

ORDENANZA N° 7323

San Nicolás de los Arroyos, 9 de mayo de 2008.

Al Sr.
Intendente Municipal
Farm. Marcelo A. Carignani
S / D

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a efectos de comunicarle que este Honorable Cuerpo, en su sesión ordinaria del día 8 de mayo del 2008 sancionó la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Modifíquese la Sección 3 del Reglamento de Edificación de la ordenanza municipal 1111/76, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

SECCION 3

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1. DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS

3.1.1. DE LA LINEA DE EDIFICACION:

3.1.1.1. DEFINICIONES:

a) LINEA MUNICIPAL:

Considerase LINEA MUNICIPAL al deslinde entre la propiedad privada y la vía pública. La LINEA MUNICIPAL es la que limita al predio por su frente definido en el título.

b) LINEA DE EDIFICACION:

Es el límite hasta donde se permite construir considerando las Reglamentaciones que establecen las Ordenanzas vigentes.

Fuera del AREA DE PROTECCION PATRIMONIAL la LINEA MUNICIPAL deberá coincidir con la LINEA DE EDIFICACIÓN salvo los casos de calles con anchos especiales o zonas afectadas a la restricción de la edificación.

En algunos casos la LINEA MUNICIPAL puede no coincidir con la LINEA DE EDIFICACIÓN.

En aquellas parcelas que por título avancen sobre la LINEA DE EDIFICACIÓN consolidada en la cuadra, en caso de nuevas construcciones, éstas deberán ajustarse a dicha LINEA DE EDIFICACION (Ver Ordenanza 5877/02)

3.1.1.2. ALINEACION:

Fijación de la LINEA DE EDIFICACIÓN. Cuando existan dudas sobre la determinación de la LINEA DE EDIFICACIÓN el Municipio determinará la ubicación de dicha línea, que se materializará en la obra a través del profesional designado por el propietario a tal efecto. Toda nueva construcción con frente a una vía pública, deberá ajustarse a la Línea de Edificación Oficial y a las ochavas reglamentarias.

3.1.1.3. DE LA VERIFICACION Y PENALIDADES:

Cuando surja una diferencia en la Línea de Edificación por ocupación de vereda en + o en – de hasta 10 cm. entre el nivel de vereda y los dos metros ochenta centímetros (2.80 m.) se abonará una multa de la que será responsable, si es proyecto el profesional, y si es relevamiento será responsable el propietario.

Cuando la diferencia sea mayor a los 10 cm. se resolverá de la misma manera que en el párrafo anterior, pero la multa a abonar tendrá un valor índice mayor, y se abonará según la superficie construida desalineada con respecto de la Línea de Edificación, además la Dirección de Obras Privadas y Catastro exigirá la inmediata demolición de la superficie ocupada, la cual será efectuada por el propietario, caso contrario, la Dirección de Obras Privadas y Catastro arbitrará los medios necesarios para su ejecución, con costas a cargo del Propietario.

Se admiten solamente relieves salientes de molduras u otros elementos decorativos de arquitectura, hasta 0,04 m. por fuera de la Línea de Edificación consolidada, hasta los 2.80 metros de altura por sobre el nivel de vereda, en el sector A1 (casco histórico) de la ordenanza 5877/02.

3.1.1.4. NIVEL – COTA DE UN PREDIO:

Se denomina cota de predio, al nivel de cota de la cara superior del cordón existente, (+/-0.00), medido en el punto de mayor nivel de la Línea de Edificación que corresponda al frente del predio.

En aquellas calles de tierra o con un mejorado o regado asfáltico sin cordón, podrá solicitarse a la Dirección de Obras Públicas la determinación del nivel del predio afectado.

En ambos casos (con cordón existente y sin cordón) en los planos de obra deberán figurar, en planta y cortes los niveles respectivos con respecto al +/- 0.00 de vereda.

Para la determinación de la altura máxima admitida para una edificación en calle con pendiente, se tomará como nivel +/- 0.00 el punto medio sobre la Línea de Edificación.

3.1.1.5 OCHAVAS - SUS DIMENSIONES:

Se denomina ochava a la superficie de terreno de uso público comprendida entre la intersección de la proyección de las Líneas de Edificación y otra que se denomina Línea de Edificación de Esquina o Línea de Ochava.

DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

A) OCHAVAS DENTRO DEL AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL A1 Y A2

(ver Ordenanza 5877/02)

OBRAS NUEVAS:

1) En caso de título con ochava de 6.00mts:

1-1 Si se desea conservar la ochava de 6.00mts según título, se realizará la nueva construcción con esta ochava, sin ningún tipo de voladizo o saliente sobre la proyección en planta baja de la línea diagonal de 6.00mts y por consecuencia tampoco se permitirán columnas en la esquina, por fuera de la Línea de Edificación resultante en la ochava.

1-2 Si a voluntad del titular, se opta por efectivizar la ochava de 4.24 mts, mediante plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia, se construirá con esta medida, sin ningún tipo de voladizo o saliente sobre la proyección en planta baja de la línea diagonal de 4.24 mts y por consecuencia tampoco se permitirán columnas en la esquina, por fuera de la Línea de Edificación resultante en ochava.

2) En caso de título con ochava menor de 4.24 mts. o sin ochava

La ochava deberá efectivizarse a 4.24 mts.-

OBRAS A REFACCIONAR Y/O AMPLIAR

Se deberá conservar la ochava existente, sea cual fuere su medida sujeto a dictamen del Departamento de Preservación del Patrimonio.

SALIENTES EN OCHAVA

En todos los casos, en las áreas A1 y A2, se prohibirán salientes en Planta Alta sobre la ochava que se consolide (sector triangular delimitado por la intersección de la proyección de las Líneas de Edificación y la línea de ochava resultante), ya sean superficies cubiertas o aleros; por lo tanto se prohíbe sin excepción la construcción de columna en esquina.

OCHAVAS CON RECOVA

En obra nueva sujeta a efectivizar la recova se deberán respetar los lineamientos anteriormente mencionados para salientes en ochavas.

B) OCHAVAS FUERA DEL AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (ver Ord. 5877/02)

Por fuera de las áreas A1 y A2 (área de protección 1 y 2) se mantendrán las ochavas de 6,00mts admitiéndose el avance de edificación en planta alta, dentro del área delimitada por las líneas de edificación. Para facilitar la solución de la estructura resistente, se permitirá colocar una columna inscrita a un diámetro máximo de 0,70 m. dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de 2 m. (ver figura 3.3.2.8.). Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.

Se deberá cumplir con la condición que en las construcciones de planta alta, el vértice formado por la intersección de las líneas de edificación no podrá en ningún caso distar a menos de un metro de la cara vista del cordón (ver figura 3.3.2.8.).

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

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

3.1.1.7. LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANO:

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

3.1.1.8. DE LA LINEA DE EDIFICACION DE LAS ESQUINAS:

Fijase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas, y por lo tanto, la Dirección de Obras Privadas y Catastro exigirá su ejecución, de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios cercos o refacciones.

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta la intersección de las líneas de edificación, por fuera de las áreas de protección patrimonial A1 y A2.

3.1.1.9. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS:

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

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

3.1.1.10. OCHAVAS, CURVAS Y POLIGONALES:

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

3.1.1.11. EDIFICIOS FUERA DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA: (Fuera del Área de Preservación Patrimonial)

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos que se hallen fuera de la Línea de Edificación o que no tengan la ochava correspondiente. Cualquier refacción que se pretenda realizar, implicará la regularización de la edificación a la Línea de Edificación que corresponda.

3.1.1.12. OCHAVAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE JARDIN

En zonas de servidumbre de jardín se exigirá la formación de ochavas en lotes de esquina, pero subsiste con carácter obligatorio la consolidación de la ochava reglamentaria para los cercos según las condiciones establecidas en 3.2.1.1.

3.2. DE LAS CERCAS Y ACERAS

3.2.1. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS:

3.2.1.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal y la acera de acuerdo con este Reglamento.

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

En los predios que contengan en su interior construcciones abandonadas, la Dirección puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre la acera opuesta.

3.2.1.2. CERCOS Y TAPIALES:

Los cercos y tapiales se ajustarán a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

d 1) El espesor de los muros de cerramiento tendrá un mínimo de 0,15 m. y su altura general no será inferior a 2 metros. Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección.

d 2) Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, salpicado, u otro tratamiento de material de frente.

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

d 4) Queda exceptuado de la construcción de la cerca de albañilería, aquellos Barrios que en su reglamentación particular se exija cerco vivo.

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

3.2.1.3. EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras deberá iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección, no podrá exceder de 30 días hábiles.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de una multa. Posteriores verificaciones, que se realizarán en sucesivos periodos de 30 días como máximo y 20 días como mínimo, motivaran la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención intimada.

No obstante y sin intimación previa, la municipalidad podrá ejecutar o reparar, en arterias de intenso tránsito o por razones de seguridad publica, cercas y aceras a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que pudieran corresponder.

3.2.1.4. CERCAS Y ACERAS EN CASO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y DURANTE LA EJECUCION DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN.

a) Dentro de los diez (10) días hábiles de concluir las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de la cerca y la acera reglamentaria y su plazo de terminación no excederá de treinta (30) días hábiles.

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

- Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer un solado perfectamente transitable y mantenido durante toda la ejecución de la obra. Se deberá abonar el arancel establecido por ocupación de la vía pública.

- De no ocuparse la vía pública con valla provisoria, la acera deberá poseer un solado transitable durante toda la obra de construcción, finalizada la misma deberá ejecutarse con los materiales reglamentarios para su construcción definitiva.

b) En caso de incumplimiento de lo establecido en el inciso a), se aplicarán al profesional las penalidades correspondientes y una multa al propietario. Posteriores verificaciones que se realizarán en sucesivos periodos de treinta (30) días como máximo y veinte (20) días como mínimo, motivaran la aplicación de nuevas multas, en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, el Secretario de Obras y Servicios Públicos podrá disponer los trabajos necesarios a costa del Propietario o disponer la clausura o la paralización de la obra, hasta que los mismos sean realizados.

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

3.2.1.5. CERCOS EN TERRENOS DE USO PÚBLICO (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.).-

Serán construidos de acuerdo lo determine la Dirección de Obras Públicas siguiendo el nivel estético que se pretende del lugar.

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

3.2.2. VEREDAS O ACERAS:

3.2.2.1. VEREDAS GENERALIDADES:

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

La construcción o reparación de aceras debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable.

En aceras de ancho igual o mayor que 2,00 m. la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan.

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

En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatoria y a cargo del Propietario frentista, la reparación de la acera o la reconstrucción - cuando esta última sea necesaria a juicio de la Dirección, haya o no cambio del nivel del cordón.

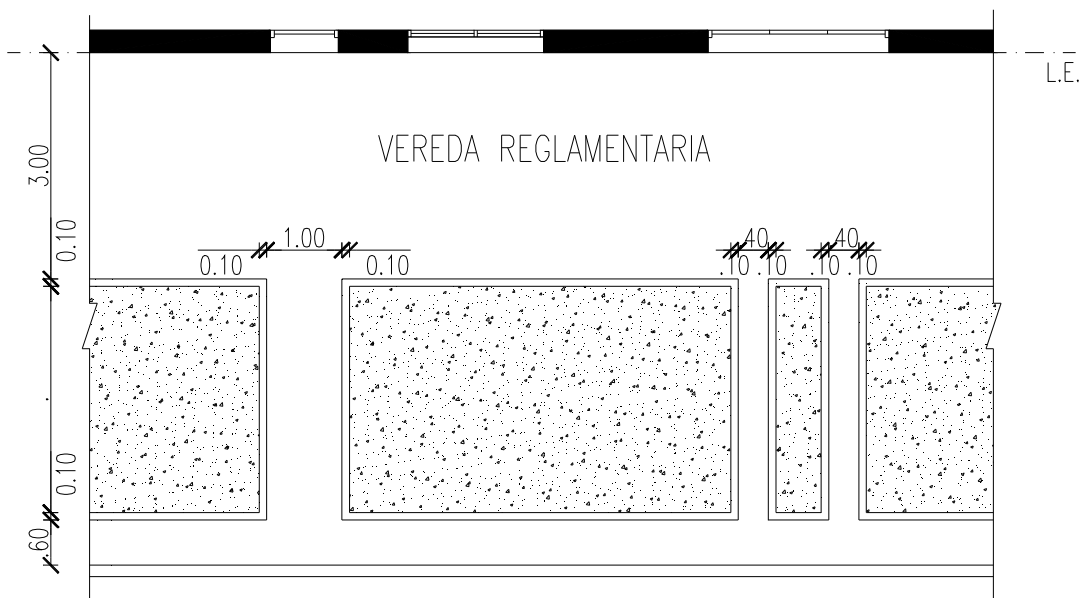
3.2.2.2. MATERIAL Y COLOR DE LAS VEREDAS

Llámesse vereda o solado de la acera al espacio comprendido entre la L.E. (línea de edificación) y el cordón de la calzada.

a) Veredas en calles pavimentadas: Las veredas se construirán utilizando los siguientes materiales: baldosas o baldosones, graníticos o calcáreos, losetas de cemento y lajas, teniendo en cuenta en todos los casos que los materiales no sean pulidos y que la textura del plano superior deberá reunir indefectiblemente las condiciones de ser antideslizante, perdurar así en el tiempo y quede prohibido su encerado para preservar la seguridad del peatón. Respecto del color, deberá respetar la escala cromática de colores grises o beige. Se colocarán entre dos aceras continuas de predios linderos y en coincidencia con el eje divisorio. De no contar con ninguno de los materiales indicados, se realizarán provisoriamente de concreto fratasado, conformando una superficie plana y sin desnivel.

b) **En las Avenidas pavimentadas:** Savio, Falcón, Morteo, Álvarez, Alberdi, Moreno y Francia entre Av. Alberdi y García Reynoso, deberán mantener la tipología constructiva de las veredas según el gráfico 3.2.2.2. Los espacios verdes no podrán cubrirse en ningún caso con solado. En caso de actividades particulares, que justifiquen su utilización, podrá autorizarse transitoriamente la ejecución de deck de madera o similar, sobre el espacio verde y siempre dentro de los límites fijados por el presente para los mismos (gráfico 3.2.2.2.), con una materialidad fácilmente removible y sin exceder los límites del frentista solicitante; en ningún caso podrán colocarse cubiertas sobre estos espacios. Todos estos casos particulares serán analizados por la Comisión Edilicia.

Grafico 3.2.2.2. Vereda tipo a construirse en avenidas



c) En calles no pavimentadas: En predios edificados el solado tendrá 1,00 m. de ancho mínimo, contiguo a la L.E., y será del mismo tipo que el detallado en el inciso a). En predios baldíos serán de 1,00 m. de ancho mínimo, contiguo a la L.E., y podrán ser ejecutadas en hormigón de cascote fratasado o de baldosas.

En todos los casos, el cuidado, limpieza y conservación de espacio, será a cargo del respectivo vecino frentista, sin perjuicio de que la Municipalidad ordene su ejecución, con cargo al frentista, cuando no se cumpla con la conservación del mismo.

d) En Barrios Parques con calles pavimentadas se podrán ejecutar de 1,00 m. de ancho mínimo, con las mismas características del inciso a) y/o que concuerden paisajísticamente con el Barrio y mantener el resto de la superficie de la vereda debidamente parqueada.

e) En ningún caso podrá utilizarse para la limpieza de la vereda productos que alteren la condición de ser antideslizante.

f) En los casos en que por hallarse en zonas de Protección Patrimonial, o por tratarse de edificios protegidos, podrán definirse tipos especiales de solados particulares, en base a informe del Departamento de Preservación del Patrimonio, si correspondiese.

En los casos de roturas de veredas por parte del Municipio y/o Empresas contratistas por obras públicas, la reposición de baldosas estará a cargo de la Empresa que ejecutó la obra o del Municipio, y con el compromiso de utilizar el mismo material siempre y cuando se ajuste al material autorizado por el ítem 3.2.2.2. a).

Mantenimiento de veredas afectadas por Ordenanza 6175/04 (Régimen Protección Integral para las Personas Discapacitadas): La conservación y mantenimiento en buen estado de las rampas en esquinas o vados de bajada existentes en los cruces peatonales perpendiculares a las aceras, será de exclusiva responsabilidad de los frentistas de las mismas.

Queda terminantemente prohibida en todo el Partido de San Nicolás la anulación, reemplazo o cambio de destino de dichas rampas o vados.

En los planos a presentarse por expedientes de construcción ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, deberá consignarse el dato de la materialidad de vereda existente o a construir, a fin de verificar

su aspecto reglamentario, para su Empadronamiento o Aprobación, o su modificación si correspondiese a juicio de dicha Dirección.

3.2.2.3. ANCHO DE LAS VEREDAS

- a) Veredas en calles pavimentadas: Serán las especificadas por el Departamento de Catastro.
- b) Veredas en calles sin pavimento: En calles de tierra se construirán contiguas a la línea municipal, veredas de un metro de ancho. En las esquinas, dicha vereda se ejecutará también contigua a la ochava, y se continuará siguiendo la línea de edificación hasta la cuneta.

3.2.2.4. PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS VEREDAS:

Las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal del uno por ciento. Cuando hubiere una diferencia de nivel entre la vereda a construir y otro existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12 % y en ningún caso por medio de escalón. En caso de no ser posible, se analizará cada caso en particular, con la propuesta del proyectista, con el fin de hallar la solución más conveniente, orientada a ser resuelto siempre por pendiente.

Esta transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel correcto, para los casos de un desnivel máximo de 12 cm. y por el propietario de la finca correspondiente de la acera que no esté al nivel definitivo. Para los casos de un desnivel mayor se deberá rehacer por completo la vereda a un nivel correcto, respetando las disposiciones de este Reglamento, o realizando la consulta por nota a la Dirección de Obras Privadas y Catastro a fin que se expida al respecto.

3.2.2.5. VEREDAS ARBOLADAS:

La plantación de árboles en la vía pública tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

Los árboles nuevos al implantarse seguirán la línea imaginaria de la forestación pre-existente en la cuadra.- En el caso de no existir se colocarán en el centro de la cazuela y en ningún caso el tronco estará a una distancia menor de 0,30 metros de la línea del cordón de vereda. En caso de calles de tierra la línea de plantación la determinará la Dirección de Control y Gestión Ambiental en cada caso.-

La especie a elegir será la predominante en la zona o aquella especificada por la Dirección de Control y Gestión Ambiental de acuerdo a la Ordenanza 3903/95.

La distancia mínima entre árbol y árbol a implantarse es de cinco metros.-

Para veredas mayores o iguales a 2,50 m, las cazuelas deben medir 0,80 x 0,80 metros.

Para veredas inferiores a 2,50 m., no corresponde forestación.

En todos los casos el tratamiento de bordes no deberá rebasar el nivel de la vereda.

3.2.2.6. REBAJE DE CORDONES

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

3.2.2.7. ENTRADAS DE VEHÍCULOS:

El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. Ese solado se ejecutara con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con hormigón, adoquinado o bien materiales asfálticos.

El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidente con la entrada una elevación de 0,05 m sobre el pavimento de la calle. **La rampa de acceso será convexa, no tendrá mas desarrollo que 1,00 m desde el cordón hacia el interior de la vereda,** en ningún caso podrá superar la tercera parte de la vereda y se emparejará al resto de la acera mediante rampas laterales.

Cuando un árbol de la acera afecte, a juicio del Propietario, una entrada de vehículos, se procederá al retiro del árbol, solicitando previamente el pertinente permiso en la Dirección de Control y Gestión Ambiental y sustituyéndolo por uno nuevo reubicado.

Cuando por obra nueva definitiva no se requiera una entrada existente para vehículos, el Propietario debe reconstruir el solado a su cargo y reconstruirá el cordón del pavimento al nivel oficial.

3.2.2.8. VEREDAS EN ZONA CON REGLAMENTACIONES ESPECIALES:

En aquellos casos de complejos urbanos totalmente rodeados de calles y siempre que la magnitud y escala de los edificios lo justifiquen, se podrá adoptar otro tipo de vereda, quedando cada caso en particular a consideración de la Dirección de Obras Privadas y Catastro.

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

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

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

3.2.3. CERCOS Y VEREDAS EN ZONAS DE RETIRO OBLIGATORIO:

Tiene vigencia el art. 3.1.1.12.

3.2.3.1. REPARACION DE CERCO:

Cuando su reparación sea necesaria, deberá ser reconstruida o reparada respetando la línea de edificación correspondiente.

3.2.3.2. DEMOLICIONES:

Cuando se efectúe una demolición la cerca y vereda debe ser construida de acuerdo a la línea de edificación y vereda reglamentaria, siguiendo los lineamientos de 3.2.1.3.

3.2.4. VIA PÚBLICA:

3.2.4.1. ANCHO DE CALLE:

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

3.2.4.2. CALLES DE ANCHOS ESPECIALES:

Los anchos de calles y caminos serán los especificados por el Departamento de Catastro Municipal.

3.2.5. USO DE LA VIA PÚBLICA

3.2.5.1 TUNELES Y CONDUCTOS

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5.2. PERMISO DE ROTURA:

Cuando por razones insalvables deba ser efectuada la rotura de la vía pública (vereda y/o calzada) el propietario o empresa, solicitará el permiso en formulario tipo que se obtienen en la Dirección de Obras

Privadas y Catastro, División de Obras Sanitarias, o en la Dirección de Obras Públicas según corresponda.

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

3.2.5.3. ZANJAS O CUNETAS

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

3.2.5.4. RETIRO DE ÁRBOLES DE LA VEREDA:

Se prohíbe el retiro de árboles sin autorización municipal.

Cuando el propietario necesite retirar el o los árboles del frente de su propiedad deberá solicitar el permiso en formulario tipo que se obtienen en la Dirección de Control y Gestión Ambiental.

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

3.3. DE LAS FACHADAS:

3.3.1. FACHADAS Y MEDIANERAS:

3.3.1.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS:

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

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.

a) En casos en que se vean desde la vía pública o sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, las caras laterales de una edificación deberán ser tratadas con las mismas características empleadas para las fachadas.

b) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará la Dirección de Obras Privadas y Catastro. Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetos a aprobación especial de la Dirección. A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura.

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

Cuando se trate de instalar acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se tendrá en cuenta lo establecido en "Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública"(Ver inc. 3.3.1.3.).

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

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

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

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

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

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

La Dirección de Obras Privadas y Catastro podrá, cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya detrás de la Línea de Edificación, siempre que se observen las mismas

restricciones establecidas para las construcciones sobre la Línea de Edificación. Las partes de las paredes divisorias existente de los edificios vecinos que queden visibles por este criterio, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma. En el área A1 y A2 se deberá consolidar la Línea de Edificación, según Ordenanza 5877.

3.3.1.3. CONDUCTOS O ELEMENTOS AGREGADOS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA:

Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, podrán colocarse cajas de conexiones y de medidores de las empresas de servicios públicos.

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

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permiten cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Reglamento.

En los pilares de las aceras cubiertas con pórticos no deben aplicarse agregado alguno, como ser: vitrinas, toldos, anuncios o similares.

La Dirección puede exigir en los edificios que forman esquina, la reserva de un espacio en el muro de fachada, para la colocación de chapas de nomenclatura urbana y señalización vial.

Los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no sobresalga del plomo del paramento, entre el nivel de vereda y los 2,20 metros de altura, por sobre los 2,20 metros se admitirá una saliente máxima de 0,30 metros de la Línea de Edificación y se deberá canalizar el desagüe del mismo a la cuneta de la calzada. Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se podrán ubicar en otra parte.

La ventilación de las estufas con tiro balanceado, no podrán sobresalir del plano de fachada a una altura menor a 2,20 metros por sobre el nivel de la acera, cuando el plano de la fachada coincida con la Línea de Edificación.

3.3.2. LIMITACION DE LAS SALIENTES EN FACHADAS:

3.3.2.1. SALIENTES EN PLANTA BAJA:

1) En el área A1 (Ord. 5877/02) no se admitirán salientes con balcones, aleros y marquesinas por fuera de la Línea Municipal de Edificación, cualquiera sea el nivel sobre el que se proyecte. Se admiten solamente relieves salientes de molduras u otros elementos decorativos de arquitectura hasta 0,30 m. por fuera de la Línea de Edificación consolidada, y por encima de los 2,20 m. de altura sobre el nivel de vereda que no computarán como superficie en el balance ni para el Derecho de Construcción. También podrán admitirse elementos de protección solar (toldos o parasoles), siempre que sean removibles, no fijos, y que a criterio del Departamento de Preservación del Patrimonio mantenga los lineamientos del entorno.

2) Por fuera de esta área A1, en las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija o movable que salga del perfil indicado en la figura 3.3.2.1. y 3.3.2.2. a / b.

En la fachada principal solo se permite sobresalir de la L.E.:

a) En los primeros 2,80 m de altura en piso bajo:

(1) Umbrales y antepechos de no más en 0,02 m;

(2) Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,20 m. y dentro de una línea formada por el ángulo de 30° a partir de los dos metros del nivel de vereda hasta la saliente máxima permitida para los balcones a una altura de 2,80 m. (ver grafico 3.3.2.1). Quedando exceptuado el área A1 (Ord. 5877/02) donde no se permite ningún tipo de salientes de la Línea de Edificación.

b) Arriba de los 2,80 m de altura:

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente máxima de 0,30 m. y disten por lo menos 0,15 m. de las divisorias del predio.

En ambos casos no se pueden sobresalir de la Línea de Edificación con hojas de puertas o portones, hojas de ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas, etc.

3.3.2.2. SALIENTES EN BALCONES ABIERTOS:

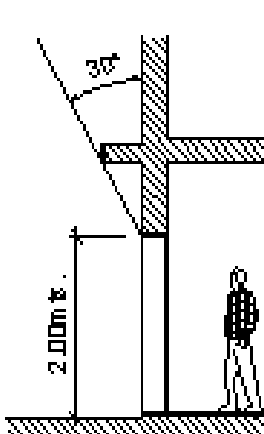
Los balcones abiertos podrán tener una saliente máxima fuera de la línea de edificación, excepto en área A1 en que no están admitidos, igual a 1,20 m. no debiendo en ningún caso rebasar el ancho de la acera menos 0,50m. Los balcones que se encuentren por debajo de los 5 m. de altura del nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 m de la vertical del filo del cordón, como asimismo la altura mínima entre el nivel de vereda y el elemento más bajo del balcón abierto (ménsulas, vigas, etc.) deberá ser de 2,80 m. (ver figura 3.3.2.2.a)

Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 m. de las líneas divisorias de los predios (ver figura 3.3.2.2 b).

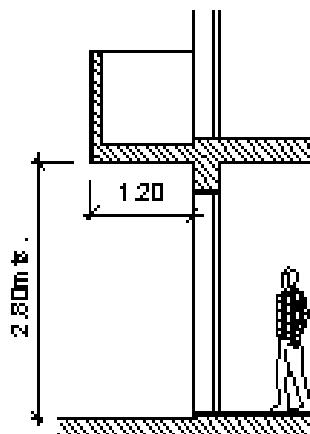
Para el cómputo del Derecho de Construcción estas superficies semicubiertas se computarán, como superficie que avanzan por sobre la línea de edificación, se abonarán por única vez, por cada uno de los pisos y por metro cuadrado, los balcones abiertos o voladizos, marquesinas según corresponda.

En la Línea de Edificación de esquina, excepto en área A1 y A2 en que no están admitidos, los balcones no pueden rebasar las salientes máximas establecidas para los cuerpos cerrados permitidos en esquina. La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0,90 m ni mayor que 1,20 m medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

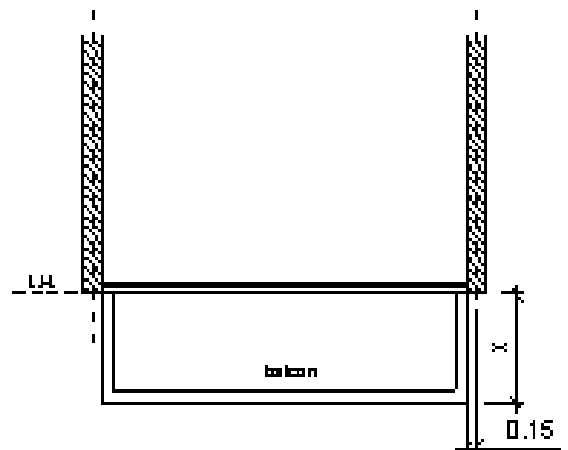
En los balcones, por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas y sólo se permiten columnas de lado o diámetro menor que 0,15 m, siempre que la distancia entre ellas no sea inferior a 3 m.



CORTE
Esquema 3.3.2.1
Salientes en planta baja



CORTE
Esquema 3.3.2.2 a)
Saliente de balcones abiertos



PLANTA
Esquema 3.3.2.2 b)
Saliente de balcones abiertos

3.3.2.3. SALIENTES DE ALEROS:

Se aplicará el mismo criterio que para balcones, con las prohibiciones establecidas para el área A1.

3.3.2.4. SALIENTES DE LOS CORNISAMIENTOS:

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

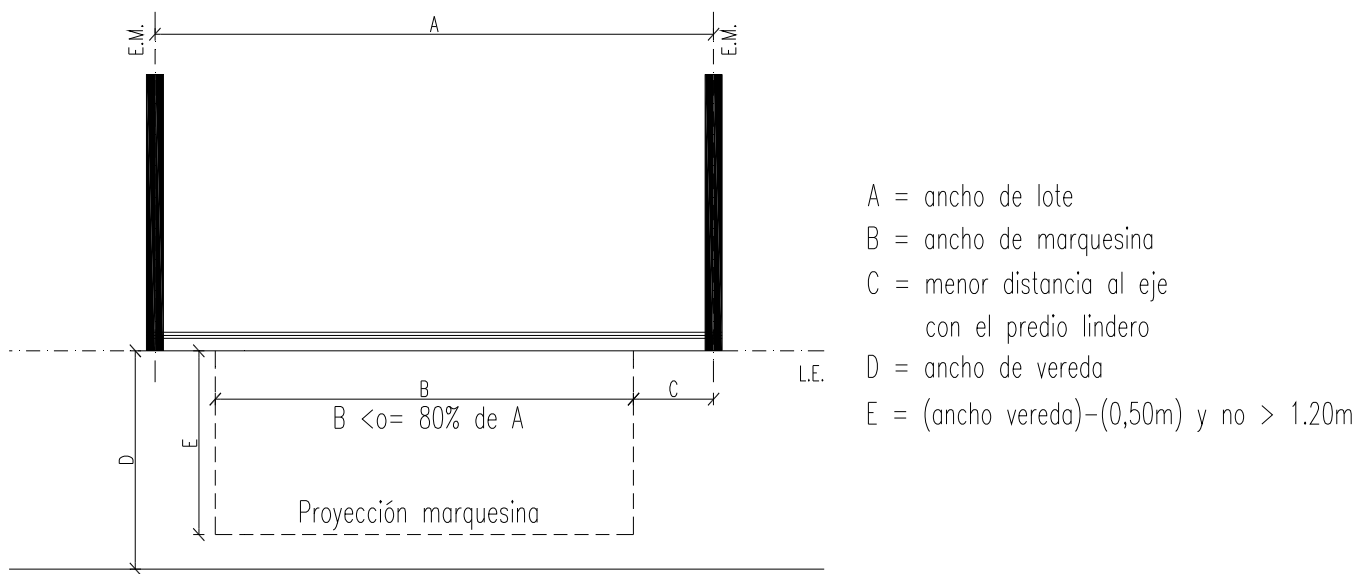
3.3.2.5. MARQUESINAS:

Se entiende por marquesinas los aleros que avanzan sobre una fachada, vidriera o escaparate de negocio. Las marquesinas colocadas a una altura de 2,80 m. se considerarán como balcones abiertos, ver esquema 3.3.2.2 a) y b). No se admiten en zona A1 de ord. 5877.

Colocados a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros, con un máximo de 1,20 m. de saliente, y la altura de las ménsulas se ajustarán a lo establecido para salientes en los pisos bajos (ver esquema 3.3.2.1.), siempre que se cumpla

con la condición de que ocupen menos del 80% del ancho del lote y esté ubicada a una distancia no menor de 0,50 m. del eje del predio lindero.

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



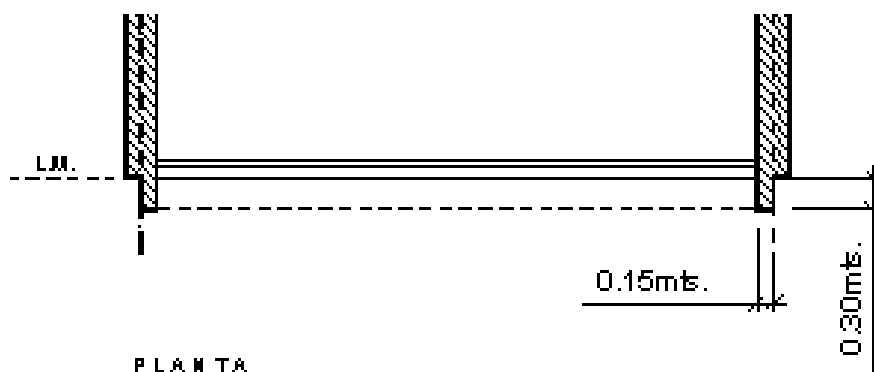
3.3.2.6. BALCONES O VOLÚMENES CERRADOS:

Los balcones o volúmenes cerrados no podrán sobresalir de la Línea de Edificación.

3.3.2.7. CUERPOS SALIENTES:

Sólo se permitirán salientes en forma de marco, que no constituyan un volumen aprovechable ni sobresalgan más de 0,30 m. de la línea de edificación y con un espesor entre 0.15m hasta un máximo de 0,50m. y por sobre los 2,80 metros del nivel de la vereda.

Estas salientes podrán llegar hasta las líneas divisorias de las propiedades linderas.



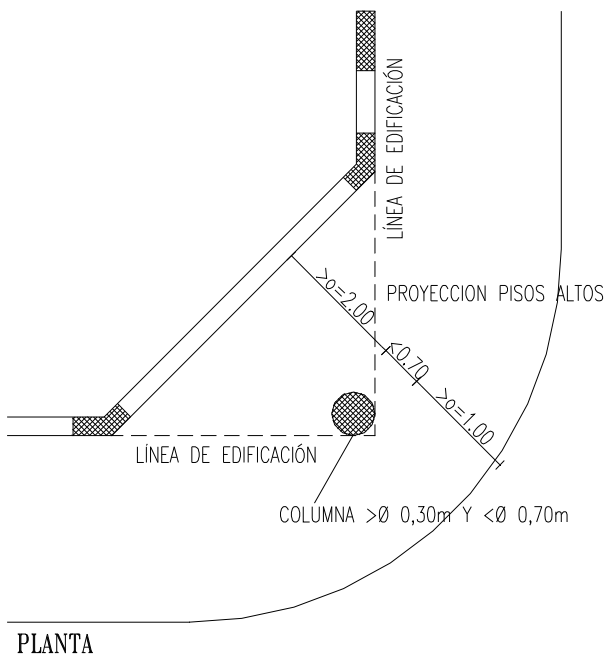
3.3.2.8. COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS:

En el Área de Preservación Patrimonial no se admite la saliente en planta alta ni la columna en ochava.

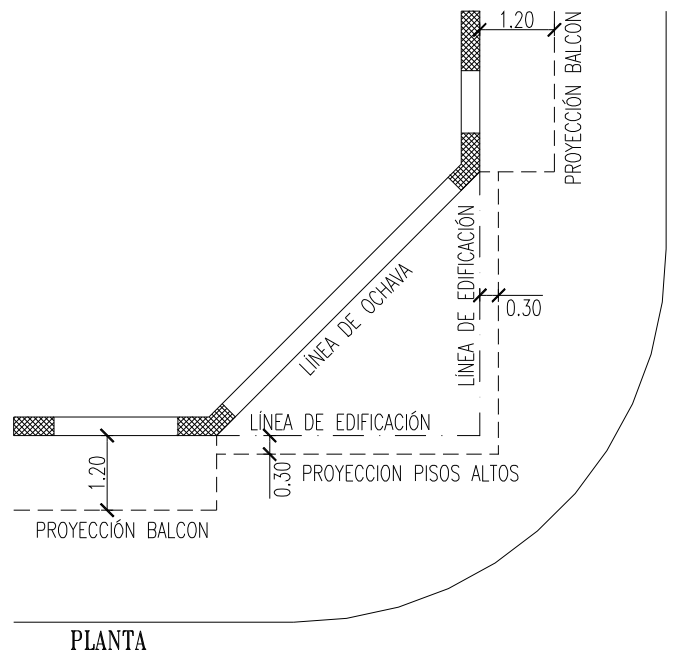
Fuera del radio de Preservación Patrimonial, como solución de la estructura resistente se podrán colocar columnas en las ochavas fuera del retiro de planta baja, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Que la columna esté inscrita en una circunferencia entre treinta centímetros (0,30 m) de diámetro mínimo y no supere los setenta centímetros (0,70 m).
- Que exista un paso libre no inferior a 2 m. entre la línea de retiro de ochava y la columna (distancia de un punto a una recta); (ver figura 3.3.2.8.).

- c) Que exista una separación entre la columna y cordón no inferior a 1 m (distancia de un punto a una recta); (ver figura 3.3.2.8.).
- d) Que la columna esté calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las Normas D.I.N. 1055.
- e) En aquellos casos en que el proyectista invada la parte correspondiente en altura a la ochava, utilizando o no la solución de colocar la columna, según los requisitos anteriores, la altura mínima que deberá existir entre el nivel de vereda y el cielorraso o viga, será de 2,80 m. (dos metros ochenta centímetros).
- f) La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación, y los 0,30 m. permitidos en el punto 3.3.2.7. de este Reglamento.
- Se permitirán balcones abiertos en las ochavas en cualquier sitio, ya sea con frente a plaza o parque o en ochavas frente a calles cuyos predios están totalmente edificados, siempre a partir de los 5 m. (cinco metros) de altura medidos desde el nivel vereda. En caso de calles con pendiente, los 5 m. se miden desde la cota más alta de la vereda.
- Cuando la altura sea inferior a los 5 m. no serán permitidos balcones abiertos en las ochavas. Podrán llegar, sobre cada calle, hasta la intersección de la línea de ochava con las líneas de edificación de las respectivas calles - excepción hecha de edificios en esquina frente a calles de 26 m. de ancho mínimo, o frente a parques y plazas donde se los permitiera (ver figura 3.3.2.8 f).
- g) A su vez se prohíbe expresamente el ingreso de vehículos en todo tipo de construcción (adopte o no el proyectista la solución de columna en ochava) y su correspondiente rebaje de cordón en la curva del mismo.



ESQUEMA 3.3.2.8
Columnas y salientes en ochavas



ESQUEMA 3.3.2.8.f
Salientes de planta alta en ochavas

3.3.3. TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

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

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. sin estructura fija.

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

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela o plástico, siempre que se trate de un material flexible. La tela debe ser tratada con ignífugo.

En cualquier posición, un toldo aplicado en la fachada principal, no impedirá la visión de chapas de nomenclatura ni la señalización oficial de las calles.

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

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

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

3.3.3.3. PARASOLES:

Cuando se trate de elementos salientes, exclusivamente de protección solar, se admitirán con estructura rígida independiente, sin ningún tipo de elemento estructural vertical sobre vereda. En estos casos, la materialidad debe ser translúcida, o con transparencias y con un espesor no mayor a 0,12 m. En todos los casos su encuadre será analizado por la Dirección de Obras Privadas y Catastro, y en caso de ubicarse en zona de Protección Patrimonial, por el Departamento de Preservación del Patrimonio.

3.4. DE LOS LOCALES, VIVIENDAS Y PATIOS:

3.4.1. CLASIFICACION:

3.4.1.1. CRITERIO DE CLASIFICACION DE LOS AMBIENTES, VIVIENDAS Y PATIOS:

Se establecen las siguientes clasificaciones y/o definiciones a saber:

a) CLASIFICACION DE AMBIENTES:

Ambientes de 1ra clase (Habitables o de permanencia) se incluyen en esta categoría a: dormitorios principales, secundarios y de servicio, escritorio, estudio, oficina, living, estar, comedor, bibliotecas, salas para juegos, quinchos, S.U.M. sala de usos múltiples, aulas y todo otro local habitable o de permanencia de personas, no clasificado específicamente en otra categoría.

Ambientes de 2da clase (Dependencias) se incluyen en esta categoría a: cocinas, cuarto de planchar, cuarto de costura y comedor auxiliar integrado a la cocina (cocina-comedor diario, existiendo en la unidad locativa un comedor principal), sala de espera en consultorios.

Ambientes de 3ra clase (Transitorios o auxiliares) se incluyen en esta categoría a: baño, ante baño, sauna, vestuario, lavadero, cajas de escalera, palier, hall, pasaje, corredor, cuartos de máquinas, vestidor, guardarropas, cuarto de ropero y/o vestir anexo a dormitorio, garajes, despensa o depósito hogareño, depósitos comerciales o industriales, kitchenette o espacio para cocinar que no excedan de una superficie de 4,00 m².

Ambientes de 4ta clase (Laboral y de uso público) se incluye en esta categoría a: locales comerciales, bibliotecas públicas, bancos, salas de juegos privados para uso público, bares, locales de esparcimiento nocturno (boites, confiterías, etc.), locales deportivos, gimnasios, natatorio cubierto, locales industriales, salas mortuorias, talleres comerciales y/o industriales, y todo otro local de uso laboral o de público no clasificado específicamente en otra categoría.

Ambientes de 5ta clase (Laboral definido) se incluye en esta categoría a: consultorios, estudio y control de grabación, quirófanos, sala de terapia, radiología y afines, laboratorio químico/físico u otros similares netamente especializados, salas de espectáculos públicos (teatro o cine), oficinas o locales agrupados en galerías comerciales.

b) CLASIFICACION DE VIVIENDAS:

La dimensión mínima de los patios se determinará en función de la unidad edilicia para la que se utilice, siendo:

- * UNIFAMILIAR: Defínase como tal a una unidad locativa de vivienda por parcela.
- * MULTIFAMILIAR: Defínase como tal a más de una unidad locativa unifamiliar de vivienda, por parcela en edificaciones independientes, adosadas o separadas (ejemplo: dos o más viviendas en planta baja, o en duplex, o en triplex).
- * VIVIENDAS COLECTIVAS O AGRUPADAS: Defínase como tal a más de una unidad locativa de viviendas agrupadas en uno o más edificios por parcela en edificaciones en altura, compartiendo las distintas unidades el o los patios y su espacio aéreo para ventilar e iluminar los distintos ambientes.

c) CLASIFICACION DE PATIOS

- * PATIOS PRINCIPALES: Se denominan como tal aquellos patios a los cuales pueden ventilar e iluminar ambientes de 1° y 4° clase.

- * PATIOS SECUNDARIOS: Se denominan como tal aquellos patios a los cuales pueden ventilar e iluminar ambientes de 2º clase.
- * PATIOS INTERIORES DE CADA UNIDAD DE VIVIENDA: Son aquellos que se enmarcan en los parámetros de una misma unidad de vivienda. Pueden ser principales o secundarios, según el tipo de ambiente que a él se vuelquen.
- * PATIOS SEPARADORES DE EDIFICIOS: Son aquellos que generan espacio libre, que separan unidades de viviendas, por donde se ventilan e iluminan ambientes.

Para viviendas Multifamiliares pueden tener carácter:

Individual: es aquel al cual sólo vuelcan aberturas de una misma unidad de vivienda.

Contiguo: es aquel cuya dimensión tiene una continuidad espacial con otro lindero, dentro de la misma parcela (pueden estar interrumpido por elementos separadores, cercos, tapias, etc. Que no superen los 2,10mts de altura) y sólo vuelcan aberturas de una misma unidad de vivienda.

Colectivo: es aquel al cual vuelcan aberturas de distintas unidades de viviendas, las dimensiones mínimas son por cada unidad de vivienda, definido ya sea por algún elemento físico o virtualmente indicado en el plano.

Para viviendas Colectivas o Agrupadas pueden tener carácter:

Único: es aquel en el cual no coexisten en la misma planta aberturas enfrentadas o en forma perpendicular de distintas unidades locativas, solo pueden en la misma planta coexistir aberturas de distintas unidades locativas sobre un mismo plano.

Colectivo: es aquel al cual vuelcan aberturas de distintas unidades de viviendas.

- * PATIOS DE FONDO DE TERRENO: Es aquel que se genera entre una construcción y el eje medianero posterior de un terreno.
- * ESPACIO INTERNO LIBRE URBANO: Se denomina como tal al espacio interior de la parcela de esquina que está conectado con la vía pública, es condición fundamental para ser clasificado como tal que dicho espacio se unifique con el frente-frente y no queden enfrentadas ventilaciones de distintas unidades locativas.

3.4.1.2. LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACION:

La determinación del destino de cada ambiente será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pueda ser indicado en los planos. La Dirección de Obras Privadas y Catastro podrá presumir el destino de los ambientes, de acuerdo al uso más normal y además clasificará por analogía cualquier ambiente que no figure en la clasificación de ambientes.

3.4.2. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES:

3.4.2.1. GENERALIDADES SOBRE ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES:

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

3.4.2.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES:

Las alturas de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocio de una superficie no mayor de 21 m².

y una profundidad máxima de 6 m. 2,50 m.

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

Para locales de primera clase 2,50 m.

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

3.4.2.3. ALTURA MINIMA DE LOCALES EN SUBSUELO:

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

3.4.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

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

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

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

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

| LOCALES | LADO mín. m. | AREA mín.m ² |
|-----------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Cuando la unidad locativa posea un solo local | 3,00 | 15,00 |
| Cuando la unidad locativa posea varios locales: | | |
| Por lo menos un local tendrá | 3,00 | 12,00 |
| Los demás tendrán | 2,00 | 6,00 |

El área y el lado mínimo de los locales de primera, cuarta y quinta clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

Cuando se proyecte dormitorio de servicio, éste tendrá como lado mínimo dos metros (2,00 m) y su superficie mínima será de seis metros cuadrados (6,00 m²) debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

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

Los locales de segunda clase tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

Área mínima 3 m². y lado mínimo 1,50 m.

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

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

- Baños; área mínima 2,40 m². lado mínimo 1,20 m. la superficie mínima se admite si se cumple que la distancia mínima entre artefactos o muro lateral más próximo, no sea inferior a los 0,15 m. y los espacios libres para paso, no podrán ser inferiores a los 0,55 m.
- Retretes: área mínima 1 m². y lado mínimo 0,80 m.
- Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 4 m².
- Cuando se proyecta baño de servicio, éste tendrá como lado mínimo 0,90 m y como superficie mínima 1,40 m² y deberá tener inodoro y lavabo.
- Una entrada a un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,10 m cuando en este Código no se fije una medida determinada.
- Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes a corredores abiertos contiguos a un eje divisorio se computan desde una distancia de 0,15 m de este eje.
- El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a eje divisorio entre predios se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos de 1,15 m. Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo inferior a 30°, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos de 1,15 m. de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0,25 m.

3.4.4. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES:

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

El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación se colocará a no menos que 2,00 m. del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso;

Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas" (Ver 3.4.4.2)

3.4.4.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 1RA. 2DA. Y 4TA. CLASE:

a) Todos los locales de 1ra. 2da. y 4ta. clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o del centro de manzana.

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

Si da a la vía pública, al Centro de la manzana o a patio reglamentario será:

$$S = H$$

Se respetarán los esquemas 3.4.4.2. (a)

Solamente para las zonificaciones R6a – R6b – R7 – ReE – E - IA – I1 – I2 – UE – SA y ZIM, donde existe la prohibición de construcción en medianera (edificación libre de los ejes medianeros), donde los ejes medianeros deben ser tratados con cercos vivos y las viviendas deberán ser unifamiliares con altura máxima controlada. Se permitirán si el vano de iluminación y ventilación da a una galería o voladizo y que este no tenga cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad máxima de la galería se determinará como sigue:

$$S = H \times 2 \quad \text{Ver esquema 3.4.4.2.(a)}$$

b) Los locales de Ira. 2da. y 4ta clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

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

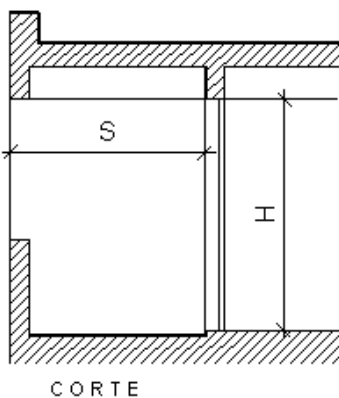
| Ubicación del vano | Vano que dé a patio reglamentario | Vano que dé a calle o centro de manzana |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Bajo parte cubierta | 6 | 8 |
| Libre de parte cubierta | 7 | 9 |

Cuando la profundidad b de un local sea más de dos veces que el lado menor a y siempre que el vano esté colocado en lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente: (Ver esquema 3.4.4.2.(b))

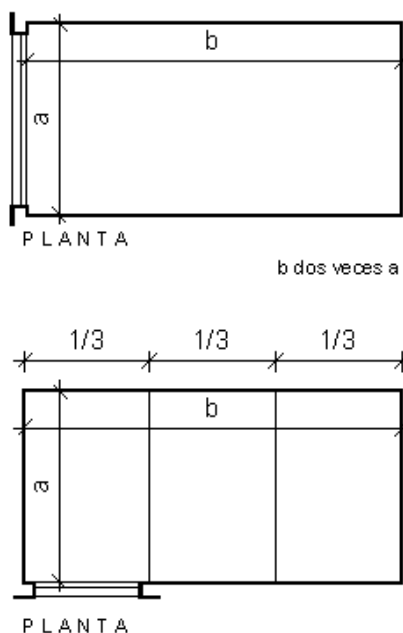
$$i = \frac{A}{X} + (r - 1,5) \quad \text{en donde } r = \frac{b}{a}$$

Cuando el local posea un apéndice, la profundidad b se medirá sumando ambas longitudes por el centro del local, si resulta que b es mayor de dos veces que el lado menor a y siempre que el vano esté colocado en lado menor y dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula anterior: (Ver esquema 3.4.4.2.(c))

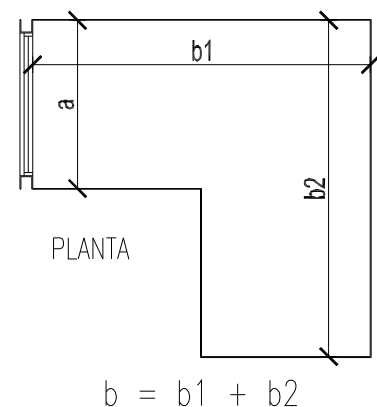
ESQUEMA 3.4.4.2(a)
Locales de 1º 2º y 4º clase que den a galería



ESQUEMA 3.4.4.2.(b)
Iluminación y ventilación de locales de 1º 2º y 4º clase que sean profundos.



ESQUEMA 3.4.4.2.(c)
Iluminación y ventilación de locales de 1º 2º y 4º clase que sean profundos con apéndice.



c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de Ira. 2da. y 4ta clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$i$$

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

En la parte superior del muro que corresponde al patio la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1ra. 2da. y 4ta clase y que tenga como mínimo, una superficie útil de 0,05 m². por cada 10 m². o fracción que tenga el local a que corresponda; aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos.

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

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

3.4.4.3 VENTILACION DE LOCALES DE 3ª CLASE

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

Los locales de 3ra. clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,25 m². y dispondrán de ventilación permanente.

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

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m. sobre el techo y a 2 m. en caso de tratarse de azotea con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molestan a los locales adyacentes.

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

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

La sección del conducto de ventilación será de 0,008 m² por cada local. Para cuartos de máquinas y garajes 0,02 m² por cada 25 m² o fracción.

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

Las caras interiores de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50% de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,008 m² o conductos colectivos diseñados para tal fin.

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

Se admitirá solo para locales de 4ta. clase la ventilación e iluminación natural por diferencia de nivel, ventanamiento junto al cielorraso o por claraboyas traslúcidas, en los casos que se justifique su utilización, se indique los medios empleados a tal fin, con sus características técnicas, que la opción adoptada en forma individual o combinada logre una superficie como mínimo de 1/10 del área del local, para iluminación y 1/3 del área de iluminación, debe ser de abrir para ventilación.

3.4.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 5TA. CLASE:

Se admitirá solo para locales de 5ta. clase la ventilación e iluminación forzada o artificial, en los casos que se justifique su utilización, se indique los medios empleados que aseguren la renovación del aire, con sus características técnicas para que esto se logre (ver 3.4.4.6. 2) VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS. Aun contando con sistemas de aire acondicionado, se exigirá la misma renovación de aire. En caso de que el proyecto posibilite la alternativa de iluminación y ventilación natural, se exigirá contar con ventanamiento.

3.4.4.6. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL Y VENTILACIÓN MECÁNICA

1) ILUMINACION ARTIFICIAL

1.a) Iluminación de los locales:

Los valores mínimos de iluminación a observar (mínimos de servicios y de emergencia), se adoptarán según lo dispuesto en la Norma IRAM - AADL J 20-06 del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales y Asociación Argentina de Luminotecnia, según Tipo de Edificio, Local y Tarea Visual; y la Ley 19587/72 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y su Decreto Reglamentario 351/79 y futuras actualizaciones, adoptándose el mayor valor dispuesto.

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizarán locales que no cumplan con las disposiciones de iluminación natural cuando se tratara de edificios residenciales los cuales deberán observar la normativa vigente, según clasificación de locales dispuestas en los apartados 3.4.4.2. y 3.4.4.3. de este Reglamento de Edificación.

1.b) Iluminación de medios de circulación:

- Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el punto anterior.
- El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

1.c) Iluminación de emergencias en locales con tareas peligrosas

En aquellos locales con riesgos según la tarea que se realiza se preverá un alumbrado de emergencia para asegurar la conclusión de las tareas en puestos de trabajo con riesgos potenciales.

2) VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS:

La Dirección autorizará a aquellos locales que no observen disposiciones reglamentarias de ventilación natural, únicamente a los ambientes de 5ta. Clase (3.4.1.1.), y en los casos en que dichos ambientes cuenten con un equipo de ventilación mecánica que asegure en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale; siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el punto 2b de la presente, estableciéndose para cada caso en particular el volumen de aire a renovar por hora.

2.a) Nivel de emisión de ruidos de equipos y ductos de ventilación:

Dado que la circulación de aire por equipos y ductos producen un importante nivel de emisión de ruidos, deberán proyectarse los sistemas de ventilación / calefacción / refrigeración en forma de limitar el nivel de los mismos a los valores determinados por Ley N° 19587/72 y su Decreto Reglamentario N° 351/79, o en su defecto en casos no especificados, por normas de uso internacional, tales como las ISO o las de la ASHRAE, según tipo de local.

2.b) Ventilación complementaria:

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas, rejillas de ventilación o conductos que la reemplace a disponer en cada local (y que deben quedar siempre en condiciones de usarse), cuando por causas fortuitas el mecanismo no funcione normalmente.

Para la ventilación complementaria la superficie requerida será el 50% de la establecida para iluminación y ventilación en locales de 3ª clase (considerando para el cálculo 0,50 m² de superficie - ventilación por claraboya) en razón de ello la superficie a exigir será de 0,25 m².

No obstante la disposición de ventilación complementaria, en los locales con ventilación mecánica, la autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

2.c) Memoria técnica:

Previo a solicitar el Final de Obra correspondiente, se deberá presentar la Memoria Técnica ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, para ser incorporados al expediente de construcción. Los planos e información a presentar serán los siguientes.

- Plano de la instalación, con los ductos y sus elementos complementarios, a escala conveniente.
- Planilla de cálculo (Ver Anexo)
- Folletos y/o detalles del equipo utilizado, con datos de presiones, caudales y nivel de ruido producido, en calidad de datos garantizados, o avalados por organismos competentes.
- Memoria de cálculo, basado en las condiciones ambientales del/los local/es a ventilar.
- Especificación del uso del local, gases, polvo o vapores emitidos si los hubiere, y plano describiendo la zona de salida de aire y/o polutantes y su tratamiento.

La Dirección de Obras Privadas puede solicitar la documentación que considere corresponda aparte de la indicada, así como solicitar la puesta en funcionamiento del equipo ante el inspector municipal, de ser necesario.

El proyectista deberá firmar el Anteproyecto y Memoria Técnica en calidad de responsable del proyecto de instalación.

A N E X O

PLANILLA DE CÁLCULO

| LOCAL Nivel/Piso | SUPERFICIES Ancho/Profund. | VOLUMEN m ³ | NORMA UTILIZADA | Nº RENOVAC. | EMISIONES | OBSERVACIONES |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------|-----------|---------------|
| | | | | | | |

3.5. DE LAS CIRCULACIONES

3.5.1. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS CIRCULACIONES:

3.5.1.1. ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL: (Ver ítem 3.6.3.5.)

Según lo establecido por la Ley N° 19587/72 y su Decreto Reglamentario N° 351/79 y futuras modificatorias. Una entrada a un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,10 m para las primeras 249 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso cuando en este Reglamento no se fije una medida determinada.

Toda obra nueva que implique el tránsito de personas desde y hacia la vía pública, deberá contar con instalaciones adecuadas para el desplazamiento de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. Estas instalaciones permitirán unir el espacio que medie entre la Línea de Edificación y los medios de circulación vertical del edificio. Quedan excluidas del cumplimiento de este punto las viviendas unifamiliares.

Institúyanse las características técnicas para las obras nuevas que impliquen el tránsito de personas discapacitadas desde y hacia la vía pública para contar con instalaciones adecuadas para el desplazamiento de los mismos

Para cumplir con esta exigencia, deberá verificarse en cada documentación de obra que se presenta para obra nueva, modificación y/o ampliación, que los proyectos cumplan las siguientes características técnicas, reconociéndose como instalaciones adecuadas para el desplazamiento de personas discapacitadas, las detalladas a continuación; ello sin perjuicio de soluciones alternativas que los profesionales intervinientes puedan sugerir de acuerdo a las características del proyecto.

a) CIRCULACIONES Y SUS TERMINACIONES

(Desde la vía pública hasta el núcleo de circulación vertical).

A1) Ancho:

El ancho mínimo entre zócalos será 1,10 mts. para las primeras 249 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso, debiendo disponerse un ensanchamiento de 0,30 mts x 1,50 mts de longitud frente a rellanos de ascensores o cambio de dirección de circulación.

El ancho mínimo no podrá disminuirse por interposición de columnas, tabiques, etcétera.

a2) Terminaciones:

El plano de rodamiento del solado será liso, sin interposición de escalones, juntas hundidas o salientes; se evitará la terminación de solados con alfombras de espesor mayor de 2 cms.

b) VANOS Y PUERTAS

b1) Vanos:

La luz mínima libre admisible en vanos será de 0,80 mts.

b2) Puertas:

La luz útil mínima admisible será de 0,80 mts; las puertas podrán tener accionamiento manual o automático.

c) En aquellos casos en que al efectuarse una subdivisión existan construcciones con permiso Municipal que invadan la zona de pasillo, la Oficina de Catastro, aprobará dicha subdivisión con el eje divisorio de las propiedades, según lo establecido por la fórmula que antecede, permitiendo el usufructo de la zona invadida hasta tanto se efectúen modificaciones sobre ese espacio que, a juicio de la Oficina de Obras

Privadas justifique el retiro de la edificación a la línea de subdivisión aprobada, quedando este usufructo perfectamente aclarado en la escritura de propiedad, a los efectos de que cualquier venta posterior del inmueble se realice con el antecedente mencionado.

3.5.1.2. ESCALERAS:

Las escaleras para ser considerada como medios de salida exigidos para caso de incendio, denominados "caja de escalera", deberá cumplir con las generalidades detalladas en el Ítem 3.6. "De los medios de salida".

A) ESCALERAS PRINCIPALES:

Las escaleras principales de un edificio deben estar provistas de pasamanos a ambos lados, de una altura entre 0,90 m. y 1 m., medido desde el medio del escalón o piso de los descansos, siendo parte integrante de la misma los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en el ítem 3.6. "De los medios de salida"

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

Una escalera principal tendrá las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de la escalera no deben tener más de 12 alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de edificio residencial de planta baja y hasta 3 pisos altos, en que se admiten tramos de hasta 21 alzadas corridas, entre descansos y rellanos.

No se admiten escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

b) Perfil de los escalones.

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$ a $0,63$ donde:

a (alzada) no es menor que 0,15 m ni mayor que 0,18 m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o público, en edificios con afluencia masiva de personas, la alzada no debe ser mayor que 0,16 m. y la p (pedada) no debe ser menor que 0,26 m ni mayor que 0,30 m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

La nariz de los escalones no puede sobresalir más de 0,035 m sobre el ancho de la pedada.

En el caso de narices salientes, la parte inferior se identifica con la alzada con un ángulo no menor de 60° con respecto a la horizontal.

c) Descansos.

Las escaleras principales permitidas, deben llevar descansos de una profundidad mínima igual al ancho de la escalera, cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre 90° y 180°. En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad puede reducirse a un mínimo de 0,95 m.

c) Ancho libre:

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 7,5 cm de la proyección del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Escaleras exigidas de salida". Los anchos mínimos son:

(1) Caso general: 1,10 m. para las primeras 249 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso, en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen;

(2) Locales de comercio: 0,80 m, cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50 m², 0,90 m cuando estas superficie no excedan de 100 m²;

(3) Viviendas multifamiliares: 0,80 m, cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m, cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

(4) Unidad de vivienda: 1,00 m, cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,80 m, cuando comunique pisos de una misma unidad.

En los casos indicados en los ítems (2), (3) y (4) se admitirá el pasamano colocado de un solo lado.

d) Altura de paso:

La altura de paso será de por lo menos 2,10 m y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

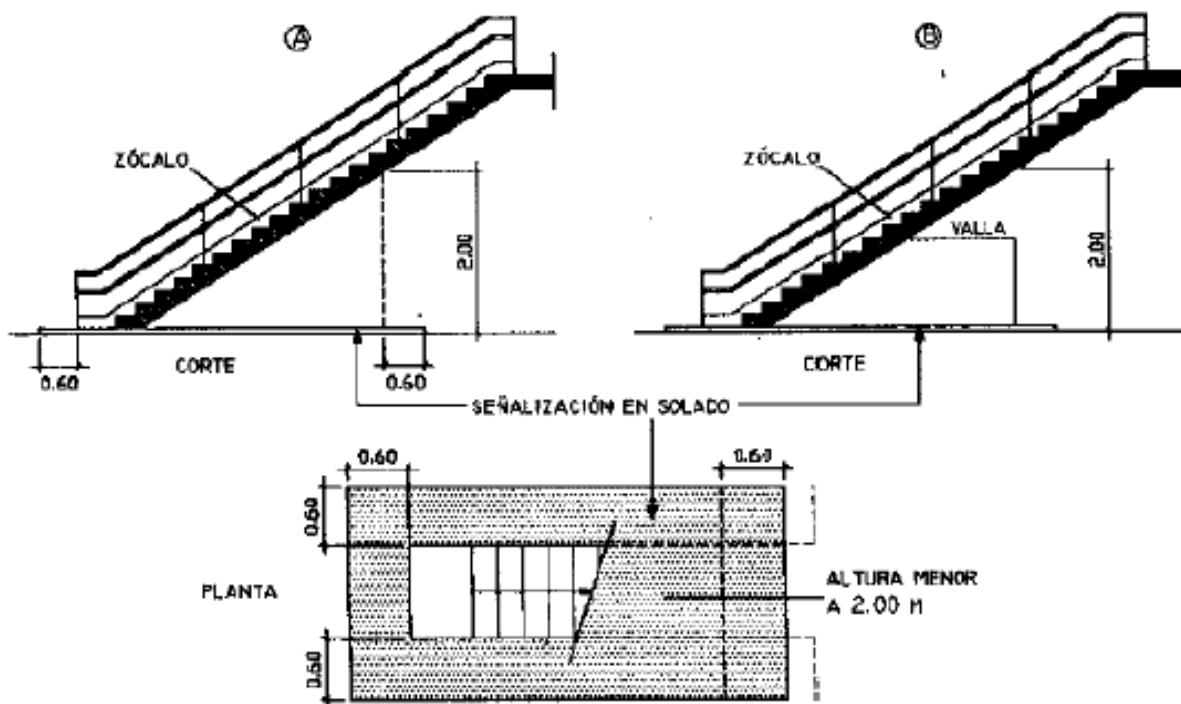
e) Señalización

En edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se colocarán en el solado bandas de prevención de textura en forma de ampollas o botones en relieve de $0,005\text{ m} \pm 0,001\text{ m}$ de altura, de color contrastante con respecto a los de los escalones y el solado del local, con una profundidad de $0,60\text{ m}$ por el ancho de la escalera, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.

Se destacará la unión entre la alzada y la pedada (sobre la nariz del escalón) en el primer y último peldaño de cada tramo. En obras nuevas no se admitirá la señalización de las narices con pintura o pegado de bandas, aceptándose sólo el caso de adaptaciones de escaleras existentes.

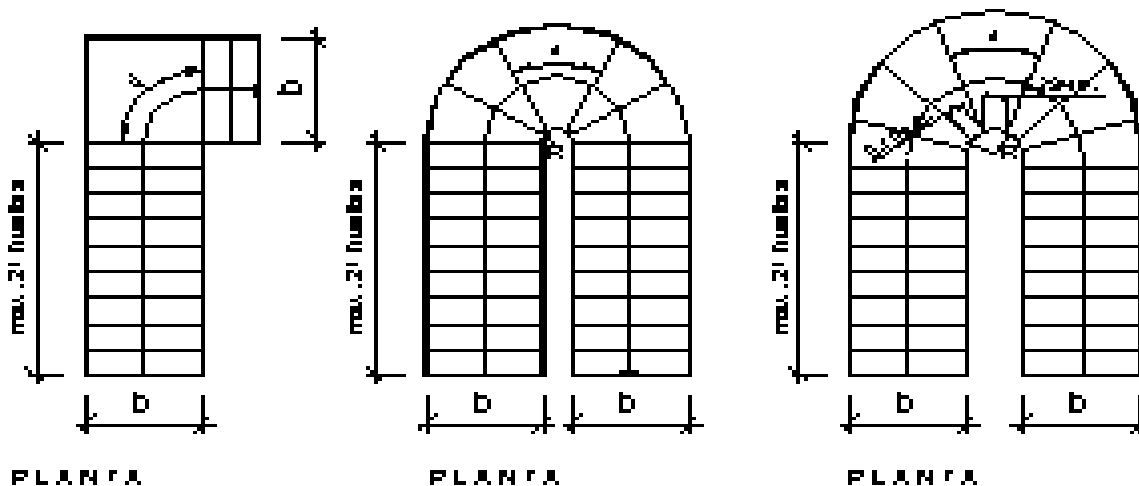
En las escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto, la proyección horizontal se deberá señalar hasta la altura de paso de las siguientes formas:

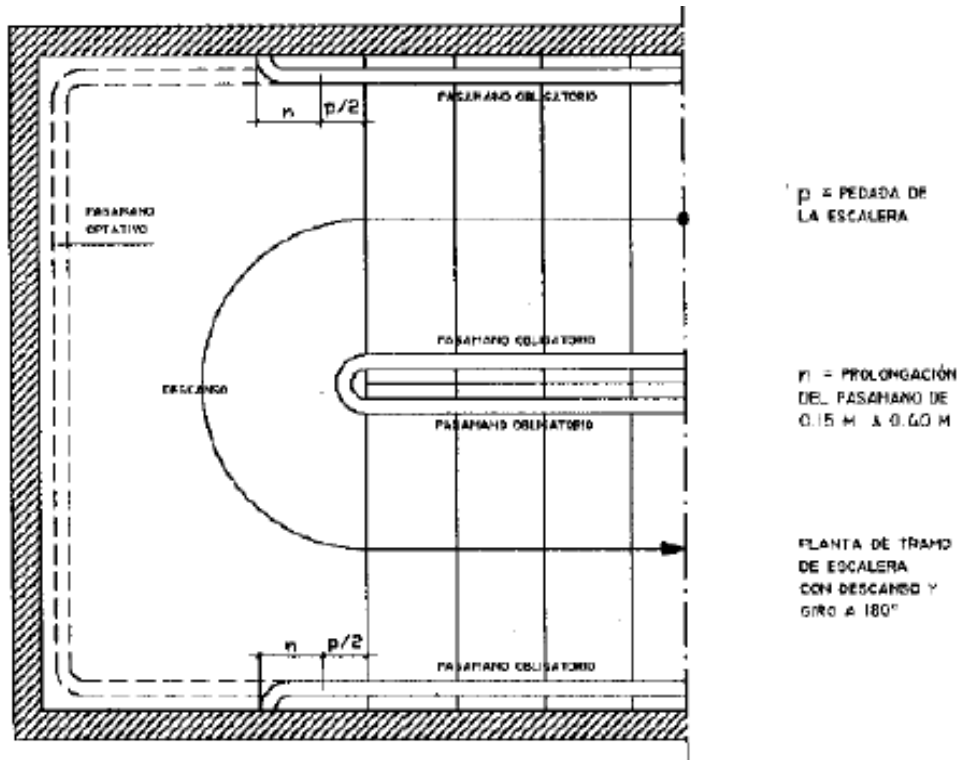
- (1) En el solado mediante una zona de prevención de textura en forma de ampollas o botones en relieve de $0,005\text{ m} \pm 0,001\text{ m}$ de altura, y de color contrastante con respecto al del solado del local.
- (2) Mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso en esa zona.



f) Características constructivas

En las escaleras las huellas o pedadas se realizarán con materiales antideslizantes y sin brillo, presentando contra-escalones macizos





B) ESCALERAS SECUNDARIAS:

Si existe una escalera principal como medio de escape, que vincula los distintos locales o unidades locativas, podrá existir una escalera secundaria según se detalla a continuación.

La escalera secundaria no constituye medio de escape, serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellenos y descansos:

a) Características:

(1) Tramos y escalones:

Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m. La pedada no será menor que 0,23 m. sobre la línea de la huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada;

(2) Ancho libre:

El ancho libre no será menor que 0,70 m. puede ser de 0,60 m, si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m. cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor que 100 m², a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem (1);

(3) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos 2,00 m medida desde el solado de un relleno o estación al cielo raso u otra saliente inferior de éste.

(4) Señalización de escaleras secundarias

Las escaleras secundarias en edificios públicos y privados cuando a juicio del Cuerpo de Bomberos exista posibilidad de asistencia masiva de personas, se señalarán de la misma forma que las escaleras principales.

b) Casos de aplicación:

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los lugares siguientes:

(1) Un sólo local de primera clase de superficie no mayor que 20,00 m²;

(2) Locales de segunda y tercera clase;

(3) Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

Pueden ser escaleras secundarias las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

C) ESCALERAS VERTICALES

La Escalera vertical o de gato, puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes:

- Azoteas intransitables;

- Techos;

- Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos que 0,16 m. de paramentos, debe ser practicable, provista de jaula u otro dispositivo equivalente y ofrecer suficientes condiciones de seguridad.

D) ESCALERA EN LUGARES PARA ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS:

El ancho libre de las escaleras en lugares para espectáculos y diversiones públicas, será el indicado en “Medios de Egreso” en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

3.5.1.3. RAMPAS Y ESCALERAS MECÁNICAS:

Para comunicar pisos entre si puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,10 m para las primeras 249 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso, la pendiente máxima será según corresponda como indica la tabla siguiente y su solado será antideslizante e ignifugo.

| PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS PARA RAMPAS INTERIORES | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|----|--------|------------------|
| Relación: h/l | Porcentaje | Altura a salvar: h (cm) | | | Observaciones |
| 1/5,0 | 20,00 % | ----- | < | 7,50 | sin descanso |
| 1/8,0 | 12,50 % | >= 7,50 | < | 20,00 | sin descanso |
| 1/10,0 | 10,00 % | >= 20,00 | < | 30,00 | sin descanso |
| 1/12,0 | 8,33 % | >= 30,00 | < | 50,00 | sin descanso |
| 1/12,5 | 8,00 % | >= 50,00 | < | 75,00 | con descanso |
| 1/16,0 | 6,25 % | >= 75,00 | < | 100,00 | con descanso |
| 1/16,6 | 6,00 % | >= 100,00 | < | 140,00 | con descanso (s) |
| 1/20,0 | 5,00 % | >= 140,00 | -- | ----- | con descanso (s) |
| PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS PARA RAMPAS EXTERIORES | | | | | |
| Relación: h/l | Porcentaje | Altura a salvar: h (cm) | | | Observaciones |
| 1/8,0 | 12,50 % | ----- | < | 7,50 | sin descanso |
| 1/10,0 | 10,00 % | >= 7,50 | < | 20,00 | sin descanso |
| 1/12,0 | 8,33 % | >= 20,00 | < | 30,00 | sin descanso |
| 1/12,5 | 8,00 % | >= 30,00 | < | 50,00 | sin descanso |
| 1/16,0 | 6,25 % | >= 50,00 | < | 75,00 | con descanso |
| 1/16,6 | 6,00 % | >= 75,00 | < | 100,00 | con descanso |
| 1/20,0 | 5,00 % | >= 100,00 | < | 140,00 | con descanso (s) |
| 1/25,0 | 4,00 % | >= 140,00 | -- | ----- | con descanso (s) |

El plano de rodamiento deberá ser plano, antideslizante y nunca alabeado, no admitiéndose cambio de dirección con pendiente; se utilizará rampa o algún medio mecánico alternativo para salvar desniveles.

En rampas exteriores, la pendiente transversal máxima admisible será del 2%.

c1) Pendientes

c2) Pasamanos: Se dispondrán doble pasamanos a cada lado de la rampa, continuos; su forma de fijación no interrumpirá la continuidad y su anclaje será firme.

Las alturas sobre el plano de rodamiento serán 0.75m +/- 5 y 0.90m +/- 5 respectivamente, medidos hasta el plano superior del pasamanos. Se extenderán horizontalmente al comenzar y al finalizar el tramo en una distancia no menor que 0,30 mts. El pasamanos tendrá una sección transversal circular de diámetro mínimo entre 4 y 5 cm² y estará separada de todo obstáculo o filo de paramento 4 cms. como mínimo.

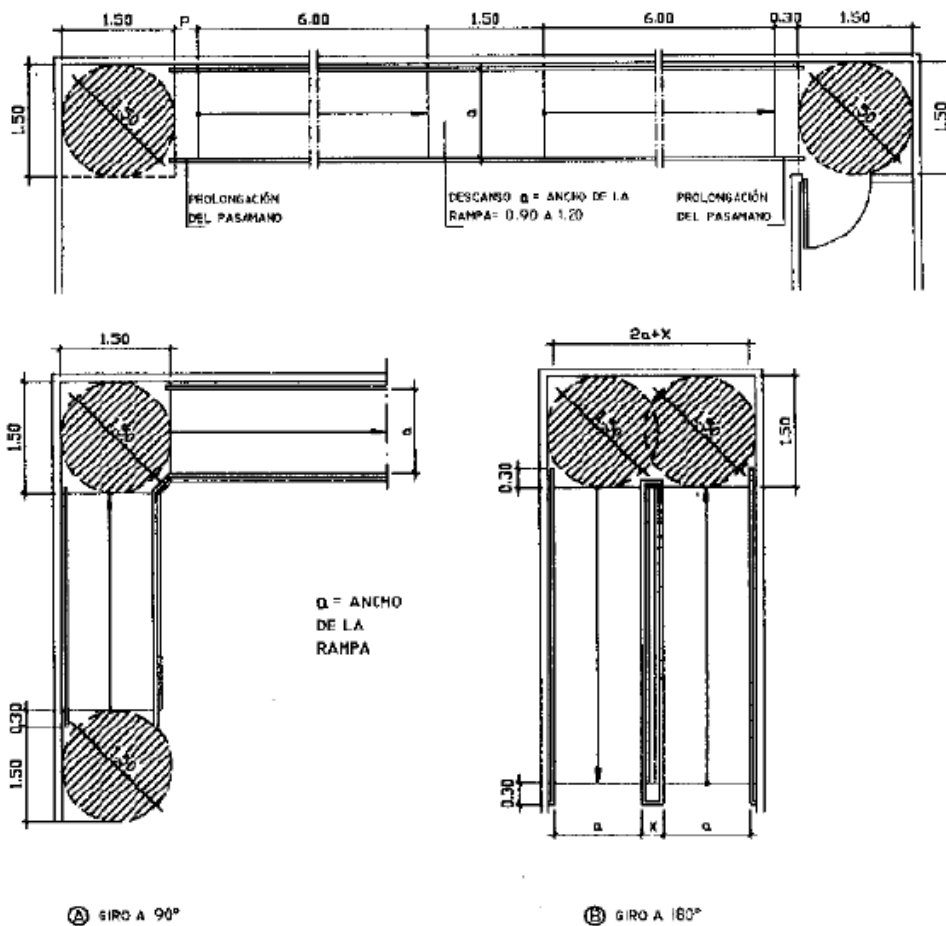
c3) Zócalos: Si la rampa tuviese derrame lateral o bilateral libre, deberá disponer de un zócalo de 10 cms. de altura mínima en los planos de rodamiento y descansos intermedios, incluyendo la proyección horizontal de los pasamanos.

c4) Ancho libre: Se mide entre zócalos laterales y tendrá un mínimo de 1,10 mts. y un máximo de 1,55 mts.; para mayores anchos deberán colocarse pasamanos intermedios.

Al comenzar y finalizar una rampa se dispondrá una superficie horizontal libre de todo obstáculo de 1,50 mts. x 1,50 mts.

c5) Descanso: No se admitirán tramos continuos en rampas cuya proyección horizontal supere los 6 mts. sin interposición de descansos horizontales no alabeados de 1,50 mts. como mínimo por el ancho de la rampa. Si la rampa cambiara de dirección antes del giro, se dispondrá un descanso horizontal cuya superficie mínima será 1,50 mts. x 1,50 mts. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

Se podrá utilizar la rampa en reemplazo de escalera de escape, cumpliendo con las condiciones determinadas para las cajas de escaleras.



c6) Señalización

(1) De la existencia de la rampa para discapacitados visuales

En edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocarán en el solado bandas de prevención de textura en forma de ampollas o botones en relieve de $0,005 \text{ m} \pm 0,001 \text{ m}$ de altura, con diámetro de base de $0,025 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$, colocados en tres bolillos con una distancia al centro de los relieves de $0,06 \pm 0,005 \text{ m}$ y de color contrastante con respecto al de la rampa y el solado del local, con una profundidad mínima de 0,60 m por el ancho de la rampa, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.

(2) Bajo rampas

En las rampas suspendidas o con bajo rampa abierto, la proyección horizontal se señalizará hasta la altura de paso de 2,00 de las siguientes formas:

(I) En el solado mediante una zona de prevención de textura en forma de ampollas o botones en relieve de $0,005 \text{ m} \pm 0,001 \text{ m}$ de altura, con diámetro de base de $0,025 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$, colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de $0,06 \pm 0,005 \text{ m}$ y de color contrastante con respecto al solado del local.

Ídem señalización de zonas bajo escaleras, Anexo 3.5.1.2. f) (1).

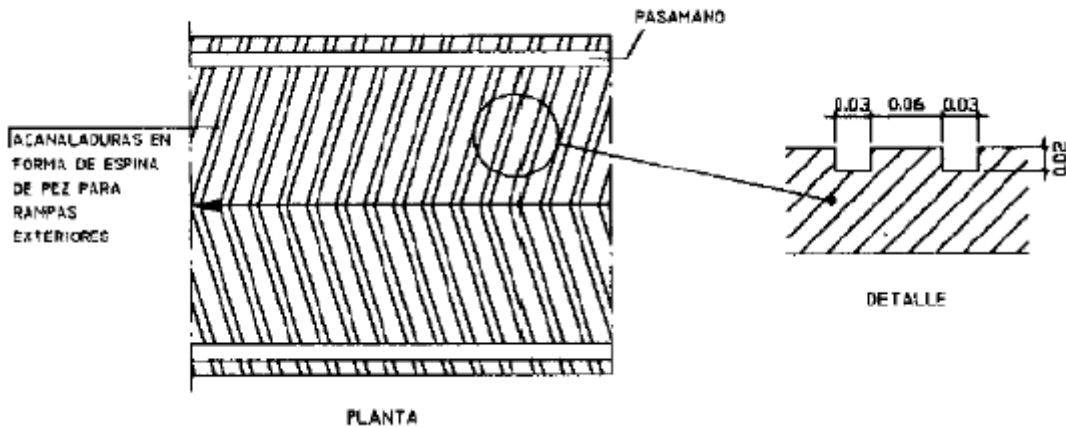
(II) Mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso en esa zona. (Ídem señalización de bajo escaleras con vallas, Anexo 3.5.1.2. f), (2).

(3) Rampas existentes

Las rampas existentes que presenten valores mayores de pendientes longitudinales que los establecidos en el inciso b), ítem (1) "Pendientes longitudinales máximas para rampas interiores" e inciso b), ítem (2) "Pendientes longitudinales máximas para rampas exteriores" de este Artículo, deberán indicar con un cartel que se trata de una "rampa asistida".

i) Características constructivas

El solado de las rampas interiores se realizará con materiales antideslizantes y sin brillo. En rampas exteriores o semicubiertas, el solado será antideslizante y sin brillo. Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.



ESCALERAS MECÁNICAS

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

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

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

Se tendrán en cuenta:

- Ancho de corredores y pasillos en lugar de espectáculos públicos y diversiones públicas. El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. pasando este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.
- Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas. Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.
- Asientos_ Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos y serán de material ignífugo.

3.5.1.5. PUERTAS GIRATORIAS:

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y muñidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria.

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

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

USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS Y MOLINETES

Se prohíbe el uso de puertas giratorias y molinetes en los medios de ingreso o de salida, exigidos, en edificios públicos y privados con concurrencia de público, como por ejemplo, locales para asambleas, auditorios, asilo, templo, hospital, teatro, cine, dancing o local o espacio dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

Una puerta giratoria existente será reemplazada por puertas de vaivén, o bien, suplementada por una o más puertas de este tipo situadas adyacentes a la giratoria.

Los molinetes o vallas de acceso a una zona controlada son elementos que impiden o dificultan el acceso de personas discapacitadas, especialmente en sillas de ruedas, o personas con condiciones particulares de accesibilidad. Todo molinete(s) o valla(s) existente(s) podrá(n) permanecer, cuando a juicio del Cuerpo de Bomberos sea suficiente como medio de salida exigida y siempre que se complemente con un molinete o valla especial que permita un recorrido alternativo con un sector especial adyacente, para el paso y control de personas con restricciones en la ambulación, de aspecto y mecanismo de control igual en todo el sistema. El sector especial dejará un paso libre de 0,80 m y el mecanismo se accionará según la elección de la autoridad de control.

3.5.1.6. ASCENSORES:

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

Los propietarios o responsables legales de ascensores y equipos de elevación, deberán adecuar las instalaciones para mejorar las condiciones de seguridad a los usuarios, instalando los siguientes elementos:

- -1.1 Cuando la separación entre puertas enfrentadas de cabina y de rellano supere los 140 mm, se colocará sobre el lado interior de las puertas de rellano un elemento reductor del espacio excedente. Este será de tipo cajón con el plano superior inclinado.
- -1.2 Todo umbral de cabina debe estar provisto de un guardapiés cuya parte horizontal deberá proteger todo el ancho de las puertas de embarque con las que se enfrente. La parte vertical tendrá la máxima altura que permita la profundidad de la caja del ascensor.

Todos los dispositivos de seguridad enunciados deberán ser implementados a partir de los 120 días de la promulgación de la presente Ordenanza.

Las empresas conservadoras informarán a la Dirección de Obras Privadas y Catastro, el no "cumplimiento por parte de los propietarios, en tiempo y forma de lo solicitado".

Ante la falta de cumplimiento de esta normativa se procederá a la clausura del equipo elevador.

Adaptación de ascensores para discapacitados en edificios de uso público.

Dispónese para los edificios de uso público sean de dominio público o privado, la adaptación de sus ascensores a los siguientes requerimientos:

- a) En todos los tipos de cabina, la "botonera" o "tablero" o "panel de comando", cuando sea accionada por el público, se ubicará en una zona comprendido a los 1.00m de altura, medida desde el nivel de piso de la cabina, y a 0,50m de las esquinas, para posibilitar su uso por personas que utilizan sillas de ruedas.
- b) En todos los tipos de cabina, en la "botonera", o "tablero" o "panel de comando", y a la izquierda de los pulsadores, se colocará una señalización suplementaria para disminuidos visuales de los números de piso y demás comandos, en colores contrastantes y relieve, con caracteres de un espesor de relieve de 0,015m. Los comandos de emergencia se colocarán en la parte inferior de la botonera.

Establécese para los demás ascensores ya existentes que no estén adaptados para personas con discapacidad visual, la colocación, a la izquierda de los pulsadores, de una señalización suplementaria para disminuidos visuales de los números de pisos y demás comandos, en colores contrastantes y relieve, con caracteres de un espesor de relieve mínimo de 0,015 m.

Establecese un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para la adaptación a lo establecido en esta normativa.

Ante la falta del cumplimiento de lo precedente se procederá a la clausura del equipo elevador, por parte de las autoridades pertinentes.

A) Cuando el ascensor abra directamente sobre una circulación el ancho que corresponda a la misma, frente al ascensor, se incrementará en 0,05 m por pasajero. Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal correspondiente a oficinas o casas de departamentos serán de 0,90 m x 1,10 m. La Dirección de Obras Privadas y Catastro podrá exigir que se aumenten las dimensiones y número de los ascensores. Cuando en un palier den puertas de ascensores, las mismas serán de tipo plegadizo corredizo o telescópicas. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquel.

Deberá contar como mínimo con un ascensor adaptado para personas con discapacidad, siendo la dimensión interior mínima de la cabina de 1,10m. por 1,30m., con pasamanos separados a 0.05 m. de las paredes en los tres lados libres, la puerta del ascensor será de fácil apertura; en caso de no contar con ascensoristas, la botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados visuales, mediante una botonera con números en relieve de 0,015 m. ubicándose la misma a 0,50 m. de la puerta y a 1 m. del nivel del piso del ascensor, y en forma de botonera horizontal.

| CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL | |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Tipos de uso del edificio | m ² por persona |
| Bancos | 5 |
| Corporaciones | 7 |
| edificios de oficinas de primera clase | 8 |
| taller de trabajos menores | 8 |
| edificios de oficinas pequeñas | 10 |
| talleres de trabajos pesados | 15 |
| Viviendas (personas por dormitorio) | 2 |

Cabina de ascensores.

Las capacidades de carga, superficie y transporte de las cabinas de ascensores, está contemplada en las normas IRAM 3681-1 y en las normas IRAM-MN 267. La cabina tipo 1 es obligatoria y contempla un lado mínimo de 1,10 m y está reglamentada en la Norma IRAM 3681-7. El cumplimiento de la normativa vigente estará a cargo exclusivo del proveedor del mismo.

Disposiciones especiales.

Cuando se proyecten los edificios destinados a vivienda permanente, edificios residenciales y servicio de hotelería, se debe utilizar los datos de la tabla siguiente en función del número de ocupantes por piso funcional y nivel de acceso de la unidad de uso a mayor altura. Se debe proporcionar accesibilidad a todas las unidades funcionales de cada piso alto y cocheras pertenecientes al edificio. A los efectos del cómputo de ocupantes por piso funcional se debe considerar dos personas por dormitorio, cualquiera sea la dimensión de estos, a excepción del dormitorio de servicio donde se computar una sola persona.

| N° DE OCUPANTES POR PISO FUNCIONAL | NIVEL DE ACCESO DE LA UNIDAD DE USO MÁS ELEVADA DESDE PLANTA BAJA | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| | < DE 25 METROS | ≥ DE 25 METROS |
| ≤12 | Cabina tipo 1 | Cabina tipo 1 |
| >12 | Cabina tipo 1 | Cabina tipo 3 |

Palier de ascensor que vincula las unidades locativas con la caja de escalera.

- 1- El palier que sirve al ascensor tendrá un ancho mínimo de 1,10 m. con un ensanchamiento de 0,30 mts x 1,50 mts de longitud frente a puerta/s de ascensor/es, para las personas con movilidad reducida, únicamente en el caso de que la puerta del ascensor sea de tipo plegadiza, corrediza o telescópica. En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquel.

El ancho mínimo no podrá disminuirse por interposición de columnas, tabiques, etcétera.

- 2- El palier que sirve a la escalera tendrá un ancho mínimo de 1,10 m.
- 3- No se aceptarán palieres de ascensores que no tengan conexión directa al palier de la escalera.

3.5.1.7. PALIER DE ESCALERAS Y PALIER DE ASCENSORES:

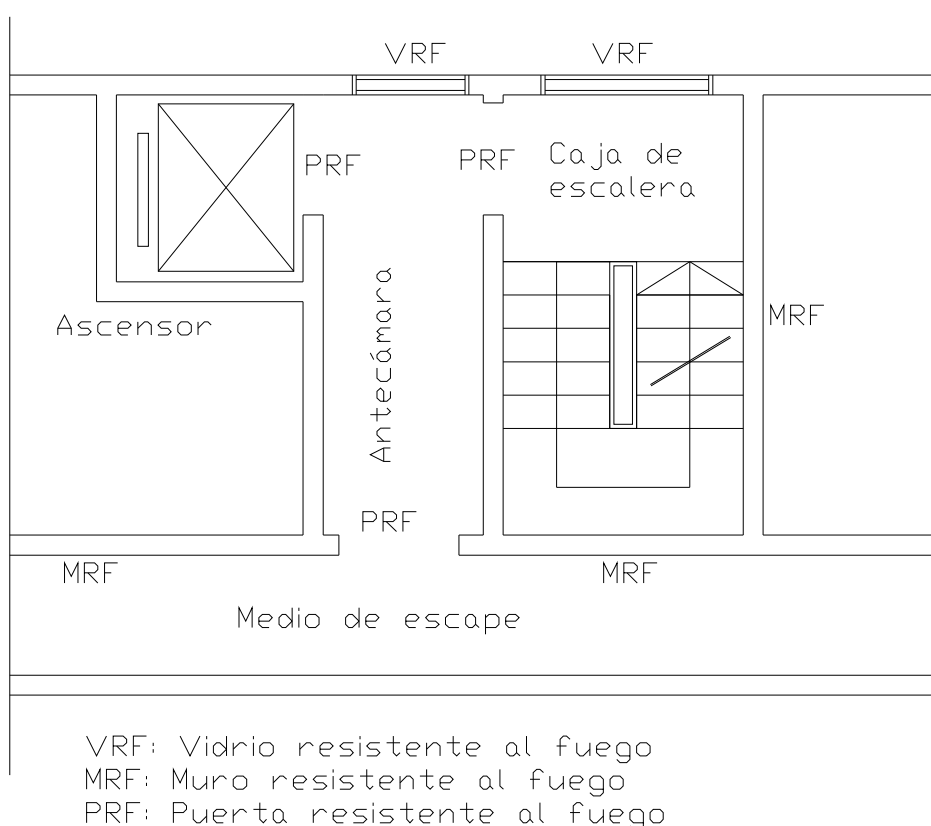
Todos los edificios a construirse deberán contar con los medios de salida exigidos para caso de incendio, denominados "caja de escalera", de acuerdo a las siguientes generalidades.

- 1 - Los acabados y revestimientos en todos los medios exigidos de salida deberán ser ignífugo y antideslizante, que deberá ser mantenido así con el transcurso del tiempo.
- 2 - Todo edificio de dos pisos altos o más, deberá contar con caja de escalera, en viviendas residenciales colectivas esta exigencia será a partir de los 12 m. de altura.
- 3 - Todo edificio que posea más de 30 m. de altura destinado a Vivienda - Residencia Colectiva y más de 12 m. de altura para el resto de los usos contará con antecámara para acceder a la caja de escalera. Esta antecámara tendrá puertas ignífuga certificada según resistencia necesaria, de cierre

automático en todos los niveles, asegurando la no contaminación de la caja, utilizando un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión misma.

- 4 - 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.
- 5 - 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 del paso y tendrán cierre automático.
- 6 - La caja deberá estar libre de obstáculos no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, aberturas para conductos de compactador, hidrantes y otros.
- 7 - La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada; esta iluminación puede ser de 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.
- 8 - La caja de escaleras no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma. Cuando las montantes se hallan en comunicación con un medio exigido de salida (pasillos) deberá poseer puerta resistente al fuego de doble contacto. Las cajas de servicios que se deriven de las mismas deberán poseer tapas blindadas.
- 9 - Las puertas que conforman caja poseerán cerraduras sin llaves 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. Cuando por razones de seguridad física, requieren un cierre permanente, podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral antipánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación e impidan su regreso.

En caso de que el edificio se encuentre proyectado sobre un terreno de medidas insuficientes, podrá considerarse otra resolución de palier de escaleras y de ascensor, siempre que la propuesta sea autorizada por el Cuerpo de Bomberos. Para este caso, se considera un terreno de medidas insuficientes a una parcela entre medianeras de frente menor a 8,00 m. o superficie menor o igual a 250 m².



3.5.1.8. VERIFICACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE MÁQUINAS DE ELEVACIÓN.

Previo a la habilitación del edificio, la Dirección de Obras Privadas verificará el funcionamiento de la máquina de elevación y que se cumplimente lo normado en la Ordenanza N° 5436/01, "Requisitos a

cumplimentarse para la conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guardas mecanizadas de vehículos o rampas móviles, etc", dejando constancia en los planos respectivos.

El conservador deberá presentar mensualmente ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, el libro de Inspección rubricado, detallando las tareas mensuales, bimestrales, trimestrales o semestrales según corresponda, previstas en el artículo 2º y 3º de la Ord. N° 5436/01. En caso de incumplimiento, en tiempo y forma el Conservador, será pasible de una multa de entre 10 y 100 módulos y además se procederá a la clausura del equipo elevador.

3.5.1.9. PALIER DE PISOS:

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

3.5.1.10. ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS:

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un pasaje o corredor serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.2. "Escaleras principales - Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.3. "Rampas". Los escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios alternativos de elevación, según lo prescrito en el ítem 3.5.1.11. "Uso de los medios alternativos de elevación" y en "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos - Individualización", inciso c), ítem (3).

No se admitirán escalones en coincidencia con el umbral de las puertas y en su proximidad, antes de disponer cualquier desnivel se deberán observar las superficies de aproximación para las puertas, prescritas en el ítem 3.5.1.12., "Puertas" inciso g).

En caso de circulaciones con desniveles salvados con escalones, con cambios de nivel a distancias iguales o mayores que 1,20 m, cada peldaño se deberá señalar en las narices con bandas de color contrastante y el desnivel producido se salvará en forma complementaria por una rampa fija que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.3. "Rampas", o por medios alternativos de elevación, según lo prescrito en el ítem 3.5.1.11. "Uso de los medios alternativos de elevación" y en "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos - Individualización", inciso c), ítem (3).

3.5.1.11. USO DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN

Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:

- a) En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas;
- b) Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admitirán en las zonas propias de viviendas multifamiliares o viviendas individuales;
- c) Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado;
- d) No invadirán los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

3.5.1.12. PUERTAS:

Las puertas de acceso principal y secundario de un edificio, y de locales en edificios públicos y privados con concurrencia de personas, comercio, industria, cuyos destinos específicos que se detallan en este Reglamento, zonas comunes y propias de unidades de vivienda multifamiliares cualquiera sea el número de unidades funcionales y vivienda unifamiliar, cumplirán las siguientes prescripciones.

a) Formas de accionamiento

(1) Accionamiento mecánico

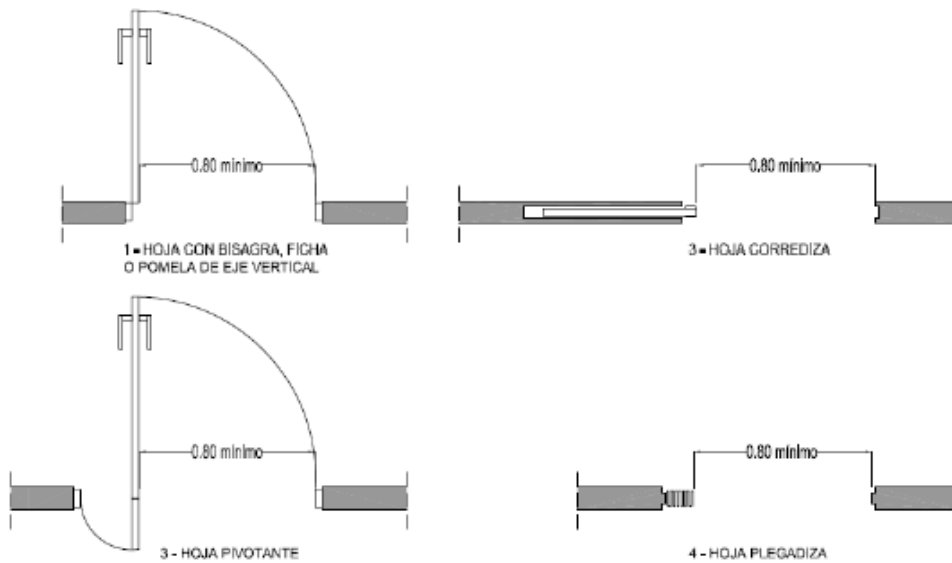
Las puertas de accionamiento mecánico –por ejemplo: piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, etc.-, reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s.

(2) Accionamiento manual

El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores.

b) Luz útil de paso (lu)

La luz útil de paso mínima (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este reglamento.



c) Herrajes

Los herrajes indicados son obligatorios en los servicios de salubridad especiales según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4. “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” de este Reglamento y en los casos que se detallan a continuación:

(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 $0,90\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$, en todos los casos siendo optativo en viviendas.

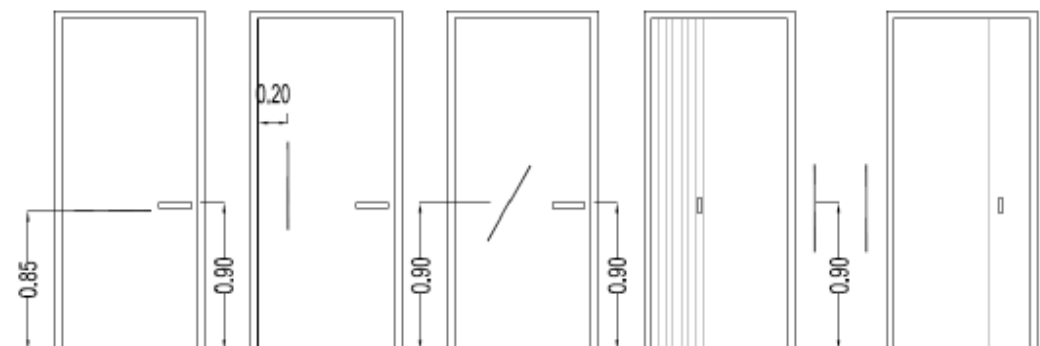
(2) Herrajes suplementarios

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 marco en puertas corredizas y plegadizas.

Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad especiales, integrados a los locales convencionales o separados, oficinas y locales con asistencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas.

(3) Herrajes de retención

Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar desde una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del solado. Los cerrojos se podrán abrir desde el exterior en servicios de salubridad especiales.



d) Umbrales

Por razones constructivas se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

e) Superficies de aproximación

Son las superficies libres, a un mismo nivel y a ambos lados, que se deben proveer para puertas exteriores e interiores en edificios cuyos destinos se fijaron en el ítem 3.5.1.12. "Puertas".

Dirección del movimiento:

(I) Puertas con bisagras, fichas o pomelas de eje vertical

(I) Aproximación frontal.

A - área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho = $lu + 0,60$ m

largo = $lu + 1,00$ m

B - área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho = $lu + 0,30$ m

largo = 1,50 m

(II) Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de accionamiento.

A - área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho = $lu + 1,20$ m

largo = 1,10 m

B - área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho = $lu + 0,70$ m

largo = 1,10 m

(III) Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de movimiento.

A - área de maniobras hacia donde barre la hoja

ancho = $1,20$ m + $lu + 0,80$ m

largo = 1,50 m

B - área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho = $0,70 + lu + 0,30$ m

largo = 1,10 m

(2) Puertas corredizas o plegadizas

Aproximación frontal.

C - Área de maniobra a ambos lados

ancho = $0,20 + x + lu + 0,20$

largo = 1,20 m

f) Señalización de los locales que se vinculan por esa puerta

Cuando sea necesario señalar locales que se vinculan a través de una puerta en edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas, o bien cuando la Dirección lo juzgue conveniente, 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 $\pm 0,15$ m desde el nivel del solado, en la cual se colocará la señalización de tamaño y color adecuado, usando cuando corresponda iconos aprobados por las Normas: IRAM 3 722, "Símbolo de acceso para personas con discapacidad motora", IRAM 3 723, "Símbolo de acceso para personas sordas e hipoacúsicas" e IRAM 3 724, "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, en colores contrastantes usados indistintamente como fondo y texto, preferiblemente el par complementario amarillo claro-violeta oscuro, empleando tipografías Sans Serif como el tipo "Grotesque", ubicadas en la misma franja.

Para ciegos se debe colocar una banda en caracteres braille, a la derecha del herraje de accionamiento y a la altura del mismo.

g) Zona de visualización

Las puertas con hojas opacas que abren sobre circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que vinculan con servicios de salubridad, llevarán una zona de visualización vertical mínima de material transparente o translúcido colocada próximas al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m colocada a 0,80 m del nivel del solado.

3.5.1.13. ALTURA DE ACCIONAMIENTO PARA ABERTURAS:

Todo herraje de accionamiento que corresponda a puertas, ventanas o cualquier tipo de aberturas que proporcionen iluminación y ventilación natural a los locales de cualquier clase y destino se deberán ubicar en una zona de alcance comprendida entre 0,80 m y 1,30 m respecto del nivel del solado del local.

3.6. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

3.6.1 GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA:

LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN ESTADO DE EXCAVACION DEBERAN CONTAR CON LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDAS PARA INCENDIO

A) A partir de la promulgación de la presente Ordenanza todos los edificios a construir o aquellos que se encuentren en estado de excavación y/o preparación de fundaciones deberán contar con los medios exigidos de salidas para incendio, denominados "escaleras" de acuerdo a las siguientes generalidades:

- Los acabados y revestimientos en todos los medios exigidos de salida deben ser incombustibles.
- Todo edificio de dos (2) pisos altos o más, deberá contar con caja de escalera; en viviendas residenciales colectivas esta exigencia será a partir de los 12 m.
- Todo edificio que posea más de 25 metros altura destinado a vivienda-residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos, contará con antecámara para acceder a la caja de escalera. Esta antecámara tendrá puerta de cierre automático en todos los niveles, puertas incombustibles de doble contacto, asegurando la no contaminación de la caja, utilizando un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión misma.
- Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos las respectivas barandas pasamanos.
- 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.
- 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.
- 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.
- La caja debe estar libre de obstáculo, no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, aberturas para conductos de compactador, hidrantes y otros.
- 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.
- La caja de escalera no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma. Cuando las 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. Las montantes deberán sectorizarse en cada piso.
- Las puertas que conforman caja poseerán cerradura 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. 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.

B) En lo que se refiere a los edificios existentes, las generalidades a cumplir son las siguientes:

- Todos los edificios existentes, en principio deberán cumplir las exigencias previstas en "Medios exigidos de salida" para edificios a construir.

En caso de no poder dar estricto cumplimiento a lo inserto en el inciso anterior deberán:

- Cuando cualquiera de los medios exigidos de salida posean elementos constitutivos y/o decorados combustibles, deberán ser reemplazados, indefectiblemente por otros de carácter incombustibles.
- Deberán acreditar que las puertas que separan los pasillos de las unidades aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo.

- Los montantes de servicios deberán sectorizarse con materiales incombustibles y a nivel de cada piso, logrando así su hermeticidad.
- Los medios de escape, horizontales y verticales deberán poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.
- Si es posible se incorporará a los pasillos un sistema de ventilación adecuado para disminuir la posibilidad de que el humo invada la escalera.
- En caso de que alguna de las especificaciones no pueda concretarse, se podrá presentar una alternativa para cada caso en particular, la que será estudiada y aprobada por el organismo municipal competente con el asesoramiento de Bomberos.

C) Para los edificios nuevos en construcción se otorga un plazo de 120 días a partir de la fecha de promulgación de esta ordenanza para ratificar o rectificar los planos ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Nicolás y Cuerpo de Bomberos.

Para los edificios existentes, puntos 2.1 y 2.2 se otorga un plazo de 360 días para cumplir con las disposiciones establecidas, bajo responsabilidad del propietario su cumplimiento. Para los comprendidos en el punto 2.3 se otorga un plazo de 90 días para presentar el problema ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Nicolás a los efectos de encontrar la solución al problema, una vez hallada la misma tendrá 360 días para ejecutar la obra necesaria.

3.6.1.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA:

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

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

En los itinerarios en edificios públicos y privados con asistencia masiva de público, edificios con destinos específicos que se indican en cada caso y zonas comunes de viviendas multifamiliares, los desniveles serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.2. «Escaleras principales -Sus características-» o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.3. «Rampas». En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado, por ascensores y/o por medios mecánicos de elevación, según lo prescrito en el ítem 3.5.1.11. "Uso de los medios alternativos de elevación" y "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas –Conceptos -Individualización".

3.6.1.2. SALIDA EXIGIDA LIBRE:

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

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permite evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada y/o salida de vehículos, se admitirá un mínimo de 2,80 m. para la salida de vehículos más una vereda de 0,90 m. de ancho mínimo y de 0,12 m. a 0,18 m. de alto que puede ser reemplazada por una baranda colocada a una distancia del paramento del medio exigido de salida peatonal de 0,90 m, para permitir el paso de una persona en silla de ruedas.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS:

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

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m. de la línea de fachada;
- b) 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.

c) Podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como para paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y estén convenientemente señalizadas para ciegos y disminuidos visuales.

Para los pasos, pasajes o corredores de toda superficie o local que den a un paso de comunicación general u otro medio de salida, se exigirá como ancho mínimo 1,10 m.

3.6.1.3. SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDAS EXIGIDOS:

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

La señalización presentará tamaño adecuado y contraste de color. En todo edificio público y privado con asistencia masiva de personas, con excepción de la vivienda, los medios exigidos de salida además se indicarán en caracteres braille.

Los planos en relieve, para ciegos y disminuidos visuales, se ubicarán en la entrada, en puestos y mostradores de información y en los lugares donde la Dirección juzgue necesario.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos de señalización (carteles, iconos y pictogramas) y símbolos para los planos en relieve serán uniformes para todos los casos y aprobados por la Dirección.

En toda salida de vehículos se colocará una alarma sonora y luminosa que se accionará automáticamente, para anunciar el paso de los vehículos.

3.6.1.4. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA:

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio del Cuerpo de Bomberos, para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida

3.6.1.5. PUERTAS O PANELES FIJOS DE VIDRIO EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS:

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

a) 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 Cuerpo de Bomberos.

b) Paneles fijos:

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros, con plantas, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento que cumpla dichos fines.

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 choques accidentales de vehículos.

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el uso nuevo, pudiendo el Cuerpo de Bomberos aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

3.6.1.6 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. Las escaleras cumplirán lo establecido en el parágrafo 3.5.1.2. de este Reglamento.

3.6.2 NÚMERO DE OCUPANTES:

3.6.2.1. FACTOR DE OCUPACIÓN:

El número de ocupantes por superficie de piso es 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.

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección por analogía.

En toda "Superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulte de aplicar el cuadro.

NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS

En caso de edificios con usos diversos, como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando el Cuerpo de Bomberos lo estime conveniente.

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

A los efectos del cálculo del factor de ocupación, se establecen los valores de X.

| USOS Y DESTINOS | M ² . P/PERS. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| a) Locales de asamblea, auditorios, salas de concierto, salas de baile | 1 |
| b) Edificios educacionales, templos, | 2 |
| c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios: mercados, ferias, exposiciones museos, restaurantes. | 3 |
| d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos. | 5 |
| e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño. | 8 |
| f) Viviendas privadas y colectivas | 12 |
| g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario. | 16 |
| h) Salas de juego | 2 |
| i) Grandes tiendas, supermercados, planta baja y 1º piso. | 3 |
| j) Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores. | 8 |
| k) Hoteles, planta baja y restaurantes | 3 |
| l) Hoteles, pisos superiores. | 20 |
| m) Depósitos. | 30 |
| En subsuelos, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta del cuadro anterior. | |

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará el Cuerpo de Bomberos por analogía.

En toda "Superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulte de aplicar el cuadro.

En caso de edificios con usos diversos, como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando el Cuerpo de Bomberos lo estime conveniente.

3.6.3. SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA:

3.6.3.1. ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDA:

1) Situación de los medios de salida en piso bajo

a) Locales frente a vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, y algún punto del local diste más de 40 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 desde el exterior.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o aberturas en medio de salida exigidos" (Ver 3.6.1.2.).

b) 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 exigida 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.

c) Los sectores de incendio cuyas salidas no sean directamente 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.

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

2) Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótano

a) Número de salidas:

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

b) Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más que 30,00 m. de escalera a través de línea natural de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos.

Si esta línea natural de libre trayectoria presentara desniveles salvados por escalones, éstos cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.2. "Escaleras principales - Sus características" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el ítem 3.5.1.3. "Rampas". En caso de disponerse escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el mencionado artículo o medios mecánicos de elevación, según lo prescrito en el ítem 3.5.1.11. "Uso de los medios alternativos de elevación" y el Artículo "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos - Individualizaciones", inciso c).

c) 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.

d) Independencia de las salidas:

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

3) Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m² será tratado como un piso independiente.

3.6.3.2. PUERTAS DE SALIDA

1) Ancho de las puertas de salida

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, será: 1.10 m. para las primeras 249 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso, salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos" (Ver 3.5.1.4.)

2) Características de las puertas de salida

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

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

La altura libre mínima de paso es de 2,00 m.

3.6.3.3. ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

a) Ancho de corredores de piso

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será: de 1,10 m. para las primeras 200 personas y 0,45 m. adicionales por cada 100 personas de exceso o fracción igual o superior a 0.50.

b) Ancho de pasajes entre escalera y vía pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas ni del que resulta de aplicar "Ancho de corredores de piso".

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel de pasaje que sirve como medio exigido de egreso no puede estar a más que 1,00 m. bajo el nivel de la acera

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

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

3.6.3.4. LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS Y DEPORTIVAS:

Anchos de salida y puertas en lugares de espectáculos públicos

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 lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X=(5.500 - A/5.000) \times A$$

Donde A = número total de espectadores y

X = medida del ancho de salida exigida, expresada en centímetros.

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

$$X = 0,6 A$$

Siendo A = número total de espectadores

1) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1cm por espectador situado en su zona de servicio; en 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. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

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

2) 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.

2a) 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;

2b) 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 a), conservando las demás características;

2c) Filas curvas:

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor que 90°;

3) 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.

4) 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 L.M. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

5) Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.

6) Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos

6a) 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.

6b) 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.

7) Reserva de espacios para los lugares de espectáculos públicos, congresos y/o convenciones.

7a) 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.

7b) La materialización de la reserva citada en el inc. 7a) responderá a las siguientes modificaciones:

1) Serán retiradas: la última butaca ubicada en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una única plaza libre igual a 1,20m. 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

2) La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida

3) En la última fila: Podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o plazas 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.

8) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos

En el caso de haber espectadores de un sólo lado o a ambos lados, el ancho del corredor o pasillo no podrá ser inferior a 1,20 m.

3.6.3.5. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

Medidas de las escaleras exigidas

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

a) Caso general:

1) La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 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.

b) Casos de lugares de espectáculos públicos

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos".

3.6.3.6. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos no será menor que 0,85 m.

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; un claro mínimo de 0,025 m. se mantendrá en todos sus puntos para que se pueda asir el pasamanos.

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 2,30m. Cuando el ancho de la escalera rebasa esta medida se debe colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán solidamente soportados.

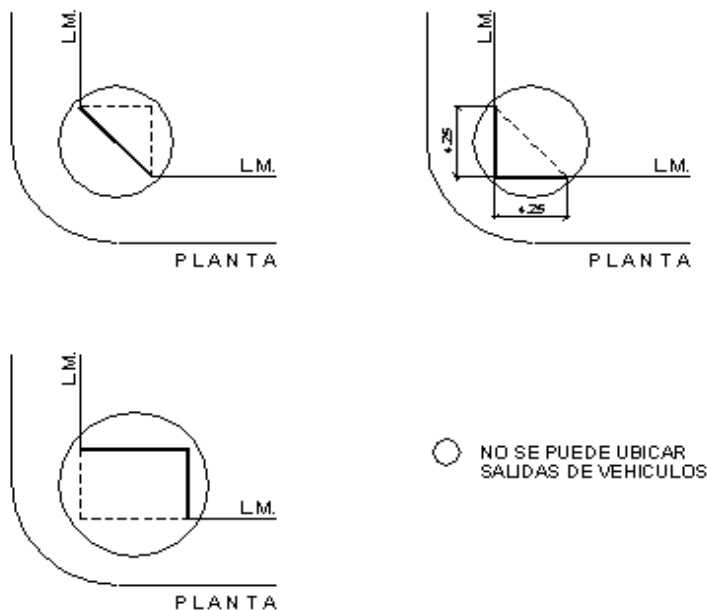
3.6.4.1. ANCHO DE SALIDA PARA VEHÍCULOS:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 m. En un predio donde se maniobre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4m.

3.6.4.2 SALIDA PARA VEHICULOS EN PREDIO DE ESQUINA:

Una salida para vehículos **no** puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina y cuando no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00m. del encuentro de las L.E. de las calles concurrentes.

ESQUEMA 3.6.4.2



3.7. DE LOS PATIOS

3.7.1. GENERALIDADES SOBRE PATIOS

3.7.1.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:

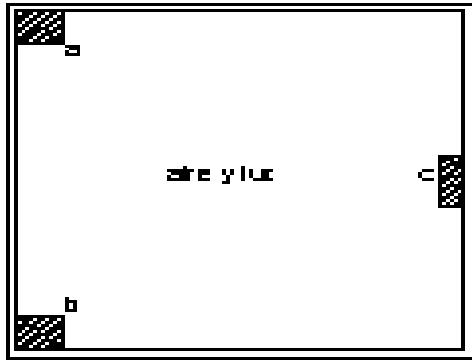
Se establecen las siguientes condiciones para el dimensionamiento de los patios.

Las dimensiones de los patios (ancho mínimo y superficie mínima), serán libres de superficies proyectadas. La medida de los patios se tomará con exclusión de los muros medianeros y la proyección horizontal de todo voladizo de ancho superior a 0,30 m. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m². (ver figura 3.7.1.1.).

Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable o dependencia inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda a la edificación, excluyendo la altura del muro medianero.

Los patios de fondos de terrenos, tendrán como mínimo las medidas del patio que corresponda según el tipo de vivienda, de los locales que a él vuelquen y de altura de la edificación que corresponda.

Grafico 3.7.1.1.



PLANTA
 $a + b + c = 0,60m^2$

3.7.1.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS:

- a) Prohibición de reducir dimensiones patios. No podrá ser dividida una finca cuando un patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Reglamento.
- b) Prohibición de cubrir patios: No se puede cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Solo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

3.7.1.3. COLOCACIÓN DE TOLDOS EN PATIOS DE VIVIENDAS:

a) Sólo se permitirán:

- 1: Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.
- 2: Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohibiéndose los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran toda la superficie del patio disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan a él.

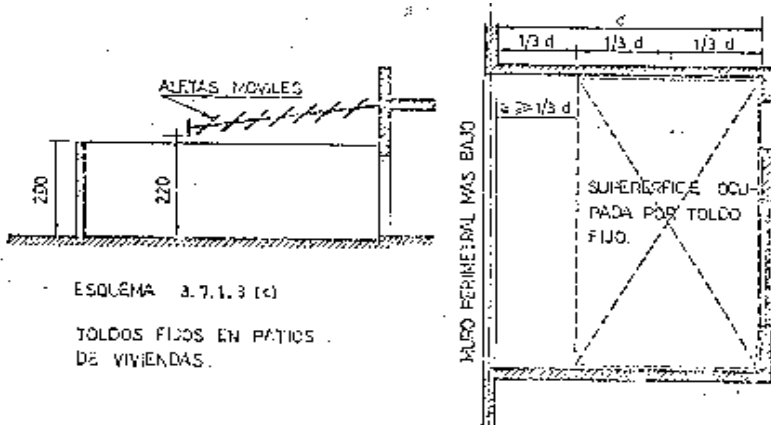
b) Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral 2,20 m. como mínimo

c) Cuando se coloquen toldos de estructuras fija con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más baja (en relación con el lado de menor altura del total) sea igual a 2m la distancia del eje divisorio del muro debe ser $a = 1/3$ de d . En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo superen los 2 m. la distancia a se incrementará siendo $a = 1/2$ de d (ver figura 3.7.1.3 c).

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

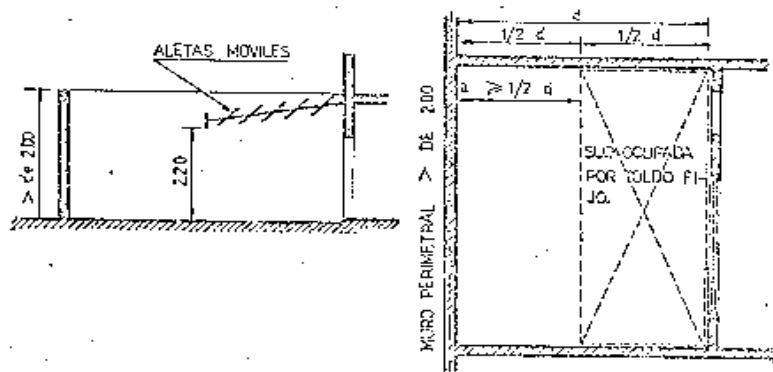
d) Los toldos metálicos o de otro material rígido colocados en patio de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con lo mencionado en los artículos anteriores.

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



ESQUEMA 3.7.1.3 (c)

TOLDOS FIJOS EN PATIOS DE VIVIENDAS.



3.7.1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS:

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

- a) **PATIOS PRINCIPALES:** Se denominan como tal aquellos patios a los cuales pueden ventilar e iluminar ambientes de 1° y 4° clase.
- b) **PATIOS SECUNDARIOS:** Se denominan como tal aquellos patios a los cuales pueden ventilar e iluminar ambientes de 2° clase.
- c) **PATIOS INTERIORES DE CADA UNIDAD DE VIVIENDA:** Son aquellos que se enmarcan en los parámetros de una misma unidad de vivienda. Pueden ser principales o secundarios, según el tipo de ambiente que a él se vuelquen.
- d) **PATIOS SEPARADORES DE EDIFICIOS:** Son aquellos que generan espacio libre, que separan unidades de viviendas, por donde se ventilan e iluminan ambientes.

Para viviendas Multifamiliares pueden tener carácter:

- **Individual:** es aquel al cual solo vuelcan aberturas de una misma unidad de vivienda.
- **Contiguo:** es aquel cuya dimensión tiene una continuidad espacial con otro lindero, dentro de la misma parcela (pueden estar interrumpido por elementos separadores, cercos, tapias, etc. Que no superen los 2,10mts de altura) y solo vuelcan aberturas de una misma unidad de vivienda.
- **Colectivo:** es aquel al cual vuelcan aberturas de distintas unidades de viviendas, las dimensiones mínimas son por cada unidad de vivienda, definido ya sea por algún elemento físico o virtualmente indicado en el plano.

Para viviendas Colectivas o Agrupadas pueden tener carácter:

- **Único:** es aquel en el cual no coexisten en la misma planta aberturas enfrentadas o en forma perpendicular de distintas unidades locativas, solo pueden en la misma planta coexistir aberturas de distintas unidades locativas sobre un mismo plano.
 - **Colectivo:** es aquel al cual vuelcan aberturas de distintas unidades de viviendas.
- e) **PATIOS DE FONDO DE TERRENO:** Es aquel que se genera entre una construcción y el eje medianero posterior de un terreno.
 - f) **ESPACIO INTERNO LIBRE URBANO:** Se denomina como tal al espacio interior de la parcela de esquina que esta conectado con la vía pública, es condición fundamental para ser clasificado como tal que dicho espacio se unifique con el frente-frente y no quedan enfrentadas ventilaciones de distintas unidades locativas.

3.7.1.5. PATIOS PRINCIPALES RECTANGULARES:

La dimensión mínima de los patios se determinará en función de la unidad edilicia para la que se utilice y la clase de locales que a él se vuelquen, siendo:

DIMENSIONES DE LOS PATIOS

| Tipo de vivienda / Tipo de patio | | Patio principal para locales de 1° y 4° clase | | Patio secundario para locales de 2° clase | | UNIDAD LOCATIVA POR CADA | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----|
| | | Lado mínimo m. | Área mínima m ² . | Lado mínimo m. | Área mínima m ² . | | |
| Unifamiliar de planta baja | | | | | | | |
| Multifamiliar de planta baja | patio individual | 3 | 12 | 3 | 9 | | |
| | patio contiguo | | | | | | |
| | patio colectivo | | | | | | |
| Unifamiliar más de una planta | | 4 | 16 | 3 | 12 | | |
| Multifamiliar mas de una planta | patio individual | | | | | | |
| | patio contiguo | 3 | 15 | 3 | 12 | | |
| | patio colectivo | | | | | | |
| Viviendas colectivas o agrupadas | | Patio principal para locales de 1° y 4° clase | | Patio secundario para locales de 2° clase | | UNIDADES LOCATIVAS PARA VARIAS | |
| | | Distancia mín. entre bloques enfrentados m. | Área mínima m ² . | Distancia mín. entre bloques enfrentados m. | Área mínima m ² . | | |
| Colectivas o Agrupadas hasta 9m de altura | patio único o de fondo de terreno | 4 | 20 | 3 | 12 | | |
| | patio colectivo | | | | | | 6 |
| Colectivas o Agrupadas más de 9m y hasta 18m | patio único o de fondo de terreno | 6 | 36 | 5 | 25 | | |
| | patio colectivo | | | | | | 8 |
| Colectivas o Agrupadas más de 18m y hasta 27m | patio único o de fondo de terreno | 8 | 56 | 7 | 42 | | |
| | patio colectivo | | | | | | 10 |
| Colectivas o Agrupadas más de 27m y hasta 36m | patio único o de fondo de terreno | 10 | 80 | 9 | 63 | | |
| | patio colectivo | | | | | | 12 |
| Colectivas o Agrupadas más de 36m | patio único o de fondo de terreno | 12 | 108 | 11 | 88 | | |
| | patio colectivo | | | | | 15 | 150 |

VER ESQUEMA ACLARATORIO 3.7.1.5. a) y b)

En viviendas Colectivas o Agrupadas en altura, la distancia separadora entre bloques enfrentados se fija según la tabla que antecede, la altura a considerar será la que resulte desde el arranque hasta el respectivo nivel final del patio abierto a los cuatro vientos, donde se define como arranque de patio al nivel a partir del cual existen locales clasificados en categoría tales que requieran una iluminación y ventilación directa a patio mínimo y se sirva de él.

En los casos de construcciones en altura, donde en pisos inferiores el patio sea secundario pero en plantas superiores sea patio principal, las dimensiones de los mismos será según corresponda de acuerdo al tipo de ambiente que a él vuelquen y a la altura de la edificación total, originando un retroceso de los niveles superiores o escalonamiento, que amplían las dimensiones del mismo. En el caso inverso no se admitirá una disminución de las dimensiones de los patios, por tener en los pisos altos patios secundarios. Con un criterio similar en construcciones en altura de viviendas colectivas o agrupadas, se podrá considerar las dimensiones mínimas correspondientes al patio hasta los nueve metros, originando un retroceso de los niveles superiores o escalonamiento sucesivo ampliando las dimensiones del patio.

Cuando a un mismo patio, se vuelquen aberturas de distintos tipos de viviendas, se adoptará el que resulte de mayor lado y área según corresponda.

Cuando el lado resultante del patio único o colectivo de viviendas Colectivas o Agrupadas, fuera menor al cociente entre el área mínima y la separación mínima, se compensará ampliando la separación entre bloques a fin de lograr el área mínima exigida.

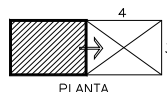
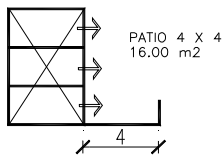
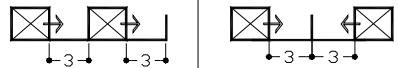
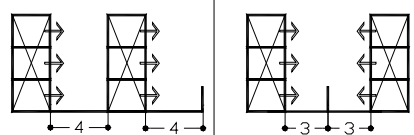
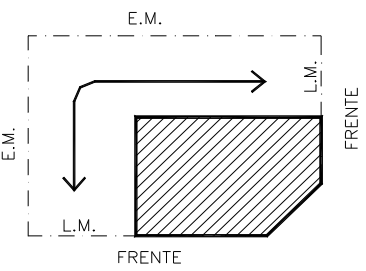
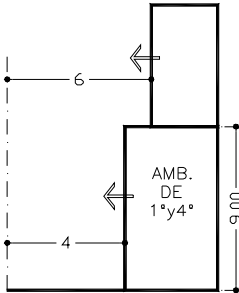
Para proyectos en terrenos de esquina se podrá ventilar e iluminar al espacio interno libre urbano donde la comunicación con la vía pública solo podrá ser interrumpida a nivel de planta baja con elementos de cierre de una altura máxima de 2.20m. y en zonas de basamento obligatorio se deberá consolidar con elementos ornamentales no cubiertos, alternando como máximo un 20% de la superficie de llenos y el resto de vacíos.

En reformas de edificaciones se podrá considerar patios de menores dimensiones a las medidas mínimas reglamentarias, cuando los mismos sean el resultado de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los ambientes existentes, quedando sujeto a resolución de la Dirección de Obras Privadas y Catastro.

Todo aquel caso de dudosa clasificación o no incluido en la presente, quedará sujeto a resolución de la Dirección de Obras Privadas y Catastro y/o de la Comisión Edilicia.

| CUADRO COMPARATIVO DEL DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|
| | Patio principal para locales de 1º y 4º clase | | | | Patio secundario para locales de 2º clase | | | |
| altura en m. | patio único o de fondo de terreno | | patio colectivo | | patio único o de fondo de terreno | | patio colectivo | |
| | Distancia mín. entre bloques enfrentados | Área mínima m² | Distancia mín. entre bloques enfrentados | Área mínima m² | Distancia mín. entre bloques enfrentados | Área mínima m² | Distancia mín. entre bloques enfrentados | Área mínima m² |
| 3,00 | 4,00 | 20,00 | 6,00 | 36,00 | 3,00 | 12,00 | 6,00 | 18,00 |
| 6,00 | 4,00 | 20,00 | 6,00 | 36,00 | 3,00 | 12,00 | 6,00 | 18,00 |
| 9,00 | 4,00 | 20,00 | 6,00 | 36,00 | 3,00 | 12,00 | 6,00 | 18,00 |
| 12,00 | 6,00 | 36,00 | 8,00 | 56,00 | 5,00 | 25,00 | 8,00 | 32,00 |
| 15,00 | 6,00 | 36,00 | 8,00 | 56,00 | 5,00 | 25,00 | 8,00 | 32,00 |
| 18,00 | 6,00 | 36,00 | 8,00 | 56,00 | 5,00 | 25,00 | 8,00 | 32,00 |
| 21,00 | 8,00 | 56,00 | 10,00 | 80,00 | 7,00 | 42,00 | 10,00 | 50,00 |
| 24,00 | 8,00 | 56,00 | 10,00 | 80,00 | 7,00 | 42,00 | 10,00 | 50,00 |
| 27,00 | 8,00 | 56,00 | 10,00 | 80,00 | 7,00 | 42,00 | 10,00 | 50,00 |
| 30,00 | 10,00 | 80,00 | 12,00 | 108,00 | 9,00 | 63,00 | 12,00 | 72,00 |
| 33,00 | 10,00 | 80,00 | 12,00 | 108,00 | 9,00 | 63,00 | 12,00 | 72,00 |
| 36,00 | 10,00 | 80,00 | 12,00 | 108,00 | 9,00 | 63,00 | 12,00 | 72,00 |
| 39,00 | 12,00 | 108,00 | 15,00 | 150,00 | 11,00 | 88,00 | 14,00 | 98,00 |
| 42,00 | 12,00 | 108,00 | 15,00 | 150,00 | 11,00 | 88,00 | 14,00 | 98,00 |
| 45,00 | 12,00 | 108,00 | 15,00 | 150,00 | 11,00 | 88,00 | 14,00 | 98,00 |
| 46,50 | 12,00 | 108,00 | 15,00 | 150,00 | 11,00 | 88,00 | 14,00 | 98,00 |

ESQUEMA ACLARATORIO 3.7.1.5. a)

| TIPOS DE VIVIENDA | | AMBIENTES DE 1° Y 4° CLASE VENTILAN A: | | ESQUEMAS | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| UNIFAMILIAR | PLANTA BAJA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO PRINCIPAL LADO MINIMO : 3.00 m SUPERFICIE MINIMA : 12.00 m ² | |  | |
| | MAS DE UNA PLANTA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO PRINCIPAL LADO MINIMO : 4.00 m SUPERFICIE MINIMA : 16.00 m ² | |  | |
| MULTIFAMILIAR (MAS DE UNA UNIDAD LOCATIVA DE VIV. POR PARCELA EN EDIFICACIONES INDEPENDIENTES, ADOSADAS O SEPARADAS) | PLANTA BAJA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO PRINCIPAL | SI EL PATIO ES INDIVIDUAL LADO MIN. = 3.00m SUP. MIN.= 12 m ² | SI EL PATIO ES CONTIGUO LADO MIN.= 3 m SUP. MIN.= 12 m ² POR UNIDAD DE VIV. |  |
| | MAS DE UNA PLANTA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO PRINCIPAL | SI EL PATIO ES INDIVIDUAL LADO MIN. = 4.00m SUP. MIN.= 16 m ² | SI EL PATIO ES CONTIGUO LADO MIN.= 3.00m SUP. MIN.= 15 m ² POR UNIDAD DE VIV. |  |
| COLECTIVAS O AGRUPADAS (MAS DE UNA UNIDAD LOCATIVA DE VIVIENDAS AGRUPADAS EN UNO O MAS EDIFICIOS POR PARCELA EN EDIFICACIONES EN ALTURA) | FRENTE – CONTRAFRENTE O PATIO PRINCIPAL | | | | |
| | | SI NO COEXISTEN EN LA MISMA PLANTA ABERTURAS DISPUESTAS EN FORMA PARALELA O PERPENDICULAR DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS | | SI COEXISTEN EN LA MISMA PLANTA ABERTURAS DISPUESTAS EN FORMA PARALELA O PERPENDICULAR DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS | |
| | HASTA 9.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=4.00m SUPERFICIE MINIMA = 20.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=6.00m SUPERFICIE MINIMA = 36.00 m ² | |
| | HASTA 18.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=6.00m SUPERFICIE MINIMA = 36.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=8.00m SUPERFICIE MINIMA = 56.00 m ² | |
| | HASTA 27.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=8.00m SUPERFICIE MINIMA = 56.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=10.00m SUPERFICIE MINIMA = 80.00 m ² | |
| | HASTA 36.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=10.00m SUPERFICIE MINIMA = 80.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=12.00m SUPERFICIE MINIMA = 108.00 m ² | |
| MAS DE 36.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=12.00m SUPERFICIE MINIMA = 108.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=15.00m SUPERFICIE MINIMA = 150.00 m ² | | |
| SITUACIONES PARTICULARES ESPACIO INTERNO LIBRE URBANO | |  <p>LA COMUNICACION CON LA VIA PUBLICA SOLO PODRA SER INTERRUPTA A NIVEL DE PLANTA BAJA CON ELEMENTOS DE CIERRE DE UNA ALTURA MÁXIMA DE 2.20m. EN ZONAS DE BASAMENTO OBLIGATORIO SE DEBERÁ CONSOLIDAR CON ELEMENTOS ORNAMENTALES NO CUBIERTOS ALTERNANDO LLENOS Y VACIOS</p> | | | |
| ESPACIO LIBRE URBANO: SE DENOMINA COMO TAL AL ESPACIO INTERIOR DE LA PARCELA QUE ESTA CONECTADO CON LA VIA PUBLICA . ES CONDICION FUNDAMENTAL PARA SER CLASIFICADO COMO TAL QUE DICHO ESPACIO SE UNIFIQUE CON EL FRENTE-FRENTE (NO DEBEN QUEDAR ENFRENADAS VENTILACIONES DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS). | | | | | |
| AMBIENTES DE 1° Y 4° CLASE | | | | | |
| HASTA UNA ALTURA DE CONSTRUCCION DE 9.00 m | SEPARACION MINIMA= 4m. |  | | | |
| PARA ALTURAS MAYORES DE 9.00 m | SEPARACION MINIMA= 6m. | | | | |

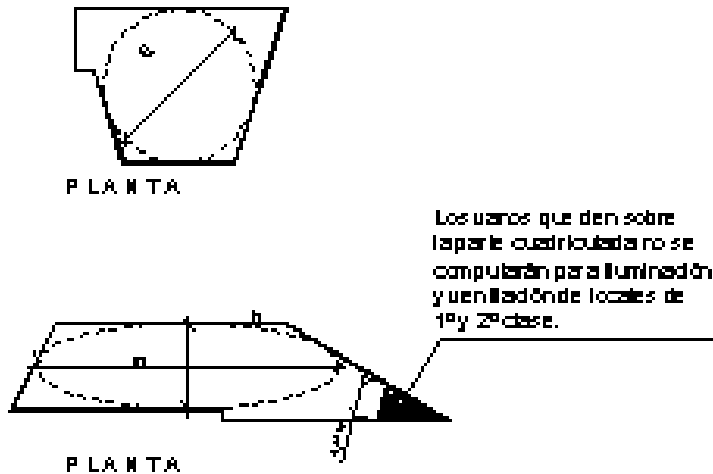
ESQUEMA ACLARATORIO 3.7.1.5. b)

| TIPOS DE VIVIENDA | | AMBIENTES DE 2ª CLASE VENTILAN A: | | ESQUEMAS | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| UNIFAMILIAR | PLANTA BAJA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO SECUNDARIO LADO MINIMO : 3.00 m SUPERFICIE MINIMA : 9.00 m ² | | | |
| | MAS DE UNA PLANTA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO SECUNDARIO LADO MINIMO : 3.00 m SUPERFICIE MINIMA : 12.00 m ² | | | |
| MULTIFAMILIAR (MAS DE UNA UNIDAD LOCATIVA DE VIV. POR PARCELA EN EDIFICACIONES INDEPENDIENTES, ADOASADAS O SEPARADAS) | PLANTA BAJA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO SECUNDARIO | SI EL PATIO ES INDIVIDUAL LADO MIN. = 3.00m SUP.MIN.= 9 m ² | SI EL PATIO ES CONTIGUO LADO MIN.= 3 m SUP.MIN.= 9 m ² POR UNIDAD DE VIV. | |
| | MAS DE UNA PLANTA | FRENTE – CONTRAFRENTE PATIO SECUNDARIO | SI EL PATIO ES INDIVIDUAL LADO MIN. = 3.00m SUP.MIN.= 12 m ² | SI EL PATIO ES CONTIGUO LADO MIN.= 3.00m SUP.MIN.= 12 m ² POR UNIDAD DE VIV. | |
| COLECTIVAS O AGRUPADAS MAS DE UNA UNIDAD LOCATIVA DE VIVIENDAS AGRUPADAS EN UNO O MAS EDIFICIOS POR PARCELA EN EDIFICACIONES EN ALTURA | FRENTE – CONTRAFRENTE O PATIO SECUNDARIO | | | | |
| | | SI NO COEXISTEN EN LA MISMA PLANTA ABERTURAS DISPUESTAS EN FORMA PARALELA O PERPENDICULAR DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS | | SI COEXISTEN EN LA MISMA PLANTA ABERTURAS DISPUESTAS EN FORMA PARALELA O PERPENDICULAR DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS | |
| | HASTA 9.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=3.00m SUPERFICIE MINIMA = 12.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=6.00m SUPERFICIE MINIMA = 18.00 m ² | |
| | HASTA 18.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=5.00m SUPERFICIE MINIMA = 25.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=8.00m SUPERFICIE MINIMA = 32.00 m ² | |
| | HASTA 27.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=7.00m SUPERFICIE MINIMA = 42.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=10.00m SUPERFICIE MINIMA = 50.00 m ² | |
| | HASTA 36.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=9.00m SUPERFICIE MINIMA = 63.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=12.00m SUPERFICIE MINIMA = 72.00 m ² | |
| MAS DE 36.00 METROS DE ALTURA | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=11.00m SUPERFICIE MINIMA = 88.00 m ² | | DISTANCIA MIN. ENTRE BLOQUES ENFRENADOS=14.00m SUPERFICIE MINIMA = 98.00 m ² | | |
| SITUACIONES PARTICULARES ESPACIO INTERNO LIBRE URBANO | | <p>LA COMUNICACION CON LA VIA PUBLICA SOLO PODRA SER INTERRUPTA A NIVEL DE PLANTA BAJA CON ELEMENTOS DE CIERRE DE UNA ALTURA MÁXIMA DE 2.20m. EN ZONAS DE BASAMENTO OBLIGATORIO SE DEBERÁ CONSOLIDAR CON ELEMENTOS ORNAMENTALES NO CUBIERTOS ALTERNANDO LLENOS Y VACIOS</p> | | | |
| ESPACIO LIBRE URBANO: SE DENOMINA COMO TAL AL ESPACIO INTERIOR DE LA PARCELA QUE ESTA CONECTADO CON LA VIA PUBLICA . ES CONDICION FUNDAMENTAL PARA SER CLASIFICADO COMO TAL QUE DICHO ESPACIO SE UNIFIQUE CON EL FRENTE-FRENTE (NO DEBEN QUEDAR ENFRENADAS VENTILACIONES DE DISTINTAS UNIDADES LOCATIVAS). | | | | | |
| AMBIENTES DE 2º CLASE | | | | | |
| HASTA UNA ALTURA DE CONSTRUCCION DE 9.00 m | SEPARACION MINIMA= 3 m. | | | | |
| PARA ALTURAS MAYORES DE 9.00 m | SEPARACION MINIMA= 5 m. | | | | |

3.7.1.6. PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES:

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

ESQUEMA 3.7.1.6
Pacios principales no rectangulares.



3.7.2. CENTRO DE MANZANA.

3.7.2.1. GENERALIDADES SOBRE CENTROS DE MANZANA:

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

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

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

CENTRO DE MANZANA

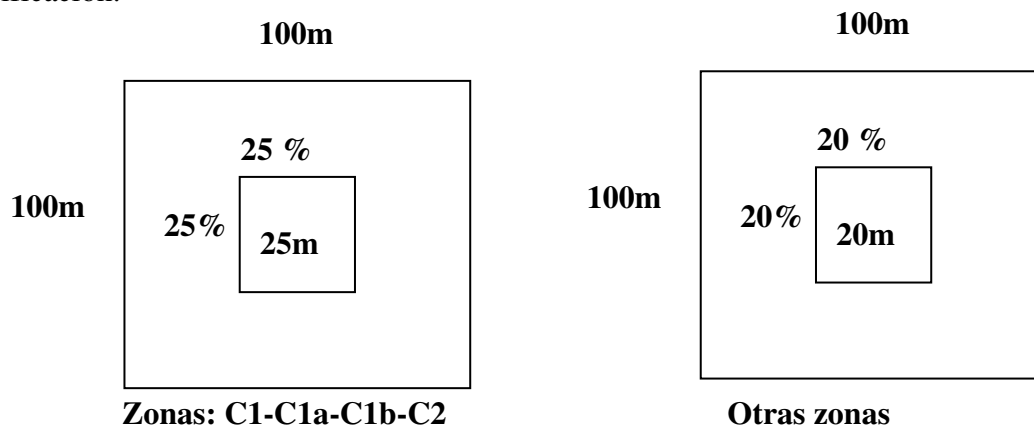
Definición: Espacio ubicado en el centro de cada manzana sujeto a normas especiales.

Conformación: El centro de manzana quedará conformado por un porcentaje (según zonas) de los lados del amanzanamiento original de acuerdo a:

En zonas C1 – C1a – C1b y C2 el porcentaje afectado será del veinticinco por ciento (25%) por lado.

En el resto de las zonas el porcentaje afectado será del veinte por ciento (20%) por lado.

Centro libre de manzana: Es la superficie del centro de manzana que debe permanecer libre de edificación.



Zonas: C1-C1a-C1b-C2

Otras zonas

Situaciones Urbanas Especiales: Se consideran como tal aquellos proyectos atípicos ya sea por su planteo, diseños, tamaño y/o funciones, que a pesar de sus características especiales son asimilables por el entorno.

En los casos de construcciones que constituyan situaciones urbanas especiales podrá variarse la aplicación del centro de Manzana, siempre que en dichos proyectos existe una alternativa de valor equivalente en superficie libre que compense su anulación y que por su resolución y/o ubicación constituyan un mayor beneficio al entorno.

Del mismo modo en edificios existentes, destinados a equipamiento o infraestructura que presten servicio comunitario, que no puedan por razones funcionales dar solución a este aspecto, se permitirán modificaciones siempre que las mismas contribuyan a mejorar la situación general

UTILIZACIÓN DEL CENTRO DE MANZANA: Podrán utilizarse según las zonas, a saber:

C1-C1a- C1c-RC: galerías comerciales o cocheras.

C1b-C2-EQ1: Galerías comerciales, cocheras o viviendas multifamiliares de Planta Baja.

C2a-R1-R5-R6-R6a-R6b: Construcciones de servicios (quinchos, parrilleros, vestuarios, etc).

CB-R1a-R2-R3-R4-EQ2-EQ3: Viviendas multifamiliares de Planta Baja, cocheras.

En todos los casos se deberá dejar un 60% de la superficie correspondiente al centro de manzana como superficie mínima de terreno libre. Esta superficie deberá permanecer convenientemente parquizada (prohibición de solados impermeables).

En las zonas en que se permiten viviendas en los centros de manzanas, solamente podrán materializarse si cuentan con los servicios de agua y cloacas. Deberán tener cubiertas inaccesibles inclinadas y un máximo de 4,00m de altura.

En los casos de afectarse a galerías comerciales y /o cocheras deberán ser utilizadas en estos sectores cubiertas desmontables e inaccesibles.

3.7.3. PATIOS EN EDIFICACIONES QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN:

En reformas de edificaciones existentes, se podrá considerar patios de menores dimensiones a las medidas mínimas reglamentarias, cuando los mismos sean el resultado de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los ambientes existentes, quedando sujeto a resolución de la Dirección de Obras Privadas y Catastro. En tales casos la superficie a adicionar no podrá ser mayor al 50% que la construida y las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

3.8. DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

3.8.1. GENERALIDADES SOBRE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS:

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

a) LOS EDIFICIOS NUEVOS: que deben ajustarse a las disposiciones establecidas en este Reglamento de Edificación y la Zonificación Según Usos.

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

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

Cuando se realicen reformas o ampliaciones en todo edificio público o privado con concurrencia masiva de personas, se deben adecuar los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes, además de cumplir con lo establecido por la Ley N° 24 314 "Accesibilidad de personas con movilidad reducida", su Decreto Reglamentario 914/97 y Decreto 467/98 (Modificaciones al texto del Artículo 22, apartado A1 del Decreto 914/97) y los Decretos del Poder Ejecutivo N° 236/94 y N° 1027/94. Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Reglamento, se deberá presentar un proyecto alternativo "viable", para los casos de adaptación de entornos existentes, incluidos en los plazos fijados por la Reglamentación de la Ley 24314, que quedará sujeto para su aprobación a juicio de la Dirección de Obras Privadas y Catastro y/o del Cuerpo de Bomberos y/o al Departamento de Personas con Capacidades Diferentes.

3.8.1.1. REFORMAS EN CONSTRUCCIONES EXCEDIDAS EN F.O.S.

CUANDO EN UNA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EL FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.) ESTE EXCEDIDO, pero no el factor de ocupación total (F.O.T.) ni la densidad, se autorizarán remodelaciones y/o ampliaciones de superficie cubierta cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados seis (6) meses antes a la aprobación de la ordenanza 2590/89.
- b) No se construya ni se efectúen remodelaciones o modificaciones en Planta Baja, a excepción de las tareas que no requieren permiso (art. 2.1.6. de ord. 7016/07); y no se incorporen desde ya elementos estructurales que agreguen vida útil al edificio o al sector en exceso.
- c) Las ampliaciones en plantas superiores, juntamente con las superficies existentes no superen los valores del factor de ocupación total (F.O.T) admitido.
- d) No obstante el cumplimiento del punto anterior, la superficie cubierta a adicionar en planta/s superior/es no sea mayor que la construida.
- e) No se construya sobre la superficie excedida en planta baja.
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

A las construcciones ejecutadas bajo las normativas expuestas no podrán adicionarse los incrementos correspondientes a premios.

NOTA: En caso de construcciones existentes excedidas en F.O.S., aprobadas o empadronadas seis meses antes de la ordenanza 2590/89, en las que se realicen remodelaciones y/o modificaciones internas sobre las superficies existente que originan el F.O.S., que signifiquen un cambio en las condiciones de habitabilidad, o mejoramiento funcional, estético, estructural, y que respondan a tareas que requieren permiso de obra:

- a) En caso de que se produzca una mejora concreta en las condiciones de iluminación y ventilación de uno o más locales, se podrá aceptar una demolición parcial, sin establecerse porcentaje o medidas mínimas de la misma. La Dirección de Obras Privadas y Catastro deberá verificar que dicha mejora sea efectivamente comprobable.
- b) En caso de reformas que agreguen durabilidad o vida útil al edificio, deberá adecuarse el F.O.S. excedido existente, de tal modo de encuadrarlo en los indicadores reglamentarios en vigencia. Del mismo modo, y exclusivamente cuando se trate de cocheras, no serán computables las superficies que aún superando dicho nivel y hasta +1,50 m. sean ventilaciones de las mismas.

3.8.1.2. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

Un local podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,10 m medidos sobre el solado a condición de que el local lo ocupe un solo usuario.
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, las prescripciones de este Reglamento de Edificación como si fuera independiente.

3.8.1.3. MAMPARAS DE SUBDIVISIONES EN LOS LOCALES:

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

3.8.1.4. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN:

(Ver artículo 3.7.3.)

3.8.1.5. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO:

Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento podrán ser refaccionados, siempre que no se cargue sobre los mismos y estando sujeto a la resolución que estime el Departamento de Preservación del Patrimonio.

3.8.2. REFACCIONES EN ZONAS Y CALLES DE ALTURA MINIMA Y RETIRO OBLIGATORIO DE FACHADA

3.8.2.1. PROPIEDADES AFECTADAS POR ALTURA MINIMA DE FACHADA Y RETIRO:

En las propiedades existentes en zonas y calles afectadas o que en lo sucesivo fuesen afectadas por altura mínima de fachada o retiro obligatorio, se permitirán solamente los siguientes trabajos, sin dicha efectivización:

Únicamente trabajos de pintura y limpieza, reparación de revoques y revestimientos, reemplazo de puertas, ventanas y vidrieras, aunque ello implique una modificación integral de fachada en lo que respecta a materiales, dejándose expresamente establecido que:

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

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

3.9. DE LAS OBRAS QUE PRODUZAN MOLESTIAS:

3.9.1. DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS.

3.9.1.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO:

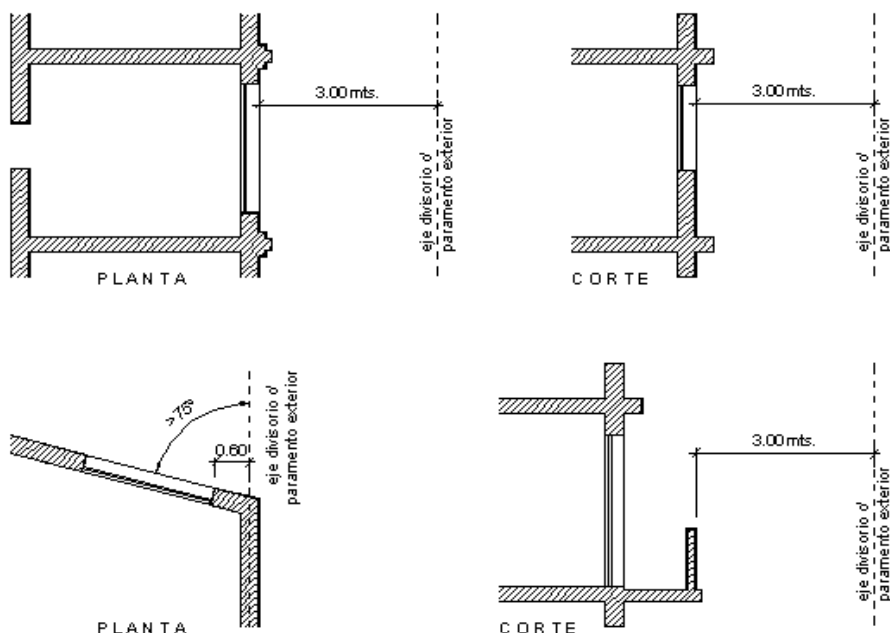
No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Cuando la abertura este colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de espesor no menor que 5 mm. y de altura no inferior a 2,00 m. medida desde el solado interior correspondiente.
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.E. o la del retiro obligatorio.

ESQUEMA 3.9.1.1

Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades independientes en un mismo predio.



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

3.9.2.1. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS:

Queda prohibido instalar, aplicadas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente aunque sean de un mismo dueño, instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo maquinaria, guía de ascensor o monta carga, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares. Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

3.9.2.2. INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRÍO:

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La Dirección puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

3.9.2.3. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:

No se podrá adosar a un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente, aunque sean del mismo dueño:

- a) Cantero, jardinera o plantación, si no se interpone un muro, murete o revestimiento debidamente impermeabilizado y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b) En caso de colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0,20 m. por lo menos.
- c) Canaletas de desagüe de los techos, si no se retiran 0,50 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

3.9.3. ÁRBOLES QUE AFECTEN A LOS LINDEROS:

El eje del tronco de los árboles deberán distar 3 m. por lo menos, de los muros divisorios entre predios o separativo entre unidades de uso independiente, aunque sean del mismo dueño.

3.9.4. DENUNCIAS POR FINCAS LINDERAS:

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

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento de Edificación cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como atribución municipal.

3.10. DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO (Ver 3.6.)

3.10.1. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO

3.10.1.1 PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO

La protección contra incendio comprende el conjunto de Condiciones de construcción, instalación y equipamiento 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:

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

A) La Dirección exigirá para la Aprobación o Empadronamiento del expediente de construcción, el informe de asesoramiento previo del Cuerpo de Bomberos de San Nicolás o Informe Técnico Antisiniestral realizado por un Profesional con incumbencia y con su correspondiente contrato Profesional, cuando la edificación sea de 1.000 m² o más y/o 25 o más metros de altura destinado a vivienda-residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos, contará con antecámara para acceder a la caja de escalera y deberá el Informe Técnico, estar visado por el cuerpo de Bomberos, tomando como base la LEY 19.587/72 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y su Decreto Reglamentario 351/79 - Anexo VII - CAPITULO XVIII - PROTECCION CONTRA INCENDIOS, en la Ley 24577 de Riesgos del Trabajo y su Decreto Reglamentario 170/96 y futuras

actualizaciones adoptándose el mayor valor dispuesto. La intervención del Cuerpo de Bomberos, en lo relativo a la protección contra incendios, será imprescindible cuando se solicite la aprobación de soluciones alternativas.

B) Una vez que se posea el plano Aprobado, el Profesional tramitará el Proyecto de las Prevenciones Contra Incendio.

C) Previo a solicitar el Final de Obra ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, se deberá tramitar ante el Cuerpo de Bomberos la correspondiente “**Certificación Final de Obras sobre instalaciones Contra Incendio**” cuando la edificación sea de 1.000 m² o más y/o 25 o más metros de altura destinado a vivienda-residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos. Si la edificación no queda comprendida en las características antes mencionadas, y/o la Dirección de Obras Privadas y Catastro entiende por causas justificadas en cuanto a su complejidad, que el edificio requiere una evaluación particular, podrá solicitarse un Informe Técnico Antisiniestral, con sus conclusiones, realizado por un Profesional con incumbencia y con su correspondiente contrato Profesional.

Para la tramitación del Final de Obra ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, cuando la edificación sea de 1.000 m² o más y/o 25 o más metros de altura destinado a vivienda-residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos, cumplimentando con la Ordenanza N° 5436/01, "Requisitos para la conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guardas mecanizadas de vehículos o rampas móviles, etc", y el propietario o consorcio, deberá presentar el certificado de “Capacitación de Evacuación” de los ocupantes, quedando bajo su absoluta responsabilidad, exigir cuando cambie alguna unidad de propietario o inquilino dicho certificado.

3.11. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

3.11.1. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

3.11.1.1. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE

En un predio donde se permanezca o trabaje, edificado o no, existirán por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro.
- b) Un lavabo.
- c) Una desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias establecidas por el Departamento de Obras Sanitarias.

3.11.1.2. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS

En una edificación destinada a vivienda, cada unidad independiente tendrá por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro.
- b) Un lavabo y una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias establecidas por el Departamento de Obras Sanitarias.

3.11.1.3. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS PRIVADOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES

En un edificio público o privado, comercial o industrial, o local destinado a estos usos, cada unidad independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en otro lugar de este Reglamento, se dispondrá de locales con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El Propietario puede establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen y/o permanezcan en el local o edificio.

Si el Propietario no establece el número de personas que trabajan y el de las personas que permanezcan en un local o edificio, este se calcula según lo dispuesto en el inc. 3.6.2.1. "Coeficiente de ocupación".

La proporción por sexos será determinada por el uso del local o edificio y cuando no exista uso declarado por el Propietario, será de 50 % (cincuenta por ciento) de hombres y 50 % (cincuenta por ciento) de mujeres.

Colocar en los baños y retretes de los servicios de salubridad (convencionales y especiales), cerrojos de seguridad sanitarios o cualquier sistema de herrajes que pueda ser abierto desde el exterior.

b) Los locales para servicios de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impedirán la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos

c) Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros:

(1) Servicio mínimo de salubridad convencional.

Los edificios y locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios de salubridad convencionales:

(I) Cuando el total de personas sea menor que 5 (cinco), se dispondrá de un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda, la Dirección puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem, coincidan con los de la vivienda cuando la habilite el usuario del comercio o de la industria.

(II) Cuando el total de personas varíe de:

| | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 5 a 9 se dispondrá | - por sexo: | 1 retrete y 1 lavabo, |
| 10 a 20 se dispondrá, | - para hombres: | 1 retrete, 2 lavabos y 1 orinal |
| | - para mujeres: | 1 retrete y 2 lavabos |
| Se aumentará por cada: | 20 personas o fracción de 20 | 1 retrete por sexo |
| | 10 personas o fracción de 10 | 1 lavabo por sexo |
| | 10 hombres o fracción de 10 | 1 orinal |

(III) Se colocará:

1 ducha por sexo: por cada 10 personas o fracción de 10, ocupadas en industria insalubre y en la fabricación de alimentos, provistas de agua fría y caliente.

(2) Servicio mínimo de salubridad especial.

Los servicios de salubridad especiales no son de uso exclusivo de las personas con discapacidad o con circunstancias particulares de accesibilidad.

Todo establecimiento donde se trabaje que tenga una capacidad igual o mayor que 10 (diez) puestos de trabajo, a los efectos de proporcionar accesibilidad física en los mismos a personas con discapacidad o con circunstancias particulares de accesibilidad, dispondrá de un servicio mínimo de salubridad especial, según el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», cuyos artefactos están incluidos en las cantidades indicadas en este artículo por el inciso c) "Servicio mínimo de salubridad especial para el personal de empleados y obreros", ítem (1) "Servicio mínimo de salubridad convencional", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

(I) Local independiente

Con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje», inciso a), ítem (2) e inciso b), ítem (1):

- en un local independiente para ambos sexos cuando el establecimiento tenga una cantidad de puestos de trabajo igual o mayor que 10 (diez) y
- en un local independiente por sexo cuando la cantidad de puestos de trabajo sea igual o mayor que 20 (veinte).

(II) Formando parte de los servicios de salubridad por sexo del edificio indicados en este Artículo, inciso c), ítem (1) "Servicio mínimo de salubridad convencional" donde:

- 1 inodoro: se ubicará en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem (1);
- 1 lavabo: cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso ,b), ítem (2).

(III) En los locales donde se disponga el servicio de salubridad especial se deberán cumplir con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., excepto el inciso c).

(IV) Los artefactos que cumplan con el ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", se computarán para determinar la cantidad exigida en el ítem c) de este artículo.

d) Servicios de salubridad para el público:

(1) Servicios de salubridad convencionales para el público:

En los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, mercados y otros que la Dirección establecerá por analogía, los servicios sanitarios, excluidos el personal de empleados y obreros, se determinarán considerando el cincuenta por ciento como hombres y el cincuenta por ciento como mujeres de acuerdo con lo siguiente:

| | | |
|----------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Hombres: | hasta 125 personas: | 1 retrete y un lavabo |
| | desde 126 y por cada 100 más o fracción | 1 retrete |
| | | 1 lavabo cada dos retretes |
| | | 1 orinal por retrete |
| Mujeres: | hasta 125 personas | 1 retrete y un lavabo |
| | desde 126 y por cada 100 de más o fracción | 1 retrete |
| | | 1 lavabo por cada dos retretes |

(2) Servicio de salubridad especial para el público

En los edificios mencionados en el inciso d), ítem (1) de este artículo a los efectos de proporcionar accesibilidad física al público con discapacidad o circunstancias discapacitantes se dispondrá de un servicio especial de salubridad, según el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», dentro de las siguientes opciones y condiciones.

(I) Local independiente:

Con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje":

- en un local independiente para ambos sexos cuando el número de personas sea menor que 250 (doscientos cincuenta) y
- en un local independiente por sexo a partir de 250 (doscientos cincuenta) personas.

(II) Servicios integrados:

Formando parte de los servicios de salubridad por sexo del edificio indicado en el inciso d), ítem (1), "Servicios de salubridad convencionales para el público" de este artículo donde:

- 1 inodoro se ubicará en un retrete que cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial", inciso a), ítem (1);
- 1 lavabo cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.3., "Servicios de salubridad convencionales para el público", inciso b), ítem (2) o ítem (3).

(III) En los locales donde se disponga de servicio de salubridad especial se deberá cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», excepto el inciso c).

(IV) Los artefactos se computarán para determinar la cantidad exigida en el ítem d), inciso (1) de este artículo.

e) Servicios de salubridad en teatros, cine-teatros y cinematógrafos

(1) Servicios de salubridad convencionales en teatros, cine-teatros y cinematógrafos

| Grupo | Sexo | Personas/local o artefacto | retrete | orinal | lavabo | ducha |
|-----------|---------|------------------------------|---------|--------|--------|-------|
| Público | hombres | por cada 300 ó fracción >100 | — | — | 1 | — |
| Público | hombres | por cada 200 ó fracción >100 | 1 | 1 | — | — |
| Público | hombres | por cada 100 ó fracción > 50 | — | — | 1 | — |
| Público | mujeres | por cada 200 ó fracción >100 | 2 | — | 1 | — |
| Empleados | hombres | por cada 30 ó fracción | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Empleadas | mujeres | por cada 30 ó fracción | 1 | — | 1 | 1 |
| Artistas | hombres | por cada 25 ó fracción | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Artistas | mujeres | por cada 25 ó fracción | 2 | — | 1 | 2 |

Para determinar los servicios de salubridad convencionales para el público, se considerará integrado por un 50 % (cincuenta por ciento) de hombres y un 50 % (cincuenta por ciento) de mujeres. Las cantidades se determinan por la Tabla:

(2) Servicio de salubridad especial en teatros, cine-teatros y cinematógrafos:

El edificio dispondrá de servicio mínimo de salubridad especial para el público con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, según las siguientes opciones:

(I) Local independiente:

Con inodoro y lavabo según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», inciso a), ítem (2) e inciso b), ítem (1):

- en un local independiente para ambos sexos, cuando el número de espectadores sea menor que 200 (doscientos) y
- en un local independiente por sexo a partir de 200 (doscientos) espectadores.

(II) Servicios integrados

Formando parte de los servicios de salubridad del edificio indicado en el ítem e) "Servicios de salubridad convencionales en teatros, cine-teatros y cinematógrafos" de este artículo, donde:

- 1 inodoro se ubicará en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" inciso a), ítem (1);
- 1 lavabo cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), ítem (2) ó ítem (3).

(3) En los locales donde se disponga de servicio mínimo de salubridad especial se deberá cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" excepto el inciso c).

(4) Los artefactos del servicio de salubridad especial se computarán para determinar la cantidad exigida en el ítem e), inciso (1) de este artículo.

(5) La Dirección podrá exigir una dotación mayor de servicio mínimo especial de salubridad en caso de considerarlo necesario, o admitir un solo servicio de salubridad especial para ambos sexos en caso de baja ocupación, según el proyecto presentado, que en caso de servicios para el público se distribuirán en distintos niveles y ubicaciones equidistantes, de las localidades reservadas para personas en sillas de ruedas, marcha claudicante y ancianos.

f) Servicios de salubridad en campos de deportes:

(1) Servicios de salubridad convencionales en campos de deportes:

En los campos de deportes cada sector tendrá los siguientes servicios de salubridad convencionales exigidos:

(I) Bebederos con surtidor:

- 4 como mínimo y
- 1 por cada 1 000 (mil) espectadores o fracción a partir de 5 000 (cinco mil).

(II) Orinales

- 4 por cada 1 000 (mil) espectadores hasta 20 000 (veinte mil) espectadores con un mínimo de uno.
- 2 por cada 1 000 (mil) espectadores sobre 20 000 (veinte mil).

(III) Retretes

- 1/3 del número de orinales de los cuales:
2/3 para hombres con un mínimo de uno.
1/3 para mujeres con un mínimo de uno.

(IV) Lavabos

- 1 lavabo cada 2 retretes para hombres, con un mínimo de uno
- 1 lavabo cada 2 retretes para mujeres, con un mínimo de uno.

(2) Bebederos especiales en campos de deportes

De la cantidad de bebederos exigibles por el inciso f), ítem (1), apartado (I) de este artículo, por lo menos un bebedero, tendrá su pico surtidor a una altura de 0,75 m del nivel del solado alcanzable para los niños, personas de corta estatura y usuarios de sillas de ruedas, que les permite la colocación de las rodillas debajo del mismo desde la sillas de ruedas.

(3) Servicio de salubridad especial en campo de deportes para el público

El campo de deportes dispondrá de servicio mínimo de salubridad especial para el público con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, según las siguientes opciones:

(I) Local independiente

Con inodoro y lavabo para ambos sexos, según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem (2) e inciso b), ítem (1),

- en un local independiente para ambos sexos cuando la cantidad de espectadores sea menor que 500 (quinientos), y
- en un local independiente por sexo a partir de 500 (quinientos) espectadores.

(II) Servicios integrados

Formando parte de los servicios de salubridad del campo de deportes indicados en el ítem f) "Servicios de salubridad convencionales en campos de deportes" de este artículo, donde:

- 1 inodoro se ubicará en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" inciso a), ítem (1);

- 1 lavabo cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), ítem (2) ó ítem (3).

(3) En los locales donde se disponga servicio mínimo especial de salubridad se deberá cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" excepto el inciso c).

(4) Los artefactos del servicio de salubridad especial se computarán para determinar la cantidad exigida en el ítem e), inciso (1) de este artículo.

g) En locales de baile los servicios exigidos son:

(1) Para el público:

(I) Servicio de salubridad convencional para el público:

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

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

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte).

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

- El 50 % como hombres y el 50 % como mujeres en locales sin alternación;

- El 80 % como hombres y el 20 % como mujeres en los locales con alternación que admitan público femenino;

- El 100% como hombres en los locales con alternación reservado exclusivamente para público masculino.

(2) Servicio de salubridad especial en locales de baile

El local para bailes dispondrá de servicio de salubridad especial para el público con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, según las siguientes opciones:

- en un local independiente para ambos sexos cuando la concurrencia sea menor que 250 (doscientas cincuenta) personas; y

- en un local independiente por sexo cuando la concurrencia sea superior que 250 (doscientas cincuenta) personas.

(I) Local independiente

En un local independiente, con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», inciso a), ítem (2) e inciso b), ítem (1).

(II) Servicios integrados

Formando parte de los servicios de salubridad del local de baile indicados en el ítem g) de este artículo, donde:

- 1 inodoro se ubicará en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje» inciso a), ítem (1);

- 1 lavabo cumplirá con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4. «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», inciso b), ítem (2) ó ítem (3).

(III) En los locales donde se disponga servicio de salubridad especial se deberá cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje» excepto el inciso c).

(IV) Los artefactos del servicio de salubridad especial se computarán para determinar la cantidad exigida en el inciso g), ítem (1) de este artículo.

(3) Para el personal

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 30 (treinta) usuarios.

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

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 (treinta) usuarios subsiguientes o fracción mayor que 5 (cinco).

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

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

3.11.1.4. SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE:

En todo predio donde se permanezca o trabaje, existirán servicios mínimos de salubridad especial en locales de albañilería, hormigón u otros materiales aprobados por la Dirección de Obras Privadas y Catastro, con solado impermeable y paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable, dotados de:

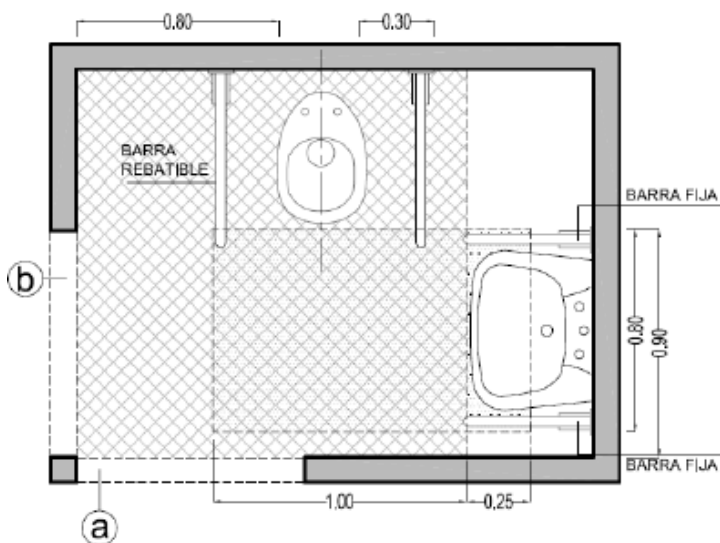
a) Inodoro

Inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0,30 m del otro lado del artefacto, ambas de 1,50 m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por 0,90 m de largo; la altura del inodoro permitirá el cómodo traslado desde una silla de ruedas y se determinará:

- colocando un artefacto especial de mayor altura o,
- colocando un artefacto convencional sobre una plataforma que no sobresalga del mismo o,
- elevándolo con una tabla para inodoro suplementada.

La taza del inodoro con tabla debe quedar entre $0,51\text{m} \pm 0,01\text{m}$ del nivel del solado.

El sistema de limpieza de la taza del inodoro estará a la altura de alcance de los usuarios de silla de ruedas y será de mochila a gatillo, válvula o cadena. Grafico a modo de ejemplo (ver alternativas en la Ley 24314).



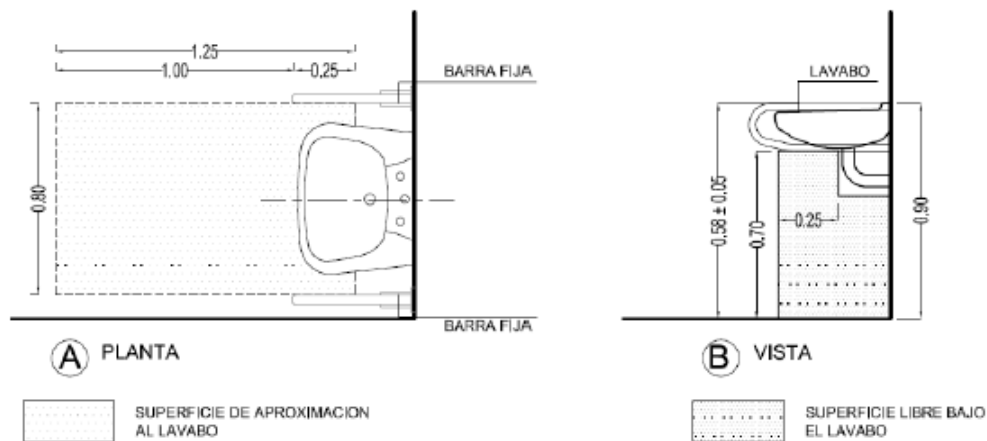
PLANTA

a y b - POSICION ALTERNATIVA DE LA PUERTA, ABRE HACIA AFUERA O ES CORREDIZA

b) Lavabo

Un lavabo de colgar (sin pedestal) o una bacha en una mesada colocados a $0,85\text{m} \pm 0,05\text{m}$, ambos con espejo inclinado a 15° cuyo borde inferior está colocado a $0,90\text{m}$ del nivel del solado, cuya superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de $1,00\text{m}$ frente al artefacto por un ancho de $0,40\text{m}$ a cada lado del eje del artefacto. Esta superficie de aproximación se podrá superponer con la superficie de aproximación del inodoro. Este artefacto permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a $0,70\text{m}$ de altura, con una profundidad de $0,25\text{m}$, por un ancho de $0,40\text{m}$ a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe.

La grifería utilizada será del tipo cruceta, palanca a presión o sistemas de accionamiento especial por activación con célula fotoeléctrica o similar para facilitar la manipulación de personas con Actividad Manual Reducida.



c) Ducha y desagüe de piso

La ducha y su desagüe de piso constarán: de una zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m con asiento rebatible y una zona seca de 0,80 m x 1,20 m, que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona húmeda y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos restantes de la forma indicada en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

- (1) En un gabinete independiente: con zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m y una antecámara de 1,50 m x 1,50 m, que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas.
- (2) En un retrete con un inodoro.
- (3) En un baño con inodoro y lavabo.

d) Condiciones complementarias del servicio de salubridad especial

En todos los casos se observarán las superficies para la aproximación y traslado para cada artefacto.

El retrete indicado en el inciso a), ítem 1 y el gabinete para ducha indicado en el inciso c) de este artículo, serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

Las antecámaras y muros corta vista permitirán el acceso a los servicios de salubridad especiales, utilización y aproximación al lavabo o mesada con bacha indicados en el inciso b), ítem (2) de este artículo y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescrito en el ítem 3.5.1.12. "Puertas".

Las antecámaras, recintos sanitarios y gabinetes de ducha en la zona seca, permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior, no obstante si esto no fuera factible, el mismo podrá realizarse fuera del local en la zona libre y al mismo nivel que enfrenta al local de salubridad especial.

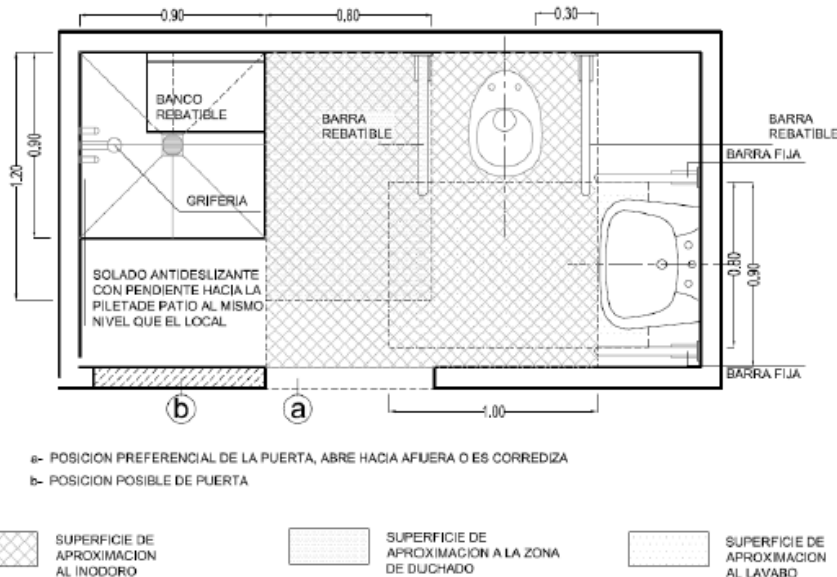
Los recorridos para el acceso al servicio mínimo de salubridad especial cumplirán integralmente lo prescrito en el ítem 3.6.1.1. "Trayectoria de los medios de salida", desde cualquier local hasta el servicio de salubridad especial.

La puerta o puertas de acceso al servicio especial de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente artículo, llevarán la señalización normalizada establecida por Norma IRAM 3 722 « Símbolo Internacional de Acceso para discapacitados motores» sobre la pared de la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de 0,30 m de altura, a partir de 1,30 m del nivel del solado. Cuando no sea posible la colocación sobre pared de esta señalización, la Dirección admitirá el pictograma sobre la hoja de la puerta.

Los accesorios como perchas y toalleros, llaves de luz, grifería de la ducha, etc. se ubicarán al alcance de las personas en sillas de ruedas en una franja comprendida entre 0,80 m y 1,30 m.

La altura de colocación de las barras de apoyo y transferencia para el inodoro, bidé y asiento para la zona de duchado es de 0,75 m a 0,80 m, medidos desde el nivel del solado hasta el borde superior de la barra. Las barras fijas y móviles sobrepasarán el borde anterior del inodoro y el bidé entre 0,10 m y 0,15 m. A ambos lados del lavabo se colocarán barras fijas de apoyo de sección circular, ubicadas a la altura del artefacto y separadas del mismo 0,05 m.

Se instalará en los retretes un timbre de emergencia colocado sobre la pared a una altura comprendida entre 0,45 m \pm 0,05 m del nivel del solado, para ser accionado desde el piso, en caso de accidente, que tendrá una llamada luminosa y sonora en la puerta y en un local remoto si fuera necesario. Grafico a modo de ejemplo (ver alternativas en la Ley 24.314).



3.11.1.5. INSTALACIÓN DE SALUBRIDAD EN RADIOS CON O SIN REDES DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS:

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

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

3.11.2. SERVICIOS DE SANIDAD:

3.11.2.1. FACULTAD RELATIVA A SERVICIOS DE SANIDAD:

La Dirección de Obras Privadas y Catastro, podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

3.11.2.2. LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD:

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso desde la entrada al edificio según lo prescrito en el ítem 3.5.1.10. "Escalones en pasajes y puertas" y su ubicación será claramente señalizada. La circulación y el acceso desde cualquier lugar del establecimiento hasta la sala de primeros auxilios se realizará a través de superficies específicamente delimitadas que permitan la circulación y giro de una camilla.

El área del local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será igual o mayor a 10,00 m² con lado no menor que 3,00 m. La altura mínima será de 2,50 m. Poseerá ventilación a patio o bien por techo, mediante claraboya, no inferior a 0,50 m². Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 1,80 m medidos sobre el solado; el resto de los paramentos, así como el cielorrasos, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

3.11.2.3. SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL PARA EL LOCAL DE SERVICIO DE SANIDAD:

El local destinado al servicio de sanidad contará con servicio de salubridad especial dotado con un inodoro y un lavabo que se instalarán según las siguientes opciones:

- a) 1 inodoro en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem (1);
- b) 1 lavabo en una antecámara o en el local de sanidad que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), ítem (1);
- c) 1 inodoro y 1 lavabo en un retrete que cumpla con lo prescrito en el ítem 3.11.1.4., «Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje», inciso a), ítem (2) e inciso b), ítem (1);
- d) Además de cumplir con los restantes incisos del ítem 3.11.1.4. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

3.11.3. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:

3.11.3.1. LOCALES PARA COCINAR:

En toda unidad de vivienda habrá 1 local para cocina o por lo menos, un espacio para cocinar.

3.11.3.2. LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS:

Locales para calderas y otros dispositivos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar las renovaciones horarias de su volumen;
- b) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;
- c) Tener una altura que permita un espacio de 1 m. sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 m;
- d) Tener fácil y cómodo acceso;
- e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a estos.
- f) Deberá cumplir con todos los requisitos en la Reglamentación de Gas del Estado.

3.11.3.3. LOCALES PARA SECADERO:

Los locales para secadero cuando sean parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica este al alcance normal de una persona se la protegerá con defensas de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán ventilación adecuada a su importancia, a juicio de la Dirección.

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

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

tener una adecuada ventilación al exterior o a otro local, aprobada por la empresa pertinente. Los locales o espacios requeridos tendrán las dimensiones y superficies mínimas que se indican de acuerdo con la superficie del edificio o la potencia requerida.

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

3.11.4. CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO:

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

3.11.5. PARARRAYOS:

3.11.5.1. NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS:

En todo edificio de diez o más pisos altos tendrá la obligación de instalar pararrayos, por su altura y por ser susceptibles de ser dañados por descargas eléctricas atmosféricas.

La punta de la barra de un pararrayo estará ubicada por lo menos a 1,00 m. por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas y mástiles aislados.

En las cumbres de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20,00 m. entre si.

3.11.6. DE LAS OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE

3.11.6.1. DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE:

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

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

3.11.6.2. OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE:

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

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

- a) Plataformas o tribunas para inspeccionar o examinar, tableros para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares;
- b) Quioscos y decoraciones para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras con permiso concedido. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de dichas obras.

3.11.6.3. MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA:

La Dirección de Obras Privadas y Catastro puede autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en Cuenta las exigencias de "Protección contra incendio"

3.11.7. BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

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

Cuando el número de buzones exceda de 25 será obligatoria una lista guía. El Propietario puede solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones.

Los buzones serán construidos con material incombustible. Su instalación puede efectuarse en batería, colocados en lugar de fácil accesibilidad, comodidad para su manipulación y altura adecuada para sus usuarios.

ARTÍCULO 2º: la presente deroga las ordenanzas N° 1688/84, 3155/92, 4173/96, 6003/03, 6482/05, 7074/07, y cualquier otra que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 3º: Comuníquese, regístrese, publíquese, archívese.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atte.

Dr. Ignacio Mateucci
Secretario Legislativo
HCD San Nicolás

Don Miguel Angel Pereyra
Presidente HCD

.....

San Nicolás, 28 de mayo de 2008

Cúmplase, comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dr. Marcelo Del Lavo
Secretario de Gobierno

Farm. Marcelo Carignani
Intendente Municipal

SECCION 3
DEL PROYECTO DE LAS OBRAS
INDICE

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 3.1. | DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS | 1 |
| 3.1.1. | DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN | 1 |
| 3.1.1.1. | DEFINICIONES | 1 |
| 3.1.1.2. | ALINEACIÓN | 1 |
| 3.1.1.3. | DE LA VERIFICACION Y PENALIDADES | 2 |
| 3.1.1.4. | NIVEL – COTA DE UN PREDIO | 2 |
| 3.1.1.5. | OCHAVAS - SUS DIMENSIONES | 2 |
| 3.1.1.6. | OBRAS DETRÁS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE RETIRO OBLIGATORIO..... | 3 |
| 3.1.1.7. | LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANO | 3 |
| 3.1.1.8. | DE LA LINEA DE EDIFICACION DE LAS ESQUINAS | 3 |
| 3.1.1.9. | DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS | 3 |
| 3.1.1.10. | OCHAVAS, CURVAS Y POLIGONALES | 3 |
| 3.1.1.11. | EDIFICIOS FUERA DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA: (Fuera del Área de Preservación Patrimonial) | 3 |
| 3.1.1.12. | OCHAVAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE JARDÍN | 3 |
| 3.2. | DE LAS CERCAS Y ACERAS | 3 |
| 3.2.1. | GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS | 4 |
| 3.2.1.1. | OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS | 4 |
| 3.2.1.2. | CERCOS Y TAPIALES | 4 |
| 3.2.1.3. | EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS | 4 |
| 3.2.1.4. | CERCAS Y ACERAS EN CASO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y DURANTE LA EJECUCION DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN | 5 |
| 3.2.1.5. | CERCOS EN TERRENOS DE USO PÚBLICO (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.) | 5 |
| 3.2.2. | VEREDAS O ACERAS | 5 |
| 3.2.2.1. | VEREDAS GENERALIDADES | 5 |
| 3.2.2.2. | MATERIAL Y COLOR DE LAS VEREDAS | 5 |
| 3.2.2.3. | ANCHO DE LAS VEREDAS | 7 |
| 3.2.2.4. | PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS VEREDAS | 7 |
| 3.2.2.5. | VEREDAS ARBOLADAS | 7 |
| 3.2.2.6. | REBAJE DE CORDONES | 7 |
| 3.2.2.7. | ENTRADAS DE VEHÍCULOS | 7 |
| 3.2.2.8. | VEREDAS EN ZONA CON REGLAMENTACIONES ESPECIALES | 7 |
| 3.2.2.9. | VEREDAS EN TERRENOS DE USO PÚBLICO (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.) | 7 |
| 3.2.3. | CERCOS Y VEREDAS EN ZONAS DE RETIRO OBLIGATORIO | 8 |
| 3.2.3.1. | REPARACION DE CERCO | 8 |
| 3.2.3.2. | DEMOLICIONES | 8 |
| 3.2.4. | VIA PÚBLICA | 8 |
| 3.2.4.1. | ANCHO DE CALLE | 8 |
| 3.2.4.2. | CALLES DE ANCHOS ESPECIALES | 8 |
| 3.2.5. | USO DE LA VIA PÚBLICA | 8 |
| 3.2.5.1. | TUNELES Y CONDUCTOS | 8 |
| 3.2.5.2. | PERMISO DE ROTURA | 8 |
| 3.2.5.3. | ZANJAS O CUNETAS | 9 |
| 3.2.5.4. | RETIRO DE ÁRBOLES DE LA VEREDA | 9 |
| 3.3. | DE LAS FACHADAS | 9 |
| 3.3.1. | FACHADAS Y MEDIANERAS | 9 |
| 3.3.1.1. | ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS | 9 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3.1.2. | FACHADA PRINCIPAL DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE RETIRO OBLIGATORIO | 9 |
| 3.3.1.3. | CONDUCTOS O ELEMENTOS AGREGADOS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA | 10 |
| 3.3.2. | LIMITACION DE LAS SALIENTES EN FACHADAS | 10 |
| 3.3.2.1. | SALIENTES EN PLANTA BAJA | 10 |
| 3.3.2.2. | SALIENTES EN BALCONES ABIERTOS | 11 |
| 3.3.2.3. | SALIENTES DE ALEROS | 11 |
| 3.3.2.4. | SALIENTES DE LOS CORNISAMIENTOS | 11 |
| 3.3.2.5. | MARQUESINAS | 11 |
| 3.3.2.6. | BALCONES O VOLÚMENES CERRADOS | 12 |
| 3.3.2.7. | CUERPOS SALIENTES | 12 |
| 3.3.2.8. | COLUMNAS Y SALIENTES EN OCHAVAS | 12 |
| 3.3.3. | TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL | 13 |
| 3.3.3.1. | GENERALIDADES Y PERFIL DE LOS TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL | 13 |
| 3.3.3.2. | TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS O CON SOSTENES EN INSTALACION PÚBLICA | 14 |
| 3.3.3.3. | PARASOLES | 14 |
| 3.4. | DE LOS LOCALES, VIVIENDAS Y PATIOS | 14 |
| 3.4.1. | CLASIFICACION | 14 |
| 3.4.1.1. | CRITERIO CLASIFICACION DE LOS AMBIENTES, VIVIENDAS Y PATIOS | 14 |
| 3.4.1.2. | LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACION | 15 |
| 3.4.2. | ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES | 15 |
| 3.4.2.1. | GENERALIDADES SOBRE ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES | 15 |
| 3.4.2.2. | ALTURA MINIMA DE LOCALES | 15 |
| 3.4.2.3. | ALTURA MINIMA DE LOCALES EN SUBSUELO | 15 |
| 3.4.3. | AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES | 15 |
| 3.4.3.1. | GENERALIDADES SOBRE AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES..... | 15 |
| 3.4.3.2. | AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA, CUARTA Y QUINTA CLASE | 16 |
| 3.4.3.3. | AREAS Y LADOS MINIMOS EN LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE | 16 |
| 3.4.3.4. | AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE | 16 |
| 3.4.4. | DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES | 16 |
| 3.4.4.1. | GENERALIDADES SOBRE ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES ILUMINACION MEDIA HORIZONTAL | 16 |
| 3.4.4.2. | ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 1RA. 2DA. Y 4TA. CLASE..... | 16 |
| 3.4.4.3. | VENTILACION DE LOCALES DE 3ª CLASE | 18 |
| 3.4.4.4. | ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 4TA. CLASE | 18 |
| 3.4.4.5. | ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 5TA. CLASE | 18 |
| 3.4.4.6. | ILUMINACIÓN ARTIFICIAL Y VENTILACIÓN MECÁNICA | 18 |
| 3.5. | DE LAS CIRCULACIONES | 20 |
| 3.5.1. | AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS CIRCULACIONES | 20 |
| 3.5.1.1. | ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL: (Ver ítem 3.6.3.5.) | 20 |
| 3.5.1.2. | ESCALERAS | 21 |
| 3.5.1.3. | RAMPAS Y ESCALERAS MECÁNICAS | 24 |
| 3.5.1.4. | CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN LAS SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS | 26 |
| 3.5.1.5. | PUERTAS GIRATORIAS | 26 |
| 3.5.1.6. | ASCENSORES | 27 |
| 3.5.1.7. | PALIER DE ESCALERAS Y PALIER DE ASCENSORES NO UNIFICADOS | 28 |
| 3.5.1.8. | VERIFICACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE MÁQUINAS DE ELEVACIÓN..... | 29 |
| 3.5.1.9. | PALIER DE PISOS | 30 |
| 3.5.1.10. | ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS | 30 |
| 3.5.1.11. | USO DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN | 30 |
| 3.5.1.12. | PUERTAS | 30 |
| 3.5.1.13. | ALTURA DE ACCIONAMIENTO PARA ABERTURAS | 33 |

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.6. | DE LOS MEDIOS DE SALIDA | 33 |
| 3.6.1. | GENERALIDADES SOBRE MEDIOS DE SALIDA | 33 |
| 3.6.1.1. | TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA | 34 |
| 3.6.1.2. | SALIDA EXIGIDA LIBRE | 34 |
| 3.6.1.3. | SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIO DE SALIDAS EXIGIDOS | 35 |
| 3.6.1.4. | SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA..... | 35 |
| 3.6.1.5. | PUERTAS O PANELES FIJOS DE VIDRIO EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS..... | 35 |
| 3.6.1.6. | ANCHO MÍNIMO DE CIRCULACIÓN INTERNA EN VIVIENDA PERMANENTE... | 35 |
| 3.6.2. | NÚMERO DE OCUPANTES | 35 |
| 3.6.2.1. | FACTOR DE OCUPACIÓN | 35 |
| 3.6.3. | SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA | 36 |
| 3.6.3.1. | ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDA | 36 |
| 3.6.3.2. | PUERTAS DE SALIDA | 37 |
| 3.6.3.3. | ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA | 37 |
| 3.6.3.4. | LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS Y DEPORTIVAS..... | 38 |
| 3.6.3.5. | ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA | 39 |
| 3.6.3.6. | PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS | 39 |
| 3.6.4.1. | ANCHO DE SALIDA PARA VEHÍCULOS | 40 |
| 3.6.4.2. | SALIDA PARA VEHICULOS EN PREDIO DE ESQUINA | 40 |
| 3.7. | DE LOS PATIOS | 40 |
| 3.7.1. | GENERALIDADES SOBRE PATIOS | 40 |
| 3.7.1.1. | FORMA DE MEDIR LOS PATIOS | 40 |
| 3.7.1.2. | PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS | 41 |
| 3.7.1.3. | COLOCACIÓN DE TOLDOS EN PATIOS DE VIVIENDAS | 41 |
| 3.7.1.4. | CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS | 42 |
| 3.7.1.5. | PATIOS PRINCIPALES RECTANGULARES | 42 |
| 3.7.1.6. | PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES | 47 |
| 3.7.2. | CENTRO DE MANZANA | 47 |
| 3.7.2.1. | GENERALIDADES SOBRE CENTROS DE MANZANA | 47 |
| 3.7.3. | PATIOS EN EDIFICACIONES QUE SE AMPLIÉN O REFACCIONEN | 48 |
| 3.8. | DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS | 48 |
| 3.8.1. | GENERALIDADES SOBRE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS..... | 48 |
| 3.8.1.1. | REFORMAS EN CONSTRUCCIONES EXCEDIDAS EN F.O.S. | 48 |
| 3.8.1.2. | CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES | 49 |
| 3.8.1.3. | MAMPARAS DE SUBDIVISIONES EN LOS LOCALES | 49 |
| 3.8.1.4. | PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN | 49 |
| 3.8.1.5. | CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO | 49 |
| 3.8.2. | REFACCIONES EN ZONAS Y CALLES DE ALTURA MINIMA Y RETIRO OBLIGATORIO DE FACHADA | 49 |
| 3.8.2.1. | PROPIEDADES AFECTADAS POR ALTURA MINIMA DE FACHADA Y RETIRO... | 49 |
| 3.9. | DE LAS OBRAS QUE PRODUZAN MOLESTIAS | 50 |
| 3.9.1. | DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS | 50 |
| 3.9.1.1. | VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO | 50 |
| 3.9.2. | INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE | 50 |
| 3.9.2.1. | INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS | 50 |
| 3.9.2.2. | INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRIO | 51 |
| 3.9.2.3. | INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD | 51 |
| 3.9.3. | ÁRBOLES QUE AFECTEN A LOS LINDEROS | 51 |
| 3.9.3.1. | DENUNCIAS POR FINCAS LINDERAS | 51 |
| 3.10. | DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIO (Ver 3.6.) | 51 |
| 3.10.1. | PREVENCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN EL TIPO DE USO | 51 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.10.1.1. | PREVENCIÓNES GENERALES CONTRA INCENDIO | 51 |
| 3.11. | DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS | 52 |
| 3.11.1. | SERVICIOS DE SALUBRIDAD | 52 |
| 3.11.1.1. | SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE | 52 |
| 3.11.1.2. | SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS | 52 |
| 3.11.1.3. | SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS PRIVADOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES | 52 |
| 3.11.1.4. | SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE | 57 |
| 3.11.1.5. | INSTALACIÓN DE SALUBRIDAD EN RADIOS CON O SIN REDES DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS | 59 |
| 3.11.2. | SERVICIOS DE SANIDAD | 59 |
| 3.11.2.1. | FACULTAD RELATIVA A SERVICIOS DE SANIDAD | 59 |
| 3.11.2.2. | LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD | 59 |
| 3.11.2.3. | SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL PARA EL LOCAL DE SERVICIO DE SANIDAD | 59 |
| 3.11.3. | LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES | 60 |
| 3.11.3.1. | LOCALES PARA COCINAR | 60 |
| 3.11.3.2. | LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS | 60 |
| 3.11.3.3. | LOCALES PARA SECADERO | 60 |
| 3.11.3.4. | LOCALES PARA INSTALACIONES Y MEDIDORES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS | 60 |
| 3.11.4. | CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO | 61 |
| 3.11.5. | PARARRAYOS | 61 |
| 3.11.5.1. | NECESIDAD DE INSTALAR PARARRAYOS | 61 |
| 3.11.6. | DE LAS OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE | 61 |
| 3.11.6.1. | DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE | 61 |
| 3.11.6.2. | OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE | 61 |
| 3.11.6.3. | MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA | 61 |
| 3.11.7. | BUZONES PARA CORRESPONDENCIA | 61 |
| | INDICE | 63 |