

**CODIGO DE EDIFICACIÓN**  
**DE**  
**DINA HUAPI**



## **CODIGO EDIFICACION DINA HUAPI**

### **TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO 1 - OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.**

**CAPITULO 2 - ORGANISMO DE APLICACIÓN.**

**CAPITULO 3 - ZONIFICACION.**

**CAPITULO 4 - REGLAMENTOS TECNICOS**

### **TITULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES**

**CAPITULO 5 - CARACTER DE LAS OBRAS DE OCUPACION**

**SECCION 1 -** Carácter de las obras.

**SECCION 2 -** Balcones, aleros y marquesinas.

**SECCION 3 -** Fachadas

**SECCION 4 -** Aceras.

**SECCION 5 -** Patios

**CAPITULO 6 - CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

**SECCION 1 -** Dimensiones mínimas de locales

**SECCION 2 -** Iluminación y ventilación de locales.

**SECCION 3 -** Medios de egreso.

**CAPITULO 7 - SISTEMAS DE CONSTRUCCION**

**SECCION 1 -** Sistemas tradicionales:

excavaciones

cimientos

muros

solados

entrepisos

techos

**SECCION 2 -** Sistemas no tradicionales

**CAPITULO 8 - INSTALACIONES TECNICAS**

Salubridad Instalaciones eléctricas

**CAPITULO 9 - USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION**

Vallas provisorias

Letreros al frente de obras

**CAPITULO 10 - DEMOLICIONES**

**CAPITULO 11 - CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Andamios

Servicio contra incendio.

Edificios con peligro derrumbe

**CAPITULO 12 - ESTRUCTURAS SISMICAS**

**CAPITULO 13 – TRAMITACIONES**

**SECCION 1** - Registro de Constructores, Empresas y Profesionales.

**SECCION 2** - Tramitaciones.

**SECCION 3** - Inspecciones

**CAPITULO 14 - INFRACCIONES Y SANCIONES.**

**TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

## **TITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punta del ejido de la jurisdicción 19 - 3 - D y a todos los asuntos que se relacionen con:

La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas.

La ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

La apertura de vías públicas, parcelamiento, mensuras y urbanizaciones.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares.

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

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y afecte a sus alcances.

Obligación de los propietarios, Usuarios, Profesionales y Empresas: un propietario, usuario o empresa comprendida en los Alcances del Código de Edificación, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrito en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente a nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjeros, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

## **CAPITULO 1**

### **OBJETO Y AMBITO DE APLICACION**

**ARTÍCULO 1:** Este Código tiene por objeto regular la realización de obras de edificación, fueran de construcción, modificación (ampliación o alteración), refección y/o demolición.

**ARTÍCULO 2:** Su ámbito de aplicación se extiende a la Municipalidad de Dina Huapi.

## **CAPITULO 2**

### **ORGANISMO DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 3:** Actuará como Organismo de Aplicación de este Código la Secretaría de Obras Públicas de Dina Huapi a través de sus oficinas competentes. Corresponderá al Organismo de Aplicación de este Código exigir el cumplimiento de los objetivos y normas sancionando las reglamentaciones que considere necesarias.

## **CAPITULO 3**

### **ZONIFICACION**

**ARTÍCULO 4:** Se considera zonificada la localidad de Dina Huapi conforme a las disposiciones de los respectivos Códigos Urbanísticos, a los fines de la aplicación de las normas de este Código.

## **CAPITULO 4**

### **REGLAMENTOS TECNICOS**

**ARTÍCULO 5:** Los siguientes Reglamentos Técnicos forman parte de este Código:

Reglamento Técnico de Fundaciones.

Reglamento Técnico de Estructuras.

Proyecto de Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón -(PRAEH).

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.

Reglamento de O.S.N, o las normas que especifique el Departamento Provincial de Aguas.

Reglamento del Ente Regulador de Gas.

Reglamento de Agua y Energía de la Nación.

Reglamento Técnico de Ascensores y Transportadores.

Reglamento Técnico de Prevenciones Contra Incendios.

Reglamento Técnico de Sanidad Ambiental.

Normas IRAM Números 11601, 11603, 11604, 11605 y 11625.

Normas Mínimas de Habitabilidad (SEDUV).

Normas Mínimas de Habitabilidad Higrotérmica (SEDUV).

Normas de Edificación establecidas por la Secretaría de Estado y Turismo de la Nación (para la construcción de Hoteles, Moteles, Residenciales y Hosterías).

## **CAPITULO 5**

### **CARACTER DE LAS OBRAS Y OCUPACION**

#### **SECCION 1**

##### **CARACTER DE LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 6:** Las obras que se construyen destinadas a habitación deberán ser de carácter permanente.

No se permitirán construcciones de carácter precario, así como tampoco las hechas en adobe.

Las obras de carácter transitorio deberán justificar su finalidad y contar con autorización expresa de la Municipalidad de Dina Huapi, la que podrá exigir las condiciones mínimas de habitabilidad y saneamiento que considere necesarias.

#### **SECCION 2**

##### **BALCONES, ALEROS Y MARQUESINAS**

**ARTÍCULO 7:** En los balcones se podrán ejecutar cerramientos opacos que no superen los 0,90 m de altura, medidos desde el solado de los mismos. En los balcones que tengan tres lados libres, se permitirá la colocación de pantallas móviles traslúcidas, cribadas o similares que produzcan oscurecimiento parcial, siempre que este cerramiento cubra como máximo el 50 % del perímetro libre. Los balcones y aleros deberán estar ubicados dentro de la superficie del AIM.

#### **SECCION 3**

##### **FACHADAS**

**ARTÍCULO 8:** En toda nueva edificación se deberá dar un adecuado tratamiento arquitectónico a las fachadas y a los muros divisorios que queden a la vista desde la vía pública.

Es obligatorio el revoque y pintado de las fachadas en la zona urbana, salvo que el estilo arquitectónico o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello (como ser ladrillos a la vista, o piedras lajas).

En este caso los materiales empleados deberán proteger al muro de fachada contra los agentes atmosféricos. Los techos deben siempre volar no menos de 0,70 m. respecto a los filos externos de muros.

## SECCION 4

### ACERAS

**ARTÍCULO 9:** Todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del propietario del terreno.

**ARTÍCULO 10:** Calles Pavimentadas con Cordón Cuneta: Deberá construirse en su totalidad entre la Línea Municipal y el cordón cuneta en material antideslizantes. En caso de desearse, podrán abrirse maceteros, floreros etc. Cuando se desea realizar en esta franja verde de seguridad, en todos los casos deberá presentarse un croquis en la Secretaría de Obras Publicas de Dina Huapi, quien otorgará el permiso correspondiente.

**ARTÍCULO 11:** Calles sin Pavimentos: Se deberá afirmar una franja de un ancho mínimo de 1,60 m de modo que la acera resultante sea perfectamente transitable en forma permanente y no se vea afectada por los estados climáticos (fuertes lluvias, etc.).

**ARTÍCULO 12:** La pendiente transversal de las aceras será del 2 % al 10 % . En ningún caso se permitirán escalones paralelos a la Línea Municipal.

## SECCION 5

### PATIOS

**ARTÍCULO 13:** Los patios que sirvan para proveer iluminación y ventilación a los locales se clasifican, según sus dimensiones y funciones como:

**ARTÍCULO 14:** Patios de 1° Categoría:

El que sirve a locales de primera, tercera y quinta clase. Deberán ser de dimensiones tales que:

a) permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro

$$D = 1/5H$$

Siendo H la distancia entre el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el nivel del techo.

b) No tendrá un valor D inferior a 3,00m

c) El área del patio no será inferior a 12m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO 15:** Patios de 2° Categoría:

El que sirve a locales de segunda clase. Tendrán un área mínima de 8,00 m<sup>2</sup> y en ningún caso su ancho será inferior a 2,00m.

**ARTÍCULO 16:** A los fines de efectuar la medición de los patios, los mismos se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. En todos los casos estos patios, deberán ser accesibles para su limpieza y no podrán ser techados, salvo con toldos móviles.

## **CAPITULO 6**

### **CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

#### **SECCION 1**

##### **DIMENSIONES MINIMAS DE LOCALES**

**ARTÍCULO 17:** A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

**ARTÍCULO 18:** Locales de Primera Clase: Biblioteca, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, oficinas, sala para juegos infantiles, tocadores, estudios, confiterías, bares, habitaciones de servicios y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en el presente código.

**ARTÍCULO 19:** Locales de Segunda Clase: Antecomedores, cocinas lavaderos, cuarto de baño, retretes, orinales, guardarropas.

**ARTÍCULO 20:** Locales de Tercera Clase: Depósitos comerciales o industriales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales, vestuarios colectivos, cocinas de hotel, restaurantes o casas de comidas, comedores colectivos.

**ARTÍCULO 21:** Locales de Cuarta Clase: Antecocinas, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, espacios para cocinas, garages, guardarropas colectivos, pasajes, corredores, vestíbulos, despensas, etc.

Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>, e integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 45m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 22:** La clasificación de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. El ente correspondiente podrá presumir del destino de los locales de acuerdo con su criterio además clasificará por analogía cualquier local no incluido en los artículos anteriores. Asimismo se podrán rechazar los proyectos de plantas cuyos locales acusen la intensión de una división futura no reglamentaria.

##### **ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES**

**ARTÍCULO 23:** Generalidades

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, de la parte inferior de estas al piso deberá haber una altura libre no menor de 2,10m.

**ARTÍCULO 24:** Altura mínima de los locales con cielorraso plano

Las alturas mínimas en este caso serán las siguientes:

Locales de Primera Clase: 2,40m.  
Locales de Segunda Clase: 2,20m.  
Locales de Tercera Clase: hasta 30m<sup>2</sup> 2,60m  
hasta 50 m<sup>2</sup> 2,00m  
hasta 100 m<sup>2</sup>: 3,00m  
más de 100 m<sup>2</sup>: 3,20m  
Locales de Cuarta Clase: hasta 16m<sup>2</sup>: 2,40m  
hasta 30 m<sup>2</sup>: 2,60m  
hasta 50 m<sup>2</sup>: 2,80m  
más de 50 m<sup>2</sup>: 3,00m

**ARTÍCULO 25:** Locales en Dúplex y Entrepisos de Comercios

Para los locales de Primera Clase en edificios DUPLEX casa habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,26m siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,00m, como mínimo. El entrepiso DUPLEX, no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía.

**ARTÍCULO 26:** En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo lo ancho del local, se permitirá una altura de 2,20m en una profundidad máxima de 6 m. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada. La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,20m como mínimo.

**ARTÍCULO 27:** En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,20m cuando el entrepiso no exceda de 4,00m de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10m. La altura libre del ambiente superior resultante será de 2,20m como mínimo.

**ARTÍCULO 28:** Locales en Subsuelos

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

**ARTÍCULO 29:** Relación de Altura con Profundidad

Cuando el lado en que está ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y locales comerciales, se aumentaran de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el excedente de profundidad por 0,10.

**ARTÍCULO 30:** Altura Mínima de Locales con Techos Inclinados

El cómputo de superficie útil, solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,60 m, de altura mínima, computada al borde inferior de la tirantería (cabios).

## **ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES**

### **ARTÍCULO 31: Generalidades**

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

**ARTÍCULO 32:** Cuando la unidad locativa posea un solo local tendrá lado mínimo 3,00m y área mínima 16,00m<sup>2</sup>,

Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos un local tendrá lado mínimo 3,00m y área mínima 12,00m<sup>2</sup>. En casos de oficinas o escritorios, los locales individuales tendrán lado mínimo 3,00m y área mínima 15m<sup>2</sup>. Unidades de uso de dos o más locales lado mínimo de 2,5 m y área mínima de 9,00m<sup>2</sup>.

En caso de residenciales u hoteles los dormitorios tendrán

Para una persona lado mínimo 2,50 área mínima 7,50m<sup>2</sup>

Para dos personas lado mínimo 2,50 área mínima 9,00m<sup>2</sup>

Para tres personas lado mínimo 2,50 área mínima, 16,00m<sup>2</sup>

### **ARTÍCULO 33: Otros Locales**

Las cocinas y habitaciones de servicios tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

Cocinas: área mínima 3 m<sup>2</sup> lado mínimo 1,50m.

Habitaciones de servicios: lado mínimo 2,00 m y área mínima si tienen roperos embutidos 4,80 m<sup>2</sup> de superficie libre y 6,00m<sup>2</sup> si no lo tiene.

Baños: área mínima 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1,10m.

Retretes: lado mínimo 0,80 y área mínima 1,00m.

**ARTÍCULO 34:** Locales de tercera clase tendrán una superficie mínima de 16m<sup>2</sup> y lado mínimo 3,00m.

### **ARTÍCULO 35: Servicios Mínimos de Salubridad**

En todo predio edificado existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

Un retrete con solado y paredes impermeables, dotados de inodoro.

Una pileta de lavar.

Una ducha o bañera.

Cámara séptica y zanja drenante y demás exigencias que imponga el reglamento particular del Departamento Provincial de Aguas.

**ARTÍCULO 36:** En locales o edificios públicos, comerciales e industriales o local destinado a estos fines se dispondrá de locales de servicios de salubridad de acuerdo al siguiente criterio y sin perjuicio de lo que establezcan las reglamentaciones de los organismos pertinentes:

Hasta 5 personas: 1 retrete - 1 lavabo

Más de 5 personas: habrá servicios, separados por sexo, en la siguiente proporción:

## HOMBRES

Hasta 10: 1 retrete

1 mingitorio

Hasta 20: 1 retrete

2 mingitorios.

Hasta 40: 2 retretes

2 mingitorios.

Más de 40: 1 retrete .

1 mingitorio

Por c/30 hombres o fracción.

Hasta 60: 1 lavabo c/20 personas.

Más da 60: 1 lavabo c/ 20 personas  
o fracción

## MUJERES

Hasta 30: 2 retretes

Más de 30: 1 retrete

Por c/20 personas adicionales.

Hasta 60: 1 lavabo c/10 personas.

Más de 60: 1 lavabo c/20 personas  
o fracción

### **ARTÍCULO 37: Instalaciones en Zonas sin Servicios Públicos de Salubridad**

Las fincas ubicadas en las zonas del ejido no servidas por las redes de agua corriente o cloacales deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a fosa séptica y lecho nitrificante. Queda prohibido lanzar a la vía pública y como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

### **ARTÍCULO 38: Servicio de Sanidad**

La Municipalidad podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para Primeros Auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

### **ARTÍCULO 39: Locales con Artefactos para Gas**

Deberán cumplir todos los requisitos establecidos en las reglamentaciones de la empresa competente.

### **ARTÍCULO 40: Conductos para Aire Acondicionado**

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

### **ARTÍCULO 41: Depósitos para Combustibles**

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos no podrán ubicarse a menos de 1,50 m. de los muros divisorios tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

### **ARTÍCULO 42: Hornos, Chimeneas y Conductos de Humo**

La construcción de los mismos habrá de efectuarse de tal manera que no cause perjuicio a los vecinos.

### **ARTÍCULO 43: Piso delante de Hogares**

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífico, el piso se hará en material incombustible hasta una distancia de 0,40 m. de perímetro del hogar.

**ARTÍCULO 44:** Altura de Conductos de Humo

Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0,60m sobre el nivel más alto del techo de la casa no transitable, cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25 %.

**SECCION 2**

**ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES**

**LOCALES DE PRIMERA CLASE**

**ARTÍCULO 45:** Iluminación

El área mínima de los vanos da iluminación será:

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

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

A: área mínima 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 interno de 1° Categoría	Vano que da a espacio abierto
lateral, bajo parte cubierta	X - 8	X - 12
Lateral, libre de parte cubierta	X - 10	X - 15

Cuando el largo de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho b y adamas el vano se ubique en la parte menor o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplicará la fórmula:

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

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

**ARTÍCULO 46:** Ventilación

El área mínima K de los vanos de ventilación, será:

$$K = \frac{i}{5}$$

i - área mínima del total de los vanos de iluminación.

**ARTÍCULO 47:** Vanos junto al Cielorraso:

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

## LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS PRINCIPALES

### **ARTÍCULO 48:** Iluminación

Un local de segunda clase, puede recibir luz del día y ventilación que dé por lo menos a patio de segunda.

### **ARTÍCULO 49:** Vanos

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación, de los locales de segunda clase y de una escalera principal, se proyectará con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que siguen:

Cocinas y lavaderos: Iluminación:  $i - 0,50 \text{ m}^2$

Ventilación:  $K - 2/5 i$

### **ARTÍCULO 50:** Baños, Retretes y Orinales

Un baño, retrete u orinal, no requiere, en general recibir luz del día por patio, la ventilación será:

Ventilación de baños  $K - 0,35 \text{ m}^2$ .

Ventilación de retretes y orinales:  $K - 0,25 \text{ m}^2$ .

Los baños, retretes u orinales ubicados en fachadas que den a vía pública, tendrán el alféizar del vano a no menos de 2,00m sobre el nivel de la acera.

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

La superficie del compartimento dividido, por el número de baños o retretes en el contenido será no menor de 2,00m<sup>2</sup>. Para los orinales deberá proveerse una superficie mínima de 0,81m<sup>2</sup> por cada artefacto y una separación de 0,60m, entre ellos.

La ventilación del compartimento no será inferior a 1/2 de su área total, con un mínimo de 0,50m<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 0,04m<sup>2</sup>.

Esta aspiración puede ser lograda mediante vano o conducto en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "ventilación de baños y retretes por conductos" y cuando sirva a más de un compartimento, la sección será aumentada en un 50 %. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimento se produzca por vanos, con dimensiones mayores a las exigidas, que abran por lo menos a patio de segunda categoría y cuando ningún punto del compartimento diste más de 5 m del vano.

Cuando en un compartimento se agrupen hasta 3 orinales, la ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "Ventilación de baños, retretes y orinales, por conductos". La aspiración puede ser lograda por un extractor de aire.

Cuando los baños, retretes y orinales, se ventilan desde el techo y azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50m<sup>2</sup> y área de ventilación no menor de 0,15m<sup>2</sup> por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

## LOCALES DE TERCERA CLASE

### **ARTÍCULO 51:** Patio

Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación por patio interior de primera clase o de frente o contrafrente. La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

### **ARTÍCULO 52:** Vanos

Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación será:  $i = \frac{A}{X}$

Donde X: será variable de acuerdo con la ubicación del vano de la siguiente forma:  
del local en metros cuadrados.

Ubicación del vano	Claraboya vidrio de piso	a patio interior	A frente contrafrente	vidrio de piso a nivel de solado transitable
Lat.bajo parte cub.	-	6	8	-
Lat.libre de parte cub.	-	8	10	-
Cenital	10	-	-	6

A: superficie

### **ARTÍCULO 53:** Ventilación

Se hará por circulación natural de aire.

El área mínima de circulación será:

$$K - \frac{i}{s}$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial o industrial que tengan entre 6 y 10m. de profundidad, deberán tener en zona opuesta a la ventilación principal, ventilación por conducto. Los locales que tengan más de 10m de profundidad, deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

## LOCALES DE CUARTA CLASE

### **ARTÍCULO 54:** Patio

Un local de cuarta clase no requiere en general recibir luz del día y ventilación por patios.

### **ARTÍCULO 55:** Ventilación

La ventilación de locales de cuarta clase, salvo las excepciones marcadas a continuación se hará preferentemente mediante conducto.

**ARTÍCULO 56:** Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos

Deberán recibir luz del día por vanos cenitales o laterales, distanciados entre sí a no más de 15m.

**ARTÍCULO 57:** Ventilación de espacio para Cocinar

Aunque tengan vano de ventilación al exterior, debe cumplimentar además, con lo establecido en "ventilación del espacio para cocinar por conducto".

**ARTÍCULO 58:** Iluminación y ventilación de Escaleras Secundarias

Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos, iluminarán y ventilarán como si fueran principales.

**ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES A TRAVES DE PARTES CUBIERTAS**

**ARTÍCULO 59:** Un local, puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas; como ser: galerías, balcón, alero y otro saledizo, siempre que satisfagan las siguientes condiciones:

El varo máximo S del saledizo, se establece en función de la clase, ubicación y altura del local, según el siguiente cuadro:

Clase del local.	Vano ubicado frente a patio interior de frente o contrafrente	Vía Pública o fondo
1° y 3°	S deberá ser menor o igual a dos tercios de H	S deberá ser menor o igual a H
2° y 4°	S deberá ser menor o igual que H	

**S:** distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saledizo.

**H:** altura libre del local o parte cubierta.

Cuando la parte cubierta o saledizo tenga cierre o paramentos laterales, la separación o distancia (a) comprendida entre ambos, será igual o mayor que 1,5 S.

**VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO**

**ARTÍCULO 60:** Ventilación de Baño, Retretes u Orinales por Conductos

Los conductos deberán llenar las siguientes características:

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03m<sup>2</sup> uniforme en toda su altura realizado con tuberías prefabricadas de caras internas lisas y de relación entre lados de la sección no menor a 1/3. El conducto será vertical (o inclinado con ángulo no menor de 45° respecto a esta dirección en longitud no mayor a 1/4 de su altura) y solo puede

servir a un local.

- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable, de sección igual a la del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- c) El arranque del conducto podrá tener un tramo horizontal de no más de 1,20m de longitud.
- d) El conducto rematará a 0,50m por lo menos de azotea inaccesible o a más de 2,00m de azotea accesible. Su boca permanecerá constantemente abierta.

#### **ARTÍCULO 61: Ventilación de Espacio para Cocinar**

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, según el artefacto, cocina con una campana o pantalla que oriente los fluidos hacia de un conducto, que deberá tener una sección transversal mínima de 0,01m<sup>2</sup>, lado no menor de 0,10m, uniforme en toda su altura, de caras interiores lisas.

El conducto será vertical (o inclinado a no más de 45°, con longitud no mayor de 1/4 de su altura).

La abertura de comunicación al conducto, deberá tener sección similar al mismo y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local.

El arranque del conducto, podrá tener un tramo horizontal de longitud no mayor a 1,20m. El conducto remata mínimamente a 0,50m, sobre el nivel de la azotea inaccesible o a 2,00m de azotea accesible. Podrá ser tratado en forma conjunta arquitectónicamente, con otros conductos próximos.

En caso de dar al conducto al patio de fondo, podrá hacerlo directamente a través de remate horizontal de no más de 1,20m de longitud.

#### **ARTÍCULO 62: Ventilación de Sótanos y Depósitos por Conductos**

Deberá haber un conducto por cada 25m<sup>2</sup> de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015m<sup>2</sup> y lado no inferior a 0,10m.

Estos conductos pueden rematar en un patio o en azotea o bien sobre cubierta.

#### **ARTÍCULO 63: Ventilación complementaria de locales para Comercio y Trabajo por conducto**

La sección transversal no será inferior a 0,03m<sup>2</sup> uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas de eje vertical (o inclinado a no más de 45° de longitud no mayor a 1/4 de su altura) y sólo puede servir a un local.

La abertura del conducto en el local será libre.

El remate estará siempre abierto, a no menos de 0,50m sobre el nivel de la azotea o cubierta.

### **SECCION 3**

#### **MEDIOS DE EGRESO**

#### **ESCALERAS, RAMPAS**

#### **ARTÍCULO 64: Escaleras Principales**

Las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante se entienden libres

entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles, desde cada vestíbulo o circulación a que corresponden los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de 18 escalones corridos. Las medidas de los escalones de las escaleras principales serán de 0,26m como mínimo, para las pedadas (libres da nariz) y de 0,18m como máximo para las alzadas en viviendas y edificios de uso público y 0,20m en otros usos. Las pedadas y descansos se medirán sobre la línea de huella a una distancia de éste igual a la 1/2 del ancho de la escalera. Las medidas para todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí.

Los descansos tendrán como medida mínima de cualquier lado, el ancho de la escalera.

Deben cumplir con el principio que  $61 \text{ cm} \leq 2a + p \leq 64 \text{ cm}$  donde:

p: huella en centímetros.

a: contrahuella en centímetros para toda a menor o igual a 0,20m. Las escaleras principales, que unen pisos con locales de primera y tercera categoría bajo ninguna condición podrán ser compensadas.

El ancho libre de una escalera será:

**Caso general:** 1,10 m. salvo las siguientes excepciones:

**Locales de comercio:** 0,70m siempre que sea escalera de conexión, entre local principal y local anexo no mayor de 50m<sup>2</sup>. De ser mayor la superficie deberá tener 0,90m, de ancho mínimo.

**Viviendas colectivas:** 0,8 m cuando se trata de escalera interna que sirve a no más de 2 pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

**Unidad de Vivienda:** 1,00m cuando la escalera que sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,80m cuando sea de comunicación interna de una misma vivienda.

La altura de paso de una escalera será de por lo menos 2,20m y se mide desde el solado de un escalón al cielorraso o saliente inferior a este.

#### **ARTÍCULO 65:** Escaleras Secundarias

Los tramos tendrán no más de 18 alzadas corridas.

La alzada no excederá de 0,20m, la pedada no será menor de 0,20m sobre la línea de huella.

El descanso mínimo será igual al ancho de escalera.

El ancho libre no será menor a 0,70m.

La altura de paso será de 2,00m como mínimo.

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

Un solo local de 1º ó 3º categoría de superficie no mayor de 20m<sup>2</sup>

Locales de 2ª y 4ª clase.

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

#### **ARTÍCULO 66:** Escaleras helicoidales de ojo menos de 0,60m.

Las escaleras helicoidales podrán ser admitidas para:

Viviendas colectivas en la unión de los dos niveles que componen, una unidad dúplex y siempre que el edificio como tal disponga de una escalera general, de los anchos y características reglamentarias.

Conexión a un local único de entretecho, que sirviera como local de primera o a uno y sólo uno - piso que tuviera uno o más locales de segunda, pero nunca en situación de local de uso público.

El círculo de las escaleras helicoidales, denominadas caracol, no podrá estar compuesto por

más de doce pedadas a modo de sectores de círculo.

**ARTÍCULO 67:** Rampas

Las rampas podrán ser utilizadas en locales habitacionales. En lo que a ancho, quedan sujetas a las mismas disposiciones que las fijadas para escaleras. La pendiente de rampa máxima admitida para uso habitacional es de 15%.

**ARTÍCULO 68:** Medios de Salida

Todo edificio con más de dos unidades independientes y/o destinadas a concentración de público (cubierto o descubierta) deberá asegurar la rápida evacuación del mismo de acuerdo a las condiciones mínimas que se establecen seguidamente:

**ARTÍCULO 69:** El ancho mínimo de puertas de toda unidad independiente que dé a pasajes comunes o públicos será de 0,90m libre hasta 30 personas y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,00m. En caso de escaleras las puertas abrirán sobre un descanso.

**ARTÍCULO 70:** En lugares destinados a la concentración de público (cubierto o descubierta) el ancho libre total de las puertas de salida se calculará a razón de 0,01m por personas, no pudiendo ser nunca inferior a 1,50m.

**ARTÍCULO 71:** El ancho libre de los pasajes, corredores o similares, que conectan con la vía pública, se calculará como en el caso anterior. No pudiendo ser inferior a 1,20m.

**ARTÍCULO 72:** En el caso de pasajes comerciales de uso público, el ancho libre mínimo será de 3,00 m

**ARTÍCULO 73:** El ancho libre de las escaleras públicas no podrá ser inferior a 1,10m. El ancho de huella mínima se fija en 0,26m y la alzada máxima en 0,18 m siendo la altura máxima a salvar sin descanso de 3,00 m.

**ARTÍCULO 74:** En lugares destinados a concentración de público, el ancho de las escaleras se calculará de acuerdo a lo expresado en los puntos anteriores.

**ARTÍCULO 75:** Las distancias máximas entre circulaciones verticales, según el destino de la edificación serán de:

Usos residenciales, instituciones o semejantes: 30m.

Destinados a concentración de público: edificios comerciales industriales y depósitos: 43m.

**ARTÍCULO 76:** Todas las escaleras tendrán barandas o pasamanos rígidos, por lo menos en uno de sus lados, salvo que su ancho supere 1,40 m en cuyo caso se colocarán a ambos lados.

**ARTÍCULO 77:** Las escaleras reglamentarias deberán ejecutarse con materiales incombustibles.

**ARTÍCULO 78:** Las rampas son obligatorias en edificios públicos y/o de uso comunitario.

Se consideran como medios de egresos siempre que por su ubicación, empotración y ancho respondan a lo establecido en los párrafos anteriores, la pendiente máxima será de 10% y su solado antideslizante.

**ARTÍCULO 79:** Las puertas abrirán hacia afuera y de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

## **CAPITULO 7**

### **SISTEMAS DE CONSTRUCCION**

#### **SECCION 1**

##### **SISTEMAS TRADICIONALES**

###### **EXCAVACIONES:**

**ARTÍCULO 80:** Excavaciones inferiores al plano de basamentos

Por debajo del (o de los) plano de basamento se podrá excavar hasta 3,20m, de profundidad, para destinar dichos espacios, exclusivamente a:

- a) Locales de estacionamiento.
- b) Locales de instalaciones (cisternas, bombas, calderas, bauleras etc.)

**ARTÍCULO 81:** Excavaciones en Espacios Abiertos

En los espacios abiertos (jardines, playas de estacionamientos, espacios remanentes del interior de los predios, etc.) la altura de escalonamiento no podrá ser mayor de 1,50 metros, tomada esta altura siempre desde la superficie natural del suelo.

**ARTÍCULO 82:** Movimientos Excesivos de Suelo

La Municipalidad se reserva el derecho de rechazar todo diseño que innecesariamente recurra a excesivos movimientos de tierras y excavaciones.

**ARTÍCULO 83:** Rellenos de Costa de Lago, Río y Terrenos.

Rellenos de costa de lago y río.

Se prohíbe toda clase de rellenos de costas y como única excepción a esta norma, la Municipalidad podrá autorizar la realización de relleno de costa de lago o río, cuando con ello se definiera una plataforma que sirva para:

Dar continuidad a la circulación a orilla de lago o río.

Muelle o arranque de muelle sostenida en pilotos.

En estos casos los rellenos deberán sostenerse sobre lechos drenantes en toda la altura de variación entre cotas mínimas y máximas.

**ARTÍCULO 84** Rellenos de Terrenos anegadizos

Excepcionalmente se podrá autorizar la realización de obras sobre plataforma de rellenos, practicadas en suelos anegadizos.

La justificación de estas autorizaciones debe quedar asentada en principios técnicos de

factibilidad de creación de plataformas estables y salubres. Permitiendo que estas condiciones de estabilidad y salubridad puedan ser conseguidas en detrimentos de:  
la calidad ecológica.  
la calidad geomorfológica.  
la composición medio ambiental.

**ARTÍCULO 85: Documentación Técnica Requerida para Autorización de Excavaciones, Rellenos y Terraplenes**

Documentación requerida para autorización de excavaciones:

La autorización para la realización de excavaciones, requerida adicionalmente a la solicitada para permiso de obras, la presentación de la siguiente documentación:

Estudio geológico sobre las características, composición y perfiles de componentes naturales.

Estudio de napas freáticas, su nodo de organización durante obra y en obra terminada.

Estudios de suelos en su capacidad portante y de autosostenimiento.

Programa de excavaciones y medidas de seguridad.

Cronograma de realización de los trabajos.

Si la Secretaría de Obras y Servicios Públicos estima que el programa de excavaciones se inicia en su momento crítico en los meses de mayor nivel pluviométricos (mayo a octubre) podrá postergar a fecha conveniente el otorgamiento del permiso de iniciación de obras o suspenderlo por atraso del programa propuesto y aprobarlo inicialmente cuando tal atraso implicare la iniciación de obras en apocas critica.

**ARTÍCULO 86: Documentación Requerida para Relleno de Mallines y Costa de Lagos**

La autorización para estos rellenos requerirá adicionalmente a la solicitud para permiso de obra la presentación de la siguiente documentación:

Estudio geomorfológico del suelo con especial acento en la descripción de niveles de aguas subterráneas y de superficie en sus distintas variaciones.

Sistemas de drenes sobre los cuales se asentará el relleno.

Estudio en corte de la composición de los rellenos.

Memoria justificativa de la estabilidad de los rellenos.

**ARTÍCULO 87: Cimientos**

Distribución de las cargas de cimientos:

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

**ARTÍCULO 88: Ensayos de Suelos para Cimentar**

Cuando la Secretaria de Obras y Servicios Públicos lo considere necesario y conveniente exigirá un estudio técnico de suelos para cimentar. Aparte de ellos será obligatorio el estudio de suelos en edificaciones en más de dos plantas de altura.

**ARTÍCULO 89: Bases de Diferentes Cotas**

Cuando las bases o zapatas estén en terreno en declive, cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.-

**ARTÍCULO 90:** Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la cimentación en predios linderos la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos o sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no puede distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje cuando no tengan suficiente solides a juicio de la Municipalidad o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora a las disposiciones de este Código.

**MUROS**

**ARTÍCULO 91:** Protección de los Muros contra la Humedad

En todo muro es obligación colocar por lo menos una capa aisladora hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de parte elevada.

La capa hidrófuga se situará uno a dos hiladas mes arriba del nivel del suelo, dicha capa se unirá en cada parante con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Cuando un muro se arrime a cantero o jardín, se colocará aislante hidrófugo vertical rebasando en 0,20m los bordes del cantero y jardinero bajando 0,20m desde la capa aisladora horizontal.

Un muro de contención donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o en terrenos y solado contiguos exceda de 1,00m, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada o un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

**ARTÍCULO 92:** Trabas de Muros

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas columnas, losas y entrepisos, se anclaran a la columna mediante grampas flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de 0,50m.

**ARTÍCULO 93:** Encadenados de Muros

A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines, entramados de madera y no se apoyen directamente sobre el suelo, se lo dotará de un encadenamiento de viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

**ARTÍCULO 94:** Sostén de los Muros durante su Construcción

Un muro durante su construcción no debe erigirse aisladamente y sin sostenes, a más de 6,00m de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente por lo menos a 15,00m.

**ARTÍCULO 95:** Pilares y Pilastras

Un pilar y pilastras serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada en las proporciones que se establecen en las reglas del arte.

Cuando reciban cargas concentradas debe verificarse su esbeltez de acuerdo con las prescripciones contenidas.

No debe efectuarse canalizaciones, huecos o recortes en un pilar de sostén.

**ARTÍCULO 96: Dinteles**

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por dintel y sus apoyos penetrarán 20 cm en los pies derechos de las aberturas.

**ARTÍCULO 97: Recalce de Muros**

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramas de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar. Estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m y serán ejecutados con mezcla de cemento portland de las proporciones establecidas.

**ARTÍCULO 98: Muros Existentes**

No se permitirá la sobre elevación en alturas de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio del Departamento de Obras Particulares o cuando se ajusten en sus dimensiones, cimiento y capa aisladora a las disposiciones de este Código.

**SOLADOS****ARTÍCULO 99: Contrapiso**

Contrapisos sobre suelo: Bajo los pisos de todo edificio, que se construya modificado o refaccionado deben construirse, sobre suelo firme contrapiso mínimo de 10 cm. de espesor. Este contrapiso debe poseer la cualidad de aislación hidrófuga en base a capas plásticas o de cemento o estar debidamente aislada de la humedad por capilaridad.

El tendido de contrapiso se hará sobre suelo limpio libre de tierra negra o sobrecargada de materias orgánicas, todo ello en busca de suelo adecuado para practicar una fundación firme tanto en lo que se refiere a resistencia cuanto en la búsqueda de una base de suficiente capacidad absorbente y menor expansividad. Se cegarán hormigueros o cuevas de roedores. Los pozos negros que se encuentran deberán ser desinfectados y rellenados.

**ARTÍCULO 100: Contrapiso sobre losa**

Sobre losa de hormigón y como base de asiento de piso de local de cualquier categoría, se hará tendido de contrapiso de 10 cm. de espesor mínimo cuando fuere realizado en base a materiales naturales y con ligantes de cal y cemento.

Este contrapiso deberá responder por una apreciable calidad en su capacidad de aislación y acústica. Se podrá aprobar contrapisos de espesor menor cuando para ello se utilizasen materiales especiales garantizados por su capacidad de sostén y por mayor capacidad de aislación acústica.

**ARTÍCULO 101: Pisos**

No hay restricciones particulares sobre el proyecto, siendo exigencia para los mismos satisfacer un mínimo de dureza y acabado terso.

**ARTÍCULO 102: Entrepisos**

Cuando los entrepisos separen unidades locativas independientes, los mismos deberán tener un espesor mínimo de 0,15 m. y aislados acústicamente.

### **ARTÍCULO 103:** Especificaciones en Planos

En planos y en escala no mayor de 1:5 se especificará corte que tome piso, contrapiso, asiento, sobre suelo natural o sobre losa de hormigón, según fuera el caso. Se especificará en todo detalle la composición de materiales de contrapiso, rellenos y principios utilizado de aislación hidrófuga.

## **TECHOS**

### **ARTÍCULO 104:** Composición de los Techos

El sentido de composición de techos tiene el mismo fundamento que se observa en la composición de fachadas respecto a su acatamiento a principios de estética pública.

En este sentido se podrá rechazar propuestas de composición de techos que fueren diferentes en forma y color en las formas de composición que se observen en el entorno.

### **ARTÍCULO 105:** Forma de Techo y Conducción del Viento

La forma de techos, en general al igual que la composición volumétrica, debe cuidar como norma aplicable a todas las áreas del ejido, la necesaria observación de perfiles innecesarias de vientos.

Aceleraciones innecesarias de vientos.

Torbellinos.

Para evaluar las perturbaciones que una forma edilicia puede ejercer en las líneas de presiones de los vientos, la Municipalidad podrá ante cualquier solicitud de permiso de obra, solicitar estudio técnico respectivo.

### **ARTÍCULO 106:** Pendientes de los Techos

Los techos de las edificaciones deben mantener pendiente mínima de 18°.

### **ARTÍCULO 107:** Desagües de Techos

En un techo, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída a predios linderos.

En caso de que un plano de agua de techo descendiera para intersectarse en muro divisorio, deberá colocarse canaleta de desagües paralela a línea divisoria del predio distante de ésta por lo menos 0,60 m. medido desde el eje divisorio.

### **ARTÍCULO 108:** Material de Cubierta

La cubierta de un techo, sobre locales habitables, será ejecutada en material impermeable, incombustibles y malos conductores térmicos.

## **SECCION 2**

### **SISTEMAS NO TRADICIONALES**

**ARTÍCULO 109:** Todos los sistemas no tradicionales deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica expedido por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda actualizado al momento de realización de las obras.

## CAPITULO 8

### INSTALACIONES TECNICAS

#### **ARTÍCULO 110:** Instalaciones de Salubridad

##### Tanques de Bombeo y Reserva

Los tanques de bombeo o reserva de agua deberán distar no menos de 0,70 m de los ejes divisorios. El plano inferior de los tanques de reserva de agua, deberá estar no menos de 0,60m de la bandeja impermeable de protección de desborde. Esta bandeja será obligatoria. Los materiales en que se construyan dichos tanques, deberán ser aprobados por DPA. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta y no deberán disgregarse con el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

El tanque deberá estar completamente cerrado, tendrá boca de acceso e inspecciones.

#### **ARTÍCULO 111:** Desagües

Cualquier edificio y su terreno serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes o canales colectores.

#### **ARTÍCULO 112:** Pozos de Captación de Agua

El pozo captador de agua, deberá distar no menos de 1,5 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado sobre suelo firme ejecutado en albañilería u hormigón.

El pozo destinado a agua para beber o para la preparación de alimentos, deberá llegar a la primera napa semisurgente. El agua se extraerá por bomba.

#### **ARTÍCULO 113:** Eliminación de Efluentes Cloacales

La eliminación de efluentes cloacales se hará por sistema de cámara séptica y zanja drenante con ventilación.

Las zanjas drenantes se ajustarán en su trazado a las medidas siguientes:

Tipos de Suelo	m2/ Persona	Superficie mínima	Separación brazos
Seco de la estepa bosque	1,00	18,00 m2	2,00 m
Seco del área boscosa	1,50	12,00 m2	2,50 m.
Húmedo con afloración napas superficiales	1,90	15,00 m2	2,50 m.

Para este último caso será necesaria asegurar el descenso de nivel de las napas freáticas por medio de trincheras de corte transversal, por lo menos hasta 0,50 m. por debajo del lecho de las zanjas drenantes.

De este modo el nivel de las napas deberá ser reducido en 1,20 m respecto al nivel del suelo.

#### **ARTÍCULO 114: Cámaras Depuradoras**

Cuando esté especificado en el Código de Planeamiento de la Comisión da Fomento de Dina Huapi, será obligatoria la instalación de cámaras depuradoras.

Si éstas fuesen construidas “in situ” no podrán ser globalmente de superficie menor que la que resultaría de definir un módulo de 1 m<sup>2</sup> por habitante.

Se admitirán modelos industriales de cámaras depuradoras previo análisis de sus especificaciones.

Sobre este último particular se podrá solicitar ampliación de información de sus características funcionales especialmente en lo referente a contenido de fosfato y nitratos de los líquidos salientes.

Las cámaras depuradoras de ningún tipo podrán tener derrame directo sobre cursos de aguas naturales o artificiales que vuelquen sobre las cuencas regionales. Será necesario eliminarlas por absorción progresiva en lechos drenantes a fin de evitar la contaminación de agua de lagos. Respecto a esto último, será necesario tomar debidos recaudos técnicos y darse debido fundamento para la aprobación de sistemas depuradores. Todo ello en vista de la calidad de las aguas y a la conservación de sus calidades químicas originales.

#### **ARTÍCULO 115: Instalaciones Eléctricas**

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones según sea el uso para la Ley, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas transformadoras, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas, son las que se establecen en los Reglamentos Técnicos de la CEB.

### **CAPITULO 9**

#### **USO DEL DOMINIO PÚBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION**

##### **VALLAS DIVISORIAS**

#### **ARTÍCULO 116: Obligación de colocar cercos al frente de las Obras**

Toda obra en la zona urbana o suburbana llevará en toda su extensión del frente, cerco provisorio, separando la vía pública del lugar de trabajos.

Características de los cercos provisorios.

- 1) Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado.
- 2) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- 3) La altura mínima será de dos metros.
- 4) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda.
- 5) El espacio de vereda externo al cerco provisorio deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisorio, siempre que no se ocupe la vereda. En caso de que en la vereda hubiere local de uso público (refugios peatonales) entre este local y la cerca debe quedar paso libre de 0,90 m mínimo de ancho.
- 6) Cuando existan motivos especiales, aceptadas por el Departamento de Obras Particulares, se puede desplazar la valla hasta 1,00 metro del filo del cordón del

pavimento o de la línea de los árboles.

- 7) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes y además, impida escurrir materiales al exterior.
- 8) En el área propiamente urbana (Subárea R1 y R2) el paso de público por las veredas debe ser techado cuando la obra fuera de más de dos pisos de altura).
- 9) Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio del Departamento de Obras Particulares, la valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable. Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

#### **ARTÍCULO 117: Letreros al Frente de las Obras**

Inscripción de Profesionales y Empresas en los letreros:

En frente de toda obra, es obligatoria la colocación de un letrero de 0,70m x 1.00m como mínimo, en el que deberá inscribirse en carácter bien visible, el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y constructor, que intervengan con su firma en el Expediente Municipal, como asimismo el número da permiso de obra que le corresponda. Es imprescindible determinar en el tablero quien es el autor del proyecto quien ejerce la dirección y quienes realizaron los cálculos y la ejecución de la obra.

Inscripción de contratistas y propietarios de la obra:

Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario. También es optativo incluir la nómina de sub-contratistas y proveedores, quienes deberán ser inscriptos en carácter menos visibles y en zonas aparte.

### **CAPITULO 10**

#### **DEMOLICIONES**

#### **ARTÍCULO 118: Precauciones Generales en las Demoliciones**

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ajustarse en forma tal que eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública. Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

El responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Municipalidad podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresamente determinada en este Código. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones tales que pueda ser derribado por el empuje del viento, por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de voladizo será atado o apuntalado antes de removerlos.

La demolición de un edificio será realizado piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo.

Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas.

**ARTÍCULO 119:** Caída y Acumulación de escombros en Demoliciones

Los escombros provenientes de una demolición, deben arrojarse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 4 m.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.

**ARTÍCULO 120:** Riego Obligatorio en Demoliciones

Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar al levantamiento de polvo.

**ARTÍCULO 121:** Zanjas Sótanos y Pozos en Demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al nivel de vereda, y que resultare de una demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, caso contrario no se expedirá el Certificado de Inspección Final.

**ARTÍCULO 122:** Retiro de los Materiales y Limpieza de la Finca linderas

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca linderas, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

## **CAPITULO 11**

### **CONDICIONES DE SEGURIDAD**

#### **ANDAMIOS**

**ARTÍCULO 123:** Generalidades:

Podrán ejecutarse en madera o metal. Se colocarán dentro de los límites del predio.

En todo caso la Secretaría de Obras Públicas podrá solicitar debidas especificaciones sobre tipo y coeficientes de seguridad a fin de autorizar su uso.

**ARTÍCULO 124:** Precaución a la Vía Pública y a Fincas linderas a una Obra

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública o a fincas linderas.

**ARTÍCULO 125:** A la Vía Pública

Cuando la fachada principal se halle retirada de la L.M. hasta 3,00m se colocará entre los 3,00 y 9,00m de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor de 2,00 m. Esta pantalla no afectará los árboles de la acera, ni las instalaciones del servicio público, solo pueden retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

**ARTÍCULO 126:** A predios Libres

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicio a una finca linderas, se colocará una pantalla de las condiciones previstas en el ítem anterior, que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo al predio linderos.

**ARTÍCULO 127:** Caída de Materiales a Fincas Linderas de una Obra

Cuando una finca lintera a una obra, haya sido perjudicada por la caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

**SERVICIO CONTRA INCENDIO**

**ARTÍCULO 128:** Protección Contra Incendio

En viviendas, locales comerciales, salones de uso comunitario, etc. se colocarán en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se marcarán en el proyecto, a los efectos de su aprobación por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 1.50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de piso. Los matafuegos exigidos serán manuales, aprobados para cada finalidad y de tipo aprobado por norma IRAM. Se fijará mediante grampas a una altura de 1,20 m. y 1,50 m sobre el solado, en los lugares determinados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Toda obra no especificada en el punto anterior, deberá tener proyecto aprobado por el ente competente. (Bomberos Voluntarios)

**ARTÍCULO 129:** Previsiones de situación

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra S seguida de un número de orden.

Estas prevenciones son las siguientes:

Condición S 1:

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

Condición S 2

El edificio se situará aislado de los pre-colindantes y de la vía de tránsito y en general de todo local de vivienda o trabajo, la separación tendrá la medida que fija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos proporcional a la peligrosidad de cada caso.

Condición S 3

El edificio o edificios se cercarán en su totalidad con cercas de albañilería u hormigón, estáticas por sí mismas y de 3,00 m de alto como mínimo, salvo el caso que el edificio se encuentre perfectamente aislado de su vecindad.

Condición S 4

Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima que fijará la Secretaria de Obras y Servicios Públicos en cada caso según el grado de peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

**ARTÍCULO 130:** Previsiones de Construcción

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

### Condición C 1

Las puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles.

Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen adheridas a elementos incombustibles o sostenidos por soportes incombustibles.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta condición en los casos en que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

### Condición C 2

Se aplicará sólo en edificios con madera estructural. El muro contrafuego será de albañilería u hormigón macizos. Su perfil sobresaldrá por lo menos 1,00m respecto a la extensión utilizada por las obras de edificación con material combustible. El espesor será de 0,45m cuando uno de sus parámetros cierre un local de comercio o depósito, en los demás casos el espesor será de 0,30m.

### Condición C 3

- a) Los muros divisorios serán de 0,45m de espesor o bien de 0,30m con un contramuro de 0,15m o con un forjado de material aislador equivalente o incombustible, convenientemente soportados. Los muros perimetrales, salvo los divisorios de un local único o de un conjunto de locales independientes del mismo edificio, serán de 0,30m de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10m de espesor neto cuando la superficie cubierta encerrada exceda de 40,00m<sup>2</sup>. Los locales que constituyan unidades locativas independientes tendrán entre ellos muros separativos de 0.50m de espesor de albañilería de ladrillo macizo o de 0,07 m de hormigón.
- b) En edificios nuevos, los entrepisos de separación de locales serán de hormigón macizo con espesor mínimo de 0,80m.

### Condición C 4

- a) Los muros de un medio exigido, de salidas generales o públicos (escaleras, pasajes, rampas, vestíbulos), serán de 0,15m de espesor mínimo, en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de cemento o bien de 0,07m de espesor neto de hormigón armado. La escalera o rampa que constituya un medio de salida será de hormigón armado.

En edificios comerciales e industriales los sótanos de más de 150,00m<sup>2</sup> destinados a depósito deberán tener no menos de dos entradas desde Piso Bajo, pudiendo uno de éstos ser a base de compuerta o trampa en el piso sin escalera, para casos de emergencia. La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0,90m x 1,00m, su ubicación será sometida a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Una de las entradas distará no más de 3,00m de la línea de edificación desde una entrada al depósito. Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de la fachada. A los efectos de esta "condición" no se tendrá en cuenta la abertura del ascensor.

### Condición C 5

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

### Condición C 6

- a) Un local donde se revelen o saquen películas combustibles será construido en una sola planta, sin edificación superior, y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo cuando se utilicen equipo perfectamente blindados podrá construirse un piso alto.

- b) Este local tendrá dos puertas de entrada, que deberán abrir al exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Solo podrán funcionar con una puerta de las características especificadas, las secciones siguientes:
- 1) Depósitos cuyas estanterías están alejadas no menos de 1.00m del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50m y que el punto más alejado del local diste no más de 3.00m del mencionado eje.
  - 2) Taller de revelación cuando sólo se utilicen equipos perfectamente blindados.
- c) Los depósitos de películas tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 3,00m<sup>3</sup>, estarán independizados de cualquier otro local y sus estanterías serán incombustibles.
- d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas combustibles será a electricidad, con mamparas protegidas o interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.

#### Condición C 7

No se permitirá utilizar locales construidos encima para ser destinados a vivienda y solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, con dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad locativa.

#### Condición C 8

La cabina de proyecciones será construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponda a la visual del operador, las salidas del haz luminoso de proyección, la de la puerta de entrada que se abrirá de adentro para afuera a un medio de salida y las de ventilación. La entrada a la cabina será incombustible y ésta deberá estar aislada del público, fuera de la vista y de los pasajes generales.

Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50m por cada lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

#### Condición C 9

Cuando el edificio consta de Piso Bajo y de dos pisos altos y además tenga una "superficie de piso" que acumulada exceda de los 900 m<sup>2</sup> constará con avisadores automáticos de incendio.

#### Condición C 10

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán construidos en albañilería maciza de 0,30m de espesor y hormigón armado de 0,80m de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias, los pasillos, los vestíbulos, y el "foyer", el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y/o oficinas de administración, los depósitos para decoraciones, roperías, talleres de escenografía y guardamuebles.

El muro de escena no tendrá otras aberturas que la que corresponde a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1,00m sobre el techo de la sala.

Para cerrar la boca de la escena entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo excepto en los escenarios destinados exclusivamente para proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto tanto contra el piso del escenario como en su parte inferior; en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m de alto y 0,60m de ancho, la cual sólo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes

reaccionarios exclusivamente. Estas exigencias tampoco caben para las escenas isabelinas. En la parte culminante de todo escenario se construirá una claraboya de abertura computada a razón de 1,00m<sup>2</sup> por cada 500,00m<sup>3</sup> de capacidad de escenario y dispuesto de modo que, por movimiento bascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda de cáñamo sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Cerca del muro del escenario y en comunicación con medios exigidos de salidas y con otras secciones del mismo edificio se construirá, solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad.

#### Condición C 11

a) Las puertas o ventanas que comuniquen un local con un medio exigido de salida general o público cumplirán con lo que sigue:

1) Serán de material incombustible: las superficies vidriadas tendrán vidrios armados en paños no mayores de 0,60m<sup>2</sup>.

2) En caso de ser material combustible ofrecerán un retardo al paso del fuego no menor de 2 horas.

3) Se aceptarán de madera maciza formadas de piezas ensambladas y no yuxtapuestas con espesores mínimos de 35mm, para madera muy dura, dura semidura o cedro, o placas compensadas de cedro o similar.

En caso de haber tableros macizos, los espesores de éstos podrán rebajarse hasta 23mm.

b) Las puertas y/o ventajas de iluminación de medio exigido de salida general o pública serán del material y espesor como establece el inciso a), pudiendo tener vidrios que no sean armados.

#### **ARTÍCULO 131: Edificios con Peligro de Derrumbe**

Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en derrumbe, se notificará al propietario o en su defecto al inquilino, de los trabajos que deben realizar y el plazo de ejecución.

De no efectuarse estos trabajos se procederá a la clausura del edificio y la Municipalidad hará ejecutar los trabajos a fin de evitar peligro.

Estas condiciones igualmente son válidas en caso de peligro de derrumbe de excavaciones, o de laderas, incluso naturales. El costo de los trabajos, además de la correspondiente multa que se fije deberá ser abonado por el propietario, autor de la habilitación de la propiedad, previa suspensión, que practicará la Municipalidad.

## **CAPITULO 12**

### **ESTRUCTURAS SISMICAS**

#### **ARTICULO 132: Estructura sismo resistente**

Será obligatorio en todo el ejido el proyecto y cálculo de estructura sismo resistente. Para ello será de aplicación lo dispuesto por las Normas SIRSOC.

## **CAPITULO 13**

### **TRAMITACIONES**

#### **SECCION 1**

#### **REGISTRO DE CONSTRUCTORES, EMPRESAS Y PROFESIONALES**

##### **ARTICULO 133: De los Profesionales y Empresas Constructoras**

Se aplicarán todas las disposiciones que en la materia establece el Consejo Profesional de Ingeniería y Agronomía y el Colegio Profesional de Arquitectos de la Pcia. de Río Negro y además se cumplirá con los siguientes puntos:

##### **ARTICULO 134: Obligación de intervención de Ejecutor debidamente autorizado**

Las obras de una superficie cubierta de más de 300 m<sup>2</sup> y las que por sus características, el Departamento da Obras Particulares crea necesario, deberán realizarse con participación de responsable, ejecutor debidamente habilitado, que deberá designar un Representante Técnico de la misma categoría habilitante que el Director de Obras, el que asumirá su representación ante las autoridades.

##### **ARTICULO 135: Exigencia de Director Técnico**

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir la intervención de un Director Técnico de Empresa Constructora de categoría superior cuando, a su juicio el proyecto presentara dificultades de ejecución de orden técnico.

##### **ARTICULO 136: Domicilio del Director de Obra, Representante Técnico y del Ejecutor**

Los domicilios reales de los Directores de Obras y Representantes Técnicos del Ejecutor.

##### **ARTICULO 137: Cambio de Directores Técnicos**

El propietario de una obra en construcción, puede disponer del cambio del Director Técnico, Constructor o Empresa Constructora, para lo cual bastará que comunique a la oficina técnica por nota que firmará conjuntamente con el nuevo Director Técnico, Constructor o Representante/Técnico. Estos deberán proceder a firmar toda la documentación del expediente de la Obra.

En tales casos la Oficina Técnica notificará al Director Técnico, constructor o empresa constructora saliente, que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicarle las sanciones que establece éste reglamento en caso de existir infracciones comprobadas.

##### **ARTICULO 138: Retiro del Director Técnico**

El Director Técnico, Constructor o Representante Técnico de una empresa, puede desligarse de una obra haciéndolo saber por nota a la Oficina Técnica y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Secretaría de Obras Públicas exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto lo reemplace.

##### **ARTICULO 139: Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor**

El Director Técnico de una Obra será responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones de rigor y de la ejecución de los trabajos en forma aprobada hasta la

obtención del Certificado Final de Obra.

El Ejecutor es responsable de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que puedan originarse por el uso de materiales de mala calidad, además de las responsabilidades especificadas al Director Técnico.

**ARTICULO 140:** Alcance de la Firma del Profesional, Director, Representante Técnico y Ejecutor.

Los profesionales y ejecutores, representantes técnicos y directores técnicos, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de la obra sino que tienen la obligación de asumir las responsabilidades que fija éste Reglamento, haciéndose pasible de las sanciones que el mismo establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

## **SECCION 2**

### **TRAMITACIONES**

**ARTICULO 141:** Trabajos que requieran Permiso de Obra

Los siguientes trabajos requieren solicitar permiso de obra ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos:

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos.
- c) Modificación de fachadas con cierre, apertura ó modificación de vanos.
- d) Construcción de recovas u obras externas en vía pública
- e) Cambio de techados con inclusión de estructura y cubierta.
- f) Apertura de caminos.
- g) Desmonte, excavación de terrenos y apertura de drenajes e igualmente terraplenamiento y relleno de terrenos.
- h) Realización instalaciones mecánicas, eléctricas térmicas y de cualquier sistema mecánico o eléctrico inflamable.
- i) Demoliciones.

Respecto al punto h) la exigencia de permiso de obra para instalaciones eléctricas tendrá vigor en edificios industriales de más de 200 m<sup>2</sup>, o comerciales de más de 300 m<sup>2</sup>, o de servicio para implementaciones humanas de más de 10 unidades de vivienda.

**ARTICULO 142:** Avisos de Obra

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar aviso de obra y con la sola firma del propietario:

- a) Ejecución de solados.
- b) Ejecución o refacción de aceras o modificación o cambio de cordón de pavimento cuando éste fuere definido en nivel cierto.
- c) Cambio de material de cubierta de techos cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
- d) Elevación de muros de cercos de las propiedades.

- e) Revoque o cambio de revoque de cercos de frente o laterales.
- f) Apertura cierre o modificación de vanos en paredes que no sean fachadas principal.
- g) Otros trabajos que, a juicio del Departamento de Obras Particulares revistan escasa importancia.

**ARTICULO 143:** Documentación necesaria para la Tramitación del Permiso

Presentación de permisos de obra

Las obras de construcción, ampliación, refacción señaladas en el Artículo 141, se ajustarán a las siguientes normas de solicitud de permiso de obra.

**ARTICULO 144:** Consulta preliminar de propuesta

Se presentará ante el Departamento de Obras Particulares y planos para consulta preliminar de propuestas para obras de Arquitectura

1) Deberán presentarse los siguientes elementos.

- a) Datos catastrales
- b) Caracterización del proyecto y destino del mismo.
- c) Datos de ubicación general indicando:

- ⇒ carga poblacional prevista en la obra
- ⇒ superficie a construir.
- ⇒ superficie del terreno.
- ⇒ ubicación del terreno.
- ⇒ retiros de línea municipal y ejes linderos.
- ⇒ medidas generales del predio.

d) La información topográfica y ecológica que a continuación se detalla:

- 1) Plano de cotas de niveles con discriminación de diferencias altimétricas de 0,50 m. en un área de implantación (AIM) de la edificación.
- 2) Plano ecológico en la cual conste nombre de especies arbóreas autóctonas o foráneas y su diámetro de copa con inclusión de las piezas de renoval, en el área que se denomina área de implantación (AIM).
- 3) Plano de cotas en los vértices del predio o de una superficie cuadrada ideal cuatro veces mayor que la superficie del área de implantación o áreas de implantación si fuere el caso. Plano ecológico de masas arbóreas del predio total o de una superficie igual a cuatro veces la superficie del área de implantación.
- 4) Descripción de los perfiles en plantas de las obras a realizar, (incluidos senderos) en todos los planos citados precedentemente.
- 5) Las exigencias definidas en los puntos 1 a 5 dan lugar a las siguientes observaciones:

- ⇒ En caso de que el predio se caracterizara por pendientes inferiores al 15% en sus ejes longitudinales y transversales, no será exigida la información requerida en el punto 1 y 3.
- ⇒ En caso de que el predio estuviera libre de piezas arbóreas y de piezas de renoval, autóctonas o foráneas en un área dos veces mayor que el área de implantación no será exigida la información requerida en el punto 2.-
- ⇒ En caso de que el predio estuviere libre de especies arbóreas y de renovales. autóctonas

o foráneas, en una superficie cuadrada ideal cuatro veces mayor que el área de implantación no será exigida la información requerida en el punto 4.

e) Plantas, cortes y frentes esquemáticos de donde a través de su partido y medidas generales más importantes, surja claramente en alturas de frentes la altura máxima de edificación y los perfiles de terrenos y excavaciones.

Igualmente de la información presentada deben surgir claramente los principios de tratamiento ecológico tanto en lo que se refiera a conservación de masa boscosa, cuidado de suelo y tratamiento de efluentes.

En los casos de obras de ingeniería o medio ambientales las exigencias anteriores se aplicarán por analogía.

2) Bastará con la presentación de una copia y la escala a adoptar será libre quedando únicamente supeditadas a la claridad de comprensión de la presentación.

3) La aprobación que surge de esta consulta sólo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría del proyecto y a todo otro elemento que en este nivel de presentación surja claramente acotada y comprensible.

4) Dado que en ésta presentación no se exige la verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen responsables de la fidelidad del dato catastral presentado en esta etapa.

5) La validez de esta consulta será de treinta días corridos.

#### **ARTICULO 145: Presentación del anteproyecto para verificación previas.**

Esta presentación es obligatoria y previa a la presentación del Expediente definitivo y se regulará de la siguiente manera:

a) Presentación en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

La documentación requerida para anteproyecto en verificación previa debe presentarse en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos acompañada de los elementos probatorios del dominio, datos catastrales, medidas del predio, etc.-

b) Elementos de la presentación: La presentación constará de los siguientes elementos:

I - Los mismos elementos solicitados en el artículo 144, con excepción del punto e).

II- Plano con indicación de plantas, cortes y fachadas acotados, indicando niveles, destino de los locales mas otras indicaciones que hagan a una cabal interpretación de los planos.

Se presentarán todas las plantas, mínimo dos (2) cortes, fachadas de frente y fondo y laterales incluso para el caso de edificios entre medianeras. Las plantas llevarán indicaciones de giros de puertas.

c) Formato de la presentación: Todos los planos deberán contar con la carátula reglamentaria que indica el presente Código.

d) Escalas de presentación: Las escalas de presentación serán: 1:50,1:100.

e) Correcciones de anteproyecto: si en esta presentación se efectuaran correcciones tales que impliquen reformas de proyecto, sean éstas mayores o menores antes de efectuar presentación definitiva del proyecto deberá presentarse una nueva copia de anteproyecto modificado para someterlo a nueva verificación previa. Cuando la verificación previa no merezca observaciones, se hará constar en la misma: “Puede efectuar presentación del legajo definitivo”.

**ARTICULO 146:** Validez de la Aprobación de Anteproyecto

Se fija en 90 días, vencido este plazo deberá visarse nuevamente, reservándose la Secretaría de Obras y Servicios Públicos el derecho de cambios o modificaciones a las normas del presente Código.

I – Tiempo de validez: sesenta (60) días corridos a partir de su verificación por el Departamento de Obras Particulares.

II – Para el caso del proyecto de más de 1500 m<sup>2</sup> o de aquellas que a juicio del Departamento de Obras Particulares revistan especial complejidad podrá extenderse éste plazo por treinta (30) días corridos más, a fin de posibilitar la presentación de cálculos estructurales, instalaciones especiales, estudio de suelo, etc.

III – En el caso que además de presentar las obras las características mencionadas en el punto b), y su ejecución dependa de la gestión de un crédito, podría extenderse el plazo mencionado en el punto a), según las necesidades que surjan del proceso de dicho trámite y todo ello debidamente documentado por las autoridades crediticias que intervengan a entera satisfacción de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cuanto a las características de la documentación exigible en cada caso, como elemento probatorio necesario de dicha operación crediticia.

Deberá efectuarse el pedido acompañado de la documentación mencionada, con anterioridad a la fecha de vencimiento que surge del plazo básico de noventa días de validez, no pudiendo en ningún caso esta prórroga exceder los ciento ochenta (180) días corridos.

**ARTÍCULO 147:** Expediente para Aprobación de Proyecto:

Elementos de la presentación: El expediente de aprobación de proyecto deberá contar de los siguientes elementos:

1. Solicitud de permiso de obra.
2. La verificación previa corregida y sellada.
3. Los mismos planos requeridos para la verificación previa con iguales características.
4. Planos de estructura sismo resistente (madera, hierro, hormigón armado, etc.) incluyendo planilla de cálculos y replanteo.
5. Planos de instalaciones: 1) de electricidad con indicación de bocas, circuitos, tableros seccionales y principales. 2) de instalaciones sanitarias con indicación de artefactos y cañerías, cámaras y sistemas depuradores, desagües. 3) Previsiones contra incendios.
6. Planos de carpintería y planillas de carpintería. De producción industrial bastará la sola presentación de planillas con indicaciones de marca de fábrica.
7. Planta de techo con indicación de las piezas resistentes y detalle de constitución de la cubierta.
8. Planilla de iluminación y ventilación.
9. Planilla de locales.
10. Todo lo necesario para la comprensión clara y exacta del proyecto (especificaciones, detalles, etc.)

b) Visación de Planos de Obras Existentes

Para los casos de visación de planos de obras existentes es decir, para aquellos casos en que se desee regularizar administrativamente la situación de construcciones que se hubieren realizado sin autorización o sin planos aprobados, rigen las mismas exigencias que se enumeran en el punto anterior (5, 6, 7, 8, 9, 10).

c) Modificación y ampliación de obras en ejecución: La documentación necesaria para modificación y ampliación de obras aprobadas, queda sujeta a las siguientes normas:

En casos de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto aprobado, se deberán presentar todos los planos necesarios de la parte ampliada o modificada (en un máximo del 15% de la sup. aprobada) en un Plano Conforme a Obra firmado por el Proyectista y Director Técnico habilitados. En caso de ampliaciones o modificaciones que alteren fundamentalmente al proyecto original aprobado, y supere el 15% de la sup., se deberá presentar la ampliación para la verificación previa de acuerdo con el Art. 145.

d) Permiso de Construcción, su duración:

El permiso de construcción que surge de la aprobación del proyecto, se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de pago de los derechos. Este plazo podrá extenderse otros seis (6) meses presentando un pedido de prórroga de validez antes del vencimiento del plazo mencionado en el primer término para la obtención del permiso original.

**ARTICULO 148: Normas de Presentación**

Para todas las formas de presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación:

a) Formato de las presentaciones:

El primer plano de las distintas presentaciones deber contar con la carátula reglamentaria. En esta primera carátula se especificará la información siguiente:

- ⇒ Nombre del propietario y ubicación del predio.
- ⇒ Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
- ⇒ Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)-
- ⇒ Datos Catastrales.
- ⇒ Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancias a esquina, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y acera.
- ⇒ Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones superficie a construir, superficie libre de edificación. En caso de ampliación superficie existente.
- ⇒ Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario, profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matriculas del Consejo Profesional de Ingeniería Arquitectura y Agrimensura.
- ⇒ Número de orden (2 y siguientes, según corresponda)
- ⇒ Especificaciones del plano.
- ⇒ Firmas aclaradas y domicilios legales del propietario y profesionales.
- ⇒ Esta información podrá volcarse con sello y tinta indeleble.
- ⇒ Los planos deberán presentarse en cuadernillos, contando cada cuadernillo de todos los planos que hacen a la presentación. La presentación constará de seis cuadernillos.

## b) Dibujos

Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:

- ⇒ Los muros y elementos divisorios de obra nueva se indicaran llenos.
- ⇒ Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°.
- ⇒ Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
- ⇒ Los muros de obra existentes se indicarán sin llenar.

## c) Planos de edificaciones:

Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se acotarán locales patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño. Todo dibujo deberá estar acotado, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

En caso de que hubiere necesaria indicación de demolición, ésta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas. a) Dentro del plano de obra mínima. b) En dibujo aparte.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

Los cuadernillos de presentación se organizarán en el orden siguiente de acuerdo al principio de orden mayor a orden menor de las escalas:

1. Planos de niveles (del predio total y del envolvente del área de implantación.)
2. Plano ecológico (del predio total y del envolvente del área de implantación, según sea el tamaño del predio).
3. Sistema de drenes del predio con perfecta indicación del curso de las aguas.  
La información solicitada en este último plano puede eventualmente ser volcada en los anteriores.
4. Fundaciones y plantas de bases y cimientos en general indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas. Estos planos deben tener referencia perfecta a línea Municipal y al menos un lindero. Los planos solicitados por estos cuatro puntos deben dar correcta información sobre los criterios de implantación del objeto arquitectónico en relación al entorno natural, urbano o suburbano.
5. Sótanos, estacionamientos inferiores, entresuelos.
6. Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea Municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además todas las indicaciones de retiros laterales y frontales.  
En éste plano, junto a las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área de implantación (AIM) o de tercio anterior de fondo en el caso de edificaciones que se realizaren en áreas de intensificación urbana.
7. Pisos altos y plantas tipo.
8. Entretechos con indicación de tanques de agua y cabina de ascensores si correspondiere.
9. Plantas de techos con indicación del sistema de desagües pluviales
10. Cortes, al menos dos, transversales y longitudinal. En los planos de cortes se indicará

altura de locales y espesores de entrepisos, igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en corte de vereda a la entrada del edificio.

La información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención empuje del suelo, drenes de agua subterránea, partido arquitectónico general, techados, ubicación de tanques y cabinas de ascensores partido general del planteo de instalaciones complementarias.

En los cortes se indicará perfil natural del suelo.

11. Fachadas, se dibujarán todas las fachadas de la obra, se ajustará a parámetros octogonales.

En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y texturas de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de medianera reglamentado en Código Básico de Planeamiento y Composición del Entorno.

12. Detalle: se dibujarán las escaleras en escala mayor indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas se indicará la traza de compensación utilizada.

Los planos de carpintería deberán incluir detalles de escala conveniente cuando hubiere cierres mecánicos complejos.

La especificación de detalles de tanques de agua y tratamiento impermeable de canteros y terrazas es también exigencia de éste reglamento.

13. Planos de estructura, en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con su correspondiente planilla de cálculo. Las planillas de cálculo pueden ser salidas de computadora.

14. Planos de instalaciones: Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán, calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensa o sistema de protección da las personas, sistemas de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (Centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc).

15. Planilla de locales: de acuerdo al tipo ó modelo que se adjunta, la numeración de locales seguirá la siguiente pauta:

Segundo subsuelo	S2
Primer subsuelo	SI
Planta baja	PB
Entre piso	EP
Primer piso	PI
Segundo piso	P2
Entre techo	ET
Techo	T
Azotea	A

Para las plantas tipos pueden indicarse igualmente con doble índice para indicar los pisos que abarca, aparte de la especificación del local (1.e.PT(1.8/14) significaría local 14 de la planta tipo que va desde el primer piso hasta el octavo piso.

16. Escalas: serán las siguientes:

⇒ Plano niveles del predio.

Según tamaño predio

⇒ Plano de cotas envolventes área de implantación.	escala idéntica a la de plano arquitectura
⇒ Plano ecológico global.	Según tamaño predio
⇒ Plano ecológico envolvente área de implantación.	escala idéntica a la de plano arquitectura.
⇒ Plano de arquitectura obras de menos da 300 m <sup>2</sup>	1: 50
⇒ Plano de arquitectura obras más de 300 m <sup>2</sup>	1: 100
⇒ Planos de estructuras e instalación de obras menos de 300 m <sup>2</sup> .	1: 50
⇒ Planos de estructura e instalación de obras menos de 300 m <sup>2</sup> .	1: 100
⇒ Tanque de agua	1: 50
⇒ Escalera	1: 20
⇒ Trazado escalera	1: 20
⇒ Carpintería	1: 50 – 1: 20
⇒ Detalles constructivos	Según tamaño pieza a expresar

**ARTICULO 149: Documentación para Obras de Ingeniería y Medio Ambientales**

La realización de obras de ingeniería señalada como g.h.i. u otra que por definición entren en el campo de la ingeniería deberá cumplimentar la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de permiso de obras.
- 2) Carátula indicada por el presente Código con toda la información pertinente con firma del propietario y profesionales involucrados.
- 3) Planos de obras con todas las exigencias técnicas propias de la naturaleza de la obra.
- 4) Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- 5) En la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrán solicitar toda otra información que de modo directo o indirecto hagan a la calidad medio ambiental (i.e. conservación ecológica, producción de ruidos y olores o tratamientos de afluentes etc.)

**ARTICULO 150: Documentación para permisos de demolición sin construcciones**

La realización de demoliciones sin levantamiento de obra para la obtención de permiso deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Cuando se trate de construcciones de hasta 150m<sup>2</sup> no requerirá firma de un profesional bastará con nota firmada por el propietario y aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.  
Cuando se trate de obras con estructuras de hormigón armado o da más de 150m<sup>2</sup> deberá presentarse:
  - ⇒ Solicitud de permiso de demolición.
  - ⇒ Plano con carátula indicada por el Consejo Profesional de Ingeniería y Agrimensura y/o Colegio de Arquitecto de R.N. con toda la información pertinente y firma del propietario y profesionales involucrados.

- ⇒ Planos de plantas y cortes de la obra a demoler.
- ⇒ Memoria y especificaciones de los dispositivos de seguridad a adoptar.

**ARTÍCULO 151: Duración De Los Permisos De Obras De Ingeniería Medio Ambientales y de Demolición:**

Los permisos para la realización de estas obras tendrán un año de duración contando a partir de la fecha de pago de dichos derechos.

Si se venciera el plazo fijado para la iniciación y dentro de los treinta (30) días subsiguientes se podrá actualizar el permiso por un año más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente.

**ARTICULO 152: Plazo Para El Pago De Los Derechos**

Los derechos de construcción están a cargo del propietario quien una vez liquidado, será citado, debiendo abonarlos en la Tesorería Municipal dentro de los 15 (quince) días hábiles de la notificación, para lo cual retirará de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos las boletas respectivas.

**ARTÍCULO 153: Falta de Pago de Derechos**

Cuando no se hubieran pagado los derechos y se hubiere dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe este Código y/o la Ordenanza Tarifaria vigente.

**ARTÍCULO 154: Derecho de Obra**

Se deberá abonar todos los derechos de obra que fije la Ordenanza Impositiva que correspondiere según la categoría de Obra propuesta.

**ARTÍCULO 155: Derecho de Inspección**

Se deberán abonar los correspondientes derechos de Inspección que fije la Ordenanza Impositiva y que correspondan a la Categoría de Obra propuesta.

**ARTICULO 156: Documentación Correspondiente a Obras Oficiales**

La documentación correspondiente a obras que se efectúen por cuenta del Gobierno Nacional/Provincial o de sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuentas particulares.

**ARTICULO 157: Inexactitudes de la Documentación**

Cuando la documentación mencionada en el Art. 141, 147 punto a) y d) contengan inexactitudes del edificio o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, aquella será devuelta al director técnico de la obra, si ya hubiere sido designado y en caso contrario al propietario, para modificarlo o rehacerlo, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle. La documentación entregada será devuelta dentro del plazo de quince días hábiles, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pesar de haber sido citados, no se presentaran los interesados a retirar los documentos dentro del plazo de quince días.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse mientras, no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el director técnico y/o proyectista, ratificadas por el propietario cuando la Secretaría de Obras Públicas así lo estime conveniente. La Secretaría de Obras Públicas podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido, o perjudicado a su claridad, limpieza o conservación.

**ARTICULO 158:** Plazo para el Otorgamiento del Permiso de Construcción

Cuando la documentación presentada se encuentra de acuerdo a las Ordenanzas vigentes, la Secretaría de Obras Públicas le otorgará su aprobación y liquidará los derechos que correspondieren dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles de presentadas.

Cuando para la aprobación tuviera que intervenir otras oficinas, el plazo indicado se prolongará a razón de 10 (diez) días hábiles por cada intervención de las distintas oficinas. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparecencia del interesado.

**ARTICULO 159:** Otorgamiento de Permisos Provisorios

Cuando habiendo vencido los plazos fijados en el Art. 158 y no se hayan otorgado aún el respectivo permiso de construcción el interesado puede solicitar de la Secretaría de Obras Públicas un permiso provisorio que en este caso se le otorgará sin cargo y cuya validez no será mayor de quince (15) días. Estos permisos se extenderán siempre por escrito. La Secretaría de Obras Públicas puede también otorgar permisos provisorios a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que lo justifiquen antes de finalizar los plazos fijados en el Art. 158.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije la S.O.P. debiendo ser renovados al finalizar el mismo si es que aún no fue regularizada la situación del respectivo expediente.

El otorgamiento de permisos provisorios se efectuará sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado o la suspensión de los trabajos si estos no fueran realizados de acuerdo con la documentación presentada y/o las reglamentaciones en vigencias.

Las obras iniciadas mediante un permiso provisorio se considerarán “sin permiso” si los derechos estuviesen impagos más de quince (15) días hábiles a contar de las notificaciones correspondientes.

**ARTICULO 160:** Entrega Documentos Aprobados

Una vez pagados los derechos liquidados a la S.O.P. entregará al Director Técnico, si no hubiera sido designado aún al propietario los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica el Art. 147 a) de este Reglamento.

**ARTICULO 161:** Devolución de Derechos

El propietario que firma la documentación de la obra desistida puede solicitar la devolución de los derechos por construcción que hubiere pagado. En la misma forma puede proceder el constructor o empresa constructora con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.

En ambos casos la devolución debe solicitarse por nota dirigida al Señor Secretario de Obras Públicas de la Municipalidad y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería previa deducción que en concepto de gastos de tramitación establezca la Ordenanza Fiscal y Tarifaria en vigencia.

**ARTICULO 162: Iniciación de la Obra**

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al propietario de acuerdo a lo que establece el Art. 147 a) de este Reglamento, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio.

**ALTERACIONES EN LA MARCHA DE LAS OBRAS**

**ARTICULO 163: Desistimiento de la Obra**

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo de quince (15) días que establece el Art. 152 de este Reglamento.
- c) Cuando la documentación observada en el Art. 157 (inex. de la documentación), no sea devuelta dentro del plazo de quince días (15) hábiles que establece el Art. 157 de este Código de Edificación.

En estos casos previa constancia anotada en el expediente, debiendo cruzar previamente todas sus fojas incluso planos y planillas con sello "OBRA DESISTIDA".

**ARTICULO 164: Comunicaciones de Obras Paralizadas**

Las obras que se paralizan por cualquier motivo, deberán ser comunicadas por escrito, por el propietario y/o profesional, al Departamento de Obras Particulares.

Notificación y procedimiento en obras paralizadas

Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un año, comprobado por inspección y/o peritaje de oficio, el Departamento de Obras Particulares los declarará "Trabajos paralizados".

En estos casos, se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección sobre el estado de los trabajos de los que se dejará constancia en el respectivo expediente de Obra.

**ARTICULO 165: Reanudación de Obras Desistidas o Paralizadas**

La reanudación del trámite de un expediente archivado, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo.

Deberá comunicarse con 15 días de antelación la continuidad o inicio de los trabajos:

- a) Expediente archivado por desistimiento de la Obra: seis (6) meses.
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: un (1) año.
- c) Expediente archivado por paralización de Obra: un (1) año.

En cualquiera de estos casos, el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este Código o de sus modificaciones, ampliaciones y/o demás reglamentaciones vigentes, y al pago de los derechos de edificación actualizados, que serán

abonados de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria vigente y/o al presupuesto confeccionado según los precios básicos vigentes en la época en que se reanuda el trámite. Su validez será de seis (6) meses no renovables.

En el caso en que los derechos de edificación ya hubieran sido abonados deberá efectuarse el reajuste de la liquidación efectuada.

En el caso en que los derechos de construcción ya abonados, hubieran sido devueltos, previo descuento del porcentaje previsto en el Art. 161 de este Reglamento, deberá efectuarse la nueva liquidación sin el reintegro de dicho porcentaje.

La no reanudación del trámite dentro del plazo previsto anteriormente, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción mediante un nuevo Expediente.

Concedida la reanudación del trámite, deberá cruzarse todas las hojas del expediente incluso planos, con el sello Reanuda trámite.

**ARTICULO 166: Ampliación de Plazos**

La oficina Técnica del Departamento de Obras Particulares está autorizada para ampliar los plazos mencionados en el Art. 152 y 157, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.

**ARTICULO 167: Iniciación del Expediente**

La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuado con la sola firma del propietario y/o proyectista.

**ARTICULO 168: Archivo de los Expedientes de Construcción**

Archivo inicial

Al finalizar los trámites correspondientes al otorgamiento de un permiso de construcción, el respectivo expediente será archivado en la Secretaría de Obras Públicas, debiendo ser agregado a dicho expediente, refacciones, etc. efectuado en el mismo.

**ARTICULO 169: Archivo definitivo de los Expedientes**

Una vez analizada la obra de un expediente y otorgado el Certificado Final Total, el expediente será enviado al Archivo General.

**ARTICULO 170: De la Aprobación y Visación de Planos**

Los planos que se presenten de una obra existente construida clandestinamente o en construcción y que además no respete las reglamentaciones vigentes, serán Visados y en los mismos se indicarán “Obra sujeta a eventual demolición de sus partes antirreglamentarias”.

En el caso que la obra cumpla con las reglamentaciones vigentes, los planos serán Visados y en los mismos se indicará: “Esta visación no implica aprobación alguna ni excluye el derecho municipal a adoptar las medidas que correspondieren.”

## **SECCION 3**

### **INSPECCIONES DE OBRAS**

#### **ARTICULO 171:** Contralor de las Obras

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios, inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector, que acredite el carácter de tal mediante comprobantes que lo habilite. En su defecto el inspector deberá constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos de un acta que labrará de inmediato sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante, con el auxilio de la fuerza pública.

#### **ARTICULO 172:** Existencia de Documentación de la Obra

En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal, los planos generales de edificación, de instalaciones, de estructuras y sus cálculos y detalles. El permiso de iniciación de obra y las planillas de conforme de Inspección.

Estas planillas o libro de registros de inspección serán entregados al interesado conjuntamente con el permiso de iniciación de obra y la documentación técnica aprobada.

#### **ARTICULO 173:** Presencia del Profesional o Constructor de Obra

Toda vez que el inspector lo requiera, con determinación de hora al efecto, el profesional o constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante certificado, telegrama o cédula con anticipación no menor de dos días. Habrá tolerancia de media hora por parte del Inspector y el Profesional o Constructor citado.

### **SOLICITUD DE INSPECCIONES DE OBRA**

#### **ARTICULO 174:** Inspección Previa

Antes de considerar la aprobación de planos se efectuará una inspección pre-constatando la existencia de obra en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente y el estado de muros y de lo edificado que deba quedar en pie, y el estado ecológico del predio.

#### **ARTICULO 175:** Solicitud de Señalamiento de Línea Municipal y Fijación de Nivel

En toda obra que tenga permiso concedido se podrá solicitar en formularios aprobados la Línea Municipal y nivel. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos dentro de los quince (15) días hábiles excluidos el día del pedido procederá a:

- ⇒ Fijar el nivel mediante dos (2) puntos materiales estables de referencias, situados a no más de 100 metros del predio.
- ⇒ Señalar la Línea Municipal en el terreno.

#### **ARTICULO 176:** Inspecciones Parciales

Durante la ejecución de una obra, el profesional Director de Obra o el constructor de la misma deberá notificar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación, la fecha en que se realizarán las siguientes etapas de la obra, quedando a criterio de dicho Departamento la realización de Inspecciones parciales

correspondientes a las mencionadas etapas:

1. Línea, nivel y replanteo.
2. Excavaciones y obras de seguridad
3. Sótanos.
4. Fundaciones y capa aisladora
5. Estructura planta bajas y dimensiones de patios y pasillos (si la estructura es de hormigón armado deberán solicitarse al estar colocados los hierros o antes de colocado el hormigón).
6. Estructuras de pisos altos.
7. Instalaciones en general de acuerdo a los requerimientos reglamentarios especiales.
8. Inspección de forestación y sitios verdes.

**ARTICULO 177:** Solicitud de Inspección Final

Se solicitará inspección final dentro de los quince (15) días de terminada completamente la obra.

**ARTICULO 178:** Inspecciones de Oficio

La Municipalidad puede ordenar inspecciones de oficio en cualquier obra.

**CONFORME DE INSPECCIONES DE OBRA**

**ARTICULO 179:** Conformidad de las Inspecciones Parciales

- a) Si la inspección solicitada fuera satisfactoria, es decir que se comprueba que los trabajos se han llevado a cabo de acuerdo con las disposiciones en vigencia, se harán las anotaciones del caso en el libro de Registro de Inspecciones y se extenderán del conforme correspondiente.
- b) Al efectuarse las Inspecciones Parciales el Inspector podrá denegar la conformidad al trabajo realizado, cuando éste haya sido ejecutado en condiciones que contradigan las ordenanzas reglamentarias. En estos casos el Inspector efectuará por escrito las observaciones del caso, dejando el duplicado en obra. Estas tendrán carácter de intimaciones, las que el propietario profesional o constructor responsables deberán cumplir en el plazo que le fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos a la aplicación de las penas respectivas.

**ARTICULO 180:** Conforme de Inspección de Obra Final

Si se comprueba que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el Certificado de Inspección Final.

Si la obra mereciera observaciones se hacen las intimaciones correspondientes.

Para obtener el Certificado Final de obra, la misma deberá estar totalmente terminada de acuerdo a planos. En radio servicio por DPA se presentará en todos los casos Certificados Final extendido por dicha entidad.

## **ARTICULO 181: Obras en Contravención**

### a) Inspecciones no solicitadas:

Cuando no se soliciten las inspecciones indicadas y se compruebe que los trabajos se han realizado en condiciones reglamentarias, el Inspector dejará las constancias del caso en el expediente, despachando de oficio los comprobantes sin perjuicio de aplicarse en cada caso las multas correspondientes.

### b) Inspección de Trabajos en contravención:

La Secretaría de Obras Públicas suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no la realice de acuerdo con los documentos aprobados a las disposiciones en vigencia.

Cuando no se acatara la Ordenanza de suspensión se solicitará la cooperación de la Fuerza Pública.

### c) Demolición de Obras en Contravención:

Trabajos de emergencia: La Secretaría de Obras Públicas intimará en Forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos que fije la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados-

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá disponer la ejecución de trabajos por administración y a costa del propietario.

## **CAPITULO 14**

### **INFRACCIONES Y SACNCIONES**

#### **ARTÍCULO 182: De las Infracciones y Penalidades.**

##### Aplicación de las Penalidades:

La aplicación de las penalidades que establece esta Ordenanza no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades de que la motivaron.

#### **ARTICULO 183: Clase de Penalidades**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades

##### **Al propietario:**

- Multa
- Apercibimiento al propietario
- Clausura

##### **Al profesional, delegando a Cuerpos Colegiados**

- Suspensión en el uso de la firma.
- Inhabilitación en el uso de la firma.

**ARTÍCULO 184: Obras sin permiso: al propietario**

Se podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra siempre que en ella no haya infringido las disposiciones técnicas, las ordenanzas y los reglamentos en vigencia.

Las multas que corresponden de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Impositiva, dicha multa se aplicará en todos los casos en que se comprueba la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso Municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aun cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar en el Departamento de Obras Particulares el respectivo expediente de Obra con todas las formalidades que este reglamento especifica; en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objetivo el empadronamiento de la Obra, completar el archivo y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

**ARTICULO 185: Demolición de Obras en Contravención**

Cuando en una obra determinada ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido ejecutada fuera de la línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este Código, se intimará al propietario para que dentro de un plazo no mayor de 60 (sesenta) días, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo fijado por la Inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

**ARTICULO 186: Incumplimiento de Demolición de Obras en Contravención**

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la inspección, se podrá disponer se ejecute por Administración y a costa del propietario, además de pago de multa.

Suspensión por un año al constructor y/o profesional implicados si se ha suspendido la obra pero no realizado la demolición o mejoras indicadas, prosiguiendo la obra suspensión por dos (2) años.

Gradación de penalidades por determinadas faltas aplicables a profesionales y/o constructores o empresas constructoras.

**ARTICULO 187: Aplicación de apercibimientos**

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.
- b) No dar aviso de comienzo de la obra.
- c) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- d) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica.
- e) Por incumplimiento de inscripción en los registros Municipales.

El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada año en los casos arriba mencionados en una misma obra.

**ARTICULO 188: Aplicación de Multa**

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación, cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificaciones o exceder límites reglamentarios.
- b) No dar aviso de comienzo de la obra.
- c) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- d) Incumplimiento de disposiciones de presencia del personal en obras.
- e) Por incumplimiento de inscripción en los registros Municipales. El apercibimiento de inscripción se aplicará una sola vez cada año en los casos arriba mencionados en una misma obra.
- f) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del constructor en caso de que haga posible de penalidades.
- g) Ejecutar obras sin permiso, ya sean: nuevas, de ampliación o de modificación de obras actualizadas.
- h) No cumplimentar una intimación en el plazo estipulado.
- i) No solicitar en su oportunidad cada inspección de obra.
- j) Impedir a los inspectores, en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- k) No construir y/o reparar cercos y veredas.
- l) No cumplir lo establecido en vallas provisorias
- m) Ocupar la acera o calzada con materiales o maquinarias para la construcción.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimientos”. Las multas deben ser abonadas dentro de los diez días de notificación al infractor. Las faltas de pago, inhabilitación al propietario, profesional, constructor, a efectuar trámites en la Municipalidad sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

**ARTICULO 189: Aplicación de Suspensión en el uso de la Firma en Ejido de Dina Huapi**

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no, dar aviso correspondientes.....3 meses a 1 año
- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes.....6 meses a 1 año
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o materiales para la construcción por tercera vez y en una misma obra..... 6 meses a 1 año
- d) Por no acatar órdenes escritas de paralización de trabajos.....6 meses a 2 años
- e) Por ejecutar obras en contravención.....1 año a 2 años
- f) Cuando se compruebe prestación de firma.....1 año a 3 años
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.....6 meses a 1 año
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada al Código de Edificación y otro Reglamento Técnico Correspondiente y vigencia.....1 año a 4 años
- i) Por deficiencias de ejecución que afectan a la estabilidad de la obra.....1 año a 5 años
- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que

- podiera sobrevenir.....2 año a 5 años
- k) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Dirección de otro organismo competentes.....2 años a 10 años
- l) Cuando un profesional deba ser suspendido por quinta vez en un período de 10 años o menos, corresponde aplicar como pena la sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponda por la contravención última cometida, más los tiempos de las últimas cuatro suspensiones anteriores. El término de 10 años comienza con la aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de una eventual sexta suspensión, reabre un nuevo periodo de 10 años. La suspensión de la firma significará al profesional y la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida.
- Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

**ARTICULO 190: Aplicación de Clausura**

Corresponde la clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes.
- b) Por incumplimiento de una orden escrita en el “permiso de uso del predio”.

**ARTICULO 191: Inhabilitación en el uso de la Firma**

Se puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitada en el uso de la firma cuando no acata, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra. La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

**ARTICULO 192: Tribunal para la Aplicación de Sanciones.**

Dar intervención al Tribunal de Ética del Colegio Arquitectos.

**ARTICULO 193: Registro de Penalidades Aplicadas a Profesionales y Empresas**

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro de registro de infracciones en que deberán constar:

1. Nombre del profesional.
2. Nombre del constructor.
3. Número de inscripción en el Registro Municipal.
4. Penalidades aplicada.
5. Motivo.
6. Número de expediente de Construcción.
7. Cumplimiento o incumplimiento de la sanción.

### **TITULO III**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTICULO 194:** La Municipalidad de Dina Huapi reglamentará en forma integral este Código, pudiendo incorporar otras normas que surjan de su actualización, contando con la colaboración de la Sub-Dirección de Urbanismo de la Provincia de Río Negro.