 |
| 3.3. | Hotelería | 57 |
| | Características particulares de un establecimiento de hotelería | 57 |
| 3.4. | Seguridad Pública y Establecimientos Carcelarios | 62 |
| | Generalidades | 62 |
| | Edificios de Seguridad Pública | 62 |
| 3.5. | Cementerios | 66 |
| ANEXO 4 | INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS | 72 |
| | Normativa Aplicable | 73 |
| 4.1. | Antenas | 74 |
| | Generalidades | 74 |
| | De la localización | 75 |
| | Requisitos técnico constructivos y de seguridad | 76 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| | Disposiciones transitorias | 77 |
| 4.2. | Tanques de Agua | 79 |
| 4.3. | Balizas y Pararrayos | 82 |
| 4.4. | Ascensores y Escaleras Mecánicas | 83 |



**PARTE I
GENERALIDADES**

PARTE I: GENERALIDADES

TITULO I: PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Capítulo I: Objeto y Alcances.

Art. 1: Objeto

El objeto del presente Código de Edificación es regular las características y condiciones de las edificaciones públicas y privadas que se ejecuten dentro del Ejido Municipal del Municipio de General Güemes.

Art. 2: Ámbito de aplicación y Alcances

Las disposiciones de este Código, se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas ubicadas en el Ejido Municipal del Municipio de General Güemes y en sus futuras ampliaciones, y alcanzarán a los asuntos relacionados con la Construcción, Relevamiento, Modificación, Inspección, Mantenimiento y Demolición de Edificios, Estructuras e Instalaciones fijas, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, electrónicas, inflamables y otras o partes de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y los espacios que las rodean.

Art. 3: Complementariedad con otros Códigos

Sus disposiciones son complementarias con las del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental del Departamento de General Güemes, y el Código de Planeamiento Urbano Ambiental del Municipio, y no deben ser interpretadas en forma excluyente ni contradictoria con aquellas.

Capítulo II: Obligaciones.

Art. 4: Los Propietarios, Profesionales o Empresas comprendidos en los alcances de este Código están obligados a conocer las disposiciones que se expresan en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Art. 5: Profesionales Responsables

Determinase la obligación para los propietarios de designar y mantener como responsables de las etapas de Proyecto y Dirección Técnica de Obras, a profesionales habilitados a tal fin por la normativa provincial y municipal vigente, quienes son los encargados de velar por el cumplimiento de las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código.

Art. 6: Obligación de cumplimiento.

El/los Profesionales y Empresa Constructora están obligados a conocer y hacer cumplir la normativa establecida en el presente Código y quedan obligados a cumplirlas.

Art. 7: Todas las entidades Públicas y Privadas y los Propietarios particulares, tienen la obligación de solicitar los permisos o dar los avisos, según corresponda, que entiendan a todas las actuaciones relacionadas con los alcances del presente Código.

Capítulo III: Idioma y Sistema de Medición.

Art. 8: Idioma y Sistema de Medición

Toda la 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 indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

Capítulo IV: Clasificación de los Edificios.

Art. 9: Clasificación de los Edificios

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, adecuación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en una o varias de las siguientes categorías y subcategorías:

1) Edificios Residenciales:

Este grupo está comprendido por las siguientes sub categorías:

- I. Viviendas Individuales
- II. Viviendas Colectivas (Departamentos de Propiedad Horizontal)

2) Edificios Institucionales:

El uso del suelo institucional es el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades del sector público como así también el cumplimiento de servicios comunitarios del sector privado.

- Educativo
- Hospitalario (Hospitales, Sanatorios, Clínicas, etc.)
- Carcelario (Cárceles, Penitenciarias, Presidios, etc.)
- Cementerios
- Otros (Conventos, Fraternidades, Asilos en sus diferentes tipos, Cuarteles, etc.).

3) Edificios de Oficinas:

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no implique almacenamiento de mercaderías, excepto las destinadas a una exposición eventual. Incluye entre otros: bancos, cooperativas, compañías de seguro, escritorios, estudios, etc.

4) Edificios Comerciales:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la comercialización de bienes y servicios; comprende entre otros:

- I. Locales Comerciales de Uso Diario y/o Periódico.
- II. Edificios con Reglamentaciones Especiales por Concurrencia de Personas:

- Locales Bailables
- Salas de Espectáculos
- Estadios
- Locales para eventos con concurrencia masiva de personas

III. Edificios con Reglamentaciones Especiales por Uso:

- Galerías Comerciales
- Centros comerciales en general (Supermercados, Hipermercados, etc.)
- Hotelería (en sus diferentes tipos: hoteles, hostales, inquilinatos, etc.)
- Estaciones de Servicios
- Estacionamientos comerciales

5) Edificios Industriales:

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo dedicado principalmente a la manufacturación de productos, en los cuales cinco o más personas están ocupadas en la fabricación, transformación, procesamiento y fraccionamiento de productos o materiales; incluye entre otros: fábricas en general, plantas de montaje, usinas, molinos, frigoríficos, etc. No se incluye en esta clasificación los productos de fabricación artesanal.

Los requerimientos para los edificios con Reglamentaciones Especiales (sea por Uso, por Concurrencia de Personas, o por Productos Peligrosos) se detallan en los Anexos de este Código de Edificación.

6) Edificios para Depósitos:

- Depósitos en General.
- Depósitos con Reglamentaciones Especiales por Productos Peligrosos.

7) Nuevas Categorías de Edificios.

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo no correspondiese estrictamente a la Clasificación del presente artículo, o no estuviere incluido en la misma, el O.T.A. decidirá por similitud la categoría en que se lo deba clasificar, o creará una nueva categoría, determinando las regulaciones que serán aplicables a la misma.

Capítulo V: Capacidad de los Edificios.

Art. 10: Cálculo de la Capacidad de los Edificios.

La capacidad indicativa de ocupación en los edificios, sujeta al cálculo final que surja del Proyecto de Higiene y Seguridad, se determinará dividiendo la superficie del mismo por el factor mínimo de ocupación por persona, que a continuación se indica. En los edificios con destino mixto se utilizará igual procedimiento en forma acumulativa:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Edificios Residenciales | 2 pers. p/ dormitorio |
| • Edificios Institucionales | 8 m ² p/ persona |
| • Museos | 10 m ² p/ persona |
| • Bibliotecas | 6 m ² p/ persona |
| • Restaurante, incluso cocina | 3 m ² p/ persona |
| • Locales de reunión con asientos | De acuerdo al número de asientos individuales y fijos |
| • Ídem anterior con asientos corridos | 0,50 m lineales de asientos p/ persona. |
| • Gimnasios | 5 m ² p/ persona |
| • Locales sin asientos fijos | 1 m ² p/ persona |
| • Edificios para oficinas | 9 m ² p/ persona |
| • Edificios Educativos | 2 m ² p/ persona |
| • Edificios Comerciales | 4 m ² p/ persona |

- Edificios Industriales 16 m² p/ persona
- Edificios para depósitos 39 m² p/ persona
- Edificios par usos peligrosos 15 m² p/ persona

Art. 11: Casos especiales.

En caso de plantearse la necesidad de determinar el Factor Mínimo de Ocupación por persona en edificios no estrictamente encuadrados en las categorías listadas en el capítulo precedente, el O.T.A. lo determinará por analogía con las mismas o de acuerdo a las características particulares de cada proyecto.

TITULO II: ACTUALIZACIONES

Capítulo I: Revisiones.

Art. 12: Revisiones

El presente código será objeto de revisiones periódicas que serán llevadas a cabo por el O.T.A. conforme a los mecanismos establecidos en el C.P.U.A.

Capítulo II: Reglamentaciones.

Art. 13: Reglamentaciones

Cuando la aplicación concreta del presente Código de Edificación así lo requiriese, el O.T.A. formulará reglamentaciones a través de Decretos o Resoluciones, según corresponda. Dichas reglamentaciones se referirán a modos o métodos de aplicación, aclaraciones, interpretaciones y requisitos en tramitaciones referidos al presente Código.




**PARTE II
DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y
PROCEDIMIENTOS**

PARTE II: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

TITULO I: RESPONSABILIDADES

Capítulo I: Matrícula Profesional.

Art. 14: Habilitación Profesional.

Los profesionales y técnicos (arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obras, constructores e instaladores), para actuar como tales en el Municipio de General Güemes, deberán estar habilitados por los Colegios Profesionales respectivos mediante la correspondiente matrícula profesional.

Las exigencias establecidas en el presente Código y en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental para los profesionales y técnicos no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los Colegios y Consejos profesionales de la Provincia, en los términos de la legislación vigente.

Art. 15: Responsabilidades

Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de los mencionados Códigos, deben conocer las condiciones que se exigen en ellos y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Les compete asimismo cumplir y hacer cumplir los preceptos de presente Código de Edificación y del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

Los responsables podrán delegar, en terceras personas debidamente autorizadas, la realización de las diligencias y gestiones relativas a trámites administrativos referidos a la documentación técnica.

Capítulo II: Proyecto, Dirección y Ejecución.

Art. 16: Responsabilidad del Proyectista

El profesional proyectista autor de los planos y/o de cálculos de las estructuras resistentes, es responsable de los errores surgidos en los mismos o de eventuales falseamientos en dicha documentación.

Art. 17: Responsabilidad del Director Técnico.

El profesional Director Técnico es responsable de proporcionar las órdenes al constructor conforme al proyecto, y por las eventuales modificaciones que se introdujeran durante la ejecución de la obra.

Art. 18: Responsabilidad del constructor o ejecutor

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

En los casos en que la ejecución de la obra se realice por administración del propietario, éste será el responsable del cumplimiento de las disposiciones aplicables vigentes.

Art. 19: Obras con más de un profesional

Cuando hubiere más de un profesional interviniente en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

Art. 20: Empresas y Representantes Técnicos.

Una empresa constructora en carácter de persona jurídica deberá contar con un Representante Técnico Matriculado en carácter de persona física. La documentación debe incluir la firma conjunta de Apoderados de la Empresa y del Representante Técnico.

El Representante Técnico es responsable de las actuaciones de la Empresa, pero ésta no está excluida de las sanciones derivadas por infracciones.

Capítulo III: Desvinculación.

Art. 21: Cambio de Profesionales

El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar de Profesional y proponer al respectivo reemplazante. En el caso de que hubiere cambio de proyectista, el propietario deberá, mediante nota, comunicar que desiste del proyecto presentado.

Bajo el mismo concepto, el Municipio reconoce a los Profesionales el derecho de retirarse o desligarse de una obra, lo que no implica que, de existir infracciones cometidas durante su actuación al frente de la misma, se les exima de la aplicación de las penalidades correspondientes. La desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por los reclamos que pueda formular el propietario o viceversa, a quien se le notificará de lo resuelto emplazándolo para proponer reemplazante. Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por el O.T.A..

TITULO II: TRAMITACIONES

Capítulo I: Autorización Municipal

Sección I: Trabajos que requieren Aprobación de Planos.

Art. 22: Se deberá solicitar la Aprobación de Planos para la construcción de edificios nuevos y para todas aquellas intervenciones relacionadas a obras ya existentes (ampliación, remodelación, refacción, reconstrucción, etc.).

Sección II: Trabajos que requieren Permiso Previo a su Inicio.

Art. 23: Se deberá solicitar Permiso, previo a su inicio, de todos aquellos trabajos que no impliquen modificaciones sustanciales respecto a las construcciones existentes y afecten, en alguna medida, la vía pública. Algunos de los trabajos que requieren permiso son:

1. Ejecución de veredas, cambio de solados
2. Ejecución de muros de cerca sobre línea municipal
3. Trabajos en fachadas

4. Cerrar, abrir y/o modificar vanos de fachadas
5. Todos aquellos que, a juicio del O.T.A. lo requieran

La solicitud de Permiso deberá llevar a cabo mediante la presentación de una nota en la cual se deberán detallar los trabajos a realizar. Según sea la magnitud de los trabajos y a criterio del O.T.A., la nota mencionada deberá estar firmada por el propietario y el profesional a cargo del trabajo y deberá contar, en aquellos casos que lo requieran, con el correspondiente sellado del Colegio o Consejo Profesional según corresponda.

Sección III: Trabajos que no requieren Permiso.

Art. 24: No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de inicio de obra para ejecutar trabajos de mantenimiento.

Se entiende por trabajo de mantenimiento todo aquel que implique la preservación física de lo edificado.

Esta disposición podrá modificarse a juicio del O.T.A., de acuerdo a la envergadura de la obra de mantenimiento y a la complejidad de los trabajos a ejecutar.

Sección IV: Emergencia.

Art. 25: Trabajos de Emergencia

Cuando por razones de seguridad y en obras existentes, deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse al O.T.A., dentro del término de dos días hábiles mediante nota suscripta por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad y que no tienen otro motivo que la reparación de los daños producidos.

Capítulo II: Visación

Art. 26: Finalidad

La Visación constituye un paso previo al proceso de Aprobación de la Documentación Técnica y tiene por objeto verificar el cumplimiento de la normativa vigente, a fin de lograr las condiciones establecidas en el presente código.

Art. 27: Validez de Visación.

La validez de visación será de tres meses. Vencido dicho plazo decaerá todo derecho adquirido hasta el momento.

Art. 28: Requisitos indispensables para la Visación de planos.

Para la visación de planos, es requisito indispensable la presentación de la siguiente documentación mínima:

1. Acreditación de la titularidad del dominio mediante cédula parcelaria actualizada y certificada. En el caso de boletos de compraventa los mismos tendrán validez únicamente si están inscriptos en la correspondiente cédula parcelaria.
2. Certificado de Línea Municipal
3. Certificado de Uso Conforme otorgado
4. Certificado de Factibilidad de suministro de los Servicios (de agua potable, cloaca, energía eléctrica y gas natural) expedido por las empresas concesionarias responsables de los mismos.

Este certificado será exigido no sólo para edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que superen las cuatro unidades funcionales, sino también para los proyectos de edificios destinados a usos no residenciales que, a criterio del O.T.A., lo requieran.

5. Formulario de Solicitud de Visación de Planos
6. Planos de Arquitectura:
 - a. Planta de cada uno de los distintos pisos con indicación del destino de cada local, sus dimensiones (parciales y totales), espesores de muros, tipos de aberturas de iluminación y ventilación, niveles, etc.

- b. Planta de techos
- c. Secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción a realizar en las que se acotarán (total y parcialmente) todas las alturas y niveles de las distintas partes del edificio.
- d. Fachadas
- e. Planillas de Aberturas, de Locales y cuadro resumen de los Indicadores Urbanísticos
- f. Silueta de superficies. En la misma se deberá discriminar, en los casos que correspondan, las distintas superficies según su situación (existente, aprobada, a liquidar o a construir, a demoler).
- g. Balance de Superficies.
- h. La representación de los muros y techos será la siguiente:
 - a construir: llenos, pintados o sombreados
 - existentes: rayados a 45°
 - a demoler: en líneas de trazo

Las escalas a aplicar en los dibujos serán 1:100, 1:75 o 1:50, pudiendo considerar el O.T.A. otras escalas acordes a la envergadura de las obras.

Los profesionales deberán indicar en las carátulas de cada plano el contenido de dicha documentación (plantas, cortes, frentes, planillas, etc.) a fin de facilitar la verificación de la misma.

- 7. Se podrá presentar un Relevamiento Fotográfico (en papel y/o soporte digital) de la situación existente en el predio objeto del proyecto, con distinto grado de acercamiento a el/los frente/s principal/es del lote, el más alejado de los cuales mostrará la totalidad de la extensión de la cuadra en que se encuentre ubicado el predio.

Art. 29: Reglamentación del Legajo Técnico y Procedimientos.

Los formatos, formularios, piezas gráficas, planillas y carátulas de los requisitos indispensables, serán reglamentados mediante Resolución por el Organismo Técnico de Aplicación, como así también el listado de otros requisitos, documentos y planos necesarios para completar el legajo técnico; y el diagrama de presentaciones y plazos a lo largo de todo el proceso de aprobación.

Art. 30: Inexactitudes de los documentos exigidos.

Si se detectara que los documentos estuvieran incompletos, presentaren inexactitudes o fueren equívocos o incorrectos, se considerará suspendida la aprobación de los planos. Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias del presente Código y demás normas en vigencia.

Capítulo III: Liquidación.

Art. 31: El O.T.A. determinará los sellados y liquidará los derechos a abonar por el propietario en concepto de contribución que incide sobre la construcción de obras, según las disposiciones y montos del Código Tributario Municipal, la Ordenanza Tributaria vigente, o los instrumentos normativos equivalentes a los anteriormente mencionados.

Capítulo IV: Aprobación.

Art. 32: Aprobación de Legajo de Obra.

La Aprobación de la documentación Técnica constituye la autorización para el inicio de los trabajos. A partir del momento de inicio de la obra, la misma queda sujeta al régimen de contralor del Municipio.

En la etapa de Aprobación se suman, al legajo de los planos visados, los planos de estructuras y cualquier otro documento que solicite el O.T.A. según la naturaleza de los trabajos a ejecutar. Toda esta documentación debe contar con los sellados correspondientes.

Todo el legajo correspondiente a la aprobación debe estar firmado por el/los profesionales responsables del proyecto, dirección técnica y ejecución de la obra.

Art. 33: Obligación de Informarse

El Municipio no se obliga a notificación alguna respecto al trámite de los expedientes de edificación, debiendo el responsable informarse personalmente de su marcha por los medios presenciales o informáticos que el O.T.A. determine, asumiendo aquél la responsabilidad por vencimientos de plazos u otros incumplimientos.

Capítulo V: Final de Obra.

Art. 34: Certificado Final de Obra.

El propietario y el profesional interviniente están obligados a solicitar el Certificado Final de Obra, una vez concluida la misma.

Los propietarios que hagan uso de las obras en función del destino previsto sin haber obtenido el Certificado Final de Obra, se harán pasibles de las sanciones previstas en el presente Código.

El/los profesionales quedarán desligados de la obra una vez otorgado el mismo.

Se extenderá dicho Certificado cuando los trabajos estén terminados en su totalidad de acuerdo a los planos aprobados.

Esta figura se hará extensible a toda documentación técnica en donde exista compromiso de ejecutar obra.

Art. 35: Certificado de Habitabilidad o Parcial de Obra

Se extenderá en caso de que parte de la obra esté concluida siempre que constituya una unidad funcional, con las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles.

Art. 36: Plano Conforme a Obra

En las obras podrán introducirse, bajo exclusiva responsabilidad del propietario y los profesionales actuantes, modificaciones que alteren los planos aprobados y/o aumenten la superficie cubierta del proyecto original en un máximo de 20% sin previo permiso, siempre que dichas modificaciones se adecuen estrictamente a la normativa vigente. Una vez finalizada la construcción se presentará un Plano Conforme a Obra.

En caso de verificarse el incumplimiento de normativas, el O.T.A. podrá ordenar la adecuación y/o demolición de las partes en infracción.

Capítulo VI: Archivo.

Art. 37: El Municipio mantendrá un archivo en soporte digital y/o papel de la documentación final de las obras, no eximiendo este hecho al propietario de tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias del presente Código y del C.P.U.A. en las obras realizadas en su inmueble.

Capítulo VII: Digitalización e Informatización de Procedimientos.

Art. 38: Medios Informáticos de Consulta y Tramitación.

El O.T.A. podrá implementar, por vía reglamentaria, la utilización de medios informáticos y de comunicación alternativa, como Internet y Correo Electrónico, para consultas y/o tramitaciones relativas a los procedimientos, a los fines de una mayor simplificación, celeridad y reducción de los requerimientos de concurrencia física de los interesados en relación a dichas tramitaciones.

Asimismo, podrá exigir la presentación y/o envío, por los medios mencionados, de la documentación exigida para cada tramitación en soportes digitales.

Art. 39: Alcances de las Consultas y Tramitaciones por medios informáticos.

La digitalización e informatización mencionada en el artículo anterior, podrá referirse, con carácter no excluyente, a las siguientes fases de consulta o tramitación:

1. Consultas administrativas y técnicas.
2. Descarga de formularios necesarios para la tramitación de legajos técnicos de obras, de manera que puedan ser impresos por cada profesional sin necesidad de acudir a las oficinas municipales o ser completados y remitidos en soporte digital.
3. Seguimiento externo y control interno del procedimiento de aprobación de legajo de obra, y de la evolución de su ejecución.
4. Liquidación con depósito automático de los derechos de construcción y obtención de los datos estadísticos relevantes.

El sistema informático a aplicar podrá incluir un sistema de claves de identificación que aseguren la identidad de las personas que realicen las respectivas consultas o tramitaciones por vía informática.

TITULO III: POLICIA DE OBRA.

Capítulo I: Finalidad de las Inspecciones.

Art. 40: La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos, que es responsabilidad única y exclusiva del/ los profesionales intervinientes. El Municipio podrá efectuar inspecciones, con carácter no excluyente, en los siguientes casos:

1. Inspecciones a obras con documentación técnica aprobada.
2. Inspecciones a obras sin documentación técnica aprobada.
3. Inspecciones por denuncias de vecinos
4. Inspecciones de oficio en casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y/o conservación de inmuebles constituya un evidente peligro a la vía pública
5. Inspecciones especiales a solicitud de los interesados
6. Inspecciones especiales de oficio

Capítulo II: Obligación de permitir las Inspecciones.

Art. 41: Todo propietario, profesional, empresa u ocupante, está obligado a permitir el libre acceso a la propiedad al Inspector Municipal en ejercicio de su misión, el cual justificará su carácter mediante una credencial. Toda inspección se practicará dentro del horario de labor de la obra.

Capítulo III: Acta de inspección.

Art. 42: Cada vez que se inspeccione una obra, se labrará un "Acta de Inspección" en la que dejará constancia de la visita realizada, del día, la hora y de las observa-

ciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

TITULO IV: PENALIDADES.

Art. 43: Serán sancionados con la aplicación de las multas que fije la ordenanza correspondiente, los siguientes incumplimientos :

Inc. 1: Atribuibles al Proyectista:

- I Por presentar documentación o planos tergiversados u omitiendo hechos existentes o falseamiento de cualquier naturaleza.
- II Por colocar cartel en obra cuya denominación no se encuentra debidamente aprobada, o permiso correspondiente.
- III Por falta de cartel reglamentario.
- IV Cuando se compruebe prestación de firma.

Inc 2: Atribuibles al Director Técnico:

- I Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias pero sin el permiso correspondiente, cuando se supere el 20% de la superficie cubierta original.
- II Por efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes.
- III Por falta de cartel reglamentario.
- IV Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.
- V Cuando se compruebe prestación de firma.

Inc.3: Atribuibles a los Ejecutores o al Propietario cuando la obra se realice por administración:

- I Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias sin el permiso municipal correspondiente, cuando se supere el 20% de la superficie cubierta original.
- II Por efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes.
- III Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.
- IV Por impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones, cumplir con su tarea.
- V Por no construir o reparar vallas o sistemas de protección en las obras que correspondiere.
- VI Por no reparar en tiempo y en forma los daños que se ocasionaren a vecinos.
- VII Por efectuar obras nuevas o ampliaciones sin tener permiso o documentación aprobada.
- VIII Por no acatar orden formal de paralización de trabajos.
- IX Por ocupar la vereda o calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra sin el permiso correspondiente.

Inc 4: Atribuibles a los Propietarios:

- I Por habitar una obra sin haber solicitado permiso de habitabilidad o certificado final de obra.
- II Por iniciar demoliciones sin el permiso correspondiente.

Art. 44: La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, y de la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Art. 45: La trasgresión de los profesionales actuantes a las disposiciones de este Código motivada por graves negligencias, falseamiento de datos en la documentación presentada, falseamiento de firma y/o reiterados incumplimientos a las notificaciones cursadas, dará lugar a que el O.T.A. remita los antecedentes de tal accionar al Consejo o Colegio Profesional correspondiente a los efectos de su juzgamiento y sanción, conforme lo establezcan los Códigos de Ética de dichos organismos.

Art. 46: Cuando se efectúan construcciones en violación a las disposiciones de este Código, del C.P.U.A. y/o de sus reglamentaciones, además de las multas y sanciones establecidas en este Capítulo, el Municipio ordenará, a través de sus Órganos competentes y con el concurso de la justicia civil de ser necesario, las modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción, fijando un plazo para ello. Vencido el mismo sin que se hubieran ejecutado dichos trabajos, el municipio podrá encarar su realización con cargo al propietario.

Art. 47: Cuando el O.T.A. declare, en base a los estudios practicados, que una edificación pone en peligro la seguridad, higiene o salubridad pública, ordenará a su propietario las reparaciones o demoliciones pertinentes, fijando plazo para ello, vencido el cual sin que se hubieren realizado los trabajos, se aplicarán multas de conformidad a las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de que pueda ejecutarlo el Municipio por cuenta y cargo del propietario.

Art. 48: Cuando el peligro de derrumbe de un edificio o parte del mismo pareciera inminente, el Departamento Ejecutivo podrá disponer su demolición sin más trámites, mediante sus organismos y con cargo al propietario, debiéndose labrar acta en el momento de iniciar la demolición.

Art. 49: Las molestias que se denuncien como provenientes de una obra vecina, serán objeto de atención por parte del Municipio para la aplicación de las disposiciones del presente Código, solamente cuando se requiera preservar la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética.

Art. 50: Suspensión o Paralización de Obra.

El O.T.A. podrá ordenar la paralización de la obra en las siguientes circunstancias:

1. Cuando una obra se encuentre en ejecución sin la documentación técnica aprobada.
2. Cuando se compruebe en la obra que se está construyendo en contravención a la normativa vigente.

El O.T.A. recurrirá al auxilio de la fuerza pública en los casos que sean necesarios, con los gastos que ello demande a cargo de los infractores.



PARTE III
PROYECTO DE OBRAS

PARTE III: PROYECTO DE OBRAS

TITULO I: OCUPACIÓN.

Capítulo I: Aceras o Veredas.

Sección I: Anchos de vereda.

Art. 51: La medida del ancho de vereda será determinada por el O.T.A. a través del Certificado de Línea Municipal.

Art. 52: Para el caso especial de los distritos EP (Entorno Patrimonial) el O.T.A. analizará y determinará en cada caso especial la ubicación de la línea municipal y, consiguientemente, el ancho de vereda, con las modalidades que oportunamente se determinen por vía reglamentaria.

Sección II: Obligaciones.

Art. 53: Es obligación del propietario ejecutar el solado de la acera o vereda sobre las vías pavimentadas, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si, a juicio de los organismos municipales competentes, la vereda estuviera deteriorada se hará exigible su inmediata reparación.

Las aceras con espacios verdes serán exigibles en los distritos que determine el C.P.U.A. y cuando, a juicio del O.T.A., la vía pública o sector lo aconseje. El ancho de las mismas deberá ser de 3,00 m mínimo y su ejecución se realizará de acuerdo a lo siguiente: 1,50 m será destinado como mínimo a solado y el resto corresponderá a espacio verde. El ancho máximo permitido para solados, en aceras donde se requieran espacios verdes, será determinado por el O.T.A. de acuerdo a las características particulares del sector.

En todos los casos el espacio verde será obligatoriamente forestado y su conservación y limpieza será por cuenta del propietario frentista.

Estos espacios verdes se interrumpirán:

- a) En las esquinas, entre líneas perpendiculares a las líneas de los cordones de vereda o su prolongación, trazada desde los extremos de las líneas de ocha-va.
- b) En las paradas de ómnibus determinadas por el Municipio, en un ancho de 6,00 m.
- c) En las entradas de vehículos, en 2,50 m para los de pasajeros y hasta 3,20 m para los de carga.
- d) En las entradas peatonales, la interrupción tendrá un ancho máximo de 1,20 m.

Sección III: Materiales.

Art. 54: Los materiales del solado en todos los casos deberán ser antideslizantes y uniformes. El O.T.A., para distintos distritos, podrá indicar un listado restringido de materiales utilizables en la construcción de veredas, y exigir a los propietarios la presentación de un pedido de autorización para su ejecución, acompañado de la respectiva memoria descriptiva.

Sección IV: Pendientes y Niveles.

Art. 55: La pendiente transversal será de 2% a 3% máximo, con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste proporcionará la referencia de altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar al O.T.A., la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda.

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resal-
tos que dificulten el paso de los peatones. Los casos especiales serán tratados por el
O.T.A.. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal
de la calle otorgando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la
construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales que a juicio del
Organismo Técnico fueren necesarios.

Sección V: Rampas.

Art. 56: El cordón de vereda rebajado tendrá el ancho requerido por la entrada de vehículos, y una elevación de 0.05 m sobre la cuneta de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más de 12% de pendiente y se conectará al resto de la acera mediante rampas laterales.

Las rampas de ingreso a las propiedades, sean vehiculares o peatonales no deberán invadir las veredas; sólo serán permitidas desde la Línea Municipal hacia el interior del predio.

Capítulo II: Línea Municipal.

Art. 57: Definición de Línea Municipal

Considérese Línea Municipal la que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajustará a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

Capítulo III: Línea de Edificación.

Art. 58: Definición y determinaciones generales.

La Línea de Edificación es la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma ya sea con la vía pública o con el espacio destinado a retiro.

La fijación de la línea de edificación se determina con los retiros reglamentados para los distintos distritos normados en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental. También la fijación se puede determinar por casos especiales de retranqueos en calles para ensanchamientos o renovaciones.

Capítulo IV: Ochavas.

Art. 59: Línea Municipal de Ochava

La Línea Municipal de Ochava es la línea determinada por el Municipio para delimitar la vía pública en las esquinas y corresponde a la hipotenusa del triángulo isósceles conformado por la proyección de las líneas municipales con vértice en la esquina.

El requerimiento de esta línea obedece a exigencias de visibilidad para el tráfico vehicular.

Art. 60: Dimensiones mínimas de ochavas.

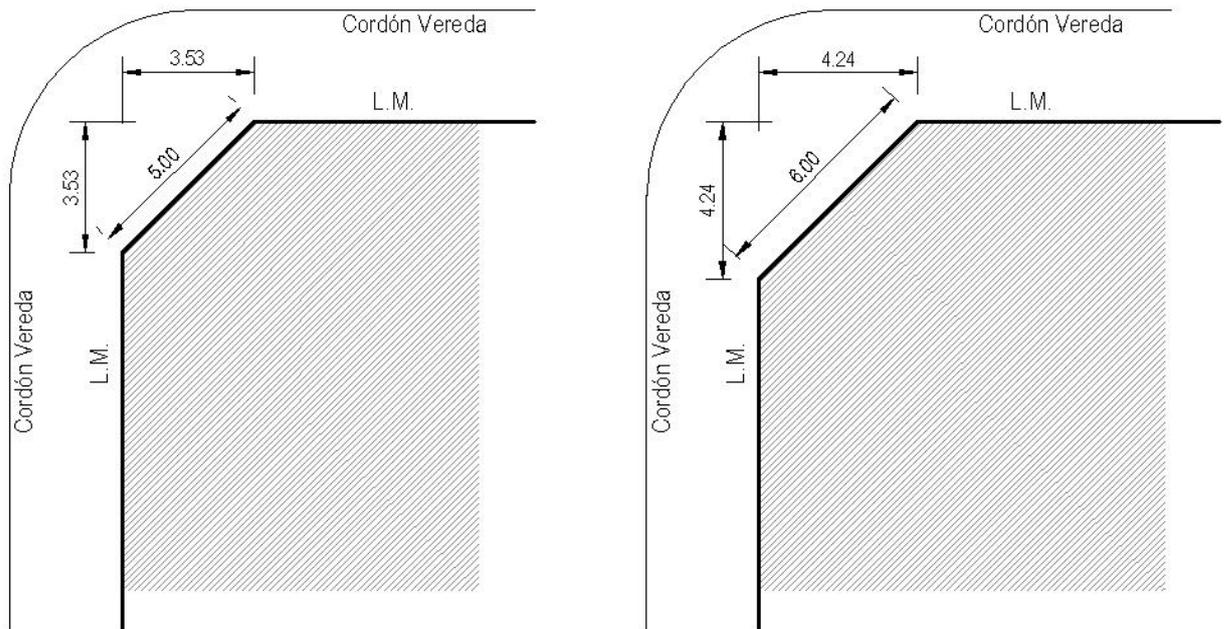
Para determinar la dimensión mínima de ochava - en terrenos con ángulo de intersección de 90° - se deberá tomar, a partir del vértice en donde concurren ambas líneas municipales, una distancia de 4,24 m para obtener ochavas de 6,00 m de longitud, en los casos en que corresponde intersección de calle con avenida y/o pasaje.

Para intersección de calle con calle, la distancia al vértice en donde concurren ambas líneas municipales será de 3,53 m en cada lado, para determinar ochavas de 5,00 m de longitud.

En aquellos terrenos en los que el ángulo de intersección no sea de 90° , el municipio definirá, a través de la dependencia que corresponda, la medida necesaria para la línea municipal de ochava.

En ningún caso la ochava medirá menos de 5,00 m (cinco metros).

Ochavas - Grafico 1



Art. 61: Ochavas curvas y poligonales.

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales, siempre que éstas no rebasen la línea de ochava.

Art. 62: Desniveles en solados de ochavas

No se permitirán elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en los solados utilizados en el sector de las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes.

Capítulo V: Retiros.

Art. 63: Retiros obligatorios para jardín.

Los distritos en los cuales se exige retiro obligatorio para jardín se encuentran normados en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

Los retiros destinados a jardín de frente sólo podrán ser ocupados por balcones abiertos con un vuelo máximo de 1,20 m y su proporción de desarrollo quedará a exclusivo criterio del O.T.A.

Art. 64: Retiros en lotes de esquina.

Los retiros destinados a jardín de frente en lotes en esquina, sólo podrán ser ocupados por balcones abiertos con un vuelo máximo de 0,80 m y su proporción de desarrollo quedará a exclusivo criterio del O.T.A.

Respecto a los casos de terrenos ubicados en las esquinas de manzanas subdivididas con lotes apareados, ejecutadas por planes oficiales de vivienda, se permitirá avanzar con construcción sobre línea municipal sólo en el frente de mayor longitud y siempre que no supere el 50% del mismo. En este último caso, no se permitirá ningún tipo de saliente sobre el espacio destinado a jardín.

Art. 65: Cochera en zona de retiro obligatorio.

En los espacios destinados a jardín, con ancho de frente menor a 12 m, sólo se permitirá la construcción de una cochera que tenga un ancho máximo equivalente al tercio del frente del terreno. En aquellos terrenos que tengan más de 12 m de frente, se permitirá la construcción de doble cochera siempre y cuando sus cerramientos en el frente y lateral permitan visibilidad a través de los mismos.

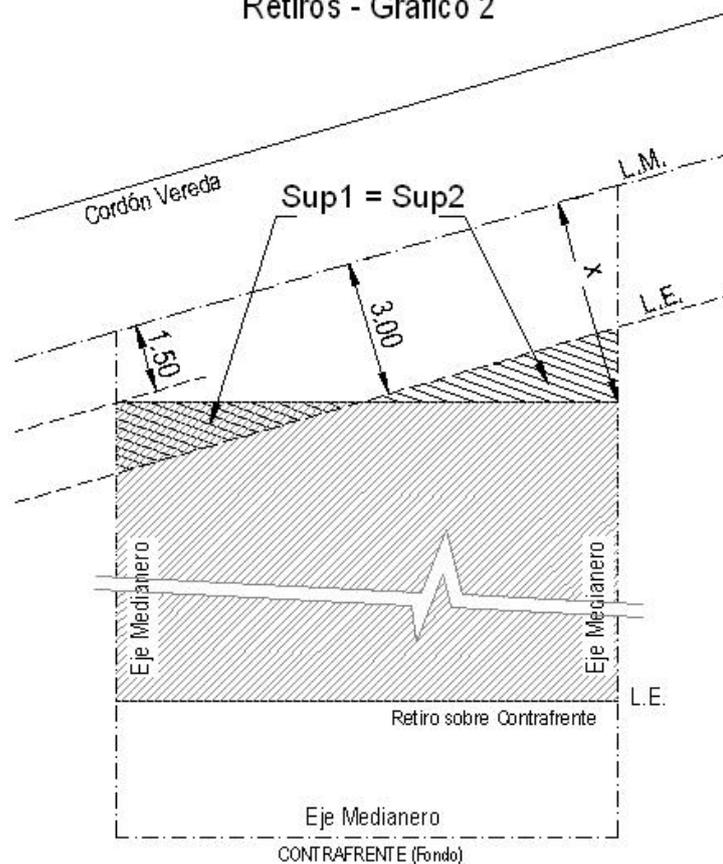
En todos los casos, la ocupación de cocheras en el espacio destinado a jardín y hasta línea municipal, sólo será permitida en planta baja, debiendo la construcción en planta alta respetar el retiro estipulado para cada distrito en el C.P.U.A. Asimismo, la construcción de cocheras no deberá obstruir la ventilación de los locales adyacentes ni la de aquellos que ventilen al espacio verde de retiro.

El O.T.A. podrá autorizar aquellos casos especiales que por su emplazamiento y tratamiento arquitectónico no afecten negativamente las características del espacio urbano.

Art. 66: Compensación de Retiros

Cuando los ejes medianeros no sean perpendiculares a la Línea Municipal podrá dejarse el espacio verde en forma compensada partiendo de uno de los límites del terreno con 1,50 m mínimo, medido en sentido perpendicular a la Línea Municipal, y su superficie destinada a jardín deberá ser equivalente a la superficie que se le exigiría a un terreno en condiciones normales (ejes medianeros perpendiculares a la línea municipal).

Retiros - Grafico 2



Art. 67: Retiros en terrenos con Muros de Contención.

En los distritos en donde exista obligatoriedad de retiro para jardín y se requieran muros de contención, el mismo podrá construirse sobre línea municipal, no así las construcciones que se ejecuten sobre el nivel superior a éste, las cuales deberán respetar el retiro exigido.

Art. 68: Retiro Obligatorio de Contrafrente.

Estarán permitidas, sobre el retiro obligatorio de contrafrente, sólo las construcciones de planta baja, con cubierta inclinada inaccesible destinadas a galerías, quinchos y locales de servicio.

Capítulo VI: Salientes.

Art. 69: Hasta los 2,70 m de altura medidos desde el nivel de vereda no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la línea municipal. En el sector de ochava las sa-

lientes deberán dar cumplimiento a lo establecido en el [Art. 70](#) del presente código de edificación.

Las vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas y ventanas no podrán abrir sobre el espacio de vereda. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de 0,02 m fuera de la Línea Municipal.

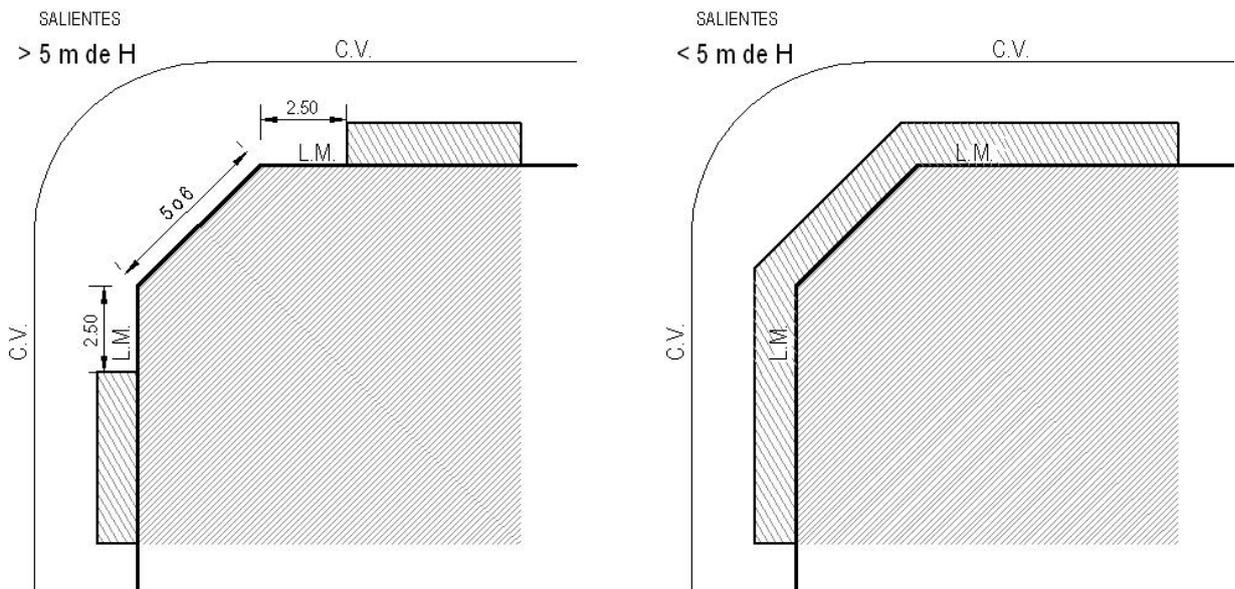
Art. 70: Voladizos y Salientes en Ochavas.

Los voladizos y salientes que sobresalgan de la línea municipal de ochava se permitirán únicamente a partir de los 5 m de altura (o del segundo piso), y a partir de los 2,50 m de distancia al punto de intersección entre las líneas municipales y la línea municipal de ochava.

Deberán cumplir además con las dimensiones establecidas en los [Art. 71 y 72](#) del presente código de edificación.

Se prohíbe la construcción de puntos de apoyo vertical sobre el área de retiro en el sector de ochava.

Salientes en Ochava - Grafico 3



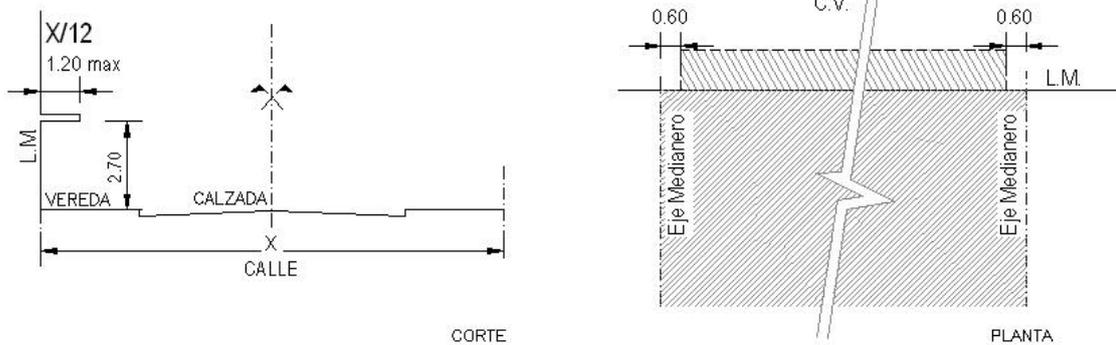
Art. 71: Balcones

A partir de los 2,70 m de altura, medidos desde el nivel de vereda, podrán sobresalir balcones de la Línea Municipal y su volado será equivalente a la duodécima parte del ancho de calle, con un máximo de 1,20 m medidos perpendicularmente a ésta.

Estos balcones podrán llegar hasta 0,60 m de la línea de eje divisorio de la propiedad. En los mismos no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos.

En las ochavas primará igual criterio de volados máximos, y en aquellas esquinas formadas por la intersección de calles de distintos anchos, la luz de volado será la que corresponda a la calle de menor ancho.

Balcones - Grafico 4

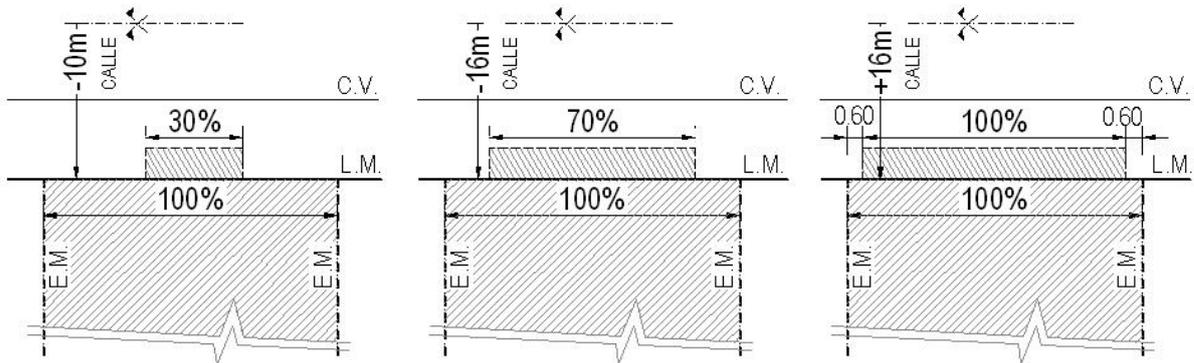


Art. 72: Porcentajes de desarrollo de Balcones

Las dimensiones máximas de desarrollo permitidas para los volados de balcones que avancen por fuera de la Línea Municipal estarán en función del ancho de calle. Los balcones deberán respetar los siguientes porcentuales:

- a) Para calles de 10 m la saliente podrá alcanzar el 30% de la longitud total del frente del inmueble.
- b) Para calles de más de 10 m y hasta 16 m la saliente podrá alcanzar el 70% de la longitud total del frente del inmueble.
- c) Para calles o avenidas de más de 16 m la saliente podrá alcanzar hasta el 100% de la longitud total del frente del inmueble.

Balcones - Grafico 5



Art. 73: Barandas y Antepechos de balcones

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90 m y sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deberán ser proyectados a fin de preservar a las personas de todo peligro.

Art. 74: Cuerpos salientes cerrados.

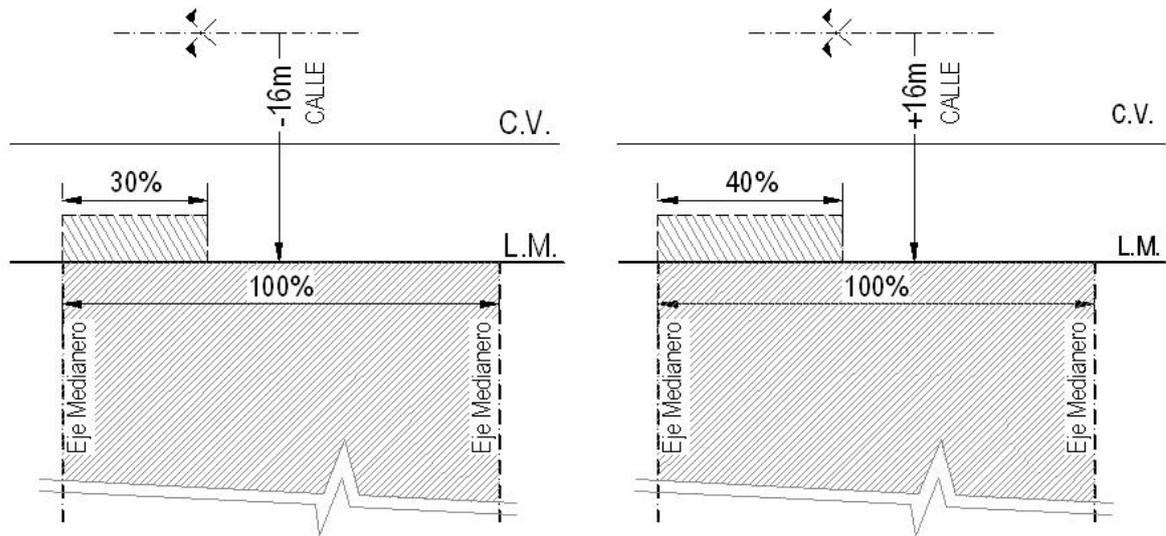
Los cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal sólo serán permitidos en inmuebles cuyo ancho de vereda sea mayor o igual a 3,00 m y su proporción de desarrollo podrá ser:

- a) Para calles de 16 m equivalente al 30% de la longitud total del frente del inmueble.
- b) Para calles o avenidas de más de 16 m equivalente al 40% de la longitud total del frente del inmueble.

En los casos en que se proyecten balcones y cuerpos cerrados simultánea o sucesivamente, los porcentajes establecidos precedentemente no podrán exceder, en conjunto, los porcentajes establecidos en el [Art. 72 incs. b\) y c\)](#).

Las medidas del vuelo de los cuerpos cerrados serán las mismas que las establecidas para balcones, pudiendo en estos casos llegar hasta al eje medianero.

Cuerpos Salientes - Grafico 6



Art. 75: Salientes de Aleros y Marquesinas.

Los salientes de aleros nunca sobrepasarán las medidas establecidas para balcones y cuerpos salientes.

Las marquesinas y toldos se regirán a criterio del O.T.A., y estará en función del proyecto y del distrito en que se encuentren. En todos los casos primará la estética, la visibilidad y la accesibilidad.

Cuando la cuadra estuviere dotada de árboles, el borde externo del voladizo de los aleros o marquesinas no podrá situarse a menos de 1,00 m de la alineación de los troncos.

Capítulo VII: Fachadas.

Art. 76: Estética de las Fachadas

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al Conjunto Urbano de la Ciudad. 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.

Art. 77: Fachadas internas y construcciones auxiliares

Las fachadas internas o laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberán ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados. Si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

Art. 78: Fachadas en el Entorno Patrimonial

En relación a proyectos localizados en los distritos EP (Entorno Patrimonial) definidos en el C.P.U.A. el O.T.A. podrá rechazar u observar, en base a dictamen técnico, proyectos de fachadas que, a su juicio, resulten opuestos a las condiciones estéticas y de calidad arquitectónica que se pretende preservar en este distrito, solicitando su modificación para nueva revisión.

Asimismo, previamente a su aprobación podrá solicitar el correspondiente dictamen al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (Co.M.D.U.A.) y/o a organismos municipales o provinciales con incumbencias en Preservación del P.A.U. (Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de el Municipio de General Güemes).

Art. 79: Predios con frentes hacia espacios verdes o públicos.

Los edificios ubicados en predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos podrán poseer aberturas hacia los mismos. Éstas también podrán emplazarse sobre el eje medianero con frente hacia el espacio verde o público. En el caso de no contar con aberturas, los frentes hacia estos espacios deberán ser tratados como fachada.

Art. 80: Predios con frentes hacia zonas de seguridad ferroviarias.

Las fachadas posteriores de los edificios ubicados en predios que lindan directamente con zonas de seguridad de vías ferroviarias deberán contar con tratamiento estético, no pudiendo abrirse vanos en la misma.

Capítulo VIII: Estacionamientos

Sección I: Estacionamiento en Edificios

Art. 81: Obligación de prever estacionamiento

Todos los edificios deberán destinar un porcentaje de la superficie de su terreno para el estacionamiento de vehículos conforme a las exigencias que se detallan en los artículos siguientes:

Art. 82: Viviendas Unifamiliares.

En todo el ejido municipal estas viviendas deberán contar, por lo menos con una cochera o espacio reservado para la misma, que tenga como mínimo 2,80 m de ancho y 5,00 m de profundidad.

Art. 83: Viviendas Colectivas.

Los edificios que se construyan con destino a viviendas colectivas, de cualquier tipo que ellas sean y en todo el ejido municipal, deberán contar con cochera cubierta o espacio al aire libre destinado a estacionamiento de vehículos de acuerdo a lo siguiente:

1 (un) espacio para vehículo cada dos unidades funcionales conformadas por un ambiente o un dormitorio, y dos espacios para vehículos cada tres unidades funcionales conformadas por dos o más dormitorios.

Dichas cocheras o espacios tendrán como mínimo 2,40 m de ancho y 5,00 m de profundidad y su proyecto deberá ser acompañado con un estudio demostrativo de normal estacionamiento y normal maniobrabilidad de entrada y salida de cada vehículo.

Art. 84: Otros edificios.

Otros edificios: Para otros edificios, excepto los destinados exclusivamente a locales para comercio, deberá destinarse a cocheras cubiertas o lugares de estacionamiento el quince por ciento (15%) de la superficie cubierta total del edificio con exclusión de las cocheras mismas, debiendo cumplir con los requisitos expresados precedentemente. Dicho porcentaje no incluye la superficie destinada a circulación y maniobras.

Art. 85: Locales destinados a cocheras o garajes.

Los locales destinados a cocheras o garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Estarán convenientemente ventiladas a la vía pública o a patios, sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes. A tal efecto los garajes no podrán ventilar en el mismo nivel a patios a los cuales ventilen locales habitables. Deberá asegurarse una ventilación mínima de 0.30 m² por vehículo, la que podrá realizarse por conductos.
2. La altura del local será como mínimo de 2 m bajo vigas y se encontrará señalizada en forma visible en las áreas de acceso y en los lugares en que se materialice la altura mínima.
3. La circulación, forma de maniobras, movimientos de vehículos en rampas, montacargas, etc., deberá ser graficados en los planos y demostrada su eficiencia.
4. La superficie cubierta destinadas a guardacoches y garajes para uso exclusivo de los propietarios o locatarios de las viviendas, oficinas, comercio y huéspedes de hoteles, ubicados en el mismo edificio, no se computará en el factor de ocupación total (F.O.T.) que establece el Código de Planeamiento Urbano Ambiental para el respectivo distrito.

Art. 86: Portones Automáticos en cocheras.

Se autoriza la colocación de portones automáticos para cocheras, siempre que al abrirse no sobresalgan de ninguna manera y en ningún momento de la línea municipal. El desarrollo del giro de abertura debe ser tangente a la vertical de la línea de edificación.

Los portones deberán cumplir, además, con los siguientes requerimientos:

1. Ofrecerán la seguridad extra de encontrarse equipados con semáforos y chicharra de aviso peatonal, los cuales deberán funcionar indefectiblemente al poner en movimiento el portón, dando aviso automáticamente de la entrada o salida de vehículos.
2. Funcionarán en forma manual para los casos en que se produzca una falla de los dispositivos de automatización o al producirse cortes de energía eléctrica.

3. Podrán detenerse con la mano sin realizar esfuerzo alguno, tanto en su movimiento ascendente como descendente. En su borde inferior deberá llevar una faja de protección de goma o similar como prevención contra accidentes que pudieran ocurrir con personas o vehículos.

Sección II: Guarderías de Uso Público y Playas de Estacionamiento.

Art. 87: Locales destinados a Guarderías de Uso Público.

Para instalar una guardería, el interesado deberá presentar juntamente con la solicitud de habilitación, los planos de obra correspondientes, con el agregado de los gráficos a escala del sistema de estacionamiento, circulación y acceso, debiendo el local reunir los siguientes requisitos.

1. El solado del lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie pavimentada, antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.
2. La pendiente de los solados será del 2% hacia los desagües, que se colocarán en la zona destinada a la circulación de los automotores y en número suficiente. Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores, en los casos de guarderías de pisos.
3. Deberá contar con una superficie mínima de 200 m² y el ancho del frente del terreno no podrá ser menor de 8 m, condicionado al cumplimiento del inciso siguiente.
4. La conformación de la Guardería deberá ser tal que permita la entrada y salida de vehículos en marcha hacia adelante. Las circulaciones horizontales internas de las cocheras con estacionamiento a 90° tendrán un ancho mínimo de 5 m. 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.

5. El ingreso y el egreso de vehículos deberá contar con carteles indicadores correspondientes y señalización luminosa para peatones, provistas de luces rojas y verdes accionadas manual o automáticamente desde el interior de la misma. El mecanismo de referencia deberá estar colocado a 2,20 m de altura mínima sobre la línea de edificación y ser visible para el peatón.
6. Los espacios destinados a estacionamientos o boxes, deberá estar señalizados en pinturas blanca o amarilla en piso y pared o acordonados, con una separación mínima entre ellos de 2,40 m y contarán con el número de box correspondiente. Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tendrán un largo mínimo de 5 m, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida, dejando calles de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobras de los vehículos, de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública.
7. Deberá contar con un local destinado al control de la guardería o una superficie mínima de 4 m², con servicios sanitarios.
8. El o los lados ubicados sobre la línea de edificación deberán contar con muro o cantero trabajado estéticamente de una altura mínima de 0,80 m sin perjuicio de otros espacios verdes que, dotados de suficientes variedades botánicas respondan a un criterio de parquización.
9. Las guarderías que funcionen en subsuelo, deberán contar con los equipos necesarios y suficientes para evacuar el agua proveniente de eventuales inundaciones.
10. En el caso anterior, deberán también contar con rampas de acceso y salidas independientes o bien una, cuyas dimensiones permitan una fluida circulación en ambos sentidos debidamente señalizados.

Los locales mencionados en los incisos 9) y 10) deberán contar con:

- a) Ventilación suficiente para la evacuación de los gases producidos por el funcionamiento de los vehículos en su interior. Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1:1000.

Sus emanaciones no pueden afectar los locales adyacentes.

Si el edificio está destinado exclusivamente a guarda de coches, se deberá proveer abundante ventilación a la vía pública y/o a patio interior.

Si el garaje está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales afectados a otros usos.

La ventilación natural puede ser reemplazada por una mecánica que produzca cuatro renovaciones horarias.

Cuando un garaje está ubicado en subsuelos, la ventilación mecánica será de inyección y extracción simultanea de aire.

Cuando la magnitud o la característica del estacionamiento lo justifiquen, el O.T.A. podrá exigir la colocación de detectores automáticos de gases y el accionamiento de medios mecánicos a través de ello.

- b) Iluminación artificial suficiente que permita la maniobrabilidad de los automotores sin necesidad de usar las luces de los mismos. La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 V. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corriente, fusibles, se deben colocar a no menos que 1,50 m del solado.

- c) Instalación contra incendio.

11. Queda terminantemente prohibido cualquier depósito de combustible o inflamable.

12. El acceso peatonal a todo los locales desde vía pública deberá efectuarse a través de las sendas que quedarán libres, debiendo el solicitante demostrar en los planos que presenta para su aprobación la forma, circulación y sistema a utilizar para dar cumplimiento a esta disposición, quedando terminan-

temente prohibido el estacionamiento fuera de los lugares destinados a boxes.

13. Cordón de protección de impacto de vehículos contra las paredes divisorias colindantes a 0,60 m mínimo de los mismos.
14. Revoques y pinturas en todo los paramentos de los muros que rodean la playa, los que deberán ser convenientemente reforzado si presentaran deficiencias en las condiciones de estabilidad. El paramento de un muro que separe un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m sobre el respectivo solado.
15. Los muros y techos de separación con viviendas, deberán ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.
16. Los garajes, estaciones de servicios y talleres mecánicos o establecimientos análogos que posean locales anexos dedicados a guarderías de vehículos mediante pago mensual, diario o por hora, adecuarán las condiciones de aquellos a las disposiciones del presente Código según las características de sus instalaciones.

Art. 88: Locales destinados a Playas de Estacionamiento.

En las playas de estacionamiento de uso público serán exigidos además de los requisitos del artículo anterior, los siguientes:

1. Los proyectos de playas de estacionamientos al aire libre que se presenten a aprobación deberán estar dotados de una edificación de tipo permanente sobre la línea municipal de una profundidad no menor de 4 m que cumpla con todas las disposiciones determinadas en este Código y en el de Planeamiento Urbano Ambiental.
2. El control y vigilancia de las playas de estacionamiento deberán ser ejercidos en forma permanente durante su funcionamiento para cumplir con las responsabilidades emergentes del servicio y deberán quedar cerrados una vez suspendido el mismo, con el dispositivo de seguridad que se considere más conveniente.

Queda establecido que mientras no se emita el certificado final por el O.T.A, dando cuenta el cabal cumplimiento de los requerimientos de este artículo, la oficina encargada de su contralor no habilitará su funcionamiento.

Art. 89: Guarderías y Playas de Estacionamiento de Uso Privado.

Entiéndase por tales los previstos para viviendas unifamiliares y colectivas, quedando excluidos los destinados a guardar vehículos por pago mensual, diario o por hora.

Debe cumplir también con los requerimientos del [Art. 87](#) y otros a juicio del O.T.A.

Sección III: Medios de Egreso en Estacionamientos, garajes, Guardacoches, Cocheras y Guarderías.

Art. 90: Requerimientos generales.

Todo punto de un piso de un garaje accesible por personas, distará no más de 40 m de un medio de salida a través de la línea natural de trayectoria.

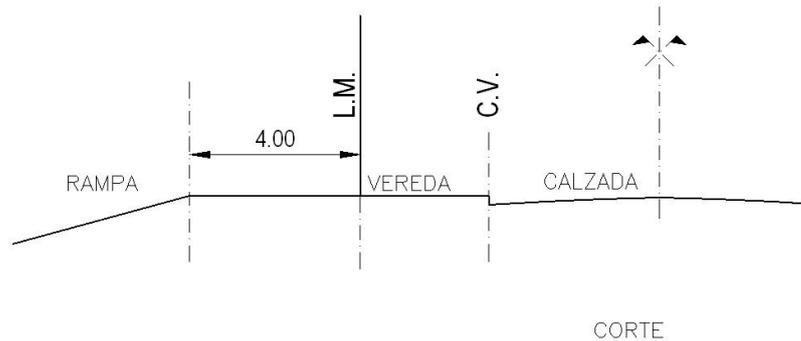
A los efectos del cálculo de los anchos de accesos, circulaciones horizontales y verticales, y superficie de cabina de ascensores, se establece un factor de ocupación de 20 m² por persona.

Art. 91: Rampas.

Cuando la diferencia de nivel entre la cota del predio y el lugar de estacionamiento es mayor de 1 m y se accede por un declive superior al 5% habrá, previo a la L.M., un rellano de 4 m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá el 1,5%.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal. El ancho mínimo será de 3 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m mínimo de ancho sobreelevada a 0,10 m de la correspondiente calzada.

Rampas Vehiculares - Grafico 7



Sección IV: Módulos de Estacionamiento Especiales.

Art. 92: Módulos de Estacionamiento Especiales para personas con discapacidad motora.

En garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos o guarderías comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales" según lo siguiente:

1. El "módulo de estacionamiento especial" no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento sea menor que 20. A partir de esta cantidad se dispondrá de 1 módulo de estacionamiento especial cada 50 cocheras comunes o fracción.
2. Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motora, estos tendrán un ancho mínimo de 3,50 m. En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6 m. En el sector central y con un ancho de 1 m, se señalará en el solado el corredor común de acceso.
3. Cuando estos módulos no se dispongan en piso bajo será obligatoria la instalación de un ascensor.

Capítulo IX: Muros Divisorios entre Predios.

Art. 93: Alcances de la normativa.

Las restricciones impuestas al dominio privado, sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo municipal.

Art. 94: Código Civil.

Las construcciones en medianeras o que afecten las medianeras entre vecinos colindantes se regirán bajo los artículos que tratan el tema en el Código Civil de la República Argentina.

Art. 95: Juntas en Muros Divisorios.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, la construcción de muros divisorios respetará estrictamente los requerimientos de juntas constructivas determinadas por la Normativa Sismorresistente Vigente y a lo dispuesto en el [Titulo III, Capítulo I: Estructuras](#).

TITULO II: HABITABILIDAD

Capítulo I: Locales.

Art. 96: Destino de los locales en proyectos.

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

El O.T.A. podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior.

Asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones al presente Código.

Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo

será asignado por el O.T.A.

A los efectos de este Código, los locales se clasificarán de acuerdo a lo especificado en los artículos siguientes.

Art. 97: Locales del Grupo I:

Se incluyen dentro de este grupo a todos los locales habitables en edificios de uso residencial, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

1. Biblioteca
2. Cocina - comedor
3. Comedor
4. Cuarto de costura
5. Cuarto de planchar
6. Dormitorio
7. Estudio y/o escritorio
8. Sala de estar
9. Sala de juegos
10. Sala de lectura
11. Sala de música

Art. 98: Locales del Grupo II:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

1. Baño
2. Cocina

3. Cochera
4. Corredor
5. Despensa
6. Depósito familiar
7. Escalera
8. Guardarropa
9. Lavadero
10. Palier
11. Toilette
12. Vestíbulo (Hall)

Art. 99: Locales del Grupo III:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

1. Archivo
2. Antecocina o kichenette
3. Auditorio
4. Biblioteca
5. Comercio
6. Consultorio
7. Enfermería
8. Estadios cubiertos
9. Foyer

10. Gimnasio
11. Iglesia y/o capilla
12. Laboratorio
13. Laboratorio fotográfico
14. Locales en galerías comerciales
15. Local de portería
16. Morgue
17. Natatorio cubierto
18. Oficina
19. Sala de cirugía
20. Sala de convenciones
21. Sala de exposición
22. Sala de grabación
23. Sala de internación
24. Sala de juegos
25. Sala de partos
26. Sala de proyección y/o espectáculos
27. Sala de rayos X
28. Sala de terapia intensiva
29. Sala de teatro
30. Salón de actos
31. Sala de baile

Se entiende por kichenette, a los efectos del presente Código, el mueble modular

mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio.

Art. 100: Locales del Grupo IV:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

1. Corredor
2. Depósito
3. Escalera
4. Garaje y/o guardacoches
5. Hall
6. Lavadero
7. Office
8. Palier
9. Sala de espera anexa a oficina o consultorio
10. Sala de máquinas
11. Sanitarios colectivos
12. Vestuarios colectivos
13. Recepción de residuos

Art. 101: Dimensiones mínimas de locales.

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, y las alturas mínimas establecidas en el artículo siguiente.

Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, el O.T.A. podrá exigir la presentación de pla-

nos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

Art. 102: Alturas mínimas de los locales.

Ningún local podrá tener una altura menor a 2,40 m, excepto los sanitarios y pasillos, los cuales podrán tener una altura mínima de 2,20 m.

En edificios industriales podrá variar estas medidas en función de la memoria técnica a presentar por el recurrente.

La altura libre de los locales se medirá entre piso y cielorraso.

La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2,10 m.

La altura promedio, en los locales que tengan altura variable entre solado y cielorraso deberá ser igual o mayor a 2,40 m, no pudiendo la altura mínima ser menor a 2,10 m.

Art. 103: Alturas de locales con entrepiso o piso intermedio.

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

1. El entrepiso y la parte que éste cubre no podrán tener una altura inferior a 2,20 m
2. La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
3. Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente.
4. En caso de techo inclinado, la altura mínima del entrepiso en el lado más bajo será igual o mayor a 2,10 m.

Capítulo II: Iluminación y ventilación de locales

Art. 104: Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, por medio de aberturas a patios, señalados

en el Capítulo siguiente, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

Art. 105: Cerramientos de los vanos de iluminación y ventilación.

Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos vanos puedan ser efectivamente abiertos, o por conductos, de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local.

Art. 106: Ventilación directa o natural.

Es la que se obtiene por vanos abiertos al exterior (espacio urbano, patios, etc.). Se incluye dentro de la ventilación directa o natural a la que se efectúa bajo parte cubierta (a través de galerías) o por diferencias o quiebres en el techo.

Art. 107: Ventilación por conductos y medios mecánicos.

La existencia de un sistema de ventilación por conductos o por medios mecánicos, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos, salvo aquellos casos en los que se indica expresamente que podrán ventilar por estos medios.

Todo proyecto que cuente con estos sistemas de ventilación deberá contar con una memoria técnica firmada por profesional habilitado en la cual se garantice la habitabilidad del local y una correcta renovación del aire. En la misma se incluirá lo siguiente:

- a) Dimensiones de los conductos, secciones, longitudes, etc.
- b) Volumen de aire, caudal y tiempo de renovación.
- c) Tipo y ubicación de los remates del conducto.

- d) Cálculo de sumatoria de caudal para conductos comunes.
- e) Tipos de dispositivos para tirajes estáticos.
- f) Especificaciones técnicas de dispositivos mecánicos de tiraje.
- g) Sistema de ventilación en casos de emergencia o de corte de energía eléctrica.

Art. 108: Los equipos pertenecientes a la ventilación mecánica que expulsen aire a la vía pública deberán ubicarse a más de 2,70 m de altura, debiendo prever además cañerías embutidas de evacuación de líquidos de drenaje que no descarguen sobre la vía pública.

Capítulo III: Patios.

Sección I: Patios de primera categoría.

Art. 109: Los patios de primera categoría son aquellos hacia los cuales iluminan y ventilan los locales habitables clasificados en el Grupo I, de acuerdo a lo establecido en el [Art. 97](#) del presente Código.

Art. 110: Los Patios de Primera Categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir los siguientes requisitos:

1. En viviendas familiares y/o en edificios de planta baja y un piso, la superficie mínima de los patios será de 9 m² y sus lados mínimos de 3 m cada uno.
2. En edificios de planta baja y dos pisos, la superficie mínima de los patios será de 12 m², no pudiendo el lado mínimo tener menos de 3 m.
3. Para alturas superiores, la superficie y lados mínimos serán los que se indican en la tabla siguiente.

| Pacios de 1º Categoría | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Altura | Lado Mínimo (m.) | Sup. Mínima (m2) |
| P.B. + 1 Piso | 3,00 | 9,00 |
| P.B. + 2 Pisos | 3,00 | 12,00 |
| Hasta 12 m. | 4,00 | 18,00 |
| Hasta 15 m. | 4,00 | 24,00 |
| Hasta 18 m. | 4,00 | 28,50 |

4. En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto precedentemente.
5. No obstante lo anterior, para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre deberá verificarse la superficie mínima establecida.
6. En los edificios de viviendas colectivas y a partir de los 12 m de altura, cuando se proyecten aberturas enfrentadas para las diferentes unidades funcionales la medida mínima entre las mismas será de 6 m.
7. En todos los casos los patios deberán ser accesibles para su limpieza y no podrán ser cubiertos con ningún material salvo con toldos corredizos, cuando no afecten la iluminación y ventilación de locales pertenecientes a otras unidades funcionales.

Art. 111: Casos en que se admite reducción de dimensiones.

La superficie mínima establecida para patios de primera categoría podrá ser reducida hasta un 20% de la superficie del valor calculado (siempre que los lados tengan 3,00 m mínimo), cuando el mismo tenga uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública, de a otro patio de una superficie dos veces mayor o se comunique a un retiro de fondo.

Sección II: Patios de segunda categoría.

Art. 112: Los patios de segunda categoría son aquellos hacia los cuales iluminan y ventilan locales complementarios y/o auxiliares de los destinados al uso residencial y todos aquellos que impliquen usos públicos o masivos, es decir uso no residencial

destinado al trabajo, recreación, intercambio comercial, etc.. Dentro de esta clasificación están incluidos los Locales del Grupo II, III y IV, y todos aquellos que, a criterio del O.T.A., lo requieran.

Art. 113: Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

1. En edificios de hasta planta baja y un piso, su lado mínimo será de 2,00 m y su superficie mínima de 6 m².
2. En edificios de hasta planta baja y dos pisos, su lado mínimo será de 2,50 m. y su superficie mínima de 7,50 m².
3. Para alturas superiores, la superficie y lados mínimos serán los que se indican en la tabla siguiente.

| Patios de 2º Categoría | | |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Altura | Lado Mínimo (m.) | Sup. Mínima (m²) |
| Hasta P.B. + 1 Piso | 2,00 | 6,00 |
| Hasta P.B. + 2 Pisos | 2,50 | 7,50 |
| Desde 9 m Hasta 18 m. | 3,00 | 9,00 |

Nota: Las aberturas enfrentadas a muros divisorios, en ningún caso distarán menos de 3 m de los mismos.

Sección III: Forma de Medición y Tolerancias

Art. 114: Forma de medición de los patios.

Las medidas lineales y de superficie de los patios de iluminación y ventilación se tomarán en la proyección horizontal de los mismos, como medidas libres entre paramentos exteriores de muros, excluyendo sólo los muros divisorios y la proyección horizontal de todo voladizo menor de 0,50 m.

Art. 115: Tolerancias

Las dimensiones establecidas según los artículos anteriores del presente capítulo podrán tener tolerancias en menos hasta un 10%, sujetas a aprobación del O.T.A. y justificadas por características particulares del proyecto o terreno, cuando la superfi-

cie del lote sea igual o menor a 250 m² y/o los lados menores del terreno sean inferiores a 10 m. En todos los casos las dimensiones se tomarán en correspondencia a lo consignado en las respectivas cédulas parcelarias.

La aprobación de las tolerancias indicadas en este artículo no implicará la aceptación de aumentos en los valores de F.O.S. y F.O.T. correspondientes al lote.

Capítulo IV: Dotación Sanitaria.

Art. 116: Dotación Sanitaria mínima en viviendas

La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente:

1. Un inodoro.
2. Un lavatorio.
3. Una ducha o bañera.
4. En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

Cuando se trate de inquilinatos o pensiones, se exigirán los servicios mínimos establecidos en el punto anterior cada cuatro plazas, debiendo incluir además una pileta de lavar ropa.

Art. 117: Servicios sanitarios mínimos para locales de uso público.

Todo edificio de uso público deberá contar con la siguiente dotación sanitaria:

Para personal:

1. Cuando el total de trabajadores no exceda de 5, existirá la dotación sanitaria mínima compuesta por un inodoro y un lavatorio. En los casos en que el O.T.A. lo considere necesario podrá exigir la instalación de ducha.
2. Cuando el total exceda de 5 y hasta 10, habrá por cada sexo: un inodoro, un lavabo y una ducha con agua caliente y fría.
3. De 11 hasta 20 habrá:
 - a) Para hombres: un inodoro, dos lavatorios, un mingitorio y dos duchas con agua fría y caliente.

- b) Para mujeres: un inodoro, dos lavatorios y dos duchas con agua fría y caliente.
4. Para mayores dotaciones, se aumentará:
- a) Un inodoro por cada 20 trabajadores o fracción de 20.
 - b) Un lavatorio y un mingitorio por cada 10 trabajadores o fracción de 10.
 - c) Una ducha con agua fría y caliente por cada 20 trabajadores o fracción de 20.

Para público:

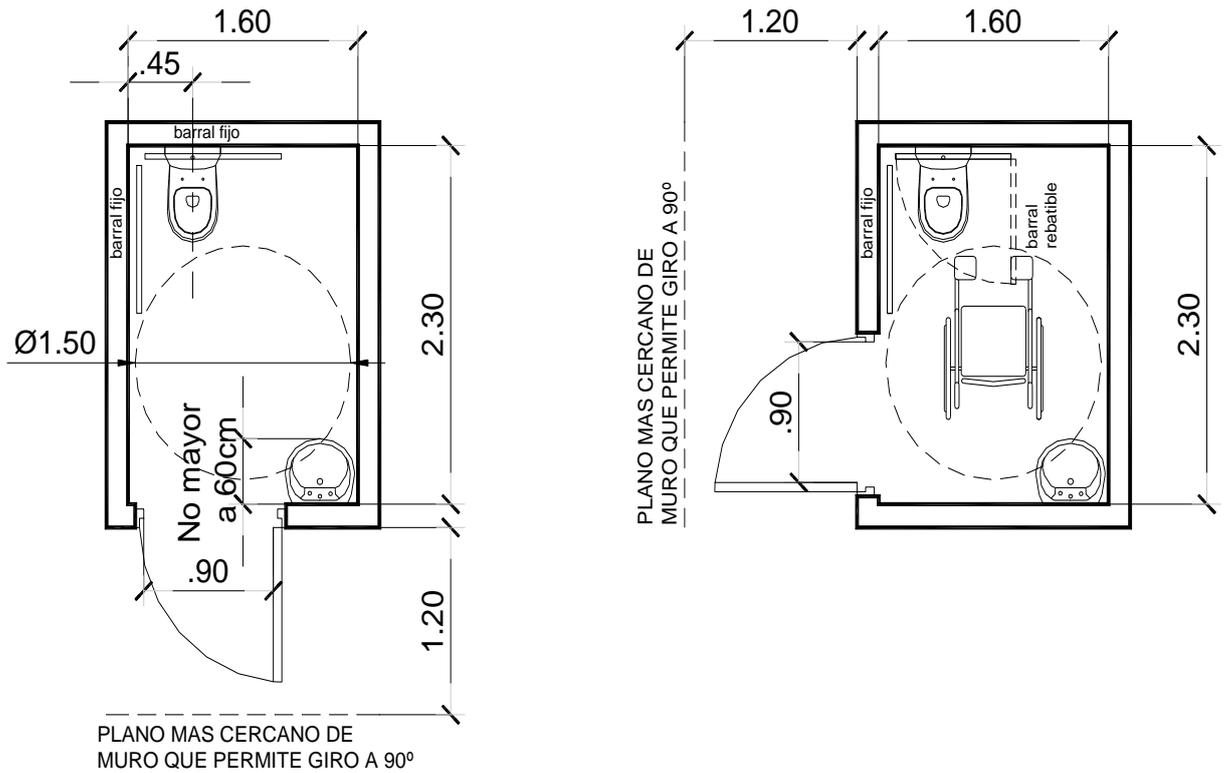
- 1. Deberá contar con el servicio sanitario mínimo por sexo y en cantidad acorde al destino y capacidad del edificio, lo que será reglamentado por el O.T.A.

Art. 118: Servicios sanitarios para discapacitados

Todo edificio con concurrencia de público deberá contar con un módulo sanitario para discapacitados por cada núcleo sanitario que se proyecte según las distancias entre núcleos.

Sin perjuicio de lo anterior, todo establecimiento que cuente o incorpore personal con discapacidades motoras, estará obligado a la adecuación de sus instalaciones de forma tal de garantizar la accesibilidad y uso por parte de ese personal.

Modelos de referencia – Grafico 8



TITULO III: SEGURIDAD

Capítulo I: Estructuras.

Art. 119: Normativa de Aplicación.

Por encontrarse el Municipio de General Güemes en zona de elevado riesgo sísmico, toda construcción para cualquier destino, uso o magnitud, deberá reunir las condiciones de seguridad que indican las normas sismorresistentes en vigencia, adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación y por la Provincia de Salta, y sujetas a los procedimientos de Revisión a cargo del Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de la Provincia de Salta, de acuerdo a la Ley Provincial N° 5.556 y decretos reglamentarios, o a la que en el futuro la reemplace.

Consecuentemente todo edificio deberá contar con una estructura sismorresistente, cuyo proyecto, cálculo y ejecución, contemple las solicitudes por esfuerzos sísmicos a los que eventualmente puede verse sometido.

Art. 120: Juntas entre construcciones.

Toda construcción deberá llevarse a cabo como unidad independiente, ubicando sus muros divisorios dentro de su predio, dejando como mínimo una junta de 25 mm. del eje medianero.

Se permitirá la no ejecución de esta junta siempre y cuando el o los muros medianeros correspondan a una construcción existente (no cerca y/o muro divisorio), y que la construcción a realizar no supere los 9 m de altura medidos desde la cota de la parcela. Cuando esta altura se supere la junta es obligatoria.

Art. 121: Requerimientos para loteos y urbanizaciones nuevas.

Será obligatoria la construcción de los edificios como unidades independientes, ubicando los muros divisorios dentro del predio, separándose por medio de juntas.

Podrán construirse edificios con medianera común, solo cuando se construyan en forma simultánea y con el mismo sistema estructural.

En este caso todo el conjunto deberá satisfacer las normas sismorresistentes vigentes. Si se introducen alteraciones y/o ampliaciones en este tipo de construcciones y si las mismas se encuentran vinculadas a lo existente, se deberá verificar el comportamiento de todo el conjunto.

Art. 122: Edificaciones existentes.

En el caso de edificios existentes, y según la naturaleza de su uso, el O.T.A. podrá exigir los planos de verificación estructural de la que surgirá la necesidad o no de ejecutar los correspondientes refuerzos adicionales.

Las ampliaciones de edificaciones existentes se harán en total cumplimiento de las normas sismorresistentes vigentes, debiendo observar lo siguiente:

1. Para ampliaciones en planta baja, si la estructura existente no reúne las condiciones sismorresistentes, se separarán mediante una junta de 5 cm como mínimo provista de una tapa junta.

2. Las ampliaciones en altura, serán posibles únicamente en el caso que los pisos ya construidos cumplan con los requisitos sismorresistentes, y además verifiquen a los nuevos esfuerzos a que serán sometidas.
3. En caso de que la parte existente no cumpliera con las disposiciones sismorresistentes deberá adaptarse a ella, y verificar a los nuevos esfuerzos a que será sometida.

Art. 123: Estudios de Suelos.

En edificios con subsuelo/s y/o de más de dos (2) plantas, es obligatorio un estudio de suelos, firmado por profesional habilitado, que permita justificar fehacientemente la cota y tipo de fundación adoptada. El O.T.A. podrá exigir dicho estudio en edificios de cualquier otra característica cuando las condiciones del suelo o las cargas que deba resistir así lo requieran.

Se deberá asimismo explicar en dicho informe, si existe o no peligro de licuefacción del suelo bajo acción sísmica o cualquier otro efecto que provoque la pérdida de resistencia del mismo.

En caso de terrenos con pendientes importantes que requieran de la construcción de muros de sostenimiento y/o de obras de ingeniería adicionales, se deberá presentar el correspondiente cálculo estructural debidamente conformado por el Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de la Provincia de Salta.

Art. 124: Debido a la elevada peligrosidad sísmica del Municipio de General Güemes se deberá evitar el uso de revestimientos aplicados en fachadas que pudieran desprenderse por efecto del movimiento sísmico, como por ejemplo: baldosas cerámicas, lajas, piedras, etc. De ejecutarse molduras, pilastras o cualquier elemento ornamental deberán estar perfectamente fijados a la estructura principal a fin de evitar posibles derrumbes.

Capítulo II: Proyecto de Higiene y Seguridad.

Art. 125: Casos de Aplicación

Determinase la obligatoriedad de la presentación de un Proyecto de Higiene y Seguridad, con el objetivo de la identificación, prevención y control de los riesgos de da-

ños a personas y bienes en aquellos proyectos de construcción nueva, ampliación o remodelación de edificios destinados a usos que así lo justifiquen, en relación a sus factores de ocupación, materiales almacenados, actividades realizadas y otros.

La presentación de los Proyectos de Higiene y Seguridad será obligatoria en los siguientes casos:

1. Estaciones de Servicio.
2. Depósitos y Distribuidoras de Combustibles y Lubricantes o actividades afines.
3. Depósitos y locales comerciales destinados al rubro Pirotecnia.
4. Locales Bailables.
5. Estadios Deportivos.
6. Cines y Teatros.
7. Instalaciones destinadas a Conferencias, Convenciones y Exposiciones.
8. Edificios con concurrencia masiva de público, en general.
9. Establecimientos Hoteleros.
10. Establecimientos Educativos públicos y privados.
11. Establecimientos Institucionales (Centros Cívicos gubernamentales, dependencias del estado nacional, provincial o municipal, etc.).
12. Establecimientos Carcelarios.
13. Industrias en General.
14. Establecimientos comerciales con superficies construidas superiores a 200 m².
15. Estacionamientos cubiertos con superficies mayores a 300 m² situados en subsuelos o pisos superiores.

16. Edificios en propiedad horizontal destinados al uso residencial de más de 4 (cuatro) pisos de altura.
17. Otros edificios y usos en que pudiera aplicarse esta exigencia, a criterio del O.T.A.

Art. 126: Profesionales habilitados

Los Proyectos de Higiene y Seguridad serán confeccionados por profesionales habilitados y matriculados en los respectivos Colegios y Consejos Profesionales, de acuerdo a las normativas vigentes relativas al ejercicio profesional y a sus alcances del título.

El O.T.A. podrá exigir, en función de las condiciones particulares de cada proyecto, la presentación de contenidos específicos adicionales, así como solicitar su revisión y aprobación por parte de la División Bomberos de la Policía de la Provincia de Salta.

Art. 127: Tramitación de Documentación relativa a Higiene y Seguridad.

Todos los edificios encuadrados en las categorías descriptas en el presente capítulo deberán presentar, al momento de solicitar la aprobación de la documentación técnica referida a obras de construcción nueva, remodelación, ampliación o relevamiento, la documentación para su revisión y aprobación en el O.T.A. o ante el organismo o repartición del estado provincial, municipal, Colegio o Consejo Profesional al cual pudiere delegarse su contralor.

La documentación referida deberá ser incluida en el legajo para aprobación.

Art. 128: Edificios existentes.

Las exigencias descriptas en los artículos anteriores respecto al Proyecto de Higiene y Seguridad, serán aplicables también a edificios existentes que por su cambio de destino lo requieran, aún cuando los mismos cuenten con planos aprobados.

El O.T.A. determinará el plazo para la presentación del respectivo Plan por parte de los propietarios, que deberá incluir el programa de obras y trabajos de adecuación necesarios.

Capítulo III: Prevención contra Incendios.

Sección I: Generalidades

Art. 129: Cláusula General.

Todo emplazamiento o edificio comprendido dentro de la jurisdicción del presente Código deberá cumplir con las disposiciones contenidas en este Capítulo y afines.

La protección contra incendio comprende el conjunto de Condiciones de construcción, instalación, equipamiento y organización funcional y procedimental que se deben observar tanto para los ambientes como para los edificios, y aun para los usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran. Los objetivos que con las mismas se persiguen son:

1. Dificultar la gestación de incendios.
2. Evitar la propagación del fuego y efectos de gases tóxicos.
3. Permitir la permanencia de los ocupantes hasta su evacuación.
4. Facilitar el acceso y las tareas de extinción del Personal de Bomberos.
5. Proveer las instalaciones de extinción.

Las prevenciones generales contra incendios serán cumplidas en todo los edificios existentes, y a construir, ampliar o remodelar, o que por reformas o cambio de uso, a juicio del O.T.A, aumenten su peligrosidad.

Asimismo las prevenciones serán cumplidas en usos que no implique construcciones y en la medida que esos usos lo requieran.

Cuando un predio o edificio fuere afectado a usos mixtos, se aplicará a cada parte y usos las prevenciones que corresponda.

Art. 130: Atribuciones del O.T.A. respecto a la protección contra incendios.

El O.T.A, por sí, o a través de los Órganos Técnicos externos al Municipio a quien delegare facultades de contralor en esta materia, puede:

1. Exigir la Presentación de los Capítulos referidos a Protección contra Incendio (incluidos en el Proyecto de Higiene y Seguridad mencionados en el Capítulo anterior), firmado por un Profesional Matriculado con incumbencias en Higiene-

ne y Seguridad, para cada uno de los usos en que se ha determinado dicha exigencia. Dichos planes incluirán las prevenciones de situación, de construcción, de extinción, organizacionales y procedimentales respecto a eventuales incendios.

2. Exigir prevenciones diferentes a las establecidas en este reglamento cuando se trate de usos no previstos en el mismo, o se verifiquen situaciones especiales que ameriten la consideración de tales prevenciones.
3. Aceptar a la solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas de las exigidas, contenidas en el Plan de Seguridad e Higiene antes mencionado, firmado por Profesional habilitado y aprobado por los revisores técnicos designados por el O.T.A.
4. Someter la documentación técnica presentada por los proponentes al Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Salta para su verificación y aprobación.
5. Cuando en la materia "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 el O.T.A.

Art. 131: Intervención del Cuerpo de Bomberos.

Cuando a su juicio el O.T.A. lo considere necesario, podrá solicitar el asesoramiento de la División Bomberos de la Policía de la Provincia de Salta en lo relativo a la protección contra incendios. El informe de esta Repartición será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas para favorecer la extinción, distinta de las exigidas en este Reglamento.

Art. 132: Señales de los elementos contra incendio.

La ubicación de los elementos contra incendios (bocas hidrantes, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se indicarán con una señal cuadrada sobre la pared, de 30x30 cm., arriba del equipo, lo suficientemente alto como para ser vista por sobre los obstáculos circundantes y desde cierta distancia (Código de símbolos y colores IRAM) (Decreto N° 4.160/78).

Art. 133: Condiciones Generales de la Protección contra incendios.

En todos los edificios se cumplirán las siguientes condiciones generales relativas a la protección contra incendios:

1. En el interior de una finca, próximo a la L.M. en Piso Bajo y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas, la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables. En donde se requiera servicio de agua contra incendio, se asegurará el funcionamiento de las bombas cuando el predio o edificio sea dejado sin corriente eléctrica.
2. Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia.
3. 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 O.T.A. El hierro estructural tendrá los revestimientos que corresponda a la carga de fuego. El hierro de estructuras de cubierta, puede no revestirse siempre que se provea una libre dilatación de las mismas en los apoyos.
4. En Estructuras Resistentes, 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, determine el O.T.A. 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. En la determinación cuantitativa de la resistencia al fuego deberá indicarse la norma, manual o reglamento empleado.
5. Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio deberá ser objeto de una pericia técnica, a efectos de comprobar la persistencia de las condiciones de resistencia y estabilidad en la misma, antes de proceder a su habilitación. Las conclusiones de dicha pericia deberán ser aceptadas por el O.T.A.

6. La vivienda para portero, sereno o cuidador, tendrá comunicación directa con un medio de egreso exigido.
7. Las condiciones de incendio mínimas que deberán cumplirse en el proyecto y construcción de edificios, están determinadas en el "Cuadro de Prevenciones de Incendio según usos". 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.
8. Esta sistematización se ajustará a lo indicado en el Artículo referido a Detalle de Prevenciones contra Incendio y al Cuadro mencionado en el apartado anterior.
9. La "Resistencia al Fuego"; que deben poseer los distintos riesgos, conforme a la carga de fuego máxima que representan, se ajustara a lo establecido en los cuadros del [Art. 137](#), en los que se introduce el concepto de "Resistencia al fuego" (F) por el que se fija la cualidad de índole funcional hasta la cual un elemento constructivo resiste al fuego (tiempo en minutos, del ensayo de la curva de características).
10. Todos los edificios en altura a construirse deberán contar con los medios exigidos para incendios, denominados "escaleras".

Sección II: Detalles de las Prevenciones contra Incendios

Art. 134: Clasificación de las Prevenciones contra Incendios.

Las prevenciones contra incendios se clasifican en:

1. Prevenciones de situación (S).
2. Prevenciones de construcción (C).
3. Prevenciones de favorecer la extinción (E).

En función de los usos o actividades de cada edificio, se determinarán cuales de las prevenciones mencionadas son aplicables a cada caso particular, lo que se refleja en el Cuadro de Prevenciones según Usos de este Capítulo, pudiendo el O.T.A. a su

criterio determinar requerimientos adicionales en función de características particulares de cada proyecto.

Art. 135: Prevenciones Generales de Situación.

Las Prevenciones de Situación, constituyen requerimientos específicos de emplazamiento y acceso a los edificios, conforme a las características del riesgo de los mismos. Las prevenciones generales aplicables son las siguientes:

1. En todo edificio o conjunto edilicio que se desarrolle en un predio de más de 8.000 m² 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 los edificios que posean solamente una circulación fija, vertical, deberán proyectarse plataformas pavimentadas a nivel de la planta baja, que permitan el acceso y posean resistencia suficiente para el emplazamiento de escaleras mecánicas.

Art. 136: Prevenciones Específicas de Situación.

Las prevenciones específicas de Situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden. Estas condiciones son las siguientes:

Prevención S1: Toda edificación en pabellones, se dispondrá de modo que el acceso de los vehículos del Servicio Público contra incendio, sea practicable a cada pabellón. Si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitará el acceso de los vehículos por la calle interior a cada block o al patio central si lo hubiese.

Prevención S2: El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía pública de tránsito y, en general, de todo local de vivienda o trabajo. La separación tendrá la medida que fije el Órgano Técnico de Aplicación, proporcional a la peligrosidad de cada caso.

Prevención S3: El edificio o edificios se cercarán con cercas de albañilería y hormigón, estáticas por si mismas y de 3 m. de alto como mínimo.

Prevención S4 : Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima, que fijará el Órgano Técnico de Aplicación en cada caso, según el grado de peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

Art. 137: Prevenciones Generales de Construcción.

Las condiciones de Construcción constituyen requerimientos fundados en características de riesgo de los sectores de incendio. Las prevenciones generales de construcción son las siguientes:

1. Todo elemento constructivo que constituya el límite físico de un sector de incendio, deberá tener una resistencia al fuego conforme a lo indicado en el respectivo cuadro de "Resistencia al Fuego", que corresponda de acuerdo a la naturaleza de la ventilación del local, natural o mecánica, salvo indicación contraria
2. Las puertas que separan sectores de fuego de un edificio, deberán ofrecer resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran; con un mínimo de F-30. Su cierre será automático aprobado. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.
3. Las puertas de los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencia al fuego mínima de F-60 y abrirán hacia el exterior con cierre automático aprobado, y doble contacto.
4. Los sótanos con superficies de planta igual o mayor de 65 m², deberán tener en su techo aberturas de ataque de características físicas, técnicas y mecánicas apropiadas a sus fines, a juicio del O.T.A..

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 20 m. Cuando la distancia sea superior, se deberán prever dos salidas como

mínimo, en ubicaciones que permitan desde cualquier punto, ante un frente de fuego, alcanzar una de las salidas sin atravesar dicho frente.

5. En subsuelos, en todos los riesgos, cuando el inmueble que lo contenga 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
6. La caja de escalera 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.
7. El acceso a sótanos, se realizará de modo que forme caja de escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.
9. Cuando sean exigidas dos escaleras para servir a una o más plantas, cualquiera sean las características que ellas tengan, se ubicarán en forma tal que por su opuesta posición, permitan lograr la evacuación por una de ellas, en cualquier punto de la planta que sirvan, sin atravesar el frente de fuego y a través de la línea natural de libre trayectoria.
10. A una distancia inferior a 5 m de la Línea Municipal, 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.
12. Las puertas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público serán metálicas, de material de eficacia equivalente aprobado por la Dirección o de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas, con espesor mínimo de 35 mm, para madera muy dura, dura, semidura o cedro, o de placas compensadas de cedro o similar. En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos pueden rebajarse hasta 23 mm. Las puertas pueden tener vidrios armados situados en el tercio superior.

13. Las puertas y ventanas de iluminación propias de un medio exigido de salida general o público, tendrán las características del inciso 12) y pueden tener vidrios no armados.

Espesor (cm) de elementos constructivos en función de sus resistencia al fuego

| MUROS | F30 | F60 | F90 | F120 | F180 |
|--|-----|-----|-----|------|------|
| de ladrillos cerámicos macizos más del 75%. No portante. | 8 | 10 | 12 | 18 | 24 |
| de ladrillos cerámicos macizos más del 75%. Portante. | 10 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| de ladrillos cerámicos huecos. No portante. | 12 | 15 | 24 | 24 | 24 |
| de ladrillos cerámicos huecos. Portante. | 20 | 20 | 30 | 30 | 30 |
| de hormigón armado (armadura superior a 0,2% en cada dirección. No portante. | 6 | 8 | 10 | 11 | 14 |
| de ladrillos huecos de hormigón. No portante. | --- | 15 | -- | 20 | --- |

Protección mínima de partes estructurales para materiales, aislantes e incombustibles

| Parte estructural a ser protegida | Material Aislante | Espesor mínimo (cm) | | | | |
|---|--|---------------------|-----|-----|------|------|
| | | F30 | F60 | F90 | F120 | F180 |
| Columna acero | Hormigón | 2,5 | 2,5 | 3 | 4 | 5 |
| Vigas de acero | Ladrillo cerámico | 3 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | Bloques hormigón | 5 | 5 | 5 | 5 | 10 |
| | Revoque de cemento s/material desplegado | --- | 2,5 | --- | 7 | --- |
| | Revoque de yeso s/material desplegado | --- | 2 | --- | 6 | --- |
| Acero en columnas y vigas principales de hormigón | Recubrimiento | 2 | 2,5 | 3 | 4 | 4 |
| Acero en vigas secundarias y losas | Recubrimiento | 1,5 | 2 | 2,5 | 2,5 | 3 |

Art. 138: Prevenciones Específicas de Construcción.

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

Prevención C1: Las puertas, ventanas, pisos, enlistonados de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen adheridos a elementos incombustibles o sean sostenidos por soportes incombustibles. El Órgano Técnico podrá aceptar excepciones al cum-

plimiento de esta condición, sobre todo en lo referente a puertas y ventanas, en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio o parte del mismo no ofrezca peligro.

Prevención C2: Se aplicará solo en edificios con madera estructural. El muro corta-fuego será de albañilería u hormigón macizo. Su perfil sobresaldrá por lo menos un metro (1 m.) respecto de la extensión utilizada por las obras de edificación con material combustible. El espesor será de 0,45 m. cuando uno de sus paramentos cierre un local de comercio o depósito, en los demás casos será de 0,30 m.

Prevención C3: Los muros divisorios serán de 0,45 m. de espesor o bien de 0,30 m. con un contra muro de 0,15 m. o con un forjado de material aislador equivalente e incombustible, convenientemente soportados los muros perimetrales, salvo las divisorias de un local único o de un conjunto de locales independientes del mismo edificio que serán de 0.30 m. de espesor, en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0.10 m. de espesor neto cuando la superficie cubierta encerrada exceda de 40 m².

Los locales que constituyan unidades locativas independientes, tendrán entre ellos muros separativos de 0,15 m. de espesor, de albañilería de ladrillos macizos o de 0,07 de hormigón.

En edificios nuevos, los entresijos de separación de locales serán de hormigón armado, con un espesor de hormigón macizo mínimo de 0,08 m.

Prevención C4: Los muros de un medio exigido de salida (escaleras, pasadizos de ascensor, rampas) generales o públicos, será de 0,20 m. de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,07 m. de espesor neto de hormigón armado.

En edificios comerciales e industriales, los sótanos de más de 150 m² destinados a depósitos, deberán tener no menos de dos accesos desde piso bajo, pudiendo uno de estos ser a base de compuerta o trampa en el piso con escaleras en caso de emergencia. La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0.90 x 1 m. y su ubicación será sometida a la aprobación del O.T.A. Uno de los accesos distará no mas de 3 m de la línea de edificación desde una entrada. Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de fachada.

A los efectos de esta condición no se tendrá en cuenta la abertura para ascensores.

Prevención C5: Los depósitos de decoraciones, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja de los escenarios o lugares donde se realiza “filmación”.

Prevención C6: No se permitirá utilizar locales construidos encima para ser destinado a viviendas, y o solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajos, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad locativa.

Prevención C7: Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y tenga además una “superficie de piso” que acumulada exceda de los 900 m², contará con avisadores automáticos de incendio.

Prevención C8: Los muros que separen las diferentes secciones que compongan un edificio, serán construidos en albañilería maciza de 0,30 m. de espesor u hormigón armado de 0,08 m de espesor neto. Las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas.

Prevención C9: Las cajas de ascensores y montacargas, estarán limitadas por muros de resistencia al fuego correspondiente al sector. Las puertas tendrán una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido, y estarán provistas de cierre a doble contacto y cierra puertas aprobados.

Prevención C10: Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor a 1.000 m², 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 1.000 m² deben 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, podrán instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 2.000 m².

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

Prevención C11: Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor a 1.500 m². En caso contrario se colocará muro cortafuego. En lugar de la interposición de muros cortafuegos, podrán instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 3.000 m².

Prevención C12: En los depósitos de materiales en estado líquido, con capacidad superior a 3.000 litros se deberán adoptar medidas que aseguren la estanqueidad del lugar que los contiene.

Prevención C13: Se colocará un equipo electrógeno de arranque automático, con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.

Prevención C14: 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 2 m 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.

Prevención C15: El edificio se construirá de modo que divida ambientes no mayores que 1.000 m² por planta, separados por muros cortafuegos. Las aberturas de comunicación entre ellos se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendios (una a cada lado del muro separativo), de cierre automático y de tipo aprobado. La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

Prevención C16: Los sótanos de edificios comerciales e industriales con superficies de piso igual o mayor que 65 m² deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25 cm. de diámetro fácilmente identificable en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas, vidrio de piso o chapa metálica,

sobre marco o bastidor que, en caso de incendio, puedan retirarse con facilidad, para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales.

Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65 m², en lugares fácilmente accesibles en caso de emergencias. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito. Cualquier sótano de superficie total mayor que 150 m² debe tener por lo menos dos salidas a piso bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazadas a no más de 3 m del medio de salida o pasillo que a él conduzca.

Una salida puede ser a base de “trampa” en el piso para casos de emergencia, sin cerramiento con traba, siendo su abertura mínima de 0,60 m por 0,60 m, con una altura de paso no inferior a 1,20 m. Esta abertura debe tener una escalera que pueda ser de “gato” o “marinera”.

Art. 139: Prevenciones Generales de Extinción.

Las Condiciones de Extinción, constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas. Las Prevenciones Generales de Extinción son las siguientes:

1. Cuando se equipe un edificio con sistema de extinción a base de agua en instalaciones fijas, el profesional responsable del proyecto, deberá ajustarse a lo establecido al respecto en este Código y a lo determinado en el Proyecto de Higiene y Seguridad correspondiente.
2. Independientemente de lo establecido en las condiciones específicas de extinción, todo edificio deberá poseer matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticas, que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 200 m² o fracción de la superficie del respectivo piso.
3. Desde el segundo subsuelo inclusive, hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos de modo que cubran toda la superficie del respectivo piso.

Art. 140: Prevenciones Específicas de Extinción.

Las condiciones específicas de extinción serán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden. Estas condiciones son las siguientes:

Prevención E1: Habrá un servicio de agua contra incendio. El número de bocas hidrantes en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio, expresados en metros, divididos por 45. Se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso, la distancia entre bocas excederá de 30 m.

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

1. De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio de esa planta, pueda batir el techo de la misma, y cuya capacidad será de 10 litros por cada m² de superficie de piso, como mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³. por cada 10.000 m² de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por cada metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³ contenida en tanques no inferiores a 20 m³ de capacidad cada uno.
2. De un sistema hidroneumático aceptado por la Dirección que asegure una presión mínima de 1 Kg. /cm², descargada por boquillas de 13 mm de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección 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, el O.T.A. podrá autorizar su sustitución por otro distinto de igual o mayor eficacia.

Prevención E2: Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se marcarán en el proyecto, a los efectos de su aprobación por el O.T.A., matafuegos distribuidos a razón de uno cada 200 m² o fracción de “superficie de piso”.

Prevención E3: Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será de 15 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso y el mínimo nunca será inferior a 20

m3. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5 m. por encima del techo más elevado del edificio que requiere esta “condición”.

El número de bocas y su distribución, se determinará a través del Plan de Higiene y Seguridad a presentar por el propietario y a revisar y aprobar por el O.T.A . La distancia entre bocas no excederá de 30 m.

Las mangueras tendrán una longitud que permitan cubrir toda la superficie del piso, y se instalará un sistema de lluvia o rociadores sobre las áreas cuyo riesgo así lo justifique en razón de la presencia de elementos inflamables o combustibles.

Prevención E4: Si en la composición arquitectónica se utilizare la madera en forma visible o se usarán decoraciones (bastidores, practicables, telones) se cumplirán condiciones especiales a determinar por el Plan de Higiene y Seguridad del Proyecto, a aprobar por el O.T.A.

Prevención E5: En los depósitos de mercadería estibada inflamable y muy combustible con superficies mayores que 100 m², deberá dejar un camino de ronda de 0,80 m. de ancho contra los muros divisorios; cuando la superficie de piso exceda los 250 m², el camino de ronda deberá correr a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 m² de solado.

Prevención E6: Cada sector de incendio o conjunto de sectores de incendio comunicados entre si con superficie cubierta mayor que 600 m² deberá cumplir la condición E1, la superficie citada se reducirá a 300 m² en subsuelos.

Prevención E7: En los estadios abiertos o cerrados con más de 10.000 localidades se colocará un servicio de agua a presión, satisfaciendo la Condición E1.

Art. 141: Requisitos particulares para depósitos de inflamables.

Los depósitos de inflamables, exceptuando los tanques subterráneos, deberán ajustarse a los siguientes requerimientos particulares:

- a) Para más de 200 litros y hasta 500 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes:

1. Deberán poseer piso impermeable y estanterías antichisposas e incombustibles, formando cubeta capaz de contener un volumen superior al 100% del inflamable depositado cuando este no sea miscible en agua. Si fuera miscible en agua dicha capacidad deberá ser mayor del 120%.
 2. Si la iluminación del local fuera artificial, deberá poseer Lámpara con malla estanca y llave ubicada en el exterior.
 3. La ventilación será natural mediante ventana con tejido arrestallama o conducto.
 4. Deberá estar equipado con cuatro matafuegos de CO² de 3,5 Kg. de capacidad cada uno, emplazados a una distancia no mayor que 10 metros.
- b)** Para más de 500 litros y hasta 1.000 litros 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 m, valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.
 2. La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo CO² de accionamiento manual externo o un matafuego a espuma mecánica, sobre ruedas, de 150 litros de capacidad, según corresponda.
- c)** Para más de 1000 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:
- 1) 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 frente de fuego que pudiera producirse. Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llave.
 - 2) Independientemente de lo determinado en el ítem 1) del inciso a), el piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos a los medios de salida, pero

que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado, y mediante un sifón ciego de 102 mm de diámetro se lo conduzca a un estanque subterráneo, cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la del depósito.

- 3) La distancia mínima a otro ambiente, vía pública o lindero, será función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3 m para una capacidad de 1.000 litros, adicionándose 1 m por cada 1.000 litros o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad. La distancia de separación resultante se duplicará cuando se trate de depósitos de inflamables. En todos los casos esta separación será libre de materiales.
- 4) La instalación de extinción deberá estar equipada con dos líneas de 63,5 m de diámetro interior, y boquilla de niebla, a una presión de 4 Kg./cm² en posible servicio simultáneo si posee más de 5.000 litros. En caso contrario se preverá una sola línea y además, en ambos casos, matafuegos adecuados.
- d) No se permitirá en ningún caso a construcción de depósitos de inflamables en subsuelos, ni ningún tipo de edificación sobre él.

Art. 142: Prevenciones y aplicación de Normas I.R.A.M. en locales destinados a la afluencia masiva de público.

En todos los locales ubicados en subsuelo, planta baja y/o planta alta cuya actividad requiera habilitación municipal y estén destinados a la afluencia masiva de público, deberán adoptarse las debidas prevenciones contra incendios, en cuanto a los materiales, elementos utilizados para su extinción y señalización y cumplirse las Normas I.R.A.M. que se mencionan a continuación o las que las reemplacen y se encuentren vigentes al momento de la tramitación, todo ello conforme con los siguientes lineamientos:

1. Los materiales que se empleen ya sean estructurales o de terminación, deberán cumplir las normas oficiales de protección contra incendio dadas por la Ley N° 19.587/72 y su Decreto Reglamentario N° 351/79, como así también las Normas I.R.A.M. en cuanto a resistencia al fuego.

2. Los matafuegos para combatir los fuegos tipo “A” (papel, madera, textiles, etc.), “B” (líquidos inflamables, gases, etc.), “C” (equipos, accesorios, conductores de electricidad, etc.) y “D” (metales combustibles) responderán a las Normas I.R.A.M. de la Serie 3500.
3. La puerta que separa el local donde concurre el público de otros en que pueda haber elementos de fácil combustión, deberá cumplimentar la Norma I.R.A.M. 3570/63 (Puerta de Seguridad contra Incendio).
4. En caso de utilizarse maderas o cartones - como elementos estructurales o decorativos - todas las superficies deberán estar recubiertas de una película de silicato de sodio, a efectos de retardar la acción del fuego.

Art. 143: Clasificación de los edificios a los efectos de las precauciones contra incendio.

Los edificios se clasifican en diez (10) categorías según su uso o destino. A cada categoría le serán aplicables las prevenciones de aplicación (S), de construcción (C) y para favorecer la extinción (E) que se detallan en los artículos referidos a las condiciones generales y específicas de protección contra incendio.

En la tabla siguiente se indican los tipos de prevenciones aplicadas según la categoría de los edificios:

| CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS | CUADRO DE PREVENIONES DE INCENDIO SEGUN USOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|----|----|----|----|----|----|
| | Situación | | | | Construcción | | | | | | | | | | | | | | | | Extinción | | | | | | |
| | S1 | S2 | S3 | S4 | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | C10 | C11 | C12 | C13 | C14 | C15 | C16 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 |
| A) Edificios residenciales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dormitorios colectivos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hoteles | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hospedajes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Internados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pensiones | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Posadas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas colectivas (Departamentos) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B) Edificios institucionales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Asilos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bomberos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Casas de baño | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clínicas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hospitales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Penitenciarias - Presidios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Policia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Refugios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS | CUADRO DE PREVENCIONES DE INCENDIO SEGUN USOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| | Situación | | | | Construcción | | | | | | | | | | | | Extinción | | | | | | | | | | |
| | S1 | S2 | S3 | S4 | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | C10 | C11 | C12 | C13 | C14 | C15 | C16 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 |
| C) Edificios para reunión bajo techo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bares | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bibliotecas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bolsas de comercio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cines | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Circos permanentes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Circos ambulantes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clubes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conciertos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cafés | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estaciones de pasajeros | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estaciones de cargas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estadios cubiertos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exposiciones | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ferias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Galerías de arte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gimnasios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Locales de recreo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Museos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Night Club - Dancing | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Restaurantes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Salas de reunión - bailes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teatros | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS | CUADRO DE PREVENIONES DE INCENDIO SEGUN USOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| | Situación | | | | Construcción | | | | | | | | | | | | Extinción | | | | | | | | | | |
| | S1 | S2 | S3 | S4 | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | C10 | C11 | C12 | C13 | C14 | C15 | C16 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 |
| D) Edificios para reunión al aire libre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Autódromo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cines o teatros al aire libre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Campos de deportes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estadios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parques de diversiones | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G) Edificios para Oficina | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Administración pública | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bancos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compañías de Seguro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Escritorio u oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estaciones de Radio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estudios de radiodifusión o televisión | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F) Edificios mercantiles | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercios de menos de 1500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercios de más de 1500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dispensas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estaciones de Servicios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gomerías | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Laboratorio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tiendas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mercados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS | CUADRO DE PREVENCIONES DE INCENDIO SEGUN USOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| | Situación | | | | Construcción | | | | | | | | | | | | Extinción | | | | | | | | | | |
| | S1 | S2 | S3 | S4 | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | C10 | C11 | C12 | C13 | C14 | C15 | C16 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 |
| G) Edificios industriales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depósitos o industrias de baja peligrosidad | ■ | | | | | | ■ | | | | | | | ■ | ■ | | ■ | | ■ | | ■ | | | | | | |
| Fábricas en general | ■ | | | | | | ■ | | | | | | ■ | | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | | |
| Frigoríficos | | | | | | | ■ | | | | | | | ■ | ■ | | ■ | | ■ | | ■ | | | | | | |
| Molinos | | | | | | | ■ | | | | | | | ■ | ■ | | ■ | | ■ | | ■ | | | | | | |
| Plantas de montaje | ■ | | | | | | ■ | | | | | | ■ | | | | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | | |
| Usinas | | ■ | | | | | ■ | | | | | | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | | |
| H) Edificios para depósitos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depósito en general | | | | | | | ■ | | | | | | ■ | | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | | | |
| Frigoríficos para conservación | | | | | | | ■ | | | | | | | ■ | ■ | | ■ | | ■ | | ■ | | | | | | |
| Guardacoches y playas de estacionamiento sin servicio de reparaciones o abastecimientos, capacidad hasta 20 coches | ■ | | | | ■ | | ■ | | | | | | | | | | ■ | | | | ■ | | | | | | |
| Guardacoches y playas de estacionamiento con servicios de reparación y/o abastecimientos (capacidad hasta 21 coches y estaciones de servicios) | ■ | | | | ■ | | ■ | | | | | | | | | | ■ | | | | ■ | | | | | | |
| Capacidad de más de 21 coches y/o más de un piso | ■ | | | | ■ | | ■ | | | | | | ■ | | | | ■ | | | | ■ | | | | | | |
| Guarda coches al aire libre (guarderías) | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | ■ | | | | ■ | | | | | | |
| Hangares | ■ | ■ | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | |

| CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS | CUADRO DE PREVENCIÓN DE INCENDIO SEGUN USOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| | Situación | | | | Construcción | | | | | | | | | | | | Extinción | | | | | | | | | | |
| | S1 | S2 | S3 | S4 | C1 | C2 | C3 | C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | C10 | C11 | C12 | C13 | C14 | C15 | C16 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 |
| I) Edificios para usos peligrosos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depósitos e industrias de moderada peligrosidad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fábricas que elaboran materias o productos muy combustibles | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poco combustible | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depósitos de mercaderías muy combustibles | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poco combustible | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depósito poco combustible | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elaboración de materias explosivas o inflamables | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Almacenaje o venta de productos explosivos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estudios cinematográficos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Revelado, revisión manipuleo y depósito de películas de celuloides | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| J) Edificios educacionales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Escuelas primarias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Escuelas secundarias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jardín de infantes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Academias de música | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bellas Artes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Universidades | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Capítulo IV: Medios de Egreso.

Sección I: Determinaciones Generales.

Art. 144: Todo edificio con mas de dos unidades funcionales independientes y todo lugar, cubierto o no, destinado a la concentración de personas tendrá que cumplir condiciones mínimas de egreso respecto de las puertas de salida, egresos horizontales, escaleras o rampas, que seguidamente se establecen, para asegurar la rápida evacuación.

1. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso se ubicarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación del mismo.
2. Las aberturas, egresos horizontales, escaleras o rampas tendrán que seguir la línea natural de libre trayectoria, y no deberán estar entorpecidas por locales de uso o destino diferenciado.
3. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera o cualquier otro medio de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.
4. El dimensionado de los medios de egreso, sus anchos y otras características, es función de la capacidad total o parcial de las distintas zonas del edificio, las cuales se determinarán aplicando los coeficientes de ocupación por persona a las distintas superficies de pisos, y tomando para cada medio de egreso la capacidad de la zona de influencia de cada uno y/o acumulándolas cuando sea necesario.

Art. 145: Señalización de los Medios de Egreso.

Donde los medios exigidos de egreso generales o públicos no pueden ser fácilmente discernidos, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida. Su colocación en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria. La ubicación tipo, tamaño y característica de los signos serán uniformes para todos los casos y aprobados por el O.T.A.

Art. 146: Medios de Egreso en Edificios con uso diverso.

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso. En los casos que el O.T.A. considere que no existe incompatibilidad de usos, se podrá admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de egreso

Art. 147: Egresos exigidos en casos de cambios de uso u ocupación.

Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o incremente su capacidad, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el uso nuevo, pudiendo el O.T.A. aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

Los medios alternativos deberán ser propuestos por el propietario a través de Proyecto de Seguridad e Higiene firmado por profesional universitario habilitado.

Art. 148: Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente.

El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de la vivienda permanente será de 0,90 m.

Art. 149: Medios de Egreso en Edificios Existentes.

Todos los edificios existentes deberán cumplir las exigencias previstas en este capítulo para edificios a construir.

Los edificios existentes que requieran de adecuaciones para cumplir con tales exigencias, contarán a partir de la puesta en vigencia del presente Código con un plazo para su ejecución que será fijado por el O.T.A. de acuerdo a la envergadura de los trabajos a realizar.

En caso de que alguna de las especificaciones no pueda concretarse, se podrá presentar una alternativa, a través de Proyecto de Seguridad e Higiene, para cada caso en particular, la que será estudiada por el O.T.A.. En tal caso, contarán con un plazo de 60 (sesenta) días para presentar dichas propuestas alternativas y, una vez apro-

bada la misma, el plazo para su ejecución será fijado por el O.T.A. conforme a la envergadura de los trabajos a realizar.

Sección II: Ocupación.

Art. 150: Coeficiente de Ocupación.

El Coeficiente de Ocupación indica, para cada uso determinado, la cantidad de m² (metros cuadrados) por persona a considerar para el cálculo de ocupación total de los edificios.

El O.T.A. podrá, en aquellos usos en que su capacidad esté determinada por números de asientos, calcular el coeficiente de ocupación de acuerdo a la sumatoria de los mismos.

Art. 151: Número de Ocupantes.

A los fines del diseño y dimensionamiento de los Medios de Egreso, se deberán considerar los Coeficientes de Ocupación correspondientes al uso, para determinar el número de ocupantes de cada edificio.

Defínese el número de ocupantes por superficie de piso, como el número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la "superficie de piso" en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados.

Art. 152: Número de ocupantes en usos no definidos

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, el O.T.A. lo determinará por analogía. En toda "Superficie de Piso" de más de un piso debajo de la planta baja, se computará un número de ocupantes doble del que resulte de aplicar el coeficiente.

Art. 153: Número de ocupantes en caso de edificios con usos diversos.

En los casos de edificios con usos diversos, como por ejemplo un hotel con servicios de restaurante, confitería, baile, etc., y que pueda ser ocupado por personas que no componen la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales

se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando el O.T.A. lo estime conveniente.

Art. 154: Tabla de Coeficientes de Ocupación (m²/ Persona)

A los fines del cálculo del número de ocupantes de edificios, se considerarán los valores de Coeficientes de Ocupación, expresados en m²/ Persona que se detallan en el presente Código de Edificación.

Sección III: Clasificación y Situación de los Medios de Egreso.

Art. 155: Clasificación de los Medios de Egreso de Uso Público.

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

- a) Puertas de salida en general.
- b) Circulaciones horizontales.
- c) Circulaciones verticales
- d) Circulaciones mecánicas.

En los artículos siguientes se establecen las exigencias y características de los mismos.

Art. 156: Situación de los medios de egreso en planta baja.

Para la determinación de los medios de egreso exigidos en la planta baja de los edificios, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. Locales frente a vía pública: Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Planta Baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40 m de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso

cumplirá lo dispuesto respecto a “Vidrieras o aberturas en medios de egreso exigidos”. La puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

2. Locales interiores: Todo local que tenga una ocupación mayor que 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura sobre un vestíbulo o pasaje general o público, que conduzca a la vía pública a través de la línea natural de libre trayectoria, será de 40 m.
3. Los sectores de incendio cuyas salidas no sean directas a la vía pública o a 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 F30). 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.
4. Un sector de incendio no puede utilizar como medio de egreso, total o parcialmente, otro sector de incendio.

Art. 157: Situación de los medios de egreso en pisos altos, sótanos y semisótano.

Para la determinación de los medios de egreso exigidos en pisos altos, sótanos y semisótanos, se considerarán las siguientes determinaciones:

1. Número de salidas: En todo edificio con "superficie de piso" mayor que 2.500 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas.
2. Todos los edificios cuya "superficie de piso" exceda de 600,00 m², excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera"; una de ellas podrá ser "auxiliar ex-

terior" conectada con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este último caso conformar caja de escalera.

3. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso formarán caja, salvo en el caso de escalera exterior.
4. Independencia de las salidas: Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.
5. Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m² será tratado como un piso independiente.

Sección IV: Puertas de Egreso.

Art. 158: Distancias entre Circulaciones Verticales y Puertas de Egreso.

Las distancias máximas entre una circulación vertical y las puertas de egreso de las distintas unidades de un edificio, o del punto más alejado del mismo hasta dicha circulación vertical en edificios con planta libre, será de:

1. 30 metros para usos residenciales, institucionales (educativo, hospitalario, etc.), hoteles o semejantes.
2. 45 metros para lugares destinados a concentración del público (cubiertos o no), edificios de oficinas, comerciales, industriales y depósitos.
3. 20 metros para usos peligrosos.

Art. 159: Puertas de egreso en general.

Los únicos tipos de puertas que se aceptan como medio de egreso son:

1. Puertas batientes de abrir de un solo sentido.
2. Puertas de abrir y vaivén.
3. Puertas giratorias.

4. Puertas de abrir hacia el exterior:

En todo edificio de uso público las puertas que sean de abrir en un sólo sentido deberán ser rebatibles hacia el exterior sin invadir la vereda.

Las puertas de salida que abran sobre cualquier tipo de circulación vertical u horizontal, no deben reducir el ancho mínimo de dichas circulaciones y bajo ningún sistema podrán abrir sobre tramos de escaleras o rampas.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m. y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el lado en que se produzca el egreso.

Art. 160: Puertas de abrir a vaivén

Las puertas de abrir a vaivén pueden ser utilizadas como medios de egreso en cualquier tipo de edificio.

Art. 161: Puertas Giratorias

En ningún caso las puertas giratorias serán computadas como salidas de emergencia, y sólo serán admitidas como medios de egreso cuando:

1. Sean construidas y mantenidas de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca exceda de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de las mismas.
2. El diámetro libre mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m.
3. Los cristales de las puertas tendrán como mínimo 6 mm. de espesor.

Art. 162: Dimensiones de Puertas de Egreso.

Las puertas de egreso se dimensionarán en función de los siguientes requerimientos:

1. Las puertas de salida de unidades independientes tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. hasta 50 personas y un adicional de 0,15 m. por cada 50 personas de exceso o fracción, excepto en edificios de concurrencia masiva.

2. El ancho mínimo de las puertas de salida de circulaciones horizontales será el que corresponda al corredor o pasaje al que den salida.
3. En los casos 1 y 2 descriptos, el ancho de cada hoja de puerta no será inferior a 0,55 m. y la altura mínima 2,00 m.

Sección V: Circulaciones Horizontales de Uso Público.

Art. 163: Clasificación de las Circulaciones Horizontales de Uso Público.

Las circulaciones horizontales de uso público, pueden ser:

1. Corredores o pasajes de piso que vinculen las puertas de salida de las distintas unidades de un mismo piso con las circulaciones verticales.
2. Corredores o pasajes de piso, colectores de otros corredores o pasajes de piso que los vinculan con la circulación vertical.
3. Corredores o pasajes de un edificio que vincula sus circulaciones verticales con la vía pública.
4. Galerías o pasajes comerciales, que vinculan locales comerciales con la vía pública, pudiendo o no vincular circulaciones verticales de pisos altos también con la vía pública.

Art. 164: Dimensiones de las circulaciones horizontales.

En todo tipo de uso de edificios, excepto los de concurrencia masiva, las circulaciones horizontales se dimensionan como sigue:

1. Los corredores o pasajes que vinculan las puertas de salida de las unidades independientes de un mismo edificio, con la circulación vertical, tendrán un ancho mínimo de:

| | |
|---|-----------|
| Hasta 50 personas..... | 1,10 mts. |
| Por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional..... | 0,15 mts. |
2. En los corredores o pasajes de piso colectores de otros y que los vinculen con la circulación vertical, en cualquier sección de su recorrido, el ancho

mínimo se calculará por el número de personas que de acuerdo a la capacidad de las zonas de influencia tengan que agregar por la sección considerada. Dichos mínimos serán:

Hasta 50 personas..... 1,20 mts.

Por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional..... 0,15 mts.

3. Los corredores o pasajes que vinculen las circulaciones verticales con la vía pública, darán egreso a la capacidad total del edificio y en consecuencia se calcularán para dicha cantidad de personas, con un ancho mínimo de:

Hasta 50 personas..... 1,40 mts.

Por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional..... 0,15 mts.

Art. 165: Vidrieras o aberturas en circulaciones horizontales exigidas.

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a comercios, oficinas, o uso similar, si se cumple lo siguiente:

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

Art. 166: Puertas o paneles fijos de vidrio en circulaciones horizontales exigidas.

Podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como en paneles, pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

1. Puertas: estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90 m y 1,50 m

de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio del O.T.A.

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

Sección VI: Circulaciones Verticales de Uso Público.

Art. 167: Clasificación de las Circulaciones Verticales de Uso Público.

Las circulaciones verticales de uso público, aptas como Medios de Egreso, pueden ser:

1. Escaleras.
2. Escaleras mecánicas.
3. Rampas.

Art. 168: Escaleras de Incendio en obras nuevas.

Todos los edificios a construir deberán contar con los medios exigidos de salidas para incendio, denominados "escaleras" de acuerdo a las siguientes generalidades:

1. Los acabados y revestimientos deben ser incombustibles.
2. Todo edificio de tres plantas (planta baja y dos pisos) o más, deberá contar con caja de escalera; en edificios residenciales de viviendas colectivas esta exigencia será a partir de los 12 m de altura.

3. Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos las respectivas barandas pasamanos.
4. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo en cuyo nivel comunicará con la vía pública, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.
5. La escalera será construida en material incombustible y contenida entre muros resistentes al fuego acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.
6. El acceso a la caja será a través de puertas de doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático.
7. La caja debe estar libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como armarios para útiles de limpieza, aberturas para conductos de incinerador y/o compactador, hidrantes y otros.
8. La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada, esta iluminación puede ser del tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello, contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.
9. La caja de escalera no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni este último correrá por el interior de la misma. Cuando los montantes se hallen en comunicación con un medio exigido de salida (pasillo) deberá poseer puerta resistente al fuego de doble contacto, de rango no inferior a F30 y acorde a la carga de fuego circundante. Las cajas de servicios que se derivan de las mismas, deberán poseer tapas blindadas. Los montantes deberán sectorizarse en cada piso.

10. Las puertas que conforman caja poseerán cerraduras sin llave ni picaportes fijos, trabas, etc. dado que deberán permitir en todos los niveles, inclusive en planta baja, el ingreso y egreso a la vía de escape sin impedimento.
11. Cuando por razones de seguridad física requieran un cierre permanente, podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral antipánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación o impida su regreso.

Art. 169: Medidas de las Escaleras.

Para el dimensionamiento de las escaleras se deberán considerar los siguientes requerimientos básicos:

1. La dimensión máxima de las contra huellas será de 0,20 m. y la mínima de las huellas de 0,275 m.
2. Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3 m de altura.
3. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.
4. Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán, además, 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.

Art. 170: Cálculo de las escaleras en función de la ocupación.

Para el dimensionamiento de las escaleras en función de la población a evacuar, se considerarán los siguientes requerimientos:

1. La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al 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 a nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m².
3. Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, 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 0,25 m².
4. Casos de lugares de concurrencia masiva: El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos".

Art. 171: Pasamanos en las Escaleras.

Los pasamanos en las escaleras exigidas cumplirán los siguientes requerimientos:

1. Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.
2. La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85 m y la suma del alto más el ancho de esas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00 m.
3. En las cajas de escaleras el pasamanos se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,00 m medida desde el medio del peldaño o solado en los descansos.
4. Un claro mínimo de 0,025 m se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir el pasamano.
5. Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 m habrá balaustrada, baranda o un pasamano de cada lado, y estos elementos no distarán entre si más de 2,40 m.
6. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se debe colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán solidamente soportados.

Art. 172: Rampas.

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.

Tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 12% (doce por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible.

Sección VII: Medios de Egreso de Edificios o Espacios de Concurrencia Masiva.

Art. 173: Anchos de egreso y puertas en edificios de concurrencia masiva.

En edificios o locales de concurrencia masiva, los anchos de egreso y puertas cumplirán con los siguientes requerimientos:

1. En un lugar de espectáculo público ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de salida que conduce a esa caja de escalera.
2. El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m.
3. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m por cada espectador hasta 500.
4. Para un número de usuarios comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = [(5.500 - A) / 5000] \times A$$

donde A = número total de usuarios, y X = medida del ancho de salida exigida, expresada en centímetros.

5. Para un número superior a 2.500 personas, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros, se calculará por la fórmula: $X = 0,6 A$
Siendo A = número total de espectadores

Art. 174: Anchos de corredores y pasillos en edificios o locales de concurrencia masiva.

En edificios o ámbitos de reunión o espectáculos públicos, los anchos de corredores y pasillos cumplirán con los siguientes requerimientos:

1. 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 1 cm por espectador situado en su zona de servicio.
2. En el caso de haber espectadores de un sólo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados será de 1,20 m.
3. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².
4. Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos, tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba

Art. 175: Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos.

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado delante. Las dimensiones de los claros libres responderán a los siguientes requerimientos:

1. Caso de fila con un pasillo lateral: El claro libre no podrá ser menor que 0,45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.
2. Caso de fila entre pasillos: Cuando la fila de asientos este comprendida entre dos pasillos laterales el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto al indicado en el inciso 1), conservando las demás características.
3. Filas curvas: Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°.

Art. 176: Asientos.

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

1. Asientos fijos: Cuando los asientos sean de tipo fijo, serán construidos con armadura metálica asegurada al solado y serán individuales separados entre si mediante brazos. El ancho entre ejes de brazo no será inferior a 0,50 m, la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 m..

El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento; su altura mínima será de 0,50 m. medida desde el borde trasero del asiento.

Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor que 1 cm.

Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden hacia la derecha del espectados y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

2. Asientos movibles Cuando los asientos sean de tipo movable 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.

3. Asientos sueltos: Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, sólo se pueden colocar en balcones o palcos.

Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

En caso de ser sillones con brazos las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos.

La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno por cada 0,50 m² de área, con un máximo de 10 asientos.

Art. 177: Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos.

En un lugar de espectáculos públicos los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven, y a razón de 6 personas por metro cuadrado. Como vestíbulo de entradas se considera el espacio comprendido entre la línea municipal y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

Art. 178: Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación del correspondiente Proyecto de Higiene y Seguridad, incluyendo planos donde se consigne la capacidad y distribución de las localidades. Dichos planos serán sometidas a la revisión y aprobación del O.T.A..

Art. 179: Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal, como de otros órdenes del Estado, con aplicación a edificios nuevos o existentes.

Se considerarán los siguientes requerimientos:

1. Circulación y accesibilidad de discapacitados motores (usuarios de sillas de ruedas): Se realizará un rebaje de ancho de 1 m, en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad del discapacitado motor

ya sea desde la vía pública hacia la sala como así también hacia la zona de servicios, cafetería, boletería y/o sanitarios.

2. Lugares de espectáculos públicos que cuenten con desniveles: Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación deberán contar con la implementación o medios necesarios (ascensores, rampas, etc.) que faciliten la llegada de los referidos usuarios al nivel de platea, evitando de esta forma las barreras arquitectónicas.

Art. 180: Reserva de espacio para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.

En aquellos edificios destinados a espectáculos públicos, deberá preverse una reserva de espacio para discapacitados, en base a los siguientes requerimientos:

1. Un dos (2) por ciento de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de discapacitados motores (usuarios de sillas de ruedas) en su platea y planta baja.
2. En los casos de salas existentes, la materialización de la reserva citada en el inc. 1) responderá a las siguientes modificaciones:
 - a) Serán retiradas: la última butaca ubicada en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una única plaza libre igual a 1,20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.
 - b) La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas de público y la obstrucción de la salida.
 - c) En la última fila: Podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o plazos cuente con pared de fondo, en cuyo caso será retirada la última butaca de los extremos de la fila, ubicando la silla de ruedas en el mencionado espacio, contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

Sección VIII: Medios de Egreso en Galerías Comerciales

Art. 181: Definición

Se considerarán como Galerías Comerciales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

Art. 182: Tipos

Se consideran los siguientes tipos de galerías comerciales:

1. Con una o más salidas a una misma calle.
2. Con salida a dos o más calles.
3. En cualquiera de los casos anteriores, con bifurcaciones en su interior en dos o más ramas.

En el caso "1" se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes con salida a otras calles salvo que sus dimensiones mayores que las exigidas lo permitan.

Art. 183: Anchos mínimos del pasaje en galerías comerciales.

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes.

1. Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 m.
2. Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de 2,00 m para cada una de las partes en que el pasaje quede dividida.

3. Para pasajes ubicados en entresijos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de 2,00 m.
4. Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:
 - 0,50 m adicional al ancho básico cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales en uno de sus costados.
 - 1,00 m adicional al ancho básico cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales en uno de sus costados y además puertas de acceso a locales en ese mismo costado.
 - 1,00 m adicional al ancho básico cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales en ambos costados.
 - 2,00 m adicionales al ancho básico cuando sobre el pasaje den vidrieras y puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras, en ambos costados.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles.

En el caso de galerías con bifurcaciones, sean en el mismo nivel o a distintos niveles por medio de escalera o rampa, cada una de las bifurcaciones tendrá un ancho mínimo igual a los dos tercios del ancho que corresponda a la parte no bifurcada, sin los incrementos por puerta o vidriera, y más los incrementos que a cada bifurcación corresponda por las mismas causas.

Art. 184: Casos de actividades mixtas.

En los casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales, se considerarán los siguientes requerimientos:

1. Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida

mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido para los edificios o ámbitos de reunión.

2. Cuando en la galería comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades y según las respectivas zonas de influencia.
3. En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para la suma de las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

Art. 185: Anchos mínimos según Ocupación.

Los anchos de los medios de salida se verificarán según el número de personas que resulte del cálculo de ocupación del Pasaje o Galería y del resto de los usos que confluyan a él, considerando los siguientes valores:

1. 1,00 m para las primeras 30 personas.
2. 1,10 m para más de 30 y hasta 50 personas.
3. 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción a partir de las primeras 50.

En ningún caso se adoptarán anchos de salida de dimensiones inferiores a las determinadas anteriormente.

Art. 186: Puertas en Galerías o Pasajes Comerciales.

No se permitirá la colocación de puertas del tipo permanente que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público.

Art. 187: Construcciones en el pasaje comercial.

En caso de incluirse construcciones en el pasaje o galería comercial, se deberán considerar los siguientes requerimientos:

1. En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará.
2. La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán mínimo de 2,50 m si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de 3,00 m si por ese lugar puede acceder público.
3. Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberá ubicarse a una distancia mínima de 2,50 m hacia el interior del mismo.
4. En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los 10 m medidos en el sentido longitudinal del pasaje.
5. Si hubieren otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 2 m.
6. Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de 3,50 m. tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio del O.T.A., la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación requeridas.

Art. 188: Escaleras y Rampas en Pasajes o Galerías Comerciales.

Las escaleras o rampas que comuniquen las diferentes plantas o pisos de una galería comercial 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 a que sirva, cuando el desnivel exceda de 1,50 m. Para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán las exigencias de los artículos anteriores.
- 2) La escalera contará con un pasamano por lo menos, y puede no conformar “caja de escalera”.

- 3) La rampa tendrá una pendiente máxima de 12% y su solado será antideslizante.

Sección IX: Egresos para Vehículos

Art. 189: Ancho de egreso para Vehículos.

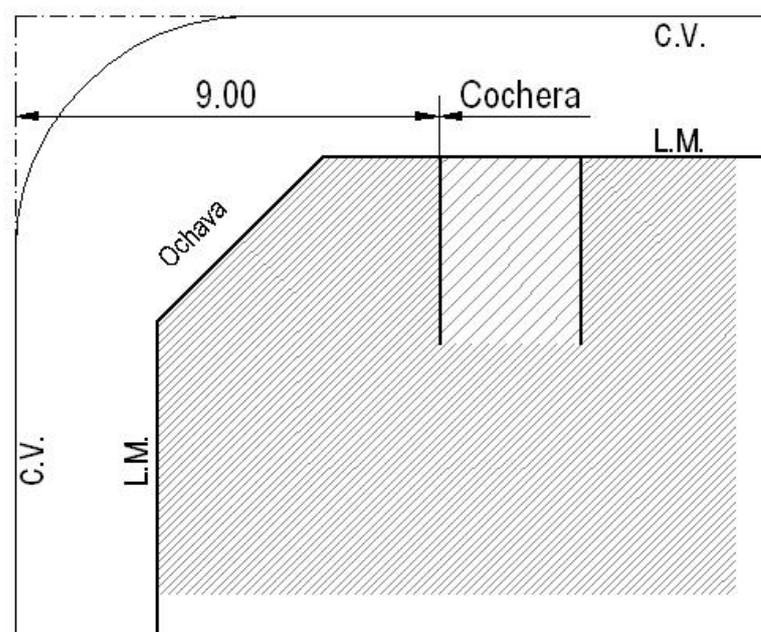
Para la determinación de los anchos de egreso para vehículos, se considerarán los siguientes requerimientos:

1. El ancho libre mínimo de un egreso para vehículos es: 3,20 m.
2. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo libre puede ser: 2,50 m.
3. En predios donde se maniobre con vehículos, como por ejemplo: playas de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de salida será de 4,00 m.
4. En caso de superponerse un medio exigido de egreso peatonal con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m a 0,18 m de alto que puede ser reemplazada por una baranda que separe con condiciones de seguridad apropiadas ambos tipos de circulaciones.

Art. 190: Salida para vehículos en predios de esquina.

Las salidas de vehículos no podrán ubicarse en el sector de ochava y deberán distar como mínimo 9 m del encuentro de las prolongaciones de los cordones de vereda concurrentes.

Acceso Cochera en esquina – Grafico 9



TITULO IV: INSTALACIONES

Capítulo I: Electricidad.

Sección I: Obligaciones

Art. 191: Solicitud de Permisos para trabajos eléctricos.

Se requerirá, por parte de los propietarios, la presentación de las correspondientes solicitudes de permisos para la realización de los siguientes trabajos:

1. Obras eléctricas nuevas.
2. Remodelaciones y ampliaciones de Instalaciones Eléctricas.
3. Cambio de sitio de medidor.
4. Aumento de potencia.
5. Separación de servicios eléctricos.
6. Instalación de ascensores
7. Instalaciones de aire acondicionado central

8. Instalación de calderas.
9. Instalación de letreros y marquesinas.
10. Instalaciones provisorias.
11. Instalación de antenas, pararrayos, instalaciones de emergencia
12. y otras que, a juicio del O.T.A., lo requieran.

Art. 192: Tramitaciones

Las solicitudes de permiso y la documentación técnica deberán atenerse, en lo que respecta al trámite y procedimiento, a las disposiciones contenidas en el presente código y a la reglamentación que al respecto establezca el organismo técnico de aplicación. Los trabajos no podrán iniciarse antes de contar con la aprobación del mismo.

Sección II: Condiciones Técnicas

Art. 193: Reglamentos de Referencia

Las instalaciones eléctricas serán proyectadas y ejecutadas en un todo de acuerdo a la Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina que se encuentre en vigencia al momento del inicio del trámite.

Art. 194: Cálculo de las Instalaciones

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 la Reglamentación mencionada en el artículo anterior.

Sección III: Alcances

Art. 195: Las disposiciones alcanzan a las instalaciones eléctricas de luz, fuerza motriz y calefacción que se ejecuten en los inmuebles y para tensiones de servicios comprendidos entre 24 V y 450 V (hasta 225 V contra tierra).

Estas disposiciones no incluyen a centrales de producción del fluido eléctrico, subestaciones que alimentan redes públicas (subterráneas o aéreas) de distribución de energía, instalaciones de tracción eléctrica, laboratorios eléctricos, centrales y subestaciones de teléfonos y telégrafos y de transmisión y recepción radioeléctrica.

Sección IV: Energía Eléctrica de emergencia

Art. 196: A los efectos de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica, en aquellos edificios de uso colectivo y con concentración de público, se deberán instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él, incluyendo iluminación de medios de evacuación de público.

Capítulo II: Instalaciones Sanitarias.

Sección I: Obligaciones

Art. 197: Es obligatoria la instalación de obras sanitarias en todas las construcciones públicas y privadas que se realicen en el ámbito municipal, las que deberán guardar las disposiciones que establece el conjunto normativo del presente capítulo, tendiente a asegurar fundamentalmente el saneamiento integral de la población

Sección II: Normas y Gráficos

Art. 198: Se adoptan las "Normas y Gráficos de instalaciones sanitarias domiciliarias e industriales" y "reglamento de instalaciones sanitarias domiciliarias e industriales" establecido por la Ex - Obras Sanitarias de la Nación, así como el "Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias – Documento Complementario del Código de la Edificación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires", conformando los mencionados el conjunto normativo para legislar en la materia, del que solamente se adoptarán los capítulos inherentes a las obras fiscalizadas por el O.T.A.

Sección III: Pozos Absorbentes

Art. 199: Prohibición de Pozos absorbentes en áreas de cobertura de la Red Cloacal Urbana.

Prohíbese la construcción de pozos absorbentes en lotes situados sobre calles servidas por la red pública de cloacas, siendo obligatoria la conexión a dichas redes en caso de proyectarse instalaciones sanitarias en dichos lotes.

Art. 200: Requisitos constructivos.

En aquellos casos en que se ejecutaren pozos absorbentes, debido a la indisponibilidad de red cloacal urbana en el sitio de emplazamiento, los mismos deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Los pozos absorbentes colectores de los desagües cloacales deberán contar en su parte superior con un anillo construido en albañilería de ladrillo de 30 cm de espesor o de hormigón armado de 10 cm de espesor mínimo y de una altura no inferior a 1,50 m., contada a partir del lugar en que acomete la cañería de entrada al pozo. Sobre este anillo se construirá una losa de H^o A^o que cubra perfectamente al pozo y que supere a éste en 40 cm en todas direcciones.
2. Se deberá prever una abertura o acceso para una eventual necesidad de desagote.
3. En caso de tratarse de terreno desmoronable o anegable de poca profundidad, deberá efectuarse una excavación troncocónica y revestirse con material que impida el desmoronamiento, preferentemente con ladrillo, los cuales serán asentados con mortero hasta una profundidad no menor del tercio del total. En el resto del pozo, los ladrillos del revestimiento se colocarán en seco y en forma de cribas con separaciones no menores de 1 cm entre ellos.

Art. 201: La excavación no podrá tener menos de 6,00 m. El pozo absorbente distará no menos de 2,00 m de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal y no se encontrará más alejado que 10 m de ésta última; además, distará no menos de 10 m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.

Sección IV: Desagües Pluviales

Art. 202: Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos, mediante caños aprobados, los que desaguarán en los canales ubicados por debajo de las veredas. Los caños embutidos se establecerán en condiciones que no debiliten el muro respectivo.

Art. 203: Está prohibido el desagüe de los techos directamente sobre las veredas, sólo se permite el desagüe directo de ellos cuando no pasen los 6 m de profundidad y no produzcan descargas puntuales en sus desagües.

Art. 204: Cuando se construya un techo cuya pendiente sea hacia el muro divisorio, la canaleta de desagüe deberá cumplir con una distancia mínima fijada en 0.60 metros de la medianera, debiéndose determinar las dimensiones de la canaleta en base al cálculo de la cantidad de agua que prevenga de la superficie de techo.

Capítulo III: Gas Natural.

Art. 205: Deben regirse por las normas del Ente Regulador de Gas y los reglamentos técnicos de las empresas prestadoras del servicio de provisión y distribución del fluido al Municipio.

Art. 206: Previsiones:

Los locales para medidores de gas deben tener fácil acceso y estar bien ventilados e impermeabilizados.

Los medidores no deben emplazarse en locales destinados a medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos.

Al frente de los medidores, debe quedar un espacio de 1 m de ancho libre para la circulación, como mínimo.

TITULO V: BARRERAS ARQUITECTONICAS

Capítulo I: Puertas.

Art. 207: Requisitos relativos a Puertas

Las puertas de acceso principal y secundario de un edificio residencial de viviendas colectivas, de locales en edificios institucionales (sean del sector público o privado), de oficinas, comercios con concurrencia de personas, industrias, etc., contarán con dispositivos y modalidades de funcionamiento aptos para su utilización por personas con distintos tipos y grados de discapacidades, según se especifica en los artículos siguientes.

Art. 208: Formas de Accionamiento.

De acuerdo a su forma de accionamiento, las exigencias relativas a puertas, observarán las siguientes condiciones:

1. Accionamiento mecánico: Las puertas de accionamiento mecánico (piso sensible, célula fotoeléctrica, sistema tele comandado, etc.) reunirán óptimas condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,50 m/ segundo.
2. Accionamiento manual: El esfuerzo a través del accionamiento manual no superará los 36 N (Unidad de fuerza, newton) para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores.

Art. 209: Luz útil de paso.

La luz útil de paso mínima (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma será de aplicación a las zonas propias de vivienda.

Art. 210: Herrajes

Los herrajes que se describen a continuación son obligatorios en los servicios de salubridad especiales, en todo predio donde se permanezca o trabaje:

1. Herrajes de accionamiento: Las hojas con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical llevarán manijas de doble balancín con curvatura interna hacia la hoja (tipo sanatorio), a una altura de 0,95 m en todos los casos, siendo optativo en viviendas.

2. Herrajes suplementarios: éstos se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad especiales, integrados a los locales convencionales o independientes, oficinas y locales con concurrencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas. Se colocarán agarraderas horizontales (a una altura de 0,85 m del nivel del solado), verticales u oblicuas (con su punto medio a una altura de 0,90 m del nivel del solado), en la cara exterior de la hoja hacia donde abre una puerta con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical y agarraderas verticales en ambas caras de las hojas y los marcos en puertas corredizas y plegadizas.
3. Herrajes de retención: Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores accionables desde la altura comprendida entre 0.80 m y 1.20 m del nivel del solado. En servicios de salubridad especiales los cerrojos se abrirán desde el exterior.

Art. 211: Umbrales

Se admite la colocación de umbrales con un espesor máximo de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

Art. 212: Superficies de Aproximación.

Se define como superficies de aproximación a las superficies libres, a un mismo nivel y a ambos lados, que se deben prever para puertas exteriores e interiores en edificios. Se deberá calcular y graficar la dirección de movimiento, aproximación frontal, lateral, área de maniobra hacia donde barre la hoja y desplazamientos de puertas corredizas o plegadizas.

Art. 213: Señalización de locales vinculados por puerta.

Será necesario señalar locales que se vinculen a través de una puerta, en edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas cuando el O.T.A. lo juzgue conveniente, observando los siguientes requerimientos:

1. La señalización se dispondrá sobre la pared del lado exterior al local, del lado del herraje de accionamiento para hojas simples y a la derecha para hojas

dobles, en una zona comprendida entre 1,45 m y 1,50 m desde el nivel del solado.

2. En esa zona se colocará la señalización de tamaño y color adecuado, usando, cuando corresponda, iconos aprobados por las siguientes normas:

IRAM 3722, Símbolo de acceso para personas con discapacidad motora

IRAM 3723, Símbolo de acceso para personas sordas e hipoacúsicas

IRAM 3724, Símbolo de acceso para personas ciegas y disminuidas visuales, a una distancia máxima de 0,10 m del borde del contramarco de la puerta.

Esta señalización se puede complementar para disminuidos visuales, con carteles en tinta con el destino del local.

3. Podrá tener colores contrastantes usados indistintamente como fondo y texto, preferiblemente el par complementario amarillo claro - violeta oscuro, empleando tipografías Sans Serif como el tipo Grotisque, ubicadas en la misma franja.
4. Para ciegos se debe colocar una banda en caracteres braille, a la derecha del herraje de accionamiento y a la altura del mismo.

Art. 214: Zona de Visualización

En puertas con hojas opacas que abren sobre circulaciones, y en las aberturas sobre locales con importante movilización de público, excepto las que vinculan con servicios de salubridad, las puertas deberán tener una mirilla vertical mínima de material transparente o translucido que estará colocada próxima a los herrajes de accionamiento con un ancho mínimo de 0,30 m y un alto mínimo de 1,00 m. Estas señalizaciones se ubicaran a 0,80 m del nivel del solado.

Capítulo II: Rampas

Art. 215: Utilización de Rampas

Para comunicar pisos entre sí, o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de las escaleras o escalones. El acceso hasta

la rampa será fácil y franco a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada nivel la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público. El ancho libre mínimo será de 1,00 m y su solado deberá ser del tipo antideslizante.

No se admitirán tramos cuya proyección horizontal supere los 6,00 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima por el ancho de la rampa.

Art. 216: Descansos en cambios de dirección

En un cambio de dirección de una rampa, que varía entre 90° y 180°, se deben incluir descansos de superficie plana y horizontal cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas. Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. Cuando se realiza con un ángulo de 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos.

Art. 217: Zócalos y/o elementos de contención.

Cuando la rampa tuviera derrame lateral libre protegido por barandas de caños, balaustres u otras formas no macizas de distintos materiales, llevarán en el/ los lados libres un zócalo de altura mínima igual a 0,10 m, medido sobre el plano de la rampa.

Art. 218: Ancho libre de la rampa.

El ancho libre de una rampa será de 1,00 m como mínimo y de 1,20 m como máximo; el ancho libre se medirá entre zócalos. Si la saliente del pasamano superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se medirá el ancho libre, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en Medios de Salida en pisos y sótanos.

Cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor de 2,40 m, se colocará un pasamano intermedio, separado a una distancia mínima de 1,00 m de uno de los barrales.

Art. 219: Rampas como medio de salida.

Al comenzar y finalizar una rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

Art. 220: Características de los pasamanos en rampas:

Los pasamanos de rampas cumplirán los siguientes requerimientos:

1. Los barrales colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos, y la forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y deslizamiento de la mano. El anclaje del barral será firme.
2. La altura de colocación del pasamano superior será de 0,90 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano superior.
3. La altura de colocación del pasamano inferior será de 0,75 m medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano inferior.
4. Los barrales se extenderán con prolongaciones de longitud igual o mayor de 0,30 m, al comenzar y finalizar la rampa.



**PARTE IV
EJECUCIÓN DE OBRAS**

PARTE IV: EJECUCION DE OBRAS

TITULO I: DOCUMENTACION EN OBRA

Capítulo I: Cartel de Obra.

Art. 221: Letrero de Obra:

Al frente de todas las obras es obligatorio colocar un letrero en base a las siguientes características:

- a) Será colocado al frente de la obra, en lugar visible y con carácter permanente. Contendrá el nombre y apellido, diploma o título, número de matrícula profesional y domicilio de todos los Profesionales, con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el legajo de obra.

En caso de tratarse de una obra correspondiente a un proyecto en que se requiera Proyecto de Higiene y Seguridad, constarán iguales datos del Responsable de esa materia.

- b) Constará el número del expediente municipal de obra y la fecha de aprobación.
- c) El letrero exigido al frente de una obra también puede contener: el nombre del propietario y del/ los asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente de permiso.
- d) No debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna ni leyendas que a juicio del O.T.A., se preste a confusión.
- e) En tales casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarse por administración a costa de los profesionales que intervengan en el expediente de obra.

Capítulo II : Permisos y Planos en Obra.

Art. 222: Permisos, certificados y autorizaciones.

Todos los permisos, certificados o autorizaciones que se tramiten y/o sean otorgados por el Municipio de General Güemes, a través de cualquiera de sus reparticiones, deberán permanecer sin excepción resguardados en la obra.

Art. 223: Planos Aprobados

Es obligatorio mantener en la obra un juego completo de planos aprobados. El mismo deberá ser presentado, ante quien lo solicite en representación del Municipio, en cualquier etapa de la obra.

TITULO II: IMPACTO EN ENTORNO Y VÍA PÚBLICA

Capítulo I: Generalidades

Art. 224: Legislación Vigente

Las disposiciones de este Capítulo no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19.587/ 72, y su Decreto Reglamentario N° 911/ 96 (Reglamento de Higiene y Seguridad para la industria de la construcción), y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

Capítulo II: Demoliciones

Art. 225: Documentación técnica.

Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicita las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

Art. 226: Disposición respecto a las instalaciones.

Previo al inicio de los trabajos de demolición se deberá solicitar, ante los organismos correspondientes, la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloaca y gas.

Art. 227: Retiro de materiales y limpieza.

Durante la ejecución de los trabajos y a su finalización, el responsable de la obra retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o su escurrimiento hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

Art. 228: Reparaciones en muros divisorios.

Si como consecuencia de una demolición resultaran afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata. Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener un paramento de tratamiento y color uniforme, cuando los muros divisorios quedaren a la vista.

Art. 229: Paralización de demoliciones.

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.

Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un período mayor a tres meses, o exista indeterminación en cuanto a su duración.

Art. 230: Cercado y veredas.

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo siguiente.

Capítulo III: Vallados y Protecciones

Art. 231: Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras.

Antes de comenzar una obra o demolición, se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo u ofrezca algún obstáculo para el tránsito en la vía pública.

La valla provisoria también deberá impedir el escurrimiento de materiales al exterior.

Art. 232: Construcción de la valla provisoria al frente de las obras.

Se deberán usar tablas de madera cepillada, sin separación, placas lisas de metal u otro material similar conformado especialmente para este fin, y siempre que a juicio del O.T.A. satisfaga la necesidad perseguida.

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

Cuando dicha valla no deje el paso libre mínimo de 1,00 m de ancho respecto a la línea del cordón de vereda o la línea de los árboles si hubiere, se ejecutará una pasarela de 0,90 m de ancho libre con una baranda exterior de defensa pintada de negro y amarillo a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.

De considerarlo necesario, el O.T.A. podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, y otras.

Art. 233: Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras.

La valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura mínima de 2,50 m y dejará como mínimo un paso de 1,00 m libre, hasta la línea del cordón.

Art. 234: Uso del espacio cercado por la valla provisoria.

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio.

El recinto destinado a esta última puede tener acceso directo desde la vía pública. Cuando por motivos especiales aceptados por el O.T.A., fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera.

Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito, revistiendo en forma total su estructura con material que no se altere con el uso y sea estéticamente uniforme.

Art. 235: Retiro de la valla provisoria al frente de las obras.

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública se realizará un contrapiso en la vereda, de tal manera que en días de lluvia no genere estancamiento de agua sobre la misma. Cuando la obra estuviera paralizada por el término de 30 días, 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.

Posteriormente se realizarán verificaciones en sucesivos períodos, de 30 días como máximo y 20 días como mínimo, los cuales motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada.

Sin perjuicio de lo establecido, el O.T.A. podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede librado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

Art. 236: Obras mayores de P.B. y 2 pisos.

En todas las obras con una altura de edificación mayor a planta baja y 2 pisos, será obligatorio el cerramiento total de la fachada con el mismo material de la valla u otro similar, de suficiente resistencia, que impida la caída de materiales a la vía pública.

Los cerramientos descritos anteriormente podrán ser complementados con la colocación de protecciones móviles.

Art. 237: Protecciones a predios linderos.

Serán exigibles idénticos requerimientos a los especificados en los artículos anteriores, a las partes de la obra linderas con fincas vecinas en que existan riesgos de caída de materiales que pudieren ocasionar daños a personas o bienes.

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata.

Art. 238: Requerimientos especiales y particulares.

Los requerimientos especificados en los artículos anteriores deben considerarse como mínimos, pudiendo el O.T.A. exigir la colocación de otras protecciones cuando las características y riesgos, a su juicio, lo amerite.

Los profesionales encargados de la obra, los responsables técnicos de Higiene y Seguridad, el propietario y/o la empresa constructora, serán responsables asimismo de preservar las condiciones de seguridad en las obras, tanto para el personal afectado a las mismas como para vecinos y transeúntes.

Capítulo IV: Ocupación de vereda y calzada

Art. 239: Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra.

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 componentes 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 aun por breves lapsos, en los lugares vedados de la vía públi-

ca sancionados en este artículo, siendo responsables, solidariamente, Constructor y Propietario de las penalidades que pudieren aplicarse.

Art. 240: Contenedores.

Se exceptúa de la prohibición establecida en el artículo anterior a aquellos casos en que se emplean para la carga y descarga de materiales cajas metálicas de los denominados contenedores, pertenecientes a empresas habilitadas para operar en el Municipio de General Güemes.

Art. 241: Ubicación de los Contenedores.

Los contenedores, podrán ubicarse dentro de los límites del predio en el espacio interno del vallado de obra. 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 de cordón, dejando expresamente un espacio libre junto a ésta que facilite el libre escurrimiento, por gravitación, de las aguas pluviales.

No podrán instalarse contenedores a menos de 10 metros de los postes indicadores de parada de transporte público de pasajeros.

Art. 242: Retiro y Colocación de Contenedores.

El Municipio determinará los horarios en que se podrá autorizar la realización de operaciones de retiro y colocación de contenedores.

El uso de contenedores en horario nocturno, estará supeditado a que los mismos estén perfectamente visualizados con la pintura reflectante en perfecto estado de conservación y provistos de una baliza destellante.

Art. 243: Identificación y conservación de los Contenedores.

Todos los contenedores habilitados para la prestación del servicio deberán presentar su caja y baranda perimetral pintadas con pinturas de características reflectantes,

con colores blanco y rojo alternadamente, en franjas oblicuas a 45° de 0,10 m de ancho cada una.

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.

Cada caja metálica o contenedor deberá exhibir en un recuadro de medidas no inferiores a 0,40 m de ancho por 0,30 m de alto y que no excedan de 0,60 m x 0,50 m, el nombre y dirección de la firma responsable de los mismos.

Por razones de seguridad, y sin intimación previa, el municipio 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.

Art. 244: Carga de materiales en los Contenedores.

Queda prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores a 3 m y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. A tal efecto se permitirá el uso de tolvas o conductos.

Art. 245: Estacionamiento al frente de las obras.

El movimiento vehicular propio de una obra no deberá entorpecer el tránsito de la zona; a tal efecto, deberán cumplir con las normas fijadas por la Dirección de Tránsito o la oficina que en el futuro la reemplace.

Cuando se requiera impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrán colocar caballetes limitando dichos espacios. Estos caballetes podrán colocarse según las siguientes variantes:

1. Junto a la acera de la obra: en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deban operar en los trabajos de carga y descarga de materiales;

2. En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular mientras las operaciones de carga y descarga se efectúen junto a la acera de la obra. Esta restricción al estacionamiento, estará sujeta a la autorización de la Dirección Municipal de Tránsito.

Cuando el espacio debe ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes distarán entre sí 8 m máximo, y en el caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que quedará libre será de 12 m. En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se colocarán desplazados y a continuación del anteriormente otorgado. Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se hará sobre el frente que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular. Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por postes indicadores para los medios de transportes de pasajeros, se deberá gestionar el retiro de esos elementos ante las reparticiones correspondientes.

La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecuten 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 vigencia.

Art. 246: Torres para Grúas o Montacargas.

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas.

Propietarios y constructores serán solidariamente responsables del cumplimiento de las normativas aplicables a estos dispositivos en lo referente a habilitaciones de equipos y operadores, revisiones técnicas, y otros.

Art. 247: Operación con Grúas o Montacargas.

En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar

el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio del O.T.A. se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

Art. 248: Limpieza y Pintura de Fachadas Principales.

Para proceder a la limpieza o pintura de una fachada principal, por medios mecánicos u otros, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

1. Se deberá acondicionar el lugar de trabajo resguardando la vía pública de la dispersión del polvo, gases, vapores o caída de materiales mediante el empleo de lienzos, cortinas u otras defensas convenientes y adecuadas dependiendo en cada caso de los trabajos a ejecutarse, de las vallas y del tipo de andamio a emplearse.
2. En los frentes donde el revestimiento sea en piedra lavada, el constructor deberá adoptar los recaudos necesarios con el fin de impedir que el derrame de pastina que se produce fluya hacia los desagües pluviales o cloacales, circunscribiéndolo al lugar de trabajo del cual deberá ser retirado una vez terminado el mismo.
3. Para ejecutar trabajos de pintura se adoptarán las providencias necesarias contra la caída de materiales siendo obligatoria la colocación de lienzos o defensas sólo cuando se proceda a utilizar pulverizadores o rociadores de pintura debiéndose adoptar similares recaudos que en el apartado anterior con relación al escurrimiento de pintura por la acera hacia cualquier tipo de desagües.

Capítulo V: Normas y Procedimientos

Art. 249: Obligación de los constructores

Los propietarios y constructores deberán cumplir estrictamente las disposiciones establecidas en los artículos del capítulo precedente. La no observancia de las normas fijadas en ellos, hará pasible a los responsables de la ejecución de la obra de la aplicación de multas de acuerdo a la gravedad de la infracción estimada por el O.T.A.

Art. 250: Autorización Municipal para ocupar parcialmente la vía pública.

Cuando por características especiales de la obra en construcción, previa constatación del O.T.A., resultare necesario la ocupación de la vía pública para la normal ejecución de la obra, se podrá autorizar la ocupación parcial de la misma, bajo las siguientes condiciones:

1. Por cada metro cuadrado o fracción de ocupación de la vía pública con el obrador de la construcción, la Empresa Constructora abonará en concepto de tasa por cada día o fracción el monto que determine el O.T.A..
2. La ocupación de la vía pública no podrá prolongarse más allá de las necesidades para la marcha normal de la construcción. El plazo de ocupación será determinado por el O.T.A., y su transgresión hará pasible a los responsables de multas.

Art. 251: Sanciones.

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las actas de constatación de infracción, conforme lo establece el Código Municipal de Faltas. En el mismo acto el inspector actuante, podrá ordenar la paralización de los trabajos de la obra.

TITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCIÓN

Capítulo I: Protección de las personas en el obrador

Art. 252: Defensas en vacíos y aberturas en obras.

En una obra, los vacíos correspondientes a los patios, pozos, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales, contarán con defensas o protecciones.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen un uso seguro.

Art. 253: 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.

Con respecto a los pasos obligados, deberán contar con dos barandas fijas que disten aproximadamente 0,50 m entre ellas, siendo la más alta no menor de 1 m del nivel de piso. Iguales requerimientos para los andamios móviles de uso en vacíos, frentes y medianeras.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, ubicados a la altura de una persona.

Art. 254: Defensas contra instalaciones provisionales que funcionan en obras.

En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros causados por las instalaciones provisionales en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales.

Los conductores reunirán las mismas 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 goma resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente.

Los portalámparas de mano tendrán 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.

Art. 255: Precaución por trabajos ejecutados sobre techos de una obra.

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos 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.

Capítulo II: Servicio de salubridad y vestuario en obras

Art. 256: Servicio sanitario en obras.

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso 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.

Art. 257: Vestuario en obras.

En una obra debe preverse un local destinado a vestuario y guardarropa colectivo para el personal que trabaja en la misma, el cual deberá estar provisto de iluminación ya sea natural o artificial.

Art. 258: Inspecciones del O.T.A.

El O.T.A fiscalizará, periódicamente, el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que 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 de estado de las protecciones al momento de la inspección, además de las constancias de rutina.



PARTE V
EDIFICACIONES EXISTENTES

PARTE V: EDIFICACIONES EXISTENTES

TITULO I: REFORMAS Y AMPLIACIONES

Capítulo I: Requerimientos Generales.

Art. 259:

Todo edificio existente se podrá refaccionar, reformar o ampliar, siempre que dichas modificaciones se adecuen estrictamente a los códigos u ordenanzas vigentes.

Art. 260: Edificios con final de obra no conformes a los Códigos y Ordenanzas vigentes.

Son aquellos edificios construidos con planos aprobados y final de obra otorgado, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes en su época, o con beneficios de excepciones.

Para estos edificios se permitirán reformas siempre que se mejoren o mantengan las condiciones de las construcciones existentes, en lo que respecta al cumplimiento de las normas establecidas y no quede afectada la seguridad del edificio.

En aplicación del principio precautorio, el O.T.A. podrá exigir a los propietarios la realización de verificaciones estructurales que demuestren la aptitud de las estructuras involucradas. En caso de constatarse resultados negativos, será obligatoria la realización de las correspondientes obras de adecuación estructural a fin de que la edificación dé cumplimiento a las normas sismorresistentes vigentes.

Art. 261: Responsabilidad de los propietarios.

Sin perjuicio de lo determinado en los artículos anteriores, es responsabilidad exclusiva de los propietarios de edificios reglamentarios anteriores a este Código garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de sus edificaciones.

Art. 262: Cambio de usos.

Se permitirán cambios de usos y ampliaciones cuando dicho cambio responda a la normativa vigente.

Los usos no permitidos en edificios o parte de ellos no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no permitida, aunque los mismos en sí sean permitidos.

Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

Art. 263: Obras ejecutadas sin autorización.

Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada, el O.T.A. intimará la presentación de planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes, abonándose los derechos que correspondan, sin perjuicio de la aplicación de las multas que resultaren aplicables.

En el caso de obras que hayan sido ejecutadas sin autorización previa y que no den cumplimiento a la normativa vigente, el O.T.A. podrá exigir, teniendo en cuenta el destino y la capacidad del edificio, que la misma se adecue a lo requerido en el presente código como así también a lo normado en el C.P.U.A.; en tal caso será obligatoria la presentación de la documentación técnica necesaria a fin de obtener el plano aprobado y su correspondiente final de obra.

TITULO II: RELEVAMIENTOS

Capítulo I: Generalidades

Art. 264: Registro de obras y de mejoras introducidas en edificios existentes.

Las construcciones ejecutadas con anterioridad a la fecha de promulgación del presente código y que no cuenten con los respectivos planos aprobados deberán tramitar el registro de las mismas, sin importar su antigüedad, mediante la presentación de los Planos de Relevamiento.

Art. 265: Verificación estructural

En las obras ejecutadas con anterioridad al año 1980 el O.T.A. podrá exigir al propietario la presentación de cálculo estructural que demuestre la adecuación de la construcción a los requerimientos sismorresistentes determinados por la normativa vigente y la realización de las obras de adecuación que de ese cálculo pudieran derivarse.

Las obras ejecutadas con posterioridad al año 1980, referidas a edificios residenciales y/o comerciales, indefectiblemente deberán presentar planos de estructura sin perjuicio de lo determinado en el artículo anterior.

Capítulo II: Obras existentes que cumplen con la normativa vigente.

Art. 266: Aprobación de Planos de Relevamiento

El O.T.A. aprobará los planos de relevamiento si la obra cumple con todas las disposiciones vigentes. En estos casos se aplicará un recargo en la liquidación correspondiente a los derechos de construcción, en concepto de incumplimiento de presentación, según el Código Tributario Municipal o normativa equivalente en vigencia.

Capítulo III: Obras existentes que no cumplen con la normativa vigente.

Art. 267: Registración de Planos de Relevamiento

El O.T.A. registrará la información relevada del catastro, referido a las obras que no cumplan con la normativa vigente, con la finalidad de contar con una base de datos actualizada para futuras políticas de adecuación, regularización o sanciones según corresponda. En estos casos los planos llevarán el sello de Plano Registrado.

Los edificios existentes que desarrollen actividades comerciales deberán realizar las adecuaciones que a juicio del O.T.A. sean necesarias para su normal funcionamiento, las que serán oportunamente verificadas.

TITULO III: CONSERVACION

Capítulo I: Conservación y mantenimiento

Art. 268: Generalidades.

Los edificios no sólo deberán ser construidos respetándose las normas de este Código, tendiente a asegurar sus condiciones de seguridad y habitabilidad, sino que deberán conservar tales condiciones una vez construidas, sin poner en peligro la integridad física ni la salud de sus ocupantes y/o del público en general.

Art. 269: Obligaciones del Propietario.

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, entendiéndose que esta obligación abarca tanto a su terreno como a la vereda hasta el cordón o línea de cordón de vereda.

El aspecto exterior de un edificio o estructura se conservará en buen estado en sus revoques, pinturas y revestimientos, de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Art. 270: Obligaciones Especiales.

Entre las obligaciones constructivas quedan comprendidas, además, las siguientes:

1. La limpieza y mantenimiento del frente del edificio o cerco divisorio frentista: Estos deberán estar libres de leyendas de cualquier carácter, salvo aquellas expresamente autorizadas de acuerdo a la normativa vigente sobre publicidad.
2. El corte de césped y malezas, tanto en terrenos baldíos como en el espacio de vereda y en el interior del inmueble.
3. El desagüe de los charcos y aguas estancadas que se forman en el interior de los predios.
4. La desratización y desinsectación de los terrenos baldíos e inmuebles en estado de abandono o aparente abandono.
5. El relleno de los terrenos baldíos con material adecuado, de pozos en desuso, hundimientos, excavaciones o desniveles profundos o peligrosos. Queda prohibido el relleno de terrenos con basura domiciliaria. Previa autoriza-

ción expresa de la autoridad de aplicación se podrá rellenar exclusivamente con residuos inertes, en concordancia con las normativas vigentes y/o normas complementarias dictadas por la autoridad de aplicación.

6. Las tareas de apuntalamiento, reconstrucción o demolición que hagan falta para la seguridad de las estructuras edilicias, como así también la conservación del correcto estado de la infraestructura (agua, gas, cloacas, energía eléctrica).

Art. 271: Omisión del propietario de las obligaciones de conservar un edificio.

En caso de omisión del propietario en cumplimentar lo dispuesto en los artículos anteriores, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

TITULO IV: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Capítulo I: Patrimonio arquitectónico de la ciudad

Art. 272: Del Sistema Municipal de Protección del Patrimonio.

El Sistema Municipal de Protección del Patrimonio, destinado a la identificación, relevamiento, catalogación, protección, preservación y puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico (en adelante el P.A.U.), del Municipio de General Güemes, es creado en los términos establecidos por la Parte II, Título IV del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

El P.A.U. es el conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el territorio municipal de General Güemes, que fueren declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles o intangibles, materiales o simbólicos o por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes.

Art. 273: De las limitaciones al dominio.

Previo a la declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, el Poder Ejecutivo Municipal determinará las restricciones impuestas al dominio privado, con

arreglo a las disposiciones de los Artículos 52 de la Constitución Provincial y 2.611 del Código Civil.

La declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, indicará las prohibiciones, procurando que el ejercicio de los derechos de dominio privado no alteren, modifiquen, desnaturalicen, degraden o menoscaben los recursos culturales comprendidos dentro del P.A.U., objeto de protección, ni impidan y/u obstaculicen el interés público subyacente, con actos contrarios al fin predeterminado y para lo cual fue declarado.

Las restricciones al dominio privado serán inscriptas en los Registros pertinentes. En los supuestos de transferencia, sea a título oneroso o gratuito por actos entre vivos o mortis causa, las restricciones continuarán como una obligación que pesa sobre el bien objeto de transferencia.

Los propietarios y poseedores son responsables de la preservación y conservación de los Bienes de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico comprendidos en las disposiciones de este Código, a fin de mantener y asegurar la genuinidad e inalterabilidad de los mismos.

Art. 274: De la Preservación de los inmuebles de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico.

Los inmuebles que se declaren de interés arquitectónico y/o urbanístico no podrán ser modificados, construidos y/o destruidos en todo o en parte sin la previa autorización del O.T.A., la que será otorgada o denegada previa realización del trámite de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social por parte de los interesados, en los términos de la Parte II, Título IV, del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

Toda persona física o jurídica, deberá abstenerse de tomar medidas o realizar actos que puedan modificar o alterar el valor arquitectónico y/o urbanístico de los bienes protegidos por el C.P.U.A., sin previa autorización del O.T.A.

Art. 275: De las autorizaciones para modificaciones.

Estarán exentas de la obligación de solicitar autorización al O.T.A. aquellas tareas de mantenimiento y conservación que no impliquen alteraciones de las características

particulares que justificaron la declaración de interés arquitectónico o urbanístico del inmueble.

Requerirán de la realización de Proyecto Especial de Impacto Urbano Ambiental, todas aquellas modificaciones que impliquen demoliciones, ampliaciones o remodelaciones y que alteren la composición arquitectónica existente al momento de la declaración de interés arquitectónico y/o urbanístico, así como los cambios de usos en los inmuebles protegidos.

Art. 276: De la reconstrucción de edificaciones en inmuebles protegidos.

En los casos de demolición deliberada o derrumbe por accidentes, independientemente de las penalidades que resultaren aplicables por incumplimientos a la normativa, solo podrán autorizarse nuevas construcciones en el inmueble afectado mediante la presentación de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social, que deberá contemplar los siguientes requisitos excluyentes:

1. Construcción de una superficie no mayor a la preexistente derrumbada o demolida.
2. Preservación de las características arquitectónicas, urbanísticas y ambientales del entorno.
3. Calidad arquitectónica equiparable a la de la edificación derrumbada o demolida, a juicio del O.T.A. y del Co.M.D.U.A.

Art. 277: De las Inspecciones y Penalizaciones.

Será facultad del O.T.A. realizar inspecciones a los inmuebles incluidos en el Registro del P.A.U. a fin de constatar el estado de conservación y mantenimiento de los mismos.

En caso de detectarse violaciones a lo determinado en el C.P.U.A. y/o en el Código de Edificación, se aplicarán las penalidades contempladas en los mismos.

