

# ORDENANZA MUNICIPAL 595 /82

San Miguel, 11 de mayo de 1982.

Visto que por decreto 999 de fecha 24 de julio de 1981, creóse la Comisión Mixta Permanente; y

Considerando:

Que en el art. 7º de dicho decreto se establece que serán misiones y funciones de dicha Comisión Mixta Permanente: "a) 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, una vez elaborado el proyecto y elevado a su consideración por ante el Departamento Ejecutivo, deberán proseguirse los estudios en forma reiterativa".

Que se ha completado la primera etapa de elaboración de dicho Código de Edificación.

Que su aplicación establecerá pautas claras que faciliten y mejoren la mecánica de aprobación de planos.

Que es indispensable que los contribuyentes, en especial los profesionales de la construcción, tengan acceso a las normas en vigencia que reglan los conceptos que fijan las pautas a aplicar en materia edilicia.

Que el Departamento Ejecutivo considera que se hace necesario poner en vigencia dicho Código en forma inmediata.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de las Municipalidades 6769/58 y sus modificatorias,

El Intendente Municipal de General Sarmiento, sanciona y promulga con fuerza de

## ORDENANZA:

Artículo 1º Pónese en vigencia los caps. 2 y 3, aparts. 3.1. al 2.6.6. y 3.5. al 3.7.3.3., que como anexo 1 integran la presente, siendo los mismos parte de una publicación más amplia que se irá completando periódicamente.

Art. 2º Este Código de la Edificación para el Partido de General Sarmiento será de aplicación obligatoria a partir de la fecha de su publicación.

Art. 3º Dispónense los medios necesarios para que el presente Código pueda ser adquirido por quien lo solicite, fijándose para ello un arancel de \$ 80.000 (ochenta mil pesos), el que será incorporado y actualizado periódicamente por la Ordenanza Tarifaria.

Art. 4º La presente ordenanza deroga toda otra norma que se oponga a la misma.

Art. 5º Dése al Libro de Ordenanzas, comuníquese, publíquese y siga a las secretarías de Gobierno y de Obras y Servicios, a sus efectos. Cumplido, archívese.

LOMBARDO

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

### 2. TRAMITACIONES.

#### 3.1. Disposiciones generales para la tramitación de permisos de obras:

Al solicitar permiso de obra se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, la

ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada exclusivamente por el propietario, profesional y/o empresas que intervengan, con arreglo a las disposiciones de este Código.

Los profesionales y/o empresas deberán mencionar al pie de sus firmas el número de registro municipal y el domicilio legal y los que estén inscriptos en el Consejo Profesional, añadirán el número de carnet respectivo. Todas las firmas serán aclaradas.

#### 2.1.1. Requerimiento de Permiso o Aviso de Obra:

##### 2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso:

Se deberá solicitar el permiso 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 en los casos en que estos trabajos se realicen en los muros de las fachadas principales;
- d) Cambiar o refaccionar estructura 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 de la D. O.P. quede incluida en este artículo;
- g) Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes;
- h) Desmontar y excavar terrenos en caso que sea necesari-

ria la construcción de muro de sostenimiento;

- i) Cambiar destino de locales.

##### 2.1.1.2. Trabajos que requieren aviso:

No es necesario solicitar permiso, pero sí dar aviso para:

- a) Revocar exteriores o trabajos similares;
- b) Revocar cercas al frente;
- c) Refaccionar y/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 construcción de un muro de sostenimiento;
- f) Cerrar, abrir o modificar vanos en los casos no incluidos en el art. 2.1.1.1., inc. c);
- g) Limpiar o pintar fachadas principales;
- h) Cambiar revestimientos, solados y material de cubierta de techos;
- i) Ejecutar trabajos que no requieren permiso pero cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con material o máquinas.

La D.O.P. podrá exigir que se solicite permiso en los casos en que los trabajos a su juicio, sean de importancia.

##### 2.1.2. Demoliciones:

Cuando la superficie a demoler supere los 20 m<sup>2</sup> o se encuentre comprometida la estructura resistente del edificio pudiendo ocasionar perjuicios a terceros, la D.O.P. considerará la presentación de la documentación correspondiente.

### 2.1.3. Conforme de Obra:

Cuando en el transcurso de la obra se hubiera introducido al proyecto originario modificaciones aprobadas o aumento de superficie menor o igual al 10 % de la superficie total de m<sup>2</sup>. Antes de solicitarse la inspección final se presentarán los planos generales y/o de estructura en su caso dibujados conforme a obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la leyenda "Plano Conforme a Obra" y 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 el proyecto original aprobado (cambio de proyecto) se deberá solicitar nuevamente el permiso de obra, a través de la documentación que para el caso se requiera, abonándose los derechos de construcción por el nuevo proyecto.

## SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

### 2. Documentación necesaria:

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

### 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 interviene en la solicitud de permiso, pudiendo la D.O.P. rechazar toda documentación que no cumpla con lo expuesto. La documentación agregada no podrá ser más que la exigida por esta ordenanza, o bien por la D.O.P. en casos especiales.

### 2.2.1. Documentos necesarios para tramitar la Consulta de Factibilidad:

1. Carpeta reglamentaria (con sellado único), donde conste información de Catastro, liberación de deuda.
2. Copia para ser visada por Planeamiento y la D.O.P.

### 2.2.2. Documentos necesarios para tramitar permiso de edificación:

Para tramitar la construcción de edificios, o la ampliación, refacción o transformación de construcciones existentes, se considera indispensable la siguiente documentación:

1. Carpeta reglamentaria (Certificado Catastro, Libre Deuda, Inscripción Profesional, número domiciliario).
2. Copia de contrato, sellado entre el propietario y profesional, que actúan, visado por el C.P.I.
3. Copia de plano visada por el C.P.I. con carátula urbanística.
4. Planilla de estadística, que será provista por la D.O.P.
5. Copia de plano anterior aprobado (si la hubiere).
6. Copia visada por la D.O.P. y Planeamiento.
7. Planilla de liquidación de derechos, con constancia de pago en la carpeta reglamentaria.

8. Original y 5 copias de plano para la aprobación.
9. Plano y cálculo de estructura resistente (original y 5 copias).
10. Memoria descriptiva de los trabajos cuando lo exija la D.O.P.

**Nota:** En caso de haber transcurrido un plazo mayor de 50 días entre la fecha de aprobación del plano primitivo y la presentación a ejecutar se exigirá una nueva certificación del estado parcelario y liberación de deudas.

**2.2.3. Documentos necesarios para tramitar las modificaciones de obras en ejecución:**

Se incorporará la documentación al expediente madre cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Solicitud sellada.
2. Copia de contrato sellada entre el propietario y profesional.
3. Copia de plano visada por el C.P.I.
4. Planilla de estadística, que será provista por la D.O.P.
5. Planos de modificación o ampliación.
6. Planos de estructura resistente de la modificación o ampliación y su cálculo.
7. Croquis de escala reglamentaria, cuando a juicio de la D.O.P. los trabajos sean de poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, sin perjuicio de cumplir posteriormente con el plano: "Conforme a Obra".

**2.2.4. Documentos necesarios para tramitar la demolición parcial o total de los edificios:**

1. Carpeta reglamentaria.

2. Copia sellada del contrato entre el propietario y los profesionales actuantes.
3. Copia del plano visada por el C.P.I.
5. Plano de las obras a demoler.
5. Copia del plano conformado y el plano anterior aprobado.
6. Cuando lo exija la D.O.P. una memoria del proceso constructivo indicando las precauciones a adoptar para evitar todo perjuicio a linderos o al tránsito y/o vehículos.

**2.2.5. Documentos necesarios para tramitar aviso de obra:**

Se realizará en formulario aprobado, adjuntándosele toda aquella documentación que a juicio de la D.O.P. sea necesaria.

**2.2.6. Documentos necesarios para presentar "Conforme a Obra":**

- a) Solicitud sellada.
- b) Contrato entre el profesional y el propietario, visado por el C.P.I.
- c) Copia de plano visada por el C.P.I.
- d) Planos de modificaciones y/o ampliaciones.
- e) Planos de estructura resistentes de la modificación o ampliación y su cálculo si fuera necesario.
- f) Copia del plano presentado inicialmente.

Esta documentación se incorporará al expediente original.

**2.2.7. CERTIFICADO FINAL DE OBRA.**

**Tramitación necesaria:**

- a) Solicitud sellada.

b) Inspección final de obra.

Se extenderá el Certificado de Inspección Final cuando los trabajos que requieren permiso de construcción estén completamente terminados de acuerdo con las disposiciones y normas vigentes al momento de su aprobación.

2.2.8. Documentos necesarios para tramitar la construcción de sepulcros:

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

1. Carpeta reglamentaria.
2. Copia sellada del contrato entre el propietario y los profesionales.

2.2.9. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES.

Documentación necesaria:

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

2.2.10. CONTENIDO INDISPENSABLE DE LOS PLANOS DE EDIFICACION.

1. **Formato del plano:** El tamaño mínimo será de un (1) módulo de alto por dos (2) de largo (cada módulo equivale a 18,5 cm. x 30 cm.). Podrá realizarse en papel vegetal transparente mientras no supere un (1) módulo de alto; cuando supere éste deberá confeccionarse en tela transparente y no podrá exceder de tres (3) módulos

de alto y un (1) metro de largo en casos especiales se podrá fraccionar en varios originales.

2. Escalas métricas: Siempre que no se establezcan otras escalas se utilizarán las siguientes:

- a) Para la edificación 1:100, salvo siluetas de superficies, planta de conjunto, planta de techos que podrán dibujarse en escala de 1:200;
- b) Para detalles 1:50;
- c) Desarrollo de escaleras 1:20;
- d) Bóvedas 1:25;
- e) La Dirección de Obras Privadas puede autorizar en casos justificados la adopción de otras escalas.

3. Contenido de la carátula (en el último módulo a la derecha):

- a) Número de partida municipal y corresponde expediente 4052 b) Clase de Obra;
- c) Títulos de plano;
- d) Nombre y apellido completo del o los titulares;
- e) Código de calle y número;
- f) Localidad - Barrio;
- g) Partido de General Sarmiento;
- h) Manzana s/t. y lote s/t.
- i) Escalas;
- j) Antecedentes, expediente, número de radicación, número de consulta previa;
- k) Croquis de ubicación del predio; con los códigos y

calles que lo circundan, medidas, distancia a ambas esquinas, medida de ochava, rumbo o norte hacia arriba;

l) Nomenclatura catastral y edificación, sección, circunscripción, manzana o fracción, parcela, zona, Rmi, Rme, Rmax, etc.

m) Leyenda: La aprobación de los planos no implica la habilitación de locales o fincas;

n) Balances de superficie:

Terreno m2

Cubierta (aprobada) m2

Cubierta (a aprobar) m2

Semicubierta (a construir) m2

Semicubierta m2

Libre m2

Volumen pileta m2

ii) Firmas del propietario, domicilio del Director de Obra, Título, Mat. C.P.I., reg. municipal, domicilio del constructor, título, matrícula C.P. I., registro municipal, domicilio;

o) Leyenda: La aprobación de planos, no exime al constructor de la responsabilidad emergente de la falta de ajuste con la reglamentación vigente, la municipalidad se limita solamente al visado de los cálculos de estructura. El profesional es el único responsable;

p) Espacio para visación y aprobación.

PARTIDA MUNICIPAL		
Plano de Obra		
Titular		
Calle		
Datos según título		
Localidad		
Partido		
Expte. anterior		Escala
Ubicación	Nomenc. Catastral   Zona	
	Areas	
Nota		
	Firmas	
Aprobación		

**ORDENAMIENTO DE LOS ELEMENTOS  
REPRESENTATIVOS QUE DEBEN  
FIGURAR EN EL PLANO  
MUNICIPAL**

**a) Plantas:**

Se realizarán plantas altas, baja, entresuelos, subsuelos, plantas tipo y variantes, etc. Figurará:

- 1) Cota de locales y patios.
- 2) Espesores de muros.
- 3) Niveles.
- 4) Línea de corte.
- 5) Destino de locales.
- 6) Medida del terreno.
- 7) Tipo de cerco y altura.
- 8) Distancia al pozo negro (2,50 a medianera y 1,50 línea municipal).
- 9) Distancia a pozo de agua (2,50 eje medianero y 1,50 línea municipal).
- 10) Distancia entre ambos (5 metros).
- 11) Escalera sentido y ancho.
- 12) Tubo de ventilación.
- 13) Proyección de claraboyas.
- 14) Muros de vista al vecino.
- 15) Pileta (acortar distancia a ejes no menor a 1,50 m.).
- 16) Vereda reglamentaria.
- 17) Calle, Código y numeración domiciliaria.
- 18) Cumple decreto 742/72.

**b) Planta de techos:**

Si es ampliación debe marcarse en forma total, rayando las partes aprobadas.

- 1) Material de cubierta.
- 2) Pendiente (porcentual).
- 3) Tipo de escurrimiento.
- 4) Remate de chimenea.
- 5) Tanque de agua (capacidad).
- 6) Desgüe.
- 7) Marcar tubo de ventilación, claraboya.
- 8) Tipo de azotea.
- 9) Altura de parapetos y vista al vecino.
- 10) Sala de maquinarias.
- 11) Baños de patios.
- 12) Cabina de escalera.

**c) Siluetas y balances de superficie:**

- 1) Aclarar escalera en silueta.
- 2) Acortar silueta.
- 3) Diferencia superficie cubierta de semicubierta.
- 4) Dividir las siluetas en figuras geométricas simples, numeradas.
- 5) Diferencias superficies aprobadas de la superficie a incorporar.
- 6) Superficie del cambio de destino.
- 7) Diferenciar las superficies y el tipo de obra en la planilla cuyo modelo se ve a continuación.

N	Medidas		Area m <sup>2</sup>	Observaciones
	A	B		
I				
Total				

d) Cortes:

Se realizarán dos cortes, uno longitudinal y otro transversal de marcado en planta y denominados con letras mayúsculas. No se aceptarán cortes parciales.

Tipo de cubierta.

- 1) Detallar: Tipo de solado.

Material de terminación.

- 2) Altura, niveles, espesores (pisos, losas).
- 3) Cimentación acotada (salvo en caso de obra existente).
- 4) Rayado correspondiente al realizado en planta.
- 5) Ubicación del tanque de agua, capacidad, altura, nivel.
- 6) Niveles.
- 7) Corte de pileta.

e) Fachada:

Se realizará una fachada o en su defecto dos si el lote es esquina.

- 1) Material de terminación.

f) Detalles de escalera: Se realizará en escala de 1:20.

- 1) Cantidad de alzadas y pedadas.

- 2) Dimensión de la alzada.

- 3) Dimensión de la pedada.

- 4) Cumple con la fórmula  $2a + p = 61$  a  $63$  cm.

Pedada mínima 26.

Alzada mínima 18.

Cada 21 escalones 1 descanso.

g) Planilla de ventilación e iluminación de los ambientes:

- 1) Denominación de los ambientes.

- 2) Medidas parciales a y b.

- 3) Areas.

- 4) Coeficientes requeridos de iluminación.

- 5) Area necesaria de la abertura.

- 6) Area de la abertura proyectada.

- 7) Coeficiente requerido de ventilación.

- 8) Area necesaria de la abertura.

- 9) Area de la abertura proyectada.

- 10) Observaciones (buscar los coeficientes).

Nº	Destino	Area	Incr. Area	Iluminación				Ventilación			Obs.
				X	R-1	Incr. Nec.	Incr. Proy.	K	K Nec.	K Proy.	

**h) Estructura:**

Podrá ser dibujada en plano aparte.

- 1) Planta de estructura en donde figurarán:

vigas

columnas

losas (sentido de cargas).

Losas.

- 2) Planilla de: Vigas.

Columnas.

Bases.

- 3) Detalle de cimentación (bases y tronco de columna).

- 4) Carátula ídem a la de arquitectura.

Las estructuras de tipo standard podrán presentar en lugar del cálculo tradicional la documentación que al respecto otorgue la fábrica de la misma.

**i) Demoliciones:**

- 1) Planta.

- 2) Corte.

- 3) Silueta.

- 4) Balances.

- 5) Carátula.

**k) Colores convencionales:**

**Existente con planos aprobados:** rayado a 45° y muros sin llenar, indicando número de expediente por el cual fue aprobado, copias en negro.

**Existentes clandestinas:** muros llenos en negro sin ningún rayado.

**A construir:** copias en rojo, muros llenos en rojo, a demoler en líneas continuas y en amarillo; muros demolidos en línea de trazos (sin pintar); para los demás regirán los colores que reglamentan las normas IRAM.

Para conforme a obra, muros pintados en rojo y rayados a 45° también en rojo.

**Nota:** En caso de edificios existentes clandestinos deberá obviarse de marcar: zapatas en corte, planillas de iluminación y ventilación, plantas y cálculos de estructura. Los pasos entre ejes medianeros y línea de edificación no podrán ser menores a 1,15.

Los muros sobre eje medianero y/o línea municipal serán exigidos de 0,30 espesor en planta baja.

Pozos de agua o absorbentes a menor distancia de 2,50 m. de los ejes medianeros y menor de 5,00 m. entre sí deberá indicarse "a cegar" y marcar a realizarlos a la

distancia reglamentaria en todos los casos en profesional antes de iniciar su proyecto deberá consultar en la Dirección de Obras Privadas la zona que corresponde, según su nomenclatura catastral y las restricciones que dicha zona exija.

Aquellos locales de uso comercial o industrial cuyo destino esté expresado en el plano deberá presentar certificado de radicación otorgado por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo.

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

**Cartel de obra:**

Deberá exhibirse el cartel de obra en el cual figurarán: datos del profesional, matrículas C.P.I. y municipal, número de expediente de trámite de obra.

**2.2.11. LIQUIDACION Y PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION.**

Los derechos de construcción y recargos se liquidarán a los valores vigentes al momento de su efectivización y deberán ser abonados ante el ingreso del expediente, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Fiscal pertinente en carpeta según modelo oficial llenado por los interesados y verificados por el liquidador. Si hubiere reajustes en las liquidaciones, estos deberán ser abonados previo retiro de la documentación aprobada siendo los mismos calculados con los valores vigentes al momento de hacerse efectivo el pago.

Los derechos de construcción podrán ser abonados en cuotas.

**2.3. TRAMITACION MECANICA.**

**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; se realizará una consulta de factibilidad en la cual se verificará el cumplimiento de las normas y ordenanzas en vigor (sobre Uso del Suelo y edificación).

**2.3.2. Tramitación de un expediente de construcción:**

La tramitación de un expediente de construcción es la siguiente:

- a) Para iniciar todo trámite de aprobación de planos, deberá adquirirse una carpeta de obra;
- b) Dicha carpeta deberá ser complementada con la certificación catastral, certificado de libre deuda, registro del profesional y firma del propietario, profesionales y/o gestores; se le adjuntarán dos copias del proyecto de obra nueva y en caso de tratarse de obras sin permiso, una copia de la construcción existente;
- c) La carpeta y demás elementos antes mencionados serán presentados en Planeamiento y según los casos luego a la D.O.P. para su visación previa;
- d) Contra la entrega de dichos documentos recibirá un talón control, debiendo retirar los mismos conformados u observados a los 3 días;
- e) De ser observados 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;
- f) Conformado el proyecto y obras sin permiso, se pro-

cederá a hacer entrega de los actuados, debiéndose abonar los derechos de construcción en el momento del ingreso del expediente;

g) Con estos elementos y la liquidación paga, deberá adjuntarse la documentación completa según lo establecido en el tít. 2.2.2. y por orden. La presentación se hará ante la Mesa de Entradas para obtener así el número de expediente;

h) Pasadas las 48 horas de su presentación ante Mesa de Entradas y antes de los 30 días de las mismas se podrá solicitar. El permiso o aviso provisorio de obra quedará concedido y autorizada la iniciación bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente una vez que cumplido con la documentación exigida para el caso (consulta de factibilidad) y pagados los derechos de edificación se le haga entrega al profesional de la copia visada con el sello de Autorización Provisoria con vigencia al acuerdo al apart. 2, debiendo continuar con la tramitación correspondiente para su aprobación.

### 2.3.3. AVISO DE INICIO DE OBRA.

Al momento de dar inicio a la obra tramitada se deberá comunicar el "aviso de inicio de obra", para la cual previamente se habrá cumplimentado con los requisitos exigidos previamente inclusive la designación del Director y Constructor responsable con sus respectivos contratos en el caso de que este trámite no se hubiese determinado en la etapa anterior. A partir de la fecha del "aviso de inicio de obra" regirán los plazos estipulados en el apartado 2.3.11.

### 2.3.4. Final de obra:

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.

### 2.3.5. CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE OFICIO.

Cuando el profesional actuante en la obra no cumpla con la tramitación del Certificado Final de Obra la D.O.P. podrá otorgar Final de Obra de Oficio previa inspección y constatación de que la obra está 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 su obligación.

Una obra de edificación podrá considerarse totalmente finalizada aun cuando solamente falte la ejecución de su pintura interior.

También será de aplicación ante el incumplimiento de los plazos.

### 2.3.7. CASOS EXCEPCIONALES.

Para tramitar el permiso o aviso de trabajos no incluidos en este Código, se presentará la documentación que en cada caso determine la D.O.P.

### 2.3.8. Inexactitud de los documentos exigidos:

Si los documentos no estuviesen completos o presenten inexactitudes o errores, el Director y/o representante técnico de la empresa actuante, será citado para que los 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 D.O.P. exigirá que las correcciones se realicen por parte del profesional, tanto Director de obra como representante técnico.

#### 2.3.9. 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.

#### 2.3.10. Desistimiento de obra:

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 enviará 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.

#### 2.3.11. Plazos.

##### 2.3.11.1. Para la consulta de factibilidad:

6 meses de vigencia hasta la iniciación del expediente.

##### 2.3.11.2. Para el trámite de aprobación de permiso de obra:

Cuando se trate de trámites normales de permisos de obra, el mismo durará un máximo de 10 días hábiles desde su presentación. Toda observación que requiera intervención del profesional prorrogará el plazo en la misma medida en que fue demorado.

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

##### 2.3.11.3. Para la vigencia del permiso provisorio:

El mismo tendrá una vigencia de 60 días con la posibilidad de ampliarla 30 días cuando a juicio de la D.O.P. así lo considere. Vencido el plazo determinado y de no haber continuado con la tramitación correspondiente, los responsables se harán pasibles de las sanciones correspondientes.

##### 2.3.11.4. Caducidad de permisos concedidos:

Los permisos caducarán si las obras, desde el otorgamiento

del permiso, no se hubieran comenzando dentro de los ... meses; podrá concederse hasta un año de prórroga cuando existan razones justificadas a juicio del D.O.P. Si los trabajos no se hubieran iniciado, la D.O.P. declarará el término del tiempo concedido la caducidad del permiso y ordenará el archivo del expediente, debiendo pagar por segunda vez aquellos derechos y ajustes a las normas vigentes al momento de la reanudación del trámite.

**2.3.11.5. Plazo máximo para la finalización de las obras de edificación:**

Toda obra de edificación tendrá un plazo máximo de ... años para la finalización total de la misma a contar de la fecha de la presentación del "aviso de iniciación de obra".

**2.3.11.6. Ampliación del plazo máximo para la finalización de las obras de edificación:**

Cuando se haya incurrido en el incumplimiento del "plazo máximo para la finalización de las obras de edificación" y mediere una solicitud de ampliación de dicho plazo, la D.O.P. podrá otorgar plazos extraordinarios de 12 meses cada uno.

**2.3.11.7. Superficie "a demoler"; plazos:**

El plazo para la ejecución de las superficies presentadas a demoler, será de un (1) año contando a partir de la fecha de aprobación del proyecto presentado; de no cumplir en término con dicho compromiso deberá presentar una nueva solicitud de permiso y ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

**2.3.11.8. Para la verificación por la D.O.P. de la declaración de fina-**

**lización de las obras de edificación:**

La verificación por la D.O.P. de la declaración de finalización de la obra 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 quedarán automáticamente desligados de las obras, quedando como único responsable el propietario, autorizado a continuar las tramitaciones sin necesidad de designar nuevo profesional.

**2.3.12. Obras paralizadas:**

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la D.O.P. de oficio o ante comunicación del propietario, profesional o representante técnico, los inspeccionará y dejará constancia en el expediente, del estado en que se encuentran, declarando paralizados los trabajos, notificando de la resolución al propietario, profesional y demás intervinientes, que quedan desligados de la obra, siempre que no existan infracciones municipales a ellos y previo empadronamiento se archivará el expediente.

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

**2.3.12.1. Prosecución de trabajos paralizados:**

Siempre que en el término de dos años a contar de la fecha de haberse declarado las obras paralizadas de acuerdo al art. 2.1.5.4. el propietario manifiesta su deseo de ejecutarlas.

La D.O.P. autorizará su prosecución de acuerdo con el plano primitivo, siempre y cuan-

do 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 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.

### 2.3.13. ARCHIVO DE PLANOS.

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación y de instalaciones de detalles, de estructura y memoria se archivarán en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo, de modo que quedan reunidos en un mismo legajo, todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo. En el legajo correspondiente a cada finca quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos con "Certificados 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 registro ex profeso.

### 2.3.14. COPIA DE ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS EN LA DIRECCION.

A solicitud del propietario se podrá efectuar copia oficial de

planos originales archivados en la D.O.P. cumpliendo los requisitos a tal fin.

Las copias serán en papel, autenticadas y repetirán las anotaciones y colores del original.

### 2.3.15. DESARCHIVO.

La no devolución de la documentación observada en el término de 10 (diez) días hábiles, se remitirán a Archivo, debiéndose abonar los gastos de sellado correspondiente, si se decidiera la continuación del trámite.

#### 2.3.15.1. Desarchivo de obras a construir, no aprobadas y con los derechos de construcción pagos:

Si la obra fue ejecutada se consideran los derechos saldados, debiendo abonar los recargos por obra clandestina. Si la obra no fue ejecutada dentro de los plazos fijados en 2.3.11.3, 2.3.11.4. y 2.3.11.5. a la fecha de la solicitud de desarchivo se consideran los derechos pagos; de superar ese plazo pierde vigencia el permiso de obra, debiendo iniciar nuevo expediente y pagando los derechos de construcción correspondientes.

### 2.4. DE LA INSPECCION DE OBRAS.

#### 2.4.1. Contralor de las obras: Objeto de la Inspección:

Las disposiciones contenidas en "De la Inspección de Obras" tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

#### 2.4.2. Acceso de Inspección Municipal a los predios:

En un predio donde se realicen obras, el propietario, pro-

fesional, empresa u ocupante, deberá permitir el acceso a Inspección Municipal que, en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, al iniciar el trámite legal que corresponde para asegurar el acceso a la finca.

**2.4.3. Horas hábiles para efectuar inspección en las obras:**

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

**2.4.4. Existencia de la documentación en la obra:**

En la obra deberá encontrarse permanentemente cartel de obra y a disposición de la Inspección Municipal los planos generales de edificación, de instalación de estructuras y sus cálculos de detalles que se mencionan en el apartado 2.2.20. y además tener en su poder recibo de pago de sellado y uso de la calzada.

**2.4.5. 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 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.

Habrà 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.

**2.4.6. Acta de inspección, notificación:**

Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal labrará un "Acta de Inspección" en la que se dejará constancia de la visita realizada del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección, quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto al lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma ajustándose a las normas generales de la ordenanza 359/77.

**2.4.7. 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 en vigencia.

**2.4.8. 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, se dejará

constancia mediante acta de conformidad. Esta, no releva al profesional y/o empresa de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

Cuando las obras que se inspeccionen no se encuentran ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación aprobada, se labrará acta de infracción que intimará al profesional y/o empresa a regularizar en el plazo que 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 no se acatara la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

#### 2.4.9. ACTA COMPROBACION.

##### Estado de obra:

Cuando el caso lo requiera el inspector, mediante una planilla de incidencia de rubros, determinará el porcentaje de obra realizada, por duplicado, una para el expediente y otra para el libro de control; el referido expediente será girado a Catastro para su incorporación.

#### 2.4.10. De las denuncias:

Se confeccionará un formulario especial en donde el recurrente detallará la denuncia y previo visado por la oficina de Inspección se dará el curso que correspondiere.

### 2.5. DE LAS PENALIDADES.

2.5.1. **Concepto de las penalidades:** Las sanciones establecidas en "De las penalidades", se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y del de Zonificación Preventiva, no tienen relación con otras de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no 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 aplicará por analogía a alguna de las establecidas en "De las penalidades".

#### 2.5.1.1. Clase de penalidades:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento.
- Multa.
- 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 aplicará sólo a profesionales y empresas.

#### 2.5.2. Gradación de penalidades por determinadas faltas:

##### 2.5.2.1. Aplicación de apercibimientos:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos inherentes al permiso para la misma;
- b) No concurrir a una cita-ción en obra.

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

#### 2.5.2.2. Aplicación de multa:

Corresponde multa por:

- a) Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas;
- b) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado;
- c) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio;
- d) No construir, o reparar cercas y aceras;
- e) Por contravenciones leves a juicio de la D.O.P., a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de la Edificación.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en "Aplicación de apercibimiento".

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

#### 2.5.2.3. Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad:

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitar ante la municipalidad a la persona o empresa registrada

conforme a las normas en vigor:

- a) Por efectuar obras sin tener permiso o aviso de inicio de obra o no gestionar el Certificado Final de Obra;
- b) Por ejecutar obras en contravención al Código y Zonificación Preventiva: 1 año a 4 años;
- c) Por ocupar la acera o la calzada sin permiso con materiales o máquinas para la construcción de una obra: 2 meses a 4 meses;
- e) Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 8 años a 15 años;
- f) Cuando se comprueba la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 8 años a 15 años;
- g) Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios, que afecten a las normas del Código de Zonificación Preventiva: 8 años a 15 años;
- h) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Secretaría de Obras y Servicios u otro organismo competente: definitiva: por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falsando u omitiendo hechos: 4 años a 8 años;
- j) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 4 años a 8 años;
- k) Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de diez años: 10 años.

El término de diez años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la establecida en este inciso será la del comienzo de un nuevo período de diez años;

- l) Cuando se compruebe prestación de firma: 8 años a 15 años;
- m) 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 a 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 Secretaría de Obras y Servicios será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad.

#### 2.5.2.4. Inhabilitación en el uso de la firma:

Para tramitaciones ante la municipalidad.

La suspensión de la firma significará 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 Secretaría de Obras y Servicios será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la fir-

ma para tramitaciones ante la municipalidad.

La Dirección de Obras Privadas 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 se explicita;
- c) No reponga la marca de nivelación y/o chapas de nomenclatura de calles dentro del lapso que se fije por la D.O.P.

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

#### 2.5.3. 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 que requieran permiso de obra según lo previsto en el art. 2.3.2.1. de este C.E;
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías de profesionales;
- c) Cuando se esté 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 ex-

plícita o implícitamente en los incisos anteriores por la que se afectan con una obra, la seguridad o higiene;

- e) Cuando se exceda el plazo establecido para la vigencia del Permiso Provisorio y éste no ha sido autorizada prórroga alguna por la D.O.P.

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

#### 2.5.4. Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas:

La D.O.P. llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional y a cada empresa.

#### 2.5.5. Comunicación al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires:

Se comunicará al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos profesionales o empresas que se hubieran hecho pasibles de las penalidades estipuladas en el artículo 2.4.3., incisos l), n), m), f) y g).

#### 2.5.6. 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.

### 2.6. DE LOS PROFESIONALES.

#### 2.6.1. 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.

#### 2.6.2. De los que pueden ser constructores y/o directores de obra:

En todos los casos el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura, estarán sujetos a las siguientes normas dentro de las categorías que se determinan a continuación:

a) **Primera categoría:** Ingenieros de todas las especialidades, cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones, arquitectos;

**Segunda categoría:** Maestros mayores de obra egresados del ciclo superior y de instituciones autorizadas que, a juicio de los organismos educacionales

competentes, reúnan equivalencias en capacidad técnica;

**Tercera categoría:** Todos los títulos de Constructor otorgados por institutos oficiales autorizados;

**Derechos adquiridos:** A los constructores actuales sin título que se hallen inscritos como tales en el C.P.I.;

- b) Las categorías enunciadas en el punto a) habilitan a las comprendidas en las mismas, para la realización de las obras que se detallan a continuación:

**Primera categoría:** Proyección de todo tipo de obra sin limitación alguna;

**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 su respectivo plan de estudio;

**Tercera categoría:** Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo plan de estudio.

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

**2.6.3. Facultad de los propietarios: Trabajos que pueden ejecutar los propietarios:**

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo trabajos que requieran solamen-

te aviso de obra. Dichos trabajos de construcción están establecidos en el art. 2.1.1.2.

**2.6.4. Inscripción de profesionales.**

**Del registro de profesionales:**

Los profesionales no podrán intervenir como tales en obras de edificación del Partido de General Sarmiento si no se hallan registrados en las matrículas respectivas.

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 la ley 6075 o 5140 extendido por el C.P.I. con la cuota al día.

La municipalidad entregará un carnet donde constarán: datos personales, categoría, número de matrícula municipal, fecha y firma.

Los derechos de inscripción por firma para profesionales de primera, segunda o tercera categoría son por única vez y su valor está fijado por la Ordenanza Impositiva vigente. Los profesionales en el momento de inscripción deberán adjuntar el formulario sellado dos fotos de 4 x 4, fondo blanco.

**Registro de la actividad de profesionales:**

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

**2.6.5. Cambio y retiro de profesionales:**

El propietario puede cambiar de director constructor, ambos siempre bajo su responsabilidad, debiendo responder por

de las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La D.O.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado, quien deberá dar su conformidad siempre y cuando no exista en la obra anomalía 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 la misma.

#### 2.6.6. Cambio de domicilio de profesionales:

Cuando un profesional inscrito en la matrícula municipal cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la D.O.P. por medio de formulario sellado y dentro de las 72 horas de producido el hecho.

### 3.5. DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES EN CADA PREDIO Y SUS ESPACIOS LIBRES.

#### 3.5.1. Del carácter de estas normas:

El Código de Zonificación Preventiva fija los valores máximos que en cada predio, según la zona en que está ubicado, pueden utilizarse para determinar la ocupación del suelo la superficie cubierta edificable y los retiros de éstas a los límites del predio. Asimismo fija criterios para establecer las máximas alturas que pueden tener los edificios. Es de incumbencia de este C. E., para materializar su estrecha complementariedad 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, en especial las de cielo; y en general, de los elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Estas normas se clasifican en dos grupos temáticos:

3.5.2. De los volúmenes edificables.

3.5.3. De los espacios libres entre edificios.

#### 3.5.2. DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES.

##### 3.5.2.1. Definiciones:

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

##### a) Edificios de perímetro libre:

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 microcentro, se retira de los ejes divisorios del predio en forma tal de 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 no está encuadrado dentro de los incs. a) o b) de este artículo.

##### 3.5.2.2. Altura máxima del "Edificios de Perímetro Libre de Altura":

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

PROPORCION ENTRE LA AL-  
TURA Y LOS RETIROS.

3.5.2.3. **Altura máxima de "Edificios entre medianeras" en Mi:**

Estos temas serán canalizados en la oficina de Planeamiento por Consulta Previa.

2.5.2.4. **Altura máxima de edificios en zonas C., Rmi, Rme y Rma (Código de Zonificación Preventiva).**

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: 9,00 m. 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<sup>o</sup>90 m. 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 %).

Cubierta tejas coloniales (pendiente mínima 28 %).

**Caso C:** Idem a caso b), pero en "edificios de perímetro libre", máxima altura de cumbrera o punto más alto de la cubierta: 15 m. 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 amplíe la distancia a ejes divisorios del predio por sobre las mínimas requeridas en igual medida que lo

que se supera los 15 m. antes mencionados.

En los casos b) y c) el entretecho o espacio cubierto situado entre un eventual cielorraso y la cubierta sólo podrá utilizarse como lugar para tanque de agua, depósito de enseres y usos similares. Únicamente se podrá acceder a él mediante "puerta trampa" con auxilio de escalera vertical "gato" (art. 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 art. 3.6.2.4.; en este supuesto, la escalera deberá ser principal, secundaria o de caracol, según las normas de este C.E. Los límites antes señalados podrán ser sobrepasados sólo con: remate de chimeneas o ventilaciones, tanque de agua de reserva, antenas, cargas de muros y todo otro elemento que a juicio de la D.O.P. cumpla 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 chimeneas, 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.

### 3.5.2. DEL ESPACIO ENTRE VOLÚMENES EDIFICABLES.

#### 3.5.3.1. Clasificación de las áreas descubiertas (espacio libre):

Las áreas descubiertas (espacio libre 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 pública, 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 paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias de predios conectados directamente con el espacio de vía pública y con el de centro de manzana [incs. a) y b) de este artículo], formando con ellos un espacio libre sin solución de continuidad. La separación mínima entre parámetros late-

rales y ejes del predio será de 3,15 m;

- d) El espacio libre entre dos volúmenes de edificios de un mismo predio, condición que reúna las siguientes características:

Será considerado de acuerdo a lo referido en el apartado 3.5.2.2. y 3.5.2.3.;

- e) Los patios apendiculares, cuyas características constan en el art. 3.5.3.5. de este C.E.

La función del espacio urbano es la de permitir la iluminación y ventilación de cualquier local a través de él, los locales de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar el espacio urbano y recibir iluminación de él, excepto lo determinado en el art. 3.5.3. de este C.E.

#### 3.5.3.3. PATIOS.

Son aquellas áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados que por sus dimensiones y/o desconexión con el espacio urbano no son parte integrante de éste. A los patios sólo pueden ventilar locales de segunda y los locales de primera excepto los casos que a continuación se señalan.

Las características de la edificación en las zonas señaladas en el Código de Zonificación Preventiva como C., Rmi y Rme, construcción entre medianeras pero de baja altura. Hacen admisible que bajando los valores de las condiciones de habitabilidad a niveles aún aceptables, los patios cumplan funciones de espacio urbano en lo que hace a iluminación y ventilación de locales de primera, tercera y quinta clase.

Los patios tendrán una superficie mínima de 16 m<sup>2</sup>, con la-

dos no inferiores a los 4 m., libres.

En la zona Rmi (del Código de Zonificación Preventiva) se aceptará un lado mínimo de 3,00 m. libres a condición de que el patio conecte, sin solución de continuidad, el espacio urbano de vía pública y el de centro de manzana. Se admitirá que en una extensión que no supere los 5,50 m. del largo de ese patio, exista una cubierta, formando galería o guardacoches cubierto, constituyendo una superficie semicubierta, siempre que no se corte la continuidad espacial a juicio de la D.O.P., y que los locales que ventilen bajo parte cubierta se ajusten a lo dispuesto en este C.E. (cap. 3.7.). En la zona Rme (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.

En los distritos Rma e I (C.Z.P.) no se podrá iluminar y ventilar locales a través de patios.

#### 3.5.8.4. Patios apendiculares:

El plano que separa un volumen edificado de un espacio

libre puede ser invadido por éste a expensas de aquél, 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 al cual se anexas, siempre que se mantengan dentro de las proporciones límites que se detallan a continuación:

— El patio apendicular será de planta rectangular con el lado mayor limitado con el espacio libre al cual se anexa.

— En caso de planta curva o poligonal, deberá circunscribirse un rectángulo que determine sus proporciones.

— La relación lado mayor sobre lado menor será igual o mayor que 1,5 para los casos de patio apendicular anexo a espacio urbano y de 2 para los casos de patio apendicular anexo 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 línea gruesa son aptos 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. Forma de medir las áreas descubiertas:

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayor que 0,60 m.

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 centímetros.

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

### 3.5.3.6. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas:

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyan espacios urbano o patio no podrán ubicarse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas aunque sean corredizas; sólo se permiten los toldos plegables, de tela o metálicas.

## 3.6. DE LOS LOCALES.

### 3.6.1. Clasificación de los locales.

#### 3.6.1.1. Criterio de la clasificación de los locales:

A los efectos de este Código los locales se clasifican como sigue:

#### a) Locales de primera clase:

Dormitorios; dormitorios de servicio, sala común, living, estar, comedor, biblioteca, estudio; consultorio, escritorio, oficina, sala de espera superior a 14 m<sup>2</sup> y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código;

#### b) Locales de segunda clase:

Cocina, cuarto de baño, toilette, mingitorio, lavadero, cuarto de costura, cuarto de planchar, guardaútiles;

#### c) 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 comida, comedor colectivo y similares, kioscos;

#### d) 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, kitchenette; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más de 2,50 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente del local, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos, cocheras;

#### e) Locales de quinta clase:

Locales auxiliares para ser-

vicios generales del edificio, como ser: bauleras, portería, administración, cuarto de máquinas, sótanos, dependencias del personal de servicio (exceptuando dormitorios); estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

**3.6.1.2. Atribución de la Dirección para clasificar locales:**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "Criterio de la clasificación de los locales", cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección, asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división

futura.

**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 terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que las  $\frac{2}{3}$  del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,30 m.

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

**3.6.2.2. Altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados:**

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura y la distancia entre solados, mínimos, son las siguientes:

Clase del local	Altura libre mínima del local	Distancia mínima entre solados	Exigible en locales
Primera	2,40	2,60	Hasta 8,50 m <sup>2</sup> —Todos—
	2,60	2,80	
Segunda	2,40	2,60	Cocina, cuarto de costura, cuarto de planchar, guardaútiles. Cuarto de baño, toilette, mingitorio, lavadero.
	2,20	2,40	
Tercera	2,40	2,60	Hasta 16,00 m <sup>2</sup> . De 16,00 a 30,00 m <sup>2</sup> . De 30,00 a 50,00 m <sup>2</sup> . De 50,00 a 75,00 m <sup>2</sup> . De 75,00 m <sup>2</sup> en adelante.
	2,60	2,80	
	2,80	3,00	
	3,00	3,20	
	3,50	3,70	
Cuarta y Quinta	2,20	2,40	Hasta 16,00 m <sup>2</sup> . De 16,00 a 30,00 m <sup>2</sup> . De 30,00 a 50,00 m <sup>2</sup> . Más de 50,00 m <sup>2</sup> .
	2,40	2,60	
	2,60	2,80	
	3,00	3,20	

#### Altura de cielorrasos:

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 tomará 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 superficie del local.

**Nota:** Visto que determinados establecimientos poseen locales que tienen requerimientos métricos y funcionales propios y específicos que exceden a la justipreciación de los organismos municipales. La altura y superficie de los mismos quedarán fijadas por los organismos de competencia.

#### 3.6.2.4. Altura de semisótanos equiparado a piso bajo:

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales generales, en semisótanos puede equipararse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos de sus  $2/3$  partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

#### 3.6.2.5. Altura de locales con entresuelo o piso intermedio:

El entresuelo para ser considerado como tal, debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Continuidad espacial:  
El entresuelo tiene que volcarse al local principal y dar la sensación de integrarse al mismo;
- b) Ventilación por el borde exclusivamente:  
Si el entresuelo ventila a

través del local principal, la superficie de éste 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 al 50 % de la superficie del local principal;

#### c) Alturas mínimas:

El entresuelo debe tener una altura mínima de 2,20 m. 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 al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90 %;

#### d) 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 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. Areas 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 exclu-

ción de los armarios o roperos empotrados.

Los valores mínimos son los siguientes:

a) LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE:

Locales	Lado mínimo superficie en m <sup>2</sup> según N <sup>o</sup> dormitorio en					
		0	1	2	3	4
Estar.	3,00	—	11	11	14	16
Estar-comedor	3,00	—	16	18	22	26
Estar-comedor-dorm.	3,00	20	—	—	—	—
Comedor	2,80	—	11	11	12	13
Dormitorio 1 <sup>o</sup> y 2 <sup>o</sup>	2,80	—	9	9	—	—
Dormitorio 3 <sup>o</sup> y 4 <sup>o</sup>	2,00	—	9	9	6,5	6,5

A partir del 5<sup>o</sup> dormitorio tendrán las mismas características que para 4<sup>o</sup> dormitorio.

b) LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE:

Locales	Lado mínimo en m.	Área mínima en m <sup>2</sup>
<b>* Primera Clase</b>		
En vivienda colectiva del tipo transitorio (hoteles o similares)	2,80	9,00
Oficina: un solo local por unidad funcional	3,00	12,00
Oficina: varios locales por unidad funcional, cada uno	2,00	6,50
<b>* Tercera Clase</b>		
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 3,00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1,50 m.

b) Espacios para cocinas:

Un espacio para cocinar, debe tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1,50 m. Sus lados responderán a la relación  $b = 2^a$ , siendo  $a =$  profundidad que no rebasará de 1,25.

c) Baños y toilette:

Los baños y los toilettes tendrán área y lado mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

Local	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidet	Área m <sup>2</sup>	Lado m.
	c)bañer.	s)bañer.					
Local	+		+	+	+	3,20	1,50
		+	+	+	+	2,20	1,10
	+		+	+		2,80	1,50
		+	+	+		1,80	1,10
		+	+			1,20	0,80
		+				0,65	0,80
Retrete			+	+	+	1,80	1,10
			+	+		1,25	1,10
			+			1,00	0,80

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

Los baños compartimentados se medirán por la sumatoria de las áreas parciales. Su lado mínimo se resolverá por analogía con los criterios aquí expuestos; Lavadero y secadero: Lado mínimo 1,20 m.; superficie mínima 2,50 m.

e) Cocina-lavadero y secadero:

Lado mínimo 1,60 m.; superficie mínima 4,50 m<sup>2</sup>;

f) Vestuario:

Deberá tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 1,50 m<sup>2</sup>.

colocará a no menos de 2,00 m. del solado del local.

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

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

Un local de primera clase sólo 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:

3.7. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES.

3.7.1. Iluminación y ventilación natural de locales.

3.7.1.1. Generalidades:

El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación, se

Lateral bajo parte cubierta: 12.

Lateral libre de parte cubierta: 18.

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 fórmula:

$$i = \frac{A}{X} (r-1)$$
$$r = \frac{\text{largo}}{\text{ancho}}$$

Para los casos en que el vano esté ubicado en el ancho del rectángulo o en alguno 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 en un 50 % sobre la requerida y el alto del vano, no podrá ser inferior a 0,50 m. Cuando exista techo a patio contiguo al alfeizar del vano éste distará más de 0,20 m. del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1,00 m. del nivel de la acera tendrán rejas fijas y sólo 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:

El 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 los de primera clase.

a) Cocinas y lavaderos:

La ventilación para cocina  
 $K = 2/3 i$ ;

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, toillettes y mingitorios.

I) Un baño, toilette o mingitorio ubicado en sótano y semisótano no puede ventilar la vía pública sino mediante un patio apendicular; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán al alfeizar del vano a no menos de 2,00 m. sobre el nivel de la acera.

II) Cuando los baños, toillettes 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 2,00 metros.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenido, será no menor que 2,00 m. Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,87 m<sup>2</sup> por cada

artefacto y una separación de 0,60 m. entre ellos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a  $1/10$  de su área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>. 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 0,04 m<sup>2</sup>. Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 por ciento.

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 dé por lo menos a patio, y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5,00 m. del vano.

Cuando en un compartimiento se agrupen hasta tres (3) originales su 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 II).

IV) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboyas, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y área de ventilación no menor que 0,15 m. 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 mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1,00 m. 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 m<sup>2</sup> por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de  $1/8$  del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el 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

1,00 m. de muros circunvecinos.

III) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritos 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".

La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielo raso y sin bajar del tercio superior de la abertura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferior a:

$$K \geq 0,2 \frac{h}{1,00 \text{ m}^2}$$

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

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

### 3.7.1.5. Iluminación 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 art. 3.5.3.3.

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

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

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

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

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los

2,00 m. del respectivo solar, 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:

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

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industria con profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10,00 m. complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10,00 m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados 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 entepiso o azotea.

### 3.7.1.6. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias:

- a) Un local de cuarta no re-

quiere, 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 conducto". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso;

- c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos:

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00 m.; 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 espacio para cocinar:

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "Ventilación del espacio para cocinar por conducto" aunque tenga 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. Iluminación 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 máquinas 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 0,50 m<sup>2</sup> cada uno.

### 3.7.1.8. Iluminación 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 0,50 m. o menos desde el paramento exterior del muro.

Todo balcón, alero o cualquier tipo de saledizo que esté ubicado 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 cálculo 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 calculará con los señalados en "bajo parte cubierta".

Los saledizos máximos serán según el siguiente cuadro:

Espacio urbano			Local frente	Patio		
1	2	3		1	2	3
1,5 h.	1,4 h.	1,1 h.	Caso	0,75 h.	0,70 h.	0,55 h.
			Saliente máxima			

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.

zarse por sendos conductos que llenarán las siguientes características:

### 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 reali-

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo 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 ubicará en el tercio superior de la altura del local;

- c) 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;
- d) El conducto rematará a 0,50 m. 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 espacio 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 lado no menor 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 que 45° respecto de esta dirección.

- (2) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima

del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.

- (3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que 1,50 m. 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 1,50 m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería, serán iguales a las especificadas en el inciso a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.

La D.O.P. puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescrito 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 25,00 m<sup>2</sup> de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,0150 m<sup>2</sup> y lado inferior a 0,10 m. Estos

conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiere ventilación variable 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.

#### 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 0,003 m<sup>2</sup> uniforme en toda su altura, con caras inferiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y sólo 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 0,50 m. 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° 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 2:3;
- c) La sección del conducto principal "Colector" será de 400 cm<sup>2</sup>. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso.

Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas.

Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm<sup>2</sup>;

- d) Cada local que se ventile, contará con un tubo secundario, que debe tener una extensión de por lo menos un piso.

El tubo correspondiente al

último piso debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea;

- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe empero, dejar permanente abierta una sección de 25 cm<sup>2</sup>;
- f) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm<sup>2</sup> ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete;
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos, 0,50 m. sobre azotea o terraza y a 2,40 m. de todo vano de local habitable;
- h) 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 general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el inc. 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 debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores autorimáticos o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo;

- b) Iluminación de determinados locales:

Si razones de orden técnico lo aconsejaren, 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;

- c) Luces de emergencia:

Cuando las características de un edificio y/o destino lo aconsejen por el uso masivo de público y/o por razones de ser edificio de seguridad, 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 alimentados por fuentes constituidas por batería de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Cada caso será motivo 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 con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará 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 acordará 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 servicios de salubridad en lugar de espectáculos y diversiones públicas:**

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicos 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.

**CARATULA URBANISTICA**

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO**

Etapa del Proceso de Ordenamiento	Aprobada por:		
Zonificación	Instrumento local:	Número:	Vigente a partir de:
Preventiva	Ordenanza	448/79	7/12/79
	Ordenanza	525/81	13/ 2/81

Ubicación	Area	Subárea	Zona
	Servicios Esenciales		
	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento
Previsto para la Zona			
Existentes en Parcela			

**INDICADIREES URBANISTICOS**

	D. N. Max.	Fot. Max.	Fos. Max.	Restricciones	Dimens. Ancho	Mín. Parcela Sup.
Potencial						

Usos Predominantes y Compatibles Firma responsable  
Oficina de Catastro

Retiros (M)			Altura Máxima	Cochera		Observaciones
de Frente	de Fondo	Laterales		Cantid.	Medida	

**NORMAS DE USO Y OCUPACION**

	Artículo 47º Inc.					
	A	B	C	D	E	Total X
Incremento						
	D. N. Max.	Fos. Max.	Fot. Max.	Incr. Prem	Fot. Max.	D. N. Max.
Parcelas/C						
Parcelas/F						
Cumple	SI NG	SI NG	SI NG	SI NG	SI NO	SI NO

Tachar lo que no corresponda.  
 NOTA: En el caso que el proyecto presentado no cumpla explícitamente con lo dispuesto por Ordenanzas N° 448/79 y 523/81, corresponde emitir dictamen a la Oficina Municipal de Planeamiento.  
Firma responsable  
Oficina O. Privadas

Dictamen de la Oficina de Planeamiento

Fecha de Entrada  
 Fecha de Salida  
 Fecha de Vigencia Firma responsable  
Oficina Planeamiento