

**CODIGO DE EDIFICACION ORD. 595/82
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL**

INDICE

CAPITULO 1

INTRODUCCION

CLASIFICACIÓN O COMBINACIÓN DE CLASIFICACIONES:

1. OBRA NUEVA.
2. AMPLIACIÓN A CONSTRUIR.
3. MODIFICACIONES INTERNAS A CONSTRUIR.
4. A DEMOLER.
5. DEMOLIDA.
6. EN CONSTRUCCION.
7. OBRA EXISTENTE.
8. AMPLIACION EXISTENTE.
9. MODIFICACIONES INTERNAS EXISTENTES.

1- DE LAS REPOSABILIDADES DE LOS ACTORES

1.1-DEL MUNICIPIO:

1.2-DEL PROPIETARIO:

1.3-DEL PROFESIONAL:

CAPITULO 2

DE LA GESTION, PROCESO Y NORMAS ADMINISTRATIVAS.

DE LAS TRAMITACIONES

2.1-Disposiciones Generales para la tramitación.

2.1.1-Requerimiento de permiso o aviso de obra

2.1.1.1-Trabajos que requieren permiso.

2.1.1.2-Trabajos que requieren aviso.

2.1.2-Demoliciones.

2.1.3-Conforme a obra.

2.1.4-Modificaciones de obras en ejecución.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES.

2-Documentación necesaria

2.2-Documentación necesaria para la tramitación

Disposiciones generales:

Documentación necesaria para la tramitación de:

2.2.1-Consulta Factibilidad.

2.2.2-Permiso de edificación.

2.2.3-Modificaciones de obras en ejecución.

2.2.4-Demolición parcial o total de los edificios.

2.2.5-Aviso de obra.

2.2.6-Conforme a Obra.

2.2.7-Cerificado Final de obra.

- 2.2.8-Construcción de sepulcros.
- 2.2.9-Sistemas constructivos no tradicionales.
- 2.2.10-Contenidos indispensables de los planos de edificación.
- 2.2.11-Liquidación y pago de derechos de derechos e construcción
- 2.3-Tramitación mecánica.
- 2.3.1-Consulta de Factibilidad.
- 2.3.2-Tramitación de un expediente de construcción.
- 2.3.3-Aviso de inicio de obra.
- 2.3.4-Final de obra.
- 2.3.5-Certificado Final de Obras de oficio.
- 2.3.6-Sepulcros.
- 2.3.7-Casos excepcionales.
- 2.3.8-Inexactitud de los documentos exigidos.
- 2.3.9-Obras Gubernamentales.
- 2.3.10-Desestimio de obra.
- 2.3.11-Plazos.
- 2.3.12-Obras Paralizadas.
- 2.3.13-Archivo de planos.
- 2.3.14-Copia de originales de planos archivados en la Dirección.
- 2.3.15-Desarchivo.
- 2.4-De la Inspección de las obras.
- 2.4.1-Acta Comprobación.
- 2.5-De las penalidades.
- 2.6-De los Profesionales

CAPITULO 3

DE LOS PROYECTOS, FORMA DE IMPLANTACION, VOLUMENES EDIFICABLES Y ESPACIOS LIBRES

- 3.5-De los volúmenes edificables en cada predio y sus espacios libres.
- 3.5.2-Del espacio entre los volúmenes edificables.
- 3.5.3.3-Patios.
- 3.6-De los locales.
- 3.7-Iluminación y ventilación de locales.

**CODIGO DE EDIFICACION ORD. 595/82
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL**

CAPITULO 1

INTRODUCCIÓN

Todos los proyectos de obras y sus correspondientes instalaciones complementarias deberán estar de acuerdo con este Código, con la legislación sobre uso, ocupación y parcelamiento del suelo, con los principios previstos en el Plan Director y con toda otra normativa Nacional, Provincial y/o Municipal.

Las obras de edificaciones realizadas o a realizarse en el ámbito de este Municipio serán identificadas de acuerdo a la siguiente clasificación o combinación de clasificaciones:

OBRA NUEVA.

AMPLIACIÓN A CONSTRUIR.

MODIFICACIONES INTERNAS A CONSTRUIR.

A DEMOLER.

DEMOLIDA.

EN CONSTRUCCION.

OBRA EXISTENTE.

AMPLIACION EXISTENTE.

MODIFICACIONES INTERNAS EXISTENTES.

Toda obra de construcción, demolición o remodelación con modificación estructural y/o de superficies, de iniciativa pública o privada solamente podrá ser iniciada posteriormente a la concesión del permiso por parte de la oficina competente, caso contrario será pasible de la paralización y clausura sin perjuicio de abonar los recargos y multas que correspondieren.

Las obras o ampliaciones subsistentes que reúnan condiciones mínimas de habitabilidad y el sistema constructivo resulte confiable a criterio del profesional interviniente y mediante la presentación de un informe técnico, podrán ser registradas y empadronadas como tales, sin perjuicio de abonar los recargos y multas que correspondieren.

En este caso el propietario, su representante o tenedor con ánimo de dueño serán responsables por la seguridad estructural, salubridad o cualquiera de los aspectos edilicios que declaren.

La oficina competente, previo a la incorporación en los registros municipales, podrá además solicitar toda la documentación necesaria para garantizar la seguridad y salubridad de las obras ejecutadas sin intervención profesional, inclusive la revisión de los cálculos estructurales, análisis de materiales y estructuras, verificación de capacidades de las plantas depuradoras, etc. Si las construcciones no cumplieran con la normativa vigente, se deberá ajustar el proyecto hasta cumplir con las normas del código de edificación y/o zonificación en el momento que lo requieran los propietarios de las parcelas linderas, terceros damnificados o la propia Municipalidad. En tanto queda prohibida toda ampliación y/o remodelación si no vuelve al estado reglamentario la parte existente que no cumple con el código de edificación y zonificación.

La Municipalidad no resigna el derecho de poder disponer demoliciones y/o supresiones totales o parciales de las obras subsistentes que afecten la salubridad y/o seguridad del edificio o de terceros y/o adecuación a las normas.

Las obras a realizarse en construcciones integrantes del patrimonio histórico Nacional, Provincial o Municipal deberán atender las normas propias establecidas por la autoridad competente.

Toda obra de uso público, excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar de carácter permanente deberá ser proyectada o adecuada para permitir el acceso, circulación y utilización de personas discapacitadas.

Para la habilitación de construcciones o remodelaciones de edificios o instalaciones capaces de causar impacto sobre el medio ambiente, será exigida la intervención de los organismos Nacionales, Provinciales y/o Municipales de control ambiental.

1- DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS ACTORES:

1.1-DEL MUNICIPIO:

La aprobación del proyecto de arquitectura observando las disposiciones de este código y demás normativas vigentes.

La autorización y fiscalización de la ejecución, habilitación y utilización de las obras.

La fiscalización del mantenimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad y salubridad de las obras.

El Municipio deberá asegurar a través de la oficina competente el acceso a toda la información contenida en la legislación vigente referida al Plan Director, parcelamiento, uso y ocupación del suelo.

1.2-DEL PROPIETARIO:

Responder por la veracidad de los documentos presentados, no implicando su aceptación por parte del Municipio reconocimiento del derecho de propiedad.

El propietario, sucesor, representante o tenedor del inmueble es responsable por el mantenimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad y salubridad así como también la observancia de las disposiciones de este código y toda otra normativa vigente.

Comunicar en forma fehaciente a la oficina competente los cambios que se produzcan en cuanto a los profesionales responsables de la obra. Caso contrario no podrá proseguir su ejecución so pena de ser considerada por parte del Municipio "obra clandestina" y proceder a la paralización y/o clausura de la misma, debiéndose abonar antes de su prosecución, los recargos correspondientes sobre los derechos de construcción y multas si correspondieren.

1.3-DEL PROFESIONAL:

El responsable técnico asume ante el Municipio y terceros que serán seguidas las condiciones previstas en el proyecto aprobado.

Es responsable de la colocación y mantenimiento del cartel de obra.

Si por rescisión del contrato, vencimiento del plazo de vigencia, etc., el profesional decidiera apartarse de la obra, deberá comunicar en forma fehaciente tanto al Colegio Profesional correspondiente como a la oficina competente del Municipio. En tanto y en cuanto el Municipio no tome conocimiento de la desvinculación de un profesional, este seguirá siendo responsable y pasible de las sanciones que le correspondieren.

CAPITULO 2

2- DE LA GESTION, PROCESO Y NORMAS ADMINISTRATIVAS.

2.1-DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE OBRA:

Al solicitar permiso de obra se especificara la clase de trabajo que se propone realizar, su ubicación y el nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentara firmada exclusivamente por el propietario, representante o poseedor del terreno, profesional y/o empresas que intervengan, con arreglo a las disposiciones de este código.

Los profesionales y/o representantes técnicos de las empresas intervinientes en el proyecto, dirección y construcción de la obra, deberán mencionar al pie de sus firmas el número de matrícula profesional del Colegio correspondiente, matrícula Municipal y domicilio legal. Todas las firmas serán aclaradas.

2.1.1-REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO DE OBRA

2.1.1.1-TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:

Se deberá solicitar el permiso presentando la documentación correspondiente para:

a-Construir nuevos edificios.

b-Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.

c-Cerrar, abrir o modificar vanos, cuando se alteren las condiciones físicas de los locales y en los casos en que estos trabajos se realicen en muros de fachadas principales.

d-Cambiar o refaccionar estructuras de techos.

e-Ejecutar demoliciones.

f-Instalar vitrinas y toda instalación que requiera estructura resistente o que por sus dimensiones o aspectos, de acuerdo al criterio del área competente, quede incluida en este artículo.

g-Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.

h-Desmontar y excavar terrenos en caso que sea necesario la submuración de medianeras o construcción de muros de sostenimiento.

i-Cambiar destino de locales.

2.1.1.2-TRABAJOS QUE REQUIERAN AVISO DE OBRA:

No es necesario solicitar permiso, pero si comunicar en forma fehaciente a la oficina competente para:

a-Revocar exteriores o trabajos similares.

b-Revocar cercas al frente.

c-Refaccionar o ejecutar aceras.

d-Construir o modificar cercas al frente.

e-Desmontar, rellenar terrenos cuando para la ejecución de los trabajos no sea necesaria la submuración de medianeras o construcción de muros de sostenimiento.

f-Cerrar, abrir o modificar vanos cuando no se alteren las condiciones físicas de los locales y en los casos en que estos trabajos no se realicen en muros de fachadas principales.

g-Limpiar o pintar fachadas principales.

h-Cambiar revestimientos, solados, y material de cubierta de techos.

i-Ejecutar trabajos que no requieran permiso de obra pero cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con material o maquinaria.

j-El área competente podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos que a su juicio sean de importancia y determinará la documentación necesaria a tal efecto.

2.1.2-DEMOLICIONES:

Cuando la superficie a demoler supere los 20 m² o se encuentre comprometida la estructura resistente del edificio pudiendo ocasionar perjuicios a terceros, el área competente considerará la presentación de la documentación correspondiente.

2.1.3-PLANOS CONFORME A OBRA:

Cuando en el transcurso de la obra se hubieran introducido modificaciones y/o ampliaciones menores al 10% de la superficie total aprobada bajo responsabilidad del profesional, cumpliendo con la normativa vigente y no alterando sustancialmente el proyecto original aprobado, antes de solicitarse la inspección final, se presentaran los planos generales y de estructura, dibujados conforme a obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la leyenda "Plano conforme a obra". El mismo será confeccionado de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

2.1.4-MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN:

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren sustancialmente el proyecto original aprobado (cambio de proyecto) o que se pretendan ejecutar aumentos de superficies mayores al 10% de la superficie total de m² aprobada, se deberá solicitar nuevamente el permiso de obra a través de la documentación que para el caso se requiera, abonándose inclusive los derechos de construcción por el nuevo proyecto o por la parte que se pretenda modificar.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES:

Además de la documentación necesaria para obtener el permiso de obra, para aquellos materiales y/o sistemas de construcción no tradicionales se deberá adjuntar la documentación aprobada y/o certificada por los Organismos competentes.

2.2-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN.

Disposiciones generales:

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

2.2.1-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA CONSULTA DE FACTIBILIDAD:

2.2.1.1-Carpeta reglamentaria sellada donde conste toda la información de Catastro, libre deuda.

2.2.1.2-Copia con el proyecto motivo de la consulta para ser visado por Planeamiento y la DOP.

2.2.2-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISO DE OBRA:

Para tramitar el permiso de construcción de obra nueva, ampliaciones, refacciones o transformación y cambio de destino de obras existentes, será indispensable la presentación de la siguiente documentación por Mesa Gral. De Entradas en el orden que se detalla:

- 1-Carpeta reglamentaria intervenida por las áreas correspondientes. Libre deuda, Inscripción del profesional en el Municipio, numeración domiciliaria.
- 2-Planos, contratos y planillas visados por el Colegio Profesional correspondiente.
- 3-Copia de planos, contratos y planillas visados por el o los Colegios correspondientes.
- 4-Planilla de liquidación de derechos de construcción, certificación de pagos y convenio de pago en cuotas.
- 5-Fotocopia de Plancheta catastral
- 6-Fotocopia del Título de propiedad, boleto de compraventa, poderes y otros documentos.
- 7-Visado previa de la oficina competente.
- 8-Original del plano de obra corregido de acuerdo al visado previo y hasta 5 copias (sin cargo) de plano para su aprobación o registro si la obra fuera clandestina.
- 9-Copia de plano anterior o antecedentes anteriores certificados si los hubiere.
- 10-Planilla de estadística.
- 11-Planos, cálculos y/o memoria de la estructura resistente.
- 12-Memoria descriptiva de los trabajos cuando lo exija la oficina competente.
- 13-Usos conforme o radicación por rubro en los casos que corresponda.

Nota: En caso de haber transcurrido más de 60 días corridos entre la presentación del expediente y su resolución, se podrá verificar nuevamente el estado parcelario y se exigirá nuevamente la liberación de deudas.

2.2.3-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR MODIFICACIONES DE OBRAS APROBADAS EN EJECUCIÓN:

Para modificaciones sustanciales, a criterio de la oficina competente, se deberá presentar la misma documentación que para obtener el permiso de obra nueva, por expediente de alcance al expediente madre, y representando gráficamente todo el proyecto.

Cuando los trabajos sean, a criterio de la oficina competente, de poca importancia y no alteren sustancialmente el proyecto originario, se incorporará al expediente madre los planos, cálculos y planillas de la parte de la obra que se modifique, sin perjuicio de la presentación, una vez finalizada la misma, de los planos conforme a obra.

2.2.4-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICION TOTAL O PARCIAL DE UNA OBRA:

- 1-Carpeta reglamentaria (Intervenida por el área de Catastro y Obras Particulares, Libre deuda,
 - 2-Inscripción profesional, numeración domiciliaria).
 - 3-Copia de planos, contratos y planillas visados por el o los Colegios correspondientes.
 - 4-Planilla de estadística.
 - 5-Copia de plano anterior o certificación de antecedentes anteriores si los hubiere.
 - 6-Copia visada por las oficinas competentes.
 - 7-Planilla de liquidación de derechos y certificación de pagos.
 - 8-Original y hasta 5 copias de plano para su aprobación o registro si la obra fuera clandestina.
 - 9-Cuando lo exija la DOP agregar una Memoria descriptiva de los trabajos indicando las precauciones a adoptar para evitar todo perjuicio a linderos, tránsito peatonal y/o vehicular.
- Nota: En caso de haber transcurrido más de 60 días entre la presentación del expediente y su resolución, se exigirá una nueva certificación del estado parcelario y liberación de deudas.

2.2.5-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISO PROVISORIO DE OBRA:

El profesional podrá presentar por Mesa General de Entradas el formulario destinado al efecto adjuntando toda la documentación que a juicio de la DOP sea necesaria.

2.2.6-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PLANOS CONFORME A OBRA:

- 1-Carpeta reglamentaria (Certificado de Catastro, Libre deuda, Inscripción profesional, número domiciliario).
 - 2-Copia de planos, contratos y planillas visados por el Colegio correspondiente (en caso de existir ampliaciones con respecto al proyecto original).
 - 3-Planilla de estadística (en caso de existir ampliaciones con respecto al proyecto original).
 - 4-Copia de plano anterior aprobado.
 - 5-Copia visada por las oficinas competentes.
 - 6-Planilla de liquidación de derechos de construcción y certificación de pagos (en caso de existir ampliaciones con respecto al proyecto original).
 - 7-Original y hasta 5 copias de plano para su aprobación.
 - 8-Planos, cálculos y/o memoria de la estructura de la parte que no fue aprobada.
 - 9-Memoria descriptiva de los trabajos cuando lo exija la oficina competente.
- Nota: En caso de haber transcurrido más de 60 días entre la presentación del expediente y su resolución, se exigirá una nueva certificación del estado parcelario y liberación de deudas.

2.2.7-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

- 1-Solicitud y sellado correspondiente.
- 2-Planos de obra nueva o conforme a obra aprobados.
- 3-Planillas de revalúo intervenidas por la Dirección Provincial del Catastro Territorial.
- 4-Se podrá tramitar el certificado final de obra conjuntamente con el plano conforme a obra adjuntando la solicitud y el sellado al inicio de ese trámite.

Nota: Se extenderá el certificado de final de obra cuando luego de inspeccionarse las obras se encuentren completamente terminadas de acuerdo a las normas vigentes al momento de su aprobación, pudiendo faltar solamente pintura.

2.2.8-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA CONSTRUCCION DE SEPULCROS:

Se consideran imprescindibles la misma documentación que para una obra nueva.

2.2.9-SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

Además de lo exigido en el apartado (documentación de obra nueva) deberá agregar toda la documentación de la aprobación del sistema constructivo emitido por la SEDUV del M. B.S. de la Nación con su correspondiente certificación. Este tema se tratará de acuerdo a las normas establecidas por el sistema tradicional.

2.2.10-CONTENIDO INDISPENSABLE DE LOS PLANOS DE EDIFICACION:

1-Formato del plano: El tamaño mínimo será de un (1) modulo de alto por dos (2) de largo (cada modulo equivale a 18 cm X 31 cm). No podrá exceder de tres (3) módulos de alto y seis (6) módulos de ancho. En casos especiales es podrá fraccionaren varios originales.

Materiales: El o los planos originales podrán realizarse en papel vegetal transparente, en tela transparente, Film poliester u otro material transparente cuya calidad asegure su lectura y reproducción a través del tiempo.

2-Escalas métricas: siempre que no se establezcan otras escalas se utilizaran las siguientes:

a-Para la edificación 1:100 salvo siluetas de superficies, planta de conjunto, planta de techos 1:200

b-Para detalles 1: 50

c-Detalles de escaleras 1:20:

d- Bóvedas 1:25

Nota: La DOP podrá autorizar en casos justificados la adopción escalas alternativas.

3-Carátula Municipal: Se ubicará en el módulo inferior derecho de cada uno de los planos componentes del legajo y se dibujará de acuerdo al modelo que forma parte del presente completándola en su totalidad.

4-Carátula urbanística: Se ubicará en el anteúltimo módulo inferior derecho del primer plano componente de los legajos de obras nuevas, ampliaciones a construir, y en construcción. Se dibujará de acuerdo al modelo que forma parte del presente completándola en su totalidad.

5-Carátula de indicadores: Se ubicará en el anteúltimo módulo inferior derecho del primer plano componente de los legajos de obras, ampliaciones y/o modificaciones existentes. Se dibujará de acuerdo al modelo que forma parte del presente completándola en su totalidad.

6-Leyendas:

La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.

La aprobación de los planos no exime al constructor de la responsabilidad emergente de la falta de ajuste con la reglamentación vigente y o error en el cálculo de estructura. (obra nueva)

Se deberá ajustar el proyecto hasta cumplir con las normas del código de edificación y/o zonificación en el momento que lo requieran los propietarios de las parcelas linderas, terceros damnificados o la propia Municipalidad. (Obra existente)

7-Balance de Superficies

ELEMENTOS REPRESENTATIVOS QUE DEBEN FIGURAR EN EL PLANO MUNICIPAL:

A-Plantas: Se realizarán plantas altas, baja, entresuelos, plantas tipo y variantes, etc. Figurara:

Cotas de todos los locales y patios.

Espesor de muros.

Niveles.

Línea de corte.

Destino de locales.

Medida del terreno.

Tipo de cercos y alturas.
Distancia mínima de filo de pozo negro a eje medianero 2,50 m y 1,50 m a línea municipal.
Distancia de filo de pozo de agua a eje medianero 2,50 m y 1,50 m a línea municipal.
Distancia entre ambos 5 metros a fillos.
Escalera sentido y ancho.
Tubo de ventilación.
Proyección de claraboyas.
Muros de vista al vecino.
Natatorios (acortar distancia de espejo de agua a ejes medianeros no menor a 1,50 m).
Vereda reglamentaria.
Calle, código y numeración domiciliaria.

B-Planta de techos:

Si se tratara de obras de ampliación y/o modificación, deberá marcarse la totalidad de las cubiertas rayando las partes aprobadas y consignando:

Materiales.
Pendientes en porcentual.
Tipos de escurrimiento.
Remates de chimenea.
Tanque de agua (capacidad).
Desagües.
Ventilaciones, claraboyas.
Tipos de azotea.
Alturas de parapetos y vistas al vecino.
Sala de maquinarias.
Cabina de escalera.

C-Siluetas y balance de superficie:

Aclarar escaleras y vacíos en silueta.
Acotar siluetas.
Diferenciar superficies cubiertas de semicubiertas.
Dividir las siluetas en figuras geométricas simples y numerarlas.
En figuras curvas y/o complejas se admitirá inscribirlas en polígonos regulares
Diferenciar superficies aprobadas de superficies a incorporar.
Indicar superficies donde se modifiquen destinos.
Diferenciar las superficies y el tipo de obra en la planilla cuyo modelo se ve a continuación.

D-Cortes:

Se realizarán como mínimo dos cortes que ayuden a la comprensión de la totalidad del proyecto, uno longitudinal y otro transversal, identificados en planta y denominados con letra mayúscula. No se aceptarán cortes parciales.
Se deberá indicar:
Tipos de cubiertas.
Tipos de solados:
Materiales de terminación.
Alturas, niveles, espesores (pisos, losas)
Fundaciones acotadas (salvo en caso de obras existentes).
Rayado correspondiente al realizado en planta.
Ubicación del tanque de agua, capacidad, altura, nivel.
Niveles.
Cortes de natatorios.

E-Fachadas:

Se realizará como mínimo una fachada por cada uno de los frentes sobre líneas de edificación donde se indiquen los materiales de terminación.

F-Detalles de escalera:

Se realizarán en escala 1:20 indicando:

Cantidad de alzadas y pedadas con sus correspondientes dimensiones (Cada 21 escalones deberá existir 1 descanso).

Verificación de la formula $2a + p = 61$ a 63 cm. Donde la pedada mínima sea de 26 cm y la alzada máxima de 18 cm.

G-Planilla de ventilación e iluminación de los ambientes:

Se indicará:

Denominación de los ambientes.

Anchos, largo y área de cada local.

Coefficientes requeridos de iluminación y ventilación.

Areas necesarias y proyectadas de las aberturas.

Observaciones.

H-Estructura:

Las estructuras independientes, sean de hormigón, hierro o madera llevarán el cálculo correspondiente firmado por un profesional habilitado y podrán ser dibujadas en el mismo plano de arquitectura, en un plano especial de estructuras y/o adjuntada al expediente de obra en forma de memoria de cálculo indicando:

Planta de estructura y planillas de cálculo donde figuren:

Bases, columnas, vigas y losas (sentido de cargas).

Detalle de fundaciones (bases y troncos de columnas).

Carátula de planos ídem a la de arquitectura.

Cuando se utilicen estructuras estandarizadas y/o premoldeadas, se podrá presentar en lugar del cálculo tradicional la documentación que al respecto otorgue su fabricante.

I-Demoliciones:

Plantas.

Cortes.

Balance y Siluetas de superficies.

Carátula.

J-Colores convencionales:

Superficies a construir: copias en línea roja, muros llenos en rojo.

Superficies a demoler: muros en línea de trazos, llenos en amarillo

Superficies demolidas: muros en línea de trazos (sin pintar)

Superficies con planos aprobados y/o registrados: rayado a 45 grados y muros sin llenar indicando numero de expediente por el cual se tramitó.

Existentes clandestinas: muros llenos en negro sin ningún tipo de rayado.

Conforme a obra: Muros sin pintar y rallado a 45 grados en línea roja cuando la obra se ajuste a la superficie aprobada. Muros pintados en rojo y rayadas a 45 grados en línea roja cuando se declare una superficie de hasta el 10% en más de la superficie aprobada.

Para los no indicados, regirán los colores que reglamentan las normas IRAM.

Nota: en caso de edificios existentes clandestinos podrá obviarse de marcar zapatas en corte, planilla de iluminación y ventilación plantas y cálculos de estructura. Los pasos generados entre ejes medianeros o líneas de edificación no podrán ser menores a 1,15.

Los muros de locales sobre ejes medianeros y/ o líneas municipales serán exigidos de 0,30 espesor en planta baja.

Los pozos de agua o absorbentes no se podrán ubicar a menos de 1,50 metros de la línea municipal, 2,50 metros de los ejes medianeros y a menos de 5,00 m entre sí. Caso contrario deberán cegarse y construirse a la distancia reglamentaria.

En todos los casos el profesional antes de iniciar su proyecto, deberá consultar en la oficina competente la zona que corresponda, según su nomenclatura catastral y las restricciones que dicha zona exija.

Aquellos locales de uso comercial o industrial cuyo destino este expresada en el plano deberá presentar certificado de radicación otorgado por el área que correspondiere.

Ordenamiento del legajo: (todo formulario o nota que integran el legajo, deberá ser llenado o escrito con letra clara, tipo imprenta o a maquina).

Cartel de obra: deberá exhibirse el cartel de obra en el cual figuraran: datos del profesional, matriculan C.P.I. y municipal, numero de expediente de tramite de obra.

La oficina competente podrá solicitar documentación adicional que ayude a la comprensión del proyecto.

2.2.11-DE LA LIQUIDACION Y EL PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION:

Los derechos de construcción, recargos y/o multas que correspondieren abonar para la tramitación de una obra, se liquidarán de acuerdo a lo dispuesto por la ordenanza fiscal pertinente y a los valores vigentes al momento de su efectivización. Deberán ser abonados ya sea de contado o mediante plan de pagos (anticipo) previo al ingreso del expediente por Mesa Gral. De Entradas,

Se incorporará además la planilla de liquidación de derechos de construcción, fotocopia certificada de los pagos y convenio de pago según modelos oficiales firmado por el o los interesados para ser verificados por la oficina correspondiente.

Si hubiere reajustes en las liquidaciones deberán ser abonados previo al retiro de la documentación, siendo los mismos calculados con los valores vigentes al momento de hacerse efectivo el pago. Tampoco se podrá retirar la documentación si existiese deuda por plan de pago de derechos de construcción.

TRAMITACION ELECTROMECHANICA:

Cuando la superficie total de la obra sea igual o mayor a 500 m², previo a la aprobación o registro de los planos se deberá iniciar la tramitación correspondiente a electromecánica por Mesa Gral. De Entradas. La oficina competente se reserva el derecho de recurrir a otros organismos oficiales o institucionales, cuando así lo considere.

TRAMITACION SERVICIOS CONTRA INCENDIO:

Cuando la superficie total de la obra sea igual o mayor a 500 m², previo a la aprobación o registro de los planos se deberá iniciar la tramitación correspondiente a medios de evacuación y servicio contra incendio por Mesa Gral. De Entradas. La oficina competente se reserva el derecho de recurrir a otros organismos oficiales o institucionales, cuando así lo considere.

(Ver Ordenanza 76/96 reglamentada por Decreto 1662/96 anexo II)

CONSULTA DE FACTIBILIDAD:

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

TRAMITACIÓN DE UN EXPEDIENTE DE CONSTRUCCIÓN:

Para iniciar la solicitud de permiso para construir, deberá adquirirse una carpeta de obra, dicha carpeta deberá ser complementada con la información catastral, registro del profesional y firma del propietario, profesionales y/o gestores. Se le adjuntará una copia del proyecto de obra nueva u obra a regularizar.

La carpeta y demás elementos antes mencionados serán presentados en la oficina competente para su Visación previa:

De ser observado el proyecto o el uso del suelo deberá presentarse nuevamente ante el área que corresponda con los elementos anteriores debidamente corregidos y la copia observada anterior:

Conformado el proyecto u obras sin permiso, se procederá a hacer entrega de los actuados, debiéndose abonar los derechos de construcción y liberar deudas en el momento del ingreso del expediente. Con estos elementos, deberá adjuntarse la documentación completa según lo establecido en el siguiente orden:

Legajo visado por el Colegio Profesional Correspondiente

Liquidación, plan de pagos y fotocopias certificadas de pago de derechos de construcción.

Fotocopia de Plancheta catastral.

Fotocopia de escritura, poderes y/u otros documentos.

Planos visados.

Original transparente

Hasta 5 juegos de copias sin cargo para su registro u aprobación.

Planillas de estadísticas y valuación.

Dicha presentación se hará ante la Mesa General de Entradas para obtener así el número de expediente del plano de obra.

Pasadas las 48 horas de su presentación ante mesa de entrada y antes de los 30 días, se podrá solicitar el permiso provisorio para el inicio de la obra. De quedar concedida y autorizada la iniciación se hará entrega al profesional de una copia visada con el sello de autorización provisorio para construir (validez 90 días corridos). La misma será bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente debiendo continuar con la tramitación hasta su aprobación cumpliendo con la presentación de la documentación exigida para cada caso,

AVISO DE INICIO DE OBRA:

Se tomará como fecha de inicio de obra la fecha de entrega del permiso provisorio para construir o del plano aprobado. Si se decidiera postergar dicha fecha, se deberá dejar expresa constancia en el expediente y el profesional asumirá el compromiso de comunicar por escrito la nueva fecha de inicio de obra.

A partir de la fecha del "aviso de inicio de obra" regirán los plazos estipulados.

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

CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

Cuando el profesional actuante en la obra no cumpla con la tramitación del certificado final de obra la oficina competente podrá otorgarlo de edificio previa inspección y constatación de que la obra esta ejecutada conforme al plano aprobado.

La final de oficio no constituirá un certificado final de obra, teniendo solamente los siguientes alcances:

Incorporación de lo construido al catastro municipal.

Finalización del expediente de solicitud de permiso de obra y archivo del mismo.

Esto no quita la aplicación de las sanciones que corresponda al profesional que no ha cumplido con sus obligaciones.

Una obra de edificación podrá considerarse totalmente finalizada aun cuando solamente falte la ejecución de su pintura interior. También será de aplicación ante incumplimiento de los plazos.

CASOS EXCEPCIONALES.

Para tramitar el permiso o aviso de trabajos no incluidos en este código, se presentara la documentación que en cada caso determinen las oficinas competentes.

La inexactitud de los documentos exigidos, si no estuviesen completos o presenten inexactitudes o errores, el director y/o representante técnico de la empresa actuante, será citado para que lo aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder.

En caso de ser modificados dichos documentos deberán devolverlos corregidos dentro de los 10 días hábiles, De no producirse esta devolución, se aplicarán las sanciones correspondientes.

La oficina competente exigirá que las correcciones se realicen por parte del profesional, tanto director de obra como representante técnico.

OBRAS GUBERNAMENTALES:

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

DESISTIMIENTO DE OBRAS:

El propietario en cualquier momento puede manifestar por escrito en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra que se proyecta. El expediente se enviara al archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada notificando al profesional o representante técnico de la empresa. Que queda desligado de la obra. El desistimiento se concederá siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien responderá por todas las reclamaciones que puedan formularse.

Se considera como propósito de desistimiento: la falta de comparencia del propietario, profesional o representante técnico si hubiera, a citación por cédula o carta certificada. Debiendo en el caso de decidir su activación iniciar nuevo expediente.

PLAZOS:

Validez del Certificado Urbanístico: 6 meses de vigencia hasta la iniciación del expediente de obra.

Validez del Uso conforme: 6 meses de vigencia hasta la iniciación del expediente de obra.

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

Serán de aplicación los criterios de la ordenanza general 267/80p.X11. cuando los casos en cuestión presenten características no habituales o normales y eso impida su tramitación al recurrente. El profesional tendrá 10 días hábiles para satisfacer las observaciones: pasado dicho plazo se procederá al archivo del expediente.

Para la vigencia del permiso provisorio:

El mismo tendrá una vigencia de hasta 90 días corridos con la posibilidad de ampliarlo 90 días corridos mas cuando la oficina competente así lo considere. Vencido el plazo determinado y de no haber continuado con la tramitación correspondiente, los responsables se harán posibles de las sanciones correspondientes.

Caducidad de permisos concedidos:

Los permisos caducarán si las obras no se hubieran comenzado dentro de los 6 meses de obtenidos, podrá concederse hasta un año de prorrogas cuando existan razones justificadas a juicio de la oficina competente y cuando el recurrente lo solicite antes del vencimiento del plazo. Si los trabajos no se hubieran iniciado, la oficina competente declarará el termino del tiempo concedido la caducidad del permiso y ordenara el archivo del expediente, debiéndose abonar nuevamente los derechos de construcción y ajustar el proyecto a las normas vigentes al momento de la reanudación del tramite.

Plazos máximos para la finalización de las obras de edificación.

El plazo máximo para la conclusión de las obras es de dos años a partir de la fecha de concedido el permiso. Cuando se haya incurrido en el incumplimiento del plazo máximo para la finalización de las obras de edificación y mediare una solicitud de ampliación de dicho plazo, la oficina competente podrá otorgar plazos extraordinarios de 12 meses cada uno. Caso contrario se deberá abonar nuevamente los derechos de construcción y se ajustará el proyecto a las normas vigentes al momento de la reanudación del trámite.

Superficies declaradas a demoler:

El plazo para la ejecución de las superficies presentadas a demoler, será de un (1) año contando a partir de la fecha de su autorización, de no cumplir en termino con dicho compromiso deberá presentar una nueva solicitud de permiso, abonar nuevamente los derechos y ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

Finalización de las obras de edificación:

Es obligación del profesional y propietario comunicar la finalización de la obra.

La verificación de la finalización de la obra por parte de la oficina competente deberá realizarse dentro de los 30 días corridos a partir de la presentación de la solicitud de inspección final, caso contrario el profesional y/o empresa quedaran automáticamente desligados de las obras, quedando como único responsable el propietario, siendo autorizado a continuar las tramitaciones sin necesidad de designar nuevo profesional.

Obras paralizadas

Quando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la oficina competente de oficio o ante comunicación del propietario, profesional o representante técnico, los inspeccionara y dejara constancia en el expediente, del estado en que se encuentran, declarando paralizados los trabajos, notificando de la resolución al propietario, profesional y de mas intervinientes, que quedan desligados de la obra, siempre que no existan infracciones municipales, previo empadronamiento se archivara el expediente.

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

Prosecución de trabajos paralizados

Siempre que en el termino de dos años a contar de la fecha de haber declarado las obras paralizadas, el propietario manifiesta su deseo de ejecutarlas la oficina competente podrá autorizara su procesión de acuerdo con el plazo primitivo, siempre y cuando no hayan transcurrido tres años desde la obtención del permiso: en caso contrario, deberá ajustarse la continuación de las obras a las disposiciones que rigen en el momento de su prosecución, iniciando un nuevo expediente y abonados inclusive los derechos correspondientes.

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

ARCHIVO DE PLANOS:

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación y de detalles, de estructura y memoria se archivarán, de modo que queden reunidos todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo. En el legajo correspondiente quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos, "certificado de final de obra", "conforme a obra", "final de oficio" otorgada por la inspección municipal, sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas.

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en el mismo expediente.

La oficina competente dispondrá de un archivo activo donde permanecerán los expedientes de obras en ejecución y un archivo pasivo donde se enviarán los resueltos.

COPIA DE ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS:

A solicitud del propietario se podrá efectuar copia de planos originales archivados cumpliendo los requisitos a tal fin. Las copias serán en papel, autenticadas y repetirán las anotaciones y colores del original.

DESARCHIVO:

Si un expediente observado no se corrigiera, se abandonara o no se presentara la documentación correspondiente en el término de 10 (diez) días hábiles, se remitirá al archivo activo, debiendo abonar los gastos del sellado correspondiente, si se decidiera la continuación del trámite. La oficina competente determinará los tiempos de permanencia de expedientes, según su estado y tipo, en el archivo activo.

Si se hubieran archivado expedientes de obras a construir no aprobadas habiendo abonado los derechos de construcción, y las mismas fueran comenzadas sin el permiso correspondiente, se considerarán los derechos saldados pero deberán abonar los recargos y multas que correspondieren por obras subsistentes clandestinas independientemente del estado de avance de las obras.

Si las obras no hubieran comenzado a la fecha de solicitud de desarchivo y se encontraran dentro de los plazos establecidos para el inicio de obra (seis meses más ampliaciones concedidas), se considerarán los derechos pagos. Caso contrario pierde vigencia el permiso de obra, debiendo abonar los derechos de construcción correspondientes y ajustarse a la normativa vigente.

DE LA INSPECCIÓN DE OBRAS:

Controlador de las obras:

Objeto de la inspección:

El presente tiene por objeto aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con la normativa vigente.

Acceso de inspección municipal a los predios:

En el predio donde se realizan obras, el propietario, profesional, empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a la inspección municipal que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha inspección lo hará constar en un acta que labrará de inmediato, e iniciará el trámite legal que corresponda para asegurar el acceso a la finca.

Horas hábiles para efectuar inspección en las obras:

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

Existencia de la documentación en la obra:

El cartel de obra reglamentario deberá encontrarse a la vista permanentemente. Además, estarán a disposición de la inspección municipal los recibos de pago por uso de la calzada junto con los planos generales aprobados de la edificación, de instalaciones, de estructuras y su cálculo, etc. (o en su defecto la autorización provisoria para construir).

Presencia de profesionales o de la inspección municipal en la obra:

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

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

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

Acta de inspección, notificación:

Cada vez que se inspeccione una obra se dejara constancia de la visita realizada del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

Inspecciones especiales en las obras:

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

Conformidad u observaciones de las inspecciones

Cuando las obras que se inspeccionen se encuentren ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación y aprobada, el profesional podrá solicitar constancia mediante acta de conformidad: esta, no releva al profesional y/o empresas de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo. Cuando las obras que se inspeccionen no se encuentran ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación aprobada, se labrara un acta de comprobación que intimará al profesional y/o empresa a regularizar en el plazo se establezca en el acta, lo realizado en contravención. En caso de constituir infracción grave a las normas vigentes se podrá ordenar la suspensión de la obra. Cuando esta no se acatara se podrá solicitar con la cooperación de la fuerza pública.

Cuando se comprobara fehacientemente que la construcción o alguno de sus elementos puede representar peligro para terceros o que no cumpla con las normas de seguridad en vigencia, podrá procederse a la clausura de la misma hasta tanto se revierta la situación.

Estado de obra:

Cuando el caso lo requiera la inspección determinara el avance de las construcciones a los efectos de comunicar cuando la obra hubiere finalizado al área de catastro para su incorporación a los registros..

DE LAS DENUNCIAS:

Se confeccionara un formulario especial en donde el recurrente detallar  la denuncia y previo aviso por la oficina de inspección se dará el curso que correspondiere.

DE LAS PENALIDADES:

Las sanciones establecidas se refieren exclusivamente a la aplicación de este código y del de zonificación preventiva y no tienen relación con otras de carácter municipal. Se graduaran según la naturaleza y gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaron. Cuando en este código no se especifique una determinada sanción se aplicara por analogía alguna de las establecidas.

Clase de penalidades:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

Apercibimiento.

Multa

Recargo sobre los derechos de construcción.

Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

Paralización de la obra.

Suspensión de funcionamiento de instalación.

Suspensión de la habilitación y clausura.

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

Gradación de penalidades por determinadas faltas:**Corresponde apercibimiento por:**

- a) No tener en la obra los documentos inherentes al permiso para la misma.
- b) No concurrir a una citación en obra.
- c) No presentar en tiempo y forma la documentación requerida por la oficinas competentes.

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

Corresponde multa por:

- a) Ejecutar obras sin permiso ya sean reglamentarias o antirreglamentarias, nuevas o de ampliación o modificación de obras con permiso.
- b) No solicitar la inspección final de obra en tiempo y forma.
- c) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.
- d) Impedir a la inspección municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio:
- e) No construir, o reparar cercas y aceras:
- f) Por contravenciones leves a juicio de la D.O.P. a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del código de la edificación.
- g) No comunicar en forma fehaciente la desvinculación de la obra de los profesionales a cargo.

Se aplicara una multa como sanción cuando se hayan excedidos los términos de lo establecido en "aplicación de apercibimiento".

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

Corresponde recargo sobre los derechos de construcción por:

- a) Ejecutar obras reglamentarias sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas (100%).
- b) Ejecutar obras antirreglamentarias sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas (200%).
- c) No solicitar la inspección final de obra en tiempo y forma (100%).

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) por efectuar obras sin tener permiso o aviso de inicio de obra: 6 meses a 2 años.
- h) No comunicar en forma fehaciente la desvinculación de la obra de los profesionales a cargo: 6 meses a 2 años.
- b) por ejecutar obras en contravención al código de edificación y zonificación preventiva 6 meses a 4 años:
- c) por ocupar la acera o la calzada sin permiso con materiales o maquinas para la construcción de una obra: 2 meses a 4 meses:
- d) por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 8 años a 15 años
- e) Cuando se comprueba la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 8 años a 15 años:
- f) Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio del área competente, que afecten a las normas del código de zonificación preventiva: 8 años a 15 años:
- g) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por organismo competente: Definitiva
- h) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: 6 meses a 8 años:
- i) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 1 años a 8 años:
- j) Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de diez (10) años se la aplicará una suspensión de 10 años. El término de diez años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión.
- k) Cuando se compruebe prestación de firma: 8 años a 15 años:
- l) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y la higiene: 8 años a 15 años.

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

La oficina del área de Planeamiento Urbano será la responsable encargada de solicitar a través de la Dirección Gral. De Legales y Faltas la aplicación de la suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

Inhabilitación en el uso de la firma:

La suspensión de la firma significara al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas a demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de la aplicación de la pena.

La Dirección General de Legales y Faltas será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad.

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

- a) No acote, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma.
- b) Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello dentro de los términos impuestos por este código donde sé explícita.

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

Paralización de las obras:

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

- a) Cuando el propietario ejecute trabajos sin dar aviso u obtener el permiso de obra correspondiente.
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías de profesionales.
- c) Cuando sé este incurso en cualquiera de las infracciones especificadas en “ aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad”:
- d) Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los incisos anteriores por lo que se afectan con una obra la seguridad y/o salubridad.
- e) Cuando se exceda el plazo establecido por la vigencia del permiso provisorio y no haya sido autorizada prórroga alguna.

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

Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas:

La oficina competente llevará un registro de las penalidades aplicadas a cada profesional y a cada empresa. Se comunicara al Colegio Profesional correspondiente para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y las faltas cometidas por aquellos profesionales o empresas que se hubieran hecho posible de las penalidades estipuladas.

Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad:

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

DE LOS PROFESIONALES:

Responsabilidad de profesionales:

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

De los que pueden ser constructores y/o directores de obras:

En todos los casos el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura estará a cargo de profesionales con incumbencia en el tipo de obra que se trate. Previo a la resolución de cualquier actuación Deberán obtener la matrícula municipal correspondiente y estarán sujetos a las competencias que determinen las siguientes categorías.

Primera categoría: (Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitaciones). Arquitectos e Ingenieros de todas las especialidades cuyos planes de estudio los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones.

Segunda categoría: (Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos, dependencias en azotea, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio). Maestros Mayores de Obras egresados del ciclo superior y de instituciones autorizadas que, a juicio de los organismos educacionales competentes reúnan equivalencias en capacidad técnica.

Tercera categoría: (Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azotea, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo plan de estudio). Todos los títulos de Constructor otorgados por institutos oficiales autorizados o aquellos que aún sin título hayan obtenido la inscripción en el Colegio respectivo (Constructores por derechos adquiridos).

Trabajos que pueden ejecutar los propietarios:

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo trabajos que solamente requieran aviso de obra.

Inscripción de profesionales:**Del registro de Profesionales:**

Los profesionales no podrán intervenir como tales en obras de edificación en el ámbito de este Municipio si no se encuentran inscritos y matriculados en el registro de profesionales correspondiente.

La inscripción se solicitará por escrito en formulario reglamentario y sellado de acuerdo a lo establecido por la ordenanza impositiva, debiendo exhibirse en el momento de la inscripción, el carnet de Matriculación del Colegio Correspondiente u otro elemento avalado por este que la certifique.

Los derechos de inscripción para profesionales de primera, segunda o tercera categoría son por única vez y su valor esta fijado por la ordenanza impositiva vigente.

Registro de la actividad de profesionales:

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

Cambio y retiro de profesionales:

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

La oficina pertinente de obras particulares aceptará el reemplazo siempre que sobre este no pese: Inhabilitación alguna y que se notifique previamente al reemplazado. Este último deberá dar su conformidad siempre y cuando no existan en la obra anomalías que impidan este cambio. No se producirá el desligamiento en caso de comprobarse infracción en la obra, siendo el profesional actuante hasta ese momento, el responsable de misma.

Cambio de domicilio de profesionales:

Cuando un profesional inscripto en la matrícula municipal cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la oficina competente solicitando, por la vía que corresponda y dentro de las 72 horas de producido el hecho, la modificación en los padrones.

CAPITULO 3**DE LOS PROYECTOS, FORMA DE IMPLANTACION,**

VOLUMENES EDIFICABLES Y ESPACIOS LIBRES

De los volúmenes edificables en cada predio y sus espacios libres:

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

Estas normas se clasifican en dos grupos temáticos:

De los volúmenes edificables:

De los espacios libres entre edificios:

De los volúmenes edificables

Definiciones:

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

- a) **Edificios de perímetros libres:** es todo aquel cuyos parámetros exteriores están retirados de las líneas divisorias de parcelas en por lo menos 3,15 m. O lo que determine para cada zona el código de zonificación preventiva:
- b) **Edificios de perímetro libre en altura:** Es todo aquel que estando ubicado dentro del Micro centro se retira de los ejes divisorios del predio en forma tal que lo hace acreedor a los premios que se detallan en "Por separación de ejes laterales" del art. 1.2.9. del Código de Zonificación Preventiva
- c) **Edificios entre medianeras:** Es todo aquel que se apoya en los ejes divisorios de predios y que no está encuadrado en a ni en b.

3.5.2.2. Altura máxima de "Edificios de perímetro libre de altura"

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

Proporción entre la altura y los retiros:

3.5.2.3. Altura máxima de "Edificios entre medianeras"

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

3.5.2.4. Altura máxima de "Edificio en zonas Rmi, Rme, Rma (Código de Zonificación Preventiva) en metros

Para determinar la altura máxima de edificios en las distintas zonas remitirse al código de zonificación preventiva. Los temas particulares serán tratados en la Oficina de Planeamiento por consulta previa.

La altura máxima fijada por el código de zonificación preventiva de planta baja y primer nivel queda determinada por las siguientes máximas:

Caso A: edificios con cubierta plana horizontal (pendiente máxima de la cubierta 10%) máxima altura sobre nivel vereda: 9 metros por sobre esa altura no pueden ubicarse locales cerrados. Se admitirá que la azotea sea accesible a condición de que tenga parapetos cuya altura mínima sea de 0 a 90 metros y que el acceso sea por escalera descubierta.

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

Caso C: ídem caso b), pero en “edificios de perímetro libre” máxima altura de cumbrera o punto mas alto de la cubierta: 15 metros sobre nivel vereda.

Si razones técnicas lo justifican, a juicio de la dirección de O.P. se podrá superar esta medida de altura, a condición de que se amplíen la distancia a ejes divisorios del predio por sobre las mínimas requeridas en igual medida que lo que se supera los 15 metros antes mencionados.

En los casos -b) y c) el entre techo o espacio cubierto situado entre un eventual cielorraso y la cubierta solo podrá utilizarse como lugar para tanque de agua, deposito de enseres y usos similares. Unicamente se podrá acceder al el mediante “puerta trampa” con auxilio de escalera vertical “gato” (artículo. 3.6.4.5.) Queda prohibida su utilización como sala de estar, sala de juegos, dormitorios, escritorios, oficina, atelier o cualquier local semejante, salvo que constituya con local o locales del primer nivel un entresuelo conforme a las disposiciones del artículo. 3.6.2.4.: en este supuesto, la escalera deberá ser principal, secundaria o de caracol, según las normas de este C.E. los limites antes señalados podrán ser sobrepasados solo con: remate de chimeneas o ventilaciones, tanques de agua de reserva, antenas, carga de muros y todo otro elemento que a juicio de la D.O.P. cumpliera funciones semejantes.

3.5.2.5. Altura máxima de edificios de zona i (industrial):

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

3.5.3-Del espacio entre volúmenes edificables:

3.5.3.1-Clasificación de las áreas descubiertas (espacios libres)

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

Espacio urbano.

Patio

Patio apendicular.

3.5.3.2-Espacio urbano: definición, conformación y función:

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

- a) El espacio de vía publica, incluidas plazas, plazoletas y parques.
- b) El espacio libre del centro de aquellas manzanas que por la zonificación establecida por el código de zonificación preventiva deben quedar libres de edificación.
- c) Los espacios laterales que están constituidos por el espacio libre entre parámetros laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias de predio conectados directamente con el espacio de vía publica y con el de centro de manzana (incisos a y b de este artículo) formando entre ellos un espacio libre sin solución de continuidad. La separación mínima entre paramentos laterales a ejes del predio será de 3,15 m (3,00 m libres entre muros)
- d) El espacio libre entre dos volúmenes de edificios de un mismo predio (será determinado por la oficina de Planeamiento Urbano).
- e) Los patios apendiculares, cuyas características se definen mas adelante.

La función del espacio urbano es la de permitir la iluminación y ventilación de cualquier local a través de el. Los locales de primera, tercera y quinta clase solo podrán ventilar al espacio urbano y recibir iluminación de el. Las construcciones entre medianeras pero de baja altura, hacen admisible que bajando los valores de las condiciones de habitabilidad a niveles aun aceptables, los patios cumplan función de espacio urbano en lo que hace a iluminación y ventilación de locales de primera, tercera y quinta clase. En locales bailables, comerciales, talleres, depósitos, industria y todo local público en general se podrán reducir los coeficientes de iluminación y ventilación si se ejecutaran medios artificiales y/o mecánicos que aseguren niveles de

habitabilidad aceptables y cumpliendo con la cantidad de renovaciones de aire por hora en función del uso y la permanencia de personas.

3.5.3.3-Patios:

Son aquellas áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados que por su dimensión y/o desconexión con el espacio urbano no son parte integrante de este. A los patios solo pueden ventilar locales de segunda y los locales de segunda y los locales de primera excepto los casos que a continuación se detallan:

Los patios tendrán una superficie mínima de 16 m², con lados no inferiores a los 4 metros libres de muros.

En la zona RMI (del código de zonificación preventiva) se aceptará: un lado mínimo de 3 m. Libre de muros a condición de que el patio se conecte, sin solución de continuidad, con el espacio urbano de vía pública o el de centro de manzana. En la zona R.M.E. (código de zonificación preventiva) se podrá adoptar el mismo criterio que el descrito en el párrafo anterior a condición de que sea para un edificio de perímetro libre.

3.5.3.4-Patios apendiculares:

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

- a) El patio apendicular será de planta rectangular con el lado mayor limitando con el espacio libre al cual se anexa.
- b) En caso de planta curva o poligonal, deberá circunscribirse un rectángulo que determine sus proporciones.
- c) La relación lado mayor sobre lado menor será igual o mayor que 1,5 para los casos de patio apendicular anexado a espacio urbano y de 2. Para los casos de patio apendicular anexado a patio.

A título de ejemplo se presentan los croquis siguientes: En los croquis los vanos que están ubicados en el plano cuya traza está dibujada con líneas gruesas son aptas para la ventilación e iluminación de los locales de la misma manera que los espacios libres a los cuales están anexados.

3.5.3.5-Formas de medir las áreas descubiertas:

Las dimensiones de las áreas descubiertas y los retiros reglamentarios de frente, fondo y laterales, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de aleros salientes menores que 0,60m.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia cuando se indique con el agregado de "libre" deberá considerarse que existe virtual o realmente una pared encaballada en la línea divisoria de predios, cuyo espesor sobre la parcela en cuestión es de 15 cm.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera podrá incorporarse a esta superficie, la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2 m. sobre el solado del área descubierta.

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas:

En las áreas descubiertas de la parcela que constituyan espacios urbanos o patios no podrá ubicarse ningún tipo de cubierta, elemento fijo ni claraboya vidriada o no, corrediza o no. Solo se permiten los toldos plegables de tela o metálicos rebatibles.

3.6-De los locales:

3.6.1-Calificación de los locales.

3.6.1.1-Criterio de la clasificación de locales:

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no las que arbitrariamente puedan ser consignada en los planos la oficina competente puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio además clasificara por analogía en alguna de las establecidas en “criterio de la clasificación de los locales” cualquier local no incluido en dicho articulo. Asimismo, podrán ser rechazados los proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura

A los efectos de este código los locales se clasifican en:

Locales de primera clase:

Dormitorios, dormitorios de servicio, sala común, estar, comedor, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina, sala de espera superior a 14 m². Y toda otro local habitable no clasificado de otro modo en este código.

Locales de segunda clase:

Cocina, cuarto de baño, toilette, mingitorio, lavadero, cuarto de costura, cuarto de planchar, guarda útiles.

Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comidas, comedores colectivos y similares, kioscos.

Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, espacio para cocinar, kichenette, depósito no comercial, ni industrial, deposito de no mas de 2.50m² de área anexo o dependiente del local siempre que forme con este una sola unidad y no tenga acceso directo desde la vía publica, pequeño comercio sin acceso de publico a su interior, sala de cirugía, sala de rayos x, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos, cocheras.

Locales de quinta clase:

Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser bauleras, porterías, administración, cuarto de maquinas, sótanos, dependencias del personal de servicio (exceptuados dormitorios) estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directo sobre la vía publica.

3.6.2-Altura mínima de locales y distancia entre solados:

3.6.2.1-Generalidades sobre altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados:

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

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

3.6.2.2-Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados:

La altura mínima de cada local varia de acuerdo a su clase y uso, la altura y la distancia entre solados mínimos son las que se detallan en el cuadro “alturas mínimas de locales”

En los establecimientos que posean requerimientos métricos, funcionales, de instalaciones complementarias, etc. propios y específicos de su actividad, la altura, superficie y características de los mismos quedaran fijadas por los organismos competentes que regulen la actividad.

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

CLASE DE LOCAL	ALTURA LIBRE MÍNIMA	DISTANCIA ENTRE SOLADOS MÍNIMA	EXIGIBLE EN LOCALES
PRIMERA	2,40 m	2,60 m	HASTA 8,50 m2
	2,60 m	2,80 m	TODOS
SEGUNDA	2,40 m	2,60 m	COCINA, CUARTO DE PLANCHAR/COSTURA GUARDAÚTILES
	2,20 m	2,40 m	CUARTO DE BAÑO, TOILETTE, MINGITORIO, LAVADERO
TERCERA	2,40 m	2,60 m	HASTA 16 M2
	2,60 m	2,80 m	DE 16,00 A 30,00 M2
	2,80 m	3,00 m	DE 30,00 A 50,00 M2
	3,00 m	3,20 m	DE 50,00 A 75,00 M2
	3,50 m	3,70 m	MAS DE 75,00 M2
CUARTA Y QUINTA	2,20 m	2,40 m	HASTA 16 M2
	2,40 m	2,60 m	DE 16,00 A 30,00 M2
	2,60 m	2,80 m	DE 30,00 A 50,00 M2
	3,00 m	3,20 m	MAS DE 50,00 M2

3.6.2.4-Altura de Semisótanos equiparados a piso bajo: A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales generales, los semisótanos podrán equipararse a pisos bajos siempre que la altura del local sobresalga por lo menos 2/3 partes del nivel del solado exterior.

3.6.2.5-Altura de los locales con entresuelo o piso intermedio: Los entresijos o entresuelos para ser considerados como tales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Continuidad espacial: el entresuelo tiene que volcarse al local principal y dar la sensación de integrarse al mismo.
- Ventilación por el borde exclusivamente: Si el entresuelo ventila a través del local principal, la superficie de este no debe superar el 33% de la superficie del mismo. Si la situación del entresuelo se ve favorecida por ventilación propia ese porcentaje puede llegar hasta el 50% de la superficie del local principal.
- Alturas mínimas: El entresuelo debe tener una altura mínima de 2,20m. Medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además, la altura situada debajo del entresuelo medida en la misma forma no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja el borde del entresuelo debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.
- Luz libre entre bordes: El espacio libre de entresuelo medido horizontalmente en cualquier dirección no será inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

LOCALES CERRADOS DE TRABAJO EN ENTRESUELO

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

3.6.3.1 Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase:

El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados y no podrán tener lados menores a 2.80 m y superficie menor a 9 m2.

a) LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE

LOCALES	LADO MÍNIMO	SUPERFICIE EN M2 SEGÚN Nº DORMITORIO EN				
		0	1	2	3	4
ESTAR	3,00	-	11	11	14	16
ESTAR-COMEDOR	3,00	-	16	18	22	26
ESTAR-COMEDOR-DORMITORIO	3,00	20	-	-	-	-
COMEDOR	2,80	-	11	11	12	13
DORMITORIO 1º Y 2º	2,80	-	9	9	-	-
DORMITORIO 3º Y 4º	2,00	-	9	9	6,5	6,5

* A partir del 5º dormitorio tendrán las mismas características que para 4º dormitorio.

B) LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE

LOCALES	LADO MÍNIMO EN M.	ÁREA MÍNIMA EN M2
* Primera Clase		
En vivienda colectiva del tipo transitorio (hotel o similares)	2,80	9
Oficina: un solo local por UF	3,00	12
Oficina: varios locales por UF, cada uno	2,00	6,5
* Tercera Clase		
Kiosco sin acceso de público a su interior	1,50	3,00
Puestos en mercados	1,50	3,00
Para los kioscos regirá un área máxima de	2,00	7,00
Pequeño Local	2,00	12,00

3.6.3.2 Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos.

a) Cocinas

Una cocina debe tener un área mínima de 3,00m² y lado no inferior a 1,5m.;

b) Espacio para cocinar

Un espacio para cocinar debe tener un área mínima de 3,00m² y lado no inferior a 1,5m. Sus lados responderán a la relación $b=2^a$, debe tener un área mínima de 3,00 m² y lado no inferior a 1,50 m².

c) Baños y toilette:

d) La ducha se instalara de modo que ningún artefacto o muro se sitúe a menos de 0,35m. De la vertical del centro de la flor.

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

Lavaderos y secaderos:

Lado mínimo 1,20m superficie mínima 2,50m.

e) cocina lavadero y secadero:

Lado mínimo 1,60m. Superficie mínima 4.50m²:

f) vestuario:

Deberá tener un área mínima de 3m². Y un lado mínimo de 1,50m².

3.7-Iluminación y ventilación de locales:

3.7.1-Iluminación y ventilación natural de locales:

3.7.1.1-Generalidades:

El dintel de los vanos para la iluminación, se colocara a no menos de 2m. Del solado del local.

Las salientes que están por encima de los vanos, en el lado exterior, tendrán las limitaciones que se establecen en él artículo.

3.7.1.2-Iluminación y ventilación de los locales de primera clase:

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

a) Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación será:

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

DONDE:

I: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: área libre de la planta del local.

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

Lateral bajo parte cubierta: 12.

Lateral libre de parte cubierta 1.

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

$$I = \frac{A}{X} (R-L)$$

$$R = \frac{\text{LARGO}}{\text{ANCHO}}$$

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

Los vanos que están ubicados entre el tercio superior de la altura de un local, tendrán un área incrementada de un 50% sobre la requerida y algo del vano, no podrá ser inferior a 0,50m.del techo o del solado del patio.

Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1m. Del nivel de la acera tendrá rejas fijas y solo sirve para la iluminación: la superficie vidriada no será transparente. No se permitirá iluminación y ventilación a vías no públicas (vías de ferrocarril):

b) ventilación:

al área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K = 1/3 I.$$

3.7.1.3-Iluminación y ventilación natural de los locales de segunda clase:

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

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

a) cocinas y lavaderos:

La ventilación para cocina

K= 2/3 l:

- b) Baños, toilette, mingitorio: un baño, toilette, no requieren en general recibir luz de día por patio. Esta ventilación puede reemplazarse por conductos según se especifica en el artículo ventilación por conductos de baños, toilets y mingitorios.
- i) un baño toilette o mingitorio ubicado en sótano y semisótano no puede ventilar la vía pública sino mediante un patio apéndice, los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrá un alféizar del vano a no menos de 2m. Sobre el nivel de la acera.
 - ii) cuando los baños, toilets y mingitorios se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 2m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en el contenido, será no menor que 2m. Para los orinales deberá preverse una superficie mínima por cada artefacto y una separación de 0,60m. Entre ellos.

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

La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas que de por lo menos a patio y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5m del vano.

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

- iii) Los vanos de ventilación, de baños y retretes simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local complementario, además contará con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el apartado 11).
- iv) Cuando los baños retretes y orinales se ventilan desde el lecho o azotea mediante claraboyas, esta tendrá una abertura mínima de 0,50m². Y área de ventilación no menor que 0,15m. Por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimientos la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

3.7.1.4 - Iluminación y ventilación natural de escaleras principales:

- i) el área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja. De esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismo de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00m. Al frente de muchos circunvecinos.
- ii) Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menos que 0,75 m². Por cada piso, excluido el del arranque, que con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera y un área menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse al lado menor del ojo de la escalera hasta un 25% siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación, los vanos de ventilación distarán como mínimo 1m. De muros circunvecinos.
- iii) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tengan ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ellas conectadas, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los apartados i) y ii) en este caso el alumbrado será a electricidad de acuerdo con lo establecido en “iluminación artificial”.
- iv) La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la abertura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferiores a:

K 0,2 H

1,00 M2

Siendo H= altura total de la caja de la escalera:

Las aberturas de ventilación darán a azoteas o techos y distaran no menos que 1,00m. De muros fronteros.

El vidrio de piso puede estar a nivel en azotea intransitable en las transitables debe colocarse sobre elevados.

3.7.1.5-Illuminación y ventilación de locales de tercera clase:

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

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

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

a) iluminación: el área de los vanos de iluminación será:

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

Donde:

I= área mínima del total de los vanos de iluminación.

A= área libre de la planta del local.

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

Ubicación del vano	Vano que da a espacio urbano	Vano que da al patio, art. 3.5.3.3.	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio piso a nivel de solado transitable
Lateral bajo Parte cubierta	5	8		
Lateral libre parte cubierta	7	10		
Cenital			10	6

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

b) ventilación: la ventilación se hará por circulación natural de aire: las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles, el área mínima de ventilación será:

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

Los locales de comercio, trabajo depósito comercial y/o industria con profundidad mayor que 6,00 m. Y hasta 10,00 m. Complementaran la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo" ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10,00m. Deben tener una ventilación complementaria mediante vana ubicada en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones:

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

C) claraboya:

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

3.7.1.6-Illuminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias:

A) Un local de cuarta no requiere en general, recibir luz del día y ventilación a patio:

B) Ventilación de locales:

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en “ ventilación natural por conductos” las aberturas de comunicación en el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso:

C) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre si no mas que 15.00m. esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la dirección teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado iii) del ítem 3) del inciso b) de “ iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales:

D) Ventilación de espacios para cocinar:

Un espacio para cocinar debe satisfacer lo establecido en “ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tengan ventilación al exterior:

E) iluminación y ventilación de escaleras secundarias:

Lo harán a través de los locales a los cuales llegan.

3.7.1.7-Illuminación y ventilación de locales de quinta clase:

A) Portería, administración salas comunes de juegos infantiles y similares, iluminación y ventilación como los locales de primera:

B) Salas de maquinas y similares, podrán no tener iluminación natural, pero tendrán por lo menos dos vanos de ventilación ubicados en sectores opuestos de modo de permitir la correcta ventilación del local, salvo requerimiento técnico mayor, la superficie de cada vano de ventilación, que serán no regulables será de 0,50m² cada uno.

3.7.1.8-Illuminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas:

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, como ser: galería, porche, loggia, balcón, alero u otro saledizo siempre que se satisfagan condiciones que en adelante se detallan. Los aleros no serán considerados como tales a los efectos de este C.E. cuando vuelen 0,50m. O menos desde el parámetro exterior del muro.

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

Los saledizos máximos serán según el siguiente cuadro:

Local frente	Espacio urbano		
	1	2	3
Caso			
Saliente máxima	1,5 h.	1,4 h.	1,1 h.

Local frente	Patio		
	1	2	3
Caso			
Saliente máxima	0,75 h.	0,70 h.	0,55 h.

Siendo H = altura desde el solado del local al dintel del saledizo.

Caso 1: saledizo con laterales cubiertos.

Caso 2: saledizo con un lateral abierto y otro cerrado.

Caso 3: saledizo con ambos laterales cerrados.

3.7.2-Ventilación natural por conducto:

3.7.2.1-Ventilación de baños retretes y orinales por conducto:

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

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03m². Uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45 grados respecto de esta dirección y solo puede servir a un local:

b) La abertura de comunicación de local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicara en el tercio superior de la altura del local:

a) el tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 de caras internas lisas:

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

3.7.2.2-Ventilación de espacios para cocinar, por conducto:

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

a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:

(1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 lados no menores que 0,10 m

Uniforme en toda su altura: realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas.

El conducto será vertical o inclinado no más de 45 grados respecto de esta dirección.

(2) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.

(3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que 1,50 y de sección igual a la de dicho conducto.

(4) El conducto rematará a 0,50 m. Por lo menos sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente:

b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano. El conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1,50m. La sección transversal, abertura de comunicación boca de salida y tipo de tubería será iguales a las especificadas en el inciso a) salvo el remate que puede quedar al ras del parámetro.

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

3.7.2.3-Ventilación de sótanos y depósitos por conductos:

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación deben ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25.00m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,0150m². Y lado inferior a 0,10m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto demostrara que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

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

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

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

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

- a) La sección transversal no será inferior a 0,003m². Uniforme en toda su altura con caras inferiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45 grados respecto de esta dirección y solo puede servir a un local:
- b) La apertura del conducto en el local será libre:
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos de 0,50m. Sobre la azotea o techo:
- d) La dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación:

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en “ventilación natural por conducto”.

3.7.2.5-Ventilación natural por sistema de “colector de ventilación”:

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de cuarta categoría, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados “colectores de ventilación”

- a) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15 grados. Respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura realizados con tuberías con superficies interiores lisas:
- b) Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo de 2:3:
- c) La sección del conducto principal “colector” será de 400 cm². Esta sección es suficiente para ventilar (9) pisos a razón de un local por piso.
- d) Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta (5) plantas.
- e) Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm²:
- f) Cada local que se ventile contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso.
- g) El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida sobre el techo o azotea:
- h) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo. No admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe empero dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm²:
 - l) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm². Ubicado en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo siempre que no sea baño o retrete:
- j) El conducto principal rematará a cuatro vientos, 0,50m. Sobre azotea o terraza y a 2,40 m. De todo vano de local habitable:
- k) en dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

3.7.3-Iluminación y ventilación artificial de locales:

3.7.3.1-Iluminación artificial:

a) Iluminación de medios de circulación

Un medio de circulación genérico público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el inciso a).

Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos deben funcionar en uno(1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultaneo de todas las bocas de luz del circuito accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo:

b) Iluminación de determinados locales:

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

Luces de emergencia:

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

3.7.3.2-Ventilación por medios mecánicos:

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

3.7.3.3-Ventilación mecánica de servicio de salubridad en lugar de espectáculos y diversiones públicas:

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

-----FIN-----

Ordenanza 595/82
San Miguel 11 de mayo 1982

Visto que:

Por Decreto N°999 de la fecha 24 de julio de 1981, creóse la Comisión Mixta Permanente; y

Considerando:

Que el artículo 7º de dicho Decreto se establece que serán misiones y funciones de dicha Comisión Mixta Permanente: La de elaborar el Proyecto de Código de Edificación para el Partido de General Sarmiento; el citado Código deberá ser proyectado de modo tal que permita su periódica actualización a fin de mantener su vigencia acorde con las modificaciones que la experiencia y la realidad aconsejan incorporar por ello _____

