

## **ANEXO I**

### **CAPITULO I NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS**

#### **1 INTRODUCCIÓN**

Las reglamentaciones que se enuncian en la presente, regirán en adelante las normas edilicias en la totalidad del Departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza.

#### **2 DENOMINACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO**

Desígnense los textos y accesorios que preceden como “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE MALARGÜE”.

#### **3 ALCANCE DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

Las disposiciones emanadas del presente Código serán de aplicación en todas las obras que se construyan en cualquier lugar dentro del departamento de Malargüe, para todos los casos relacionados con:

- La construcción, alteración, variación, modificación, demolición, remodelación de edificaciones, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de las mismas.
- El mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

Prevalecerán las normas de este Código, cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquier otra ordenanza anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

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

#### **4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

Se actualizará el Código cada 12 meses, de acuerdo a los requerimientos que la experiencia administrativa y profesional lo requiera. Este Código de Edificación será publicado íntegramente y en las sucesivas ediciones no podrá ser alterada la continuidad de su articulado. Cada año se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones y/o agregados al presente reglamento. A efectos de actualizar el presente Código de Edificación y de acuerdo a nuevas necesidades, consideraciones, criterios o definiciones acerca de los temas

referidos a construcción, a la hora de garantizar el proceso dinámico y contemporáneo para su instrumentación, serán evaluadas por la Unidad Técnica de Gestión Urbano

Ambiental (UTGUA), cuya función será la de efectuar dictámenes técnicos de acuerdo al procedimiento específicamente reglamentado.

## 5 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todas las personas físicas y/o jurídicas comprendidas en los “Alcances del Código de Edificación”, están en conocimiento de sus prescripciones y están obligados a cumplirlas, no pudiendo aducirse desconocimiento de los mismos.

## 6 ASUNTOS REGLADOS POR EL CÓDIGO

La presente Ordenanza denominada “Código de Edificación de Malargüe” reglamenta:

- a. Construir nuevos edificios, obras y construcciones complementarias.
- b. Ampliar, refaccionar o modificar, obras y construcciones complementarias.
- c. Refaccionar estructuras de techos.
- d. Cerrar, abrir o modificar vanos.
- e. Ejecutar cielorrasos y pisos.
- f. Revoques, revestimientos o trabajos similares.
- g. Instalar vitrinas, toldos, marquesinas, carteles o anuncios que requieran estructuras resistentes.
- h. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas, e inflamables.
- i. Construir sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.
- j. Efectuar demoliciones.
- k. Desmontar y excavar terrenos.
- l. Ejecutar veredas, acequias y puentes.
- m. Colocar arbolado.

La enumeración precedente es enunciativa y no limitativa de la ampliación de este Código, cuyas normas rigen para toda entidad pública o privada del Departamento Malargüe.

Las prescripciones del Código de Edificación constituyen exigencias mínimas. El Departamento Ejecutivo, previo informe técnico, cuando causas de seguridad e higiene lo justifiquen, podrá imponer mayores obligaciones de las establecidas, las cuales deberán ser incorporadas posteriormente en las actualizaciones del Código de Edificación.

## 7 OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN

Todas las entidades públicas o privadas tienen obligación de solicitar el Permiso correspondiente a los ítems enumerados en 6.

Las solicitudes especificarán el objeto y la ubicación de lo que se pide realizar, el nombre y domicilio del propietario. Las documentaciones técnicas estipuladas precedentemente se presentarán firmadas por el propietario y los profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código y las intervenciones de los Colegios Profesionales que correspondieren.

## 8 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código, serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con su respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación comprende a las publicaciones y manuscritos presentados a título informativo. Las documentaciones técnicas serán firmadas por profesional habilitado y debidamente intervenidas por los Colegios Profesionales que correspondan.

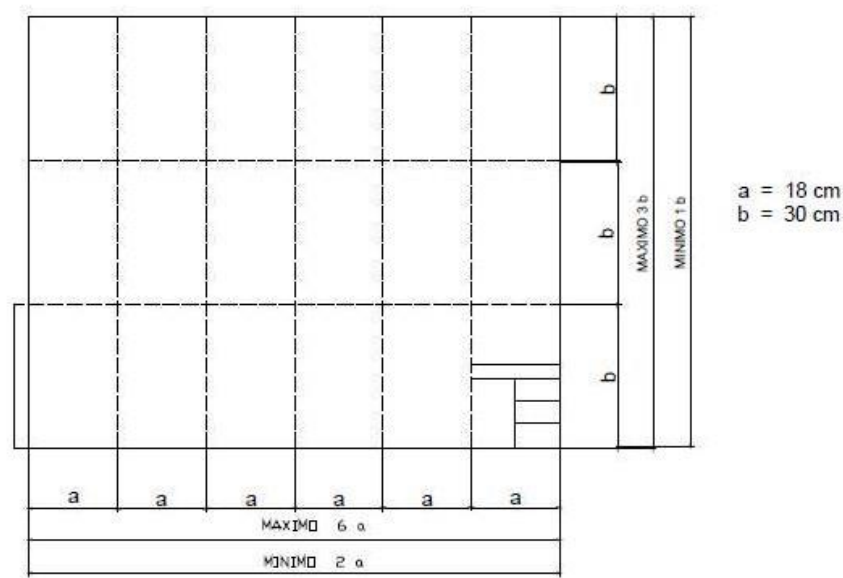
Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para los fines de este Código y los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a. Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- b. Las palabras de género masculino incluyen el femenino y neutro.
- c. El número singular incluye el plural.

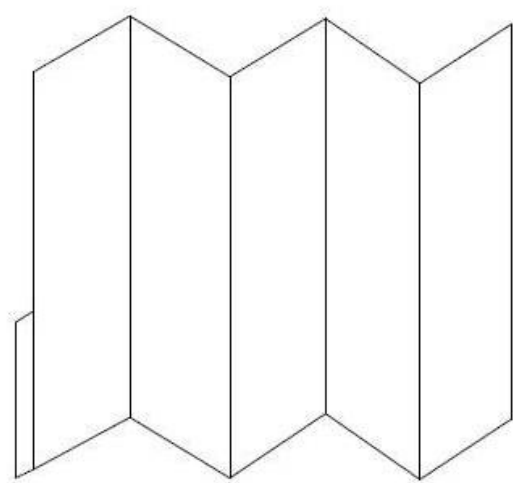
## 9 NORMAS DE PRESENTACIÓN.

- a. **Tamaño de los planos:** Los formatos de las láminas serán: máximo: ciento ocho por noventa centímetros, mínimo: treinta y seis por treinta centímetros. En todos los casos, en el extremo inferior izquierdo de la lámina, se dejará una pestaña de cuatro por treinta centímetros. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, la Oficina de Obras Privadas podrá permitir que rebaje el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiples de dieciocho centímetros y de quince centímetros.
- b. **Plegado de planos:** Sea cual fuere el formato de la lámina deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula o sea dieciocho centímetros por treinta centímetros. El plegado se realizará de modo que quede siempre al frente la carátula.

# PLEGADO DE PLANOS



## Primer paso : Plegado vertical



## Segundo paso : Plegado horizontal

- c. **Carátula reglamentaria:** Tendrá formato de dieciocho por treinta centímetros y se ubicará en la parte inferior derecha de cada lámina, según modelo establecido para planos de proyecto, conforme a obra y relevamiento según corresponda. (Anexos: Carátulas)
- d. **Rayados convencionales en planos:** Se presentarán los planos indicando en ellas:
- e. **A construir:** Muros, contornos con líneas gruesas, interior sombreado.
- f. **Estructura (de hormigón):** lleno.

- g. **Existente:** Muros: contorno con líneas gruesa, interior rayado oblicuo espaciado.  
Estructura (de hormigón): contorno con línea gruesa, interior rayado apretado.
- h. **A demoler:** Línea cortado (y punteado interior), ejecutada en el original del plano, o pintado en amarillo sobre copia.
- i. **Leyendas:** Las leyendas y detalles técnicos a incluirse se colocarán en los lugares libres de la lámina y donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.
- j. **Referencia:** En todo plano se deberán indicar las referencias de los rayados convencionales utilizados, incluyéndose primordialmente, la de aquellos que se encuentren especificados en el detalle precedente.
- k. **Rayados convencionales:** Serán nítidos, firmes y francos y en ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos.
- l. **Escritura:** La escritura se ajustará a lo establecido por las normas I.R.A.M.
- m. **Firmas en planos:** Sólo se aceptarán las firmas en tinta realizadas sobre las copias originales. No se aceptarán aquellos planos a los que les falten firmas, tanto por parte del o los propietarios, como de todos los profesionales intervinientes en la etapa que corresponda a su actuación. Se reconoce como firma del propietario, aquella que corresponda a la persona que se indique como titular de la propiedad, no teniendo validez cualquiera otra firma, salvo que se adjunte autorización legalizada a favor del firmante.

## 10 TRAMITACIONES

### 10.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISOS DE OBRA.

Declárese obligatoria la presentación de aviso de obra por nota, la que deberá acompañarse con una memoria descriptiva de los trabajos a realizar:

- a. Puentes para peatones y desagües pluviales.
- b. Construir o modificar cercos al frente o divisorios, y veredas, previa solicitud de instrucciones de línea y nivel.
- c. Cambiar revestimientos que miren hacia la Línea Municipal. (L.M.)
- d. Terraplenar y rellenar terrenos.
- e. Cambiar material de cubierta de techo, ejecutar cielorrasos.
- f. Ejecutar trabajos no incluidos en 10.1. cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales y/o andamios.

La presente enumeración no es taxativa, pudiendo la Autoridad de Aplicación incorporar

aquellos trabajos que por su naturaleza considere pertinente.

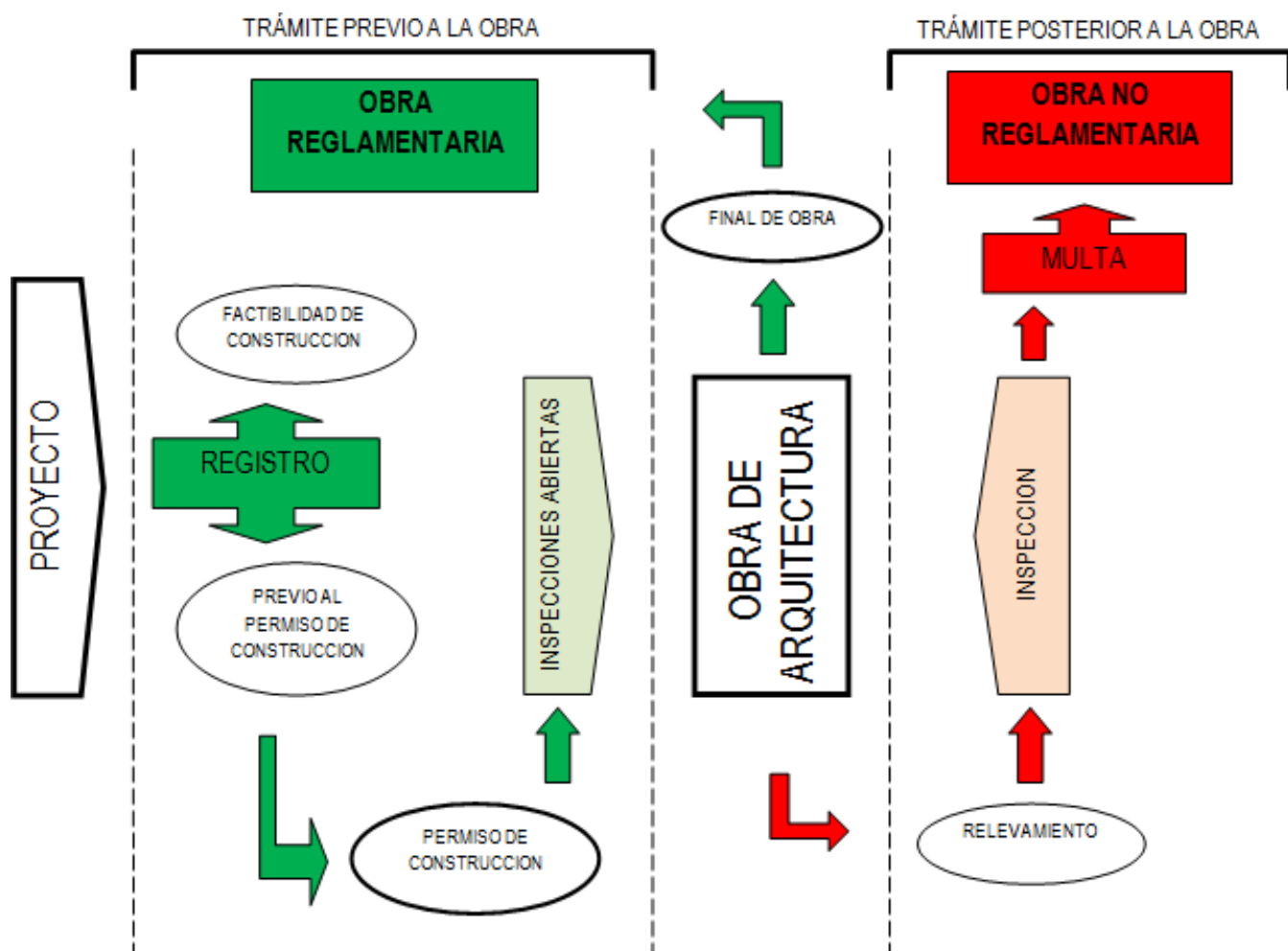
## **10.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISOS**

Los siguientes trabajos requieren solicitar Permiso de Obra ante la Oficina de Obras Privadas, por parte del profesional interviniente:

- a. Construcción de nuevos edificios.
- b. Ampliación, refacción, remodelación o modificación de edificios contruidos.
- c. Modificación de fachadas con cierre, apertura o remodelación de vanos.
- d. Construcción de recovas u obras externas en vía pública.
- e. Cambio o refacción de techados con inclusión de estructura y cubierta.
- f. Construcción de nuevos sepulcros, ampliación y/o refacción de los existentes.
- g. Construir puentes para vehículos.
- h. Desmonte, excavación de terreno natural y apertura de drenes, terraplenamientos, relleno de lotes y toda aquella acción que modifique el ecosistema original.
- i. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables.
- j. Construir piletas o piscinas.
- k. Demoliciones.
- l. Modificar planos aprobados o visados.
- m. Instalar vitrinas, toldos, marquesinas, carteles, etc.

La presente enumeración no es taxativa, pudiendo la Autoridad de Aplicación incorporar aquellos trabajos que por su naturaleza considere pertinente.

### **10.2.1 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISOS.**



### 10.2.2 DE LOS REQUISITOS A CUMPLIMENTAR

Para los trabajos que requieran permiso de construcción, los requisitos variarán según el trámite a realizar, los cuales podrán ser:

- REGISTRO DEL PLANO PARA FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN
- REGISTRO DEL PLANO PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
- FINAL DE OBRA
- RELEVAMIENTO

#### 10.2.2.1. REGISTRO DEL PLANO PARA FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Este trámite podrá realizarse en los casos en que el propietario requiera de un plano visado para trámites personales ante entes o instituciones que requieran del mismo o simplemente para tener certeza de la viabilidad del proyecto presentado.

Los requisitos a cumplimentar en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán a gastos administrativos según la Ordenanza Tarifaria vigente
- B) La presentación de documentación que se detalla a continuación:

- Formulario F11 “SOLICITUD DE REGISTRO DEL PLANO PARA FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN” (Anexos: Formulario F11).
- Título de Propiedad.
- Copia de DNI.
- Plano de Arquitectura: Planimetría, Plantas, Cortes y Fachadas en escala 1:100.
- Informe de Factibilidad de Uso del Suelo.
- Informe de Impacto Ambiental en caso de corresponder.
- Libre de Deuda.

Todos los planos llevarán el rótulo reglamentario correspondiente al plano de proyecto (Anexos).

Este registro no implicará en ningún caso un permiso de construcción, por lo que para solicitar el mismo, deberá dar inicio al trámite del apartado siguiente.

#### 10.2.2.2. REGISTRO DEL PLANO PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Este trámite será el paso previo y obligatorio para solicitar el permiso de construcción y podrá realizarse también en los casos en que no se construya inmediatamente, no siendo necesario dar inicio al trámite del apartado 10.2.2.1.

Los requisitos a cumplimentar para obtener el VISADO DE PLANOS, en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán a gastos administrativos según la Ordenanza Tarifaria vigente
- B) La presentación de documentación general:
  - Formulario F12 “SOLICITUD DE REGISTRO DE PLANO PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN” (Anexo Formulario F12).
  - Título de Propiedad.
  - Copia de DNI.
  - Certificado de Habilitación Profesional correspondiente a las labores a realizar.
  - Planilla de Estadísticas.
  - Informe de Factibilidad de Uso de Suelo.
  - Informe de Impacto Ambiental en caso de corresponder.
  - Libre de Deuda.
- C) La presentación de documentación de proyecto:
  - Plano de Arquitectura: Planimetría en escala 1:100 o 1:200; y Plantas, Cortes y Fachadas en escala 1:50 o 1:75.
  - Planillas de locales, iluminación y ventilación.
  - Silueta de superficies en escala 1:200 / 1:250.



- Detalles 1:20 o 1:10 según corresponda.
- Plano de Estructura con verificación sísmica en escala 1:50 o 1:75.
- Plano de Instalación Eléctrica en escala 1:50 o 1:75.
- Plano de Instalación Sanitaria en escala 1:50 o 1:75.

Todos los planos llevarán el rótulo reglamentario correspondiente al plano de proyecto (Anexo) y serán evaluados a través de la planilla de observaciones FO1 (Anexo Formulario FO1).

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando ello lo exigiera la dimensión de la construcción.

#### 10.2.2.3. SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Este trámite es el paso final para obtener el permiso de construcción. Sólo se podrá gestionar cumpliendo todos los pasos del apartado 10.2.2.2.

En caso de ejecutar la obra por ETAPAS, se deberá solicitar el permiso de construcción sólo para el sector a edificar, mediante croquis esquemático detallando superficies de dicho sector. Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva en lo referente a este apartado.

Los requisitos a cumplimentar para obtener el VISADO DE LA SOLICITUD, en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán al derecho de edificación, según la Ordenanza Tarifaria vigente, de la superficie a construir.
- B) La presentación de documentación que se detalla a continuación:
  - Formulario F13 “SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN” (Anexo Formulario F13). En el mismo quedarán registradas las firmas y los datos de todos los responsables intervinientes en la obra. En caso de renuncia y/o cambio de alguno de los profesionales, se deberá llenar el apartado de Cambio de Profesional, dejando asentada la baja del profesional saliente mediante nota dirigida a la Oficina de Obras Privadas para ser adjuntada al expediente de la obra.
  - Certificado de Habilitación Profesional.
  - Certificación de Línea y Nivel.
  - Póliza de seguro obrero.
  - Libre de Deuda.

#### 10.2.2.4. FINAL DE OBRA

Se extenderá el Certificado Final de Obra cuando los trabajos estén completamente terminados, a disposición de esta Ordenanza y otras Normas vigentes. Será solicitado por los Profesionales intervinientes en su condición de Directores Técnicos, declarando bajo

responsabilidad profesional que la misma está de acuerdo a los planos Conforme a Obra presentados oportunamente.

Este Certificado es imprescindible para la venta legal del inmueble y para otros trámites municipales como la habilitación de comercios.

Si durante la ejecución de las obras, se hubieran producido modificaciones y/o aumento de superficie respecto a lo establecido en los planos visados el propietario y el profesional responsable deberán cumplimentar lo establecido en el punto 10.2.2.2. y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la Ordenanza Tarifaria vigente. Dichas modificaciones deberán ser previamente visadas por la Oficinas de Obras Privadas para poder ser ejecutadas durante el periodo de la construcción.

Los requisitos a cumplimentar para obtener el CERTIFICADO FINAL DE OBRA, en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán a gastos administrativos y en caso de haber habido aumento de superficie, se aplicará también el cobro del derecho de edificación según la Ordenanza Tarifaria vigente.
- B) La presentación de documentación que se detalla a continuación:
  - Formulario F14 “SOLICITUD DE FINAL DE OBRA” (Anexo Formulario F14). En el mismo quedarán registradas las firmas y los datos de todos los responsables (propietarios y profesionales) intervinientes en la obra. En caso de haber realizado cambios de profesional, sólo podrá solicitar el Final de Obra, los últimos profesionales actuantes en la misma.
  - Libre de Deuda.
- C) La presentación de documentación de Conforme a Obra:
  - Planillas de locales, iluminación y ventilación.
  - Silueta de superficies en escala 1:200 / 1:250.
  - Detalles 1:20 o 1:10 según corresponda.
  - Plano de Estructura con verificación sísmica en escala 1:50 o 1:75.
  - Plano de Instalación Eléctrica en escala 1:50 o 1:75.
  - Plano de Instalación Sanitaria en escala 1:50 o 1:75.

Todos los planos llevarán el rótulo reglamentario correspondiente al plano Conforme a Obra.

Plano de Arquitectura: Planimetría en escala 1:100 o 1:200; y Plantas, Cortes y Fachadas en escala 1:50 o 1:75.

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando ello lo exigiera la dimensión de la construcción.

#### 10.2.2.5. RELEVAMIENTO

Este trámite tiene como finalidad declarar una obra que ha sido construida sin el correspondiente Permiso de Construcción.

Los requisitos a cumplimentar para obtener el VISADO DEL RELEVAMIENTO, en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán al derecho de edificación y la MULTA correspondiente según la Ordenanza Tarifaria vigente, de la superficie relevada.
- B) La presentación de documentación General:
  - Formulario F15 “SOLICITUD DE BLANQUEO DE UNA OBRA CONSTRUIDA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN” (Anexo Formulario F15).
  - Título de Propiedad.
  - Certificado de Habilitación Profesional correspondiente a las labores a realizar.
  - Planilla de Estadísticas.
  - Informe de Factibilidad de Uso de Suelo.
  - Informe de Impacto Ambiental en caso de corresponder
  - Libre de Deuda.
- C) La presentación de documentación de Obra:
  - Planillas de locales, iluminación y ventilación.
  - Silueta de superficies en escala 1:200 / 1:250.
  - Verificación de estructura en caso de corresponder
  - Plano de Instalación Eléctrica en escala 1:50 o 1:75
  - Para las obras que requieran permiso de conexión de agua:
    - Plano de Instalación Sanitaria en escala 1:50 o 1:75

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando ello lo exigiera la dimensión de la construcción.

La Oficina de Obras Privadas podrá solicitar la adecuación del edificio, ya sea por cuestiones urbanas, funcionales, estructurales o de seguridad en las instalaciones, según considere necesario; a los fines del visado del relevamiento.

El Visado de este trámite SÓLO determina el conocimiento por parte del Municipio de la existencia de la obra relevada. En ningún caso podrá considerarse como una obra reglamentaria ya que se ejecutó sin el correspondiente permiso de construcción, siendo la

responsabilidad del propietario, los vicios aparentes y/u ocultos que puedan aparecer. El VISADO de los planos llevará el sello de “OBRA NO REGLAMENTARIA”.

### **10.2.3. PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS**

Los requisitos a cumplimentar para obtener la AUTORIZACION DE DEMOLICION DE EDIFICIO, en este caso serán:

- A) El pago de aforos municipales que corresponderán a la autorización de demolición municipal según la Ordenanza Tarifaria vigente
- B) La presentación de documentación General:
  - Formulario F16 “Solicitud de Permiso De Demolición”. (Anexo Formulario F16)
  - Título de Propiedad.
  - Informe favorable del Área de Protección Patrimonial.
  - Libre de Deuda.
  - Póliza de seguro de responsabilidad contra terceros, linderos y vía pública.
  - Certificados de corte de suministros de gas, eléctrico y agua.
- C) La presentación de documentación de Obra:
  - Croquis de lo que se propone demoler, a escala (exclusivamente para demoliciones parciales)
  - Memoria descriptiva – Medidas de seguridad
  - En un proyecto de obra nuevo que incluya la demolición de un edificio o parte de él, al cual sustituye, no se aplicará el inciso A)., como tampoco regirá para el caso en que las demoliciones parciales que se ejecuten no alteren las construcciones existentes con frente a la vía pública.
  - En caso de demolición total, deberá completar el Formulario de Permiso de Demolición con todos los datos consignados, firma del propietario y sellado.
  - Completar trámite de “Viabilidad Patrimonial” ante la oficina correspondiente, certificación de constatación del estado de las construcciones linderas a la obra a ejecutar.

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar la presentación de planos en otras escalas, cuando ello lo exigiera la dimensión de la demolición.

## **11 EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE OBRAS**

### **11.1. CAMBIO DE PROFESIONALES**

En caso de renuncia y/o cambio de alguno de los profesionales, se deberá llenar el Formulario F17 “Cambio de Profesional”, dejando asentada la baja del profesional saliente,

el alta del profesional entrante y el aval del propietario. El mismo servirá como Solicitud de Inspección de Estado de Obra. Deberá adjuntarse el correspondiente Certificado de Habilitación Profesional.

## **11.2. DE LAS INSPECCIONES**

### **a. ACCESO DE LOS INSPECTORES A LA FINCA**

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada al edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal que acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite. En su defecto se aplicará la sanción prevista.

### **b. DOCUMENTACIÓN EN OBRA**

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalle y estructura, los cálculos correspondientes a ésta última y el permiso de iniciación de obra, como así también el libro de obra.

### **c. INSPECCIÓN FINAL**

Se considerará que se ha solicitado la Inspección Final cuando se haya realizado la tramitación del punto 10.2.2.4 dentro de los treinta (30) días de terminada completamente la obra.

## **11.3. DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES**

**Efecto de las penalidades:** La aplicación de las penalidades que establecen las normas vigentes no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que las motivaron.

### **a. OBRAS SIN PERMISO**

La Oficina de Obras Privadas ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el Permiso de Construcción. El propietario de una obra ejecutada sin permiso, total o parcialmente aun cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar el respectivo expediente de obra, con todas las formalidades que este reglamento especifica. En este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de impuestos, derechos y tasas que le correspondan.

### **b. DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**

Cuando en una obra, ejecutada sin permiso se compruebe que la misma ha sido efectuada fuera de la línea municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este código

y normas complementarias y modificatorias, se intimará al propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, dé 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.

#### **11.4 DESISTIMIENTO DE OBRA**

##### **11.4.1 DESISTIMIENTO DE REALIZAR UNA OBRA ANTES DE LA CONCESIÓN DEL PERMISO**

El propietario, durante el transcurso de la tramitación de los planos de construcción tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada.

**Será considerado desistimiento.**

- a. La falta de comparecencia a una citación en forma.
- b. La no agregación de los documentos que las reglamentaciones declaran como imprescindibles presentar durante el trámite y dentro de los lapsos fijados.
- c. La no devolución de documentos observados dentro de los lapsos reglamentarios.
- d. El no retirar la documentación registrada.

Cuando no se haya establecido algún plazo, éste será de sesenta (60) días corridos a contar de la última actuación en el expediente.

La autoridad de aplicación, después de comprobar que la obra no ha sido iniciada, la declarará desistida y archivará el expediente siempre que la notificación sea fehaciente.

##### **11.4.2 VENCIMIENTO DE LOS PLANOS VISADOS DE OBRAS A EJECUTAR O DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

El propietario tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de obra su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene registrado el plano o permiso concedido.

Se considerará obra desistida aquella que no se hubiere iniciado dentro de las 12 (doce) meses contados desde la fecha de visación de los planos respectivos.

La autoridad de aplicación, luego de comprobar que la obra no se ha iniciado, declarará vencido el permiso y/o visado de planos fehacientemente y se archivará el expediente.

Se considera obra iniciada cuando se ha ejecutado hormigón armado. En el caso que no se proyecte estructura de este tipo, cuando se ejecuten obras fijas, quedando a criterio de la Oficina resolver al respecto.

La Oficina de Obras Privadas deberá dejar expresamente indicado en los planos de obra visados y/o permisos de edificación, los plazos establecidos por esta ordenanza.

##### **11.4.3 OBRAS PARALIZADAS**

Cuando una obra esté paralizada durante más de seis (6) meses, el Director, Constructor o Propietario deberá dar aviso por nota a la oficina que interviene en el trámite de visación de planos de construcción. Dicha nota se agregará al expediente de obra el que se enviará a archivo con la expresión " Obra Paralizada". Se dejará constancia del estado de la obra. Si la autoridad de aplicación comprobara que una obra se encuentra paralizada por un lapso no menor a seis (6) meses sin el aviso anteriormente indicado, se notificará al propietario o Profesional y el expediente se remitirá a archivo con la misma expresión, sin perjuicio de las penalidades correspondientes a la omisión del aviso.

#### **11.4.4 OBRA PARCIALMENTE EJECUTADA**

En el caso de ejecutar parte de la obra proyectada, el propietario podrá solicitar su habilitación. La inspección informará sobre las obras ejecutadas parcialmente, de lo que quedará constancia en el expediente.

La autoridad de aplicación, después de otorgar el Certificado Parcial o de comprobar que una obra ha sido ejecutada parcialmente notificará al propietario y archivará el expediente.

#### **11.4.5 REANUDACIÓN DE TRÁMITE DE UN EXPEDIENTE DE OBRA ARCHIVADO**

El propietario de una obra no comenzada podrá solicitar la reanudación del trámite de un expediente con planos visados y/o permiso de construcción archivado y revalidarlos según las normas vigentes y en un todo de acuerdo a la reglamentación que rija en el momento de dicha reanudación.

De no existir cambios en la reglamentación, la documentación será válida. En caso de no ajustarse a la reglamentación vigente, ésta deberá replantearse o someterse al proceso de evaluación de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA).

Para el régimen de “Obras por Etapas” será de aplicación la presente reglamentación en cuanto no se oponga a lo dispuesto específicamente para ese tipo de presentación.

## **12 ANEXOS**

### ***12.1. Carátulas***

#### **12.1.1. Referencias de Carátulas**

#### **PROYECTO OBRA NUEVA - CONFORME A OBRA - RELEVAMIENTO**

1. Denominación concreta del trabajo a realizar.
2. Ubicación de la obra (Calle, N° y Distrito)
3. Nombres y apellido del o los propietarios.
4. Domicilio legal del propietario.

5. Especificar la nomenclatura del plano, con identificación alfanumérico. La letra corresponderá al plano según corresponda:  
A: Arquitectura  
E : Estructuras  
IS : Instalación sanitaria  
IE : Instalación eléctrica
6. Nombre del plano (Ej. Plantas, Cortes, Estructura, etc.).
7. Escala adoptada.
8. Balance completo de superficies. (Incluir aleros y galerías al 100%)
9. Indicar los valores índices (%) de FOS y FOT, máximo y mínimo según zonificación. Sujeto a la aprobación del Código de Ordenamiento Urbano.
10. Indicar el porcentaje de superficie total. (Incluir aleros y galerías al 100%)
11. Indicar la zona que corresponda según plano de zonificación.
12. Indicar la nomenclatura catastral correspondiente a la propiedad.
13. Indicar el Padrón Municipal correspondiente a la propiedad.
14. Croquis de ubicación del proyecto con el nombre de todas las calles perimetrales, indicando distancia a una esquina y todas las medidas del terreno. En el caso del plano sanitario acotar la entrada de agua en referencia. a los límites del terreno y la salida de cloacas en referencia a las bocas de registros municipales en calle.
15. Firma y DNI del propietario.
16. Firma y sello del profesional.
- 16 a. Firma y sello del responsable de la construcción.
17. Se colocará el número, letra y año de expediente otorgado por la Área de Obras Privadas.
18. Casillero destinado al sellado de la VISACION DEL PLANO por la Área de Obras Privadas.



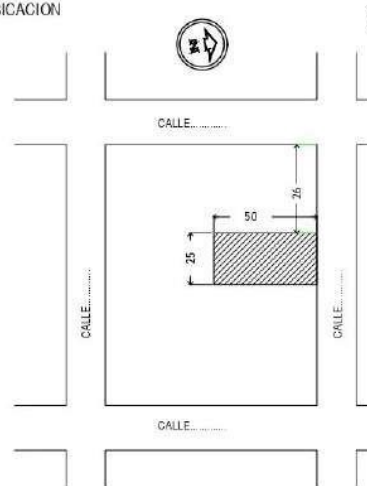
12.1.1. Proyecto

CÁRATULA DE PROYECTO

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE		A1	
OBRA: ① ⑤			
Ubicación: ②			
PROPIETARIO: ③			
Domicilio: ④			
PLANO DE ⑥			ESC. 1: ⑦
SUP. TERRENO: ⑧	INDICES DE LA ZONA, %		INDICES DECLARADOS, %
SUP. EXISTENTE: ⑧	FOS	MINIMO ⑨	⑩
SUP. CUBIERTA: ⑧		MAXIMO ⑨	
SUP. SEMICUBIERTA: ⑧	FOT	MINIMO ⑨	⑩
SUP. TOTAL: ⑧		MAXIMO ⑨	
NOM. CATASTRAL: ⑫	ZONA: ⑪		
PADRON MUNIC.: ⑬			
UBICACION ⑭	⑮		
	FIRMA DEL PROPIETARIO		
	PROYECTO ⑯		
EXPEDIENTE N° ⑰			CALCULO ⑰
VISACION FINAL ⑱			

### 12.1.2. Conforme a Obra

## CĂRATULA DE CONFORME A OBRA

<b>CONFORME A OBRA</b>						<b>A1</b>	
<b>OBRA</b> _____ (1)							
<b>Ubicación:</b> _____ (2)							
<b>PROPIETARIO:</b> _____ (3)							
<b>Domicilio:</b> _____ (4)							
<b>PLANO DE</b> _____ (6)						<b>ESC. 1:</b> (7)	
SUP. TERRENO: (8)		INDICES DE LA ZONA _ %			INDICES DECLARADOS _ %		
SUP. EXISTENTE: (8)		FOS			MINIMO (9)		(10)
SUP. CUBIERTA: (8)					MAXIMO (9)		
SUP. SEMICUBIERTA: (8)		FOT			MINIMO (9)		(10)
SUP. TOTAL: (8)					MAXIMO (9)		
NOM. CATRAL: (12)		ZONA: (11)					
PADRON MUNIC.: (13)							
UBICACION (14) 		(15)  FIRMA DEL PROPIETARIO _____  DIRECCION TECNICA (16)					
EXPEDIENTE N° (17)		CONSTRUCCION (16 a)					
VISACION FINAL (18)							

12.1.3. Relevamiento

CÁRATULA DE RELEVAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE		A1	
OBRA: 1 5			
Ubicación: 2			
PROPIETARIO: 3			
Domicilio: 4			
PLANO DE 6		ESC. 1: 7	
SUP. TERRENO: 8	INDICES DE LA ZONA: %		INDICES DECLARADOS: %
SUP. EXISTENTE: 8	FOS	MINIMO 9	10
SUP. CUBIERTA: 8		MAXIMO 9	
SUP. SEMICUBIERTA: 8	FOT	MINIMO 9	10
SUP. TOTAL: 8		MAXIMO 9	
NOM. CATASTRAL: 12	ZONA: 11		
PADRON MUNIC.: 13			
UBICACION 14	15		
FIRMA DEL PROPIETARIO		16	
RELEVO			
EXPEDIENTE Nº 17			
VISACION FINAL 18			

12.2. Formularios

12.2.1. F11 Formulario de solicitud para factibilidad de construcción.



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F11**

SOLICITUD DE REGISTRO DE PLANOS PARA FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCION

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, por intermedio de la presente, solicita se proceda al VISADO de la documentacion correspondientes a:

OBRA						
UBICACIÓN						
PROPIETARIO						
DOMICILIO						

ZONA		INDICES DE LA ZONA_%			INDICES DECLARADOS_%		CASILLEROS COLOR GRIS A RELLENAR POR MUNICIPIO
SUP. TERRENO		FOS	MINIMO		FOS		
SUP. EXISTENTE CONSTRUIDA			MAXIMO				
SUP. PROYECTO A CONSTRUIR		FOT	MINIMO		FOT		
SUP. TOTAL			MAXIMO				

MOTIVO DE LA SOLICITUD

DOCUMENTACION ANEXA (TILDAR DONDE CORRESPONDA)

TITULO DE PROPIEDAD	
PLANO DE ARQUITECTURA	
OTRA DOCUMENTACION	

FIRMA DEL PROPIETARIO

ACALRACION

DNI

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION

DNI

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA

ACALRACION

FECHA


INFORME DE FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCION

FIRMA

ACALRACION

FECHA

12.2.2. F12 Formulario de solicitud de registros de plano



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F12**

SOLICITUD DE REGISTRO DE PLANOS PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCION

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, por intermedio de la presente, solicita se proceda al  
VISADO DE LOS PLANOS correspondientes a:

OBRA										
UBICACIÓN										
PROPIETARIO										
DOMICILIO										
ZONA				INDICES DE LA ZONA_%			INDICES DECLARADOS_%			CASILLEROS COLOR GRIS A RELENAR POR MUNICIPIO
SUP. TERRENO				FOS	MINIMO		FOS			
SUP. EXISTENTE CONSTRUIDA					MAXIMO					
SUP. CUBIERTA A CONSTRUIR				FOT	MINIMO		FOT			
SUP. SEMICUBIERTA A CONSTRUIR					MAXIMO					
SUP. TOTAL										

DOCUMENTACION ANEXA (TILDAR DONDE CORRESPONDA)

1	TITULO DE PROPIEDAD	
2	FOTOCOPIA DE DNI	
3	CERTIFICADO DE HABILITACION PROFESIONAL	
4	PLANILLA DE ESTADISTICAS	
5	INFORME DE FACTIBILIDAD	
6	INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL _ en caso de corresponder	
7	LIBRE DE DEUDA	
8	PLANOS DE ARQUITECTURA	
9	PLANOS DE ESTRUCTURAS	
10	PLANOS DE INSTALACION ELECTRICA	
11	PLANOS DE INSTALACION SANITARIA	

FIRMA DEL PROPIETARIO

ACALRACION \_\_\_\_\_

DNI \_\_\_\_\_

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION \_\_\_\_\_

DNI \_\_\_\_\_


RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA \_\_\_\_\_

ACALRACION \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_

12.2.3. FO1 Formulario de observación de Documentación de obra nueva



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO FO1**

FORMULARIO DE OBSERVACIONES DE DOCUMENTACION DE OBRA NUEVA

FECHA DE  
PRESENTACION

El presente formulario ha sido diseñado para ser completado por el profesional interviniente en las celdas que aparecen SOMBREADAS, consta de una primera doble columna en su margen izquierdo donde se debe marcar con cruz (X) por sí o por no, dependiendo si da cumplimiento o no a cada uno de los ítems detallados. En el margen derecho de la planilla aparece una COLUMNA TRIPLE que representa las revisiones admisibles y debe ser completada por la Oficina de Obras Privadas, habiendo un límite de dos observaciones, donde se debe marcar con una cruz (X) las correcciones que el profesional debe realizar y en el apartado de OBSERVACIONES aclarar a que se refiere. Los ítems que correspondan a cada caso en particular y no den cumplimiento deben ir acompañados de una nota presentada por Mesa de Entradas, dirigida a la Oficina de Obras Privadas solicitando la excepción con los argumentos que se consideren pertinentes y lo justifiquen.

EXPEDIENTE Nº:

OBRA

UBICACION

PROPIETARIO

No se aceptan enmiendas ni agregados en los planos. Las firmas deben estar en tinta y con sello IMPRESIÓN ACLARATORIA

(NO

I - REGISTRO DEL PLANO PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA

SI	NO	Nº	1 DOCUMENTACION GENERAL DE PROYECTO	1º	2º	3º
		1	Título de propiedad			
		2	Fotocopia DNI			
		3	Certificado de habilitacion profesional correspondiente a todas las labores a realizar			
		4	Planilla de Estadísticas			
		5	Informe de Factibilidad, gestionarse antes de presentar la documentación			
		6	Informe de Impacto Ambiental en caso de corresponder, gestionarse antes de presentar la documentación			
		7	Libre de Deuda, gestionarse antes de presentar la documentación			
		8	Solicitud de Registro de PLANO PREVIO AL PERMISO DE CONSTRUCCION F12			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	2 DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DE PROYECTO	1º	2º	3º
		1	Plano de Arquitectura: Planimetría en escala 1:100 o 1:200; y Plantas, Cortes y Fachadas en escala 1:50 o 1:75.			
		2	Plano de Estructura con verificación sísmica en escala 1:50 o 1:75.			
		3	Plano de Instalación Eléctrica en escala 1:50 o 1:75.			
		4	Plano de Instalación Sanitaria en escala 1:50 o 1:75.			
		5	Detalles 1:20 o 1:10 según corresponda			
OBSERVACIONES						

II - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE ARQUITECTURA

FECHA

SI	NO	Nº	1 CARATULA	1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación.			
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.			
		3	Datos y firma del o los Propietarios			
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes			
		5	Labores desempeñados por cada Profesional			
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.			
		7	Balance de superficies (diferenciar superficie cubierta, semicubierta, comercial, superficie del terreno, etc.)			

		8	Croquis de ubicación (Norte, distancia a esquina, nombre calles)			
		9	Número de planos. Escala.			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	2 PLANIMETRIA _ Esc. 1:100 / 1:200	1º	2º	3º
		1	Acotar dimensiones generales del terreno, ochavas			
		2	Indicar Norte			
		3	Indicar y acotar distancias a Línea Municipal, Línea Medianera			
		4	Indicar retiros obligatorios. (En caso de corresponder).			
		5	Indicar cierres perimetrales (abierto, cerrado, tipo, material) y separaciones de colindancia.			
		6	Planta de techos, indicar pendientes de techos.			
		7	Canaleta de desagüe pluvial a la vía pública y/o linderos.			
		8	Acotar distancias a eje de arbolado, electroducto, cuneta y calle.			
		9	En caso de existir construcciones previas indicar número de expediente.			
		10	Piletas, pozos absorbentes, lechos percoladores, etc. (cotas y distancias a ejes).			
		11	Verificar retiros, perfiles y tipologías permitidas s/zonificación			
		12	Indicar separación de colindancia.			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	3 PLANTAS _ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Diferenciar existente, a construir, etapas, remodelar, etc.			
		2	Cotas generales de la construcción			
		3	Cotas parciales, aberturas, espesor de muros (respetar medidas mín. reglament.)			
		4	Cotas de nivel			
		5	Planta de techos con pendientes y porcentajes			
		6	Carpintería, sentido de apertura			
		7	Artefactos fijos			
		8	Indicar cortes y sentido de los mismos			
		9	Proyección de aleros, tanque de agua, etc. (línea de trazos)			
		10	Acotar salientes			
		11	Diferenciar acceso peatonal de vehicular			
		12	Detalles de rampas, pendientes			
		13	Ventilación por conducto, ubicar y acotar en planta			
		14	Escaleras: acotar ancho, huella/contrahuella, verificar fórmula			
		15	Escaleras compensadas, verificar fórmula			
		16	Cantidad de sanitarios según destino			
		17	Designación y numeración de todos los locales en planta			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	3 PLANILLAS	1º	2º	3º
		1	Designación y numeración de todos los locales			
		2	Porcentajes de iluminación exigida por código			
		3	Porcentaje de iluminación de proyecto			
		4	Porcentajes de ventilación exigida por código			
		5	Porcentaje de ventilación de proyecto			
		6	Iluminación y ventilación a patios reglamentarios			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	4 CORTES Y FACHADAS _ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Cotas / Niveles / Alturas mínimas y máximas según normativa			
		2	Acotar salientes, barandas.			
		3	Indicar estructura resistente / fundaciones.			
		4	Detalle de cubiertas / Entrepisos / Aislaciones			
		5	Materiales, terminaciones y niveles de Fachada.			
		6	Designación y numeración de todos los locales			
OBSERVACIONES						



III - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE ESTRUCTURAS				FECHA		
SI	NO	Nº		1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación...			
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.			
		3	Datos y firma del o los Propietarios			
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes			
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.			
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.			
		OBSERVACIONES				
SI	NO	Nº	2 PLANTAS Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Plantas de Estructura (idem arquitectura, muros, columnas, aberturas, etc.)			
		2	Referencia de normas y reglamentación empleadas para el cálculo			
		3	Designación de fundaciones (bases, vigas, tensores, zapatas, etc.)			
		4	Designación de columnas y tabiques			
		5	Designación de vigas, tirantes, correas, etc.			
		6	Designación de losas			
		7	Tipo y características de los Materiales a emplear			
		8	Análisis de cargas (cubierta, entrepiso, soporte tanque de reserva)			
		9	Planillas de cálculo (bases, losas, vigas, etc.)			
		10	Verificación sísmica, adjuntar Planta Sismorresistente			
		11	Verificación estructura soporte de tanque			
		12	Detalle de elementos estructurales			
CUANDO LA ESTRUCTURA LO AMERITE O CUANDO LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS LO CREA CONVENIENTE						
		1	Estudio de suelo			
		2	Verificación al viento			
		3	Memoria de cálculo			
		4	Verificación de medios de unión y sujeción			
		OBSERVACIONES				

IV - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE INSTALACIONES SANITARIAS Utilizar colores reglamentarios				FECHA		
SI	NO	Nº		1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación...			
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.			
		3	Datos y firma del o los Propietarios			
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes			
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.			
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.			
		OBSERVACIONES				
SI	NO	Nº	2. INSTALACIONES CLOACALES Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Plantas y Cortes de Desagues Cloacales (idem Arquitectura)			
		2	Especificaciones técnicas			
		3	Diámetro / Material / Pendiente			
		4	Cámara de Inspección (dimensiones, cojinetes)			
		5	Ángulos mínimos reglamentarios de empalme			
		6	Bocas de inspección			
		7	Pozo Absorbente / Diámetro / Profundidad /Detalle			
		8	Lechos Percoladores / Especificaciones Técnicas / Detalles			



		9	Artefactos Fijos / Accesorios			
		10	Cuadro resumen y referencias			
		11	Ventilaciones cañería principal			
		12	Ventilación pozo absorbente			
		13	Ventilaciones reglamentarias según OSN			
		14	Proyección de futura conexión cloacal			
		15				
SI	NO	Nº	3_INSTALACIONES DE AGUA POTABLE_ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Plantas y Cortes de Provision y Distribucion de Agua (idem Arquitectura)			
		2	Conexión a red de agua potable			
		3	Llave de paso / Válvulas de corte			
		4	Distribución de agua fría y caliente			
		5	Diferenciar distrib. directa (línea continua) de distrib. por impulsión (línea de trazos)			
		6	Indicar diámetros / Materiales			
		7	Proyección tanque en planta			
		8	Indicar subidas, bajadas			
		9	Detalle de tanque / Colector / Diámetro / Válvulas			
		10	Cisterna / Equipos de bombeo			
		11	Cuadro resumen y referencias			
SI	NO	Nº	3_INSTALACIONES PLUVIALES_ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Planta de techos de Instalaciones Pluviales			
		2	Terrazas / Patios Internos			
		3	Canaleta de desagüe pluvial a la vía pública y/o linderos			
		4	Indicar pendientes			

V - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE INSTALACIONES ELECTRICAS				FECHA		
SI	NO	Nº	1_CARATULA	1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación.			
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.			
		3	Datos y firma del o los Propietarios			
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes			
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.			
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	2_INSTALACIONES ELECTRICAS_ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Plantas de Inst. Eléctricas (idem Arquitectura) indicando trazado de cañerías, bocas, llaves y tomas			
		2	Simbología IRAM 2010.			
		3	Ubicación de pilastra			
		4	Indicar relación entre boca e interruptor			
		5	Tableros principales y secundarios (planta baja, planta alta, subsuelos, etc.)			
		6	Indicar ubicación de Puesta a Tierra. Detalle			
		7	Cuadro de potencia			
		8	Esquema de tableros			
OBSERVACIONES						

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS


FIRMA\_\_\_\_\_

ACLARACION\_\_\_\_\_

FECHA\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

12.2.4. F02 Formulario de observación de documentación de relevamiento



OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
FORMULARIO F02

FORMULARIO DE OBSERVACIONES DE DOCUMENTACION DE RELEVAMIENTO

FECHA DE PRESENTACION

El presente formulario ha sido diseñado para ser completado por el profesional interviniente en las celdas que aparecen SOMBREADAS, consta de una primera doble columna en su margen izquierdo donde se debe marcar con cruz (X) por si o por no, dependiendo si da cumplimiento o no a cada uno de los ítems detallados. En el margen derecho de la planilla aparece una COLUMNA TRIPLE que representa las revisiones admisibles y debe ser completada por la Oficina de Obras Privadas, habiendo un límite de dos observaciones, donde se debe marcar con una cruz (X) las correcciones que el profesional debe realizar y en el apartado de OBSERVACIONES aclarar a que se refiere. Los ítems que correspondan a cada caso en particular y no den cumplimiento deben ir acompañados de una nota presentada por Mesa de Entradas, dirigida a la Oficina de Obras Privadas solicitando la excepción con los argumentos que se consideren pertinentes y lo justifiquen.

EXPEDIENTE N°:

OBRA

UBICACIÓN

PROPIETARIO

No se aceptan enmiendas ni agregados en los planos. Las firmas deben estar en tinta y con sello  
(NO IMPRESIÓN ACLARATORIA)

I - REGISTRO DEL PLANO DE RELEVAMIENTO

FECHA

SI	NO	N°	1_DOCUMENTACION GENERAL DE RELEVAMIENTO	1°	2°	3°
		1	Título de propiedad / Informe Dirección de Catastro			
		2	Fotocopia DNI gestionarse antes de presentar la documentación			
		3	Certificado de habilitación profesional correspondiente a todas las labores a realizar			
		4	Planilla de Estadísticas			
		5	Informe de Factibilidad			
		6	Informe de Impacto Ambiental en caso de corresponder			
		7	Libre de Deuda gestionarse antes de presentar la documentación			
		8	Pago alforos municipales correspondientes.			
		9	Solicitud de REGULARIZACION DE UNA OBRA CONSTRUIDA SIN PERMISO DE CONSTRUCCION F15			
		10				
OBSERVACIONES						

SI

NO

N°

2\_DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DE RELEVAMIENTO

1°

2°

3°

		1	Plano de Arquitectura: Planimetría en escala 1:100 o 1:200; y Plantas, Cortes y Fachadas en escala 1:50 o 1:75.			
		2	Plano de Instalación Eléctrica en escala 1:50 o 1:75.			
		3	Plano de Instalación Sanitaria en escala 1:50 o 1:7 (en caso de no contar con el servicio de AYSAM)			
OBSERVACIONES						

II - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE ARQUITECTURA

FECHA

SI	NO	N°	1_CARATULA	1°	2°	3°
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación.			
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.			
		3	Datos y firma del o los Propietarios			
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes			
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.			
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.			

		7	Balance de superficies (diferenciar superficie cubierta, semicubierta, comercial, superficie del terreno, etc.)			
		8	Croquis de ubicación (Norte, distancia a esquina, nombre calles)			
		9	Número de planos. Escala.			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	2_PLANIMETRIA _ Esc. 1:100 / 1:200	1º	2º	3º
		1	Acotar dimensiones generales del terreno, ochavas			
		2	Indicar Norte			
		3	Indicar y acotar distancias a Línea Municipal, Línea Medianera			
		4	Indicar retiros obligatorios. (En caso de corresponder).			
		5	Indicar cierres perimetrales (abierto, cerrado, tipo, material) y separaciones de colindancia.			
		6	Planta de techos, indicar pendientes de techos.			
		7	Canaleta de desagüe pluvial a la vía pública y/o linderos.			
		8	Acotar distancias a eje de arbolado, electroducto, cuneta y calle.			
		9	En caso de existir construcciones previas indicar número de expediente.			
		10	Piletas, pozos absorbentes, lechos percoladores, etc. (cotas y distancias a ejes).			
		11	Verificar retiros, perfiles y tipologías permitidas s/zonificación			
		12	Indicar separación de colindancia			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	3_PLANTAS _ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Diferenciar construcción existente declarado en Expte. Anterior			
		2	Cotas generales de la construcción			
		3	Cotas parciales, aberturas, espesor de muros			
		4	Cotas de nivel			
		5	Planta de techos con pendientes y porcentajes			
		6	Artefactos fijos			
		7	Indicar cortes y sentido de los mismos			
		8	Proyección de aleros, tanque de agua, etc. (línea de trazos)			
		9	Acotar salientes			
		10	Diferenciar acceso peatonal de vehicular			
		11	Designación y numeración de todos los locales en planta			
		12	Ventilación por conducto, ubicar y acotar en planta			
		13	Escaleras: acotar ancho, huella/contrahuella, verificar fórmula			
		14	Escaleras compensadas, verificar fórmula			
		15	Cantidad de sanitarios según destino			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	3_PLANILLAS	1º	2º	3º
		1	Designación y numeración de todos los locales			
		2	Porcentajes de iluminación exigida por código			
		3	Porcentaje de iluminación de obra relevada			
		4	Porcentajes de ventilación exigida por código			
		5	Porcentaje de ventilación de obra relevada			
		6	Iluminación y ventilación a patios reglamentarios			
OBSERVACIONES						
SI	NO	Nº	4_CORTES Y FACHADAS _ Esc. 1:50 / 1:75	1º	2º	3º
		1	Cotas / Niveles / Alturas mínimas y máximas, verificar si cumplen con normativa			
		2	Acotar salientes, barandas			
		3	Materiales, terminaciones y niveles de Fachada.			
		4	Designación y numeración de todos los locales			
OBSERVACIONES						

III - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE INSTALACIONES SANITARIAS						FECHA		
Utilizar colores reglamentarios								
SI	NO	Nº	1_CARATULA			1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación.					
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.					
		3	Datos y firma del o los Propietarios					
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes					
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.					
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.					
OBSERVACIONES								
SI	NO	Nº	2_INSTALACIONES CLOACALES_ Esc. 1:50 / 1:75			1º	2º	3º
		1	Plantas de Desagües Cloacales (idem Arquitectura)					
		4	Ubicación Cámara de Inspección					
		6	Bocas de inspección, bocas de acceso, piletas de piso, y caño cámara					
		7	Ubicación Pozo Absorbente					
		8	Ubicación Lechos Percoladores					
		9	Artefactos Fijos / Accesorios					
		11	Ventilaciones a la vista					
SI	NO	Nº	3_INSTALACIONES DE AGUA POTABLE_ Esc. 1:50 / 1:75			1º	2º	3º
		1	Plantas de Provision de Agua (idem Arquitectura)					
		2	Conexión a red de agua potable					
		3	Llave de paso / Válvulas de corte					
		4	Planta indicando artefactos fijos					
		5	Indicar llaves de corte, de paso, canillas de servicio					
		6	Ubicación de tanque o cisterna					
SI	NO	Nº	3_INSTALACIONES PLUVIALES_ Esc. 1:50 / 1:75			1º	2º	3º
		1	Planta de techos de Instalaciones Pluviales					
		2	Terrazas / Patios Internos					
		3	Canaleta de desagüe pluvial a la vía pública y/o linderos					
		4	Ubicación de bocas de desagües					


IV - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE INSTALACIONES ELECTRICAS						FECHA		
SI	NO	Nº	1_CARATULA			1º	2º	3º
		1	Tamaño, carátula y plegado de planos según Código de Edificación.					
		2	Designación de la obra / Destino / Ubicación.					
		3	Datos y firma del o los Propietarios					
		4	Datos y firma del o los Profesionales intervinientes					
		5	Labores desempeñados por cada Profesional.					
		6	Padrón Municipal / Nomenclatura Catastral.					
OBSERVACIONES								
SI	NO	Nº	2_INSTALACIONES ELECTRICAS_ Esc. 1:50 / 1:75			1º	2º	3º
		1	Plantas de Inst. Eléctricas (idem Arquitectura) indicando bocas, llaves y tomas.					
		2	Simbología IRAM 2010.					
		3	Ubicación de pilastra					
		4	Indicar relación entre boca e interruptor.					
		5	Tableros principales y secundarios (planta baja, planta alta, subsuelos, etc.)					
		6	Indicar ubicación de Puesta a Tierra.					
		7	Cuadro de potencia					
		8	Esquema de tableros					
OBSERVACIONES								

V - REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION TECNICA DE ESTRUCTURAS					FECHA		
SI	NO	EN CASOS DE QUE LA OFICINA DE OBRAS PRIVADAS LO CONSIDERE NECESARIO, PODRA EXIGIR LA PRESENTACION DE LA VERIFICACION ESTRUCTURAL DE LA OBRA A RELEVADA			1º	2º	3º
OBSERVACIONES							

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA \_\_\_\_\_  
ACLARACION \_\_\_\_\_  
FECHA \_\_\_\_\_

12.2.5. F13 Formulario de solicitud de permisos de construcción



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F13**

SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCION

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, por intermedio de la presente, solicita el PERMISO DE CONSTRUCCION correspondiente a la documentación previamente visada bajo el número de Expediente \_\_\_\_\_, y cuyos datos se detallan a continuación:

OBRA	
UBICACIÓN	
PROPIETARIO	
DOMICILIO	

Declaro cumplir con todas las normas de edificación asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

EN CASO DE SOLICITAR CONSTRUCCION POR ETAPAS LLENAR EL SIGUIENTE CUADRO

SUP. ETAPA DE CONSTRUCCION Nº 1		SE ADIUNTA CROQUIS ESQUEMATICO DETALLANDO DICHAS SUPERFICIES
SUP. ETAPA DE CONSTRUCCION Nº 2		
SUP. ETAPA DE CONSTRUCCION Nº 3		
SUP. ETAPA DE CONSTRUCCION Nº 4		

FIRMA DEL PROPIETARIO

ACALRACION

DNI

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION

DNI

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS


FIRMA

ACALRACION

FECHA



12.2.6. F14 Formulario de solicitud de final de obra



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F14**

SOLICITUD DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, en su condición de Director Técnico de la obra que se detalla a continuación, solicita el CERTIFICADO FINAL DE OBRA de la misma. La obra se encuentra completamente terminada y habitable a disposición de esta Ordenanza y otras Normas vigentes y en un todo de acuerdo a los planos Conforme a Obra que se adjuntan en la presente.

OBRA	
UBICACIÓN	
PROPIETARIO	
DOMICILIO	

DOCUMENTACION ANEXA (TILDAR DONDE CORRESPONDA)

1	PLANO DE ARQUITECTURA CONFORME A OBRA	
2	PLANO DE ESTRUCTURA CONFORME A OBRA	
3	PLANO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA CONFORME A OBRA	
4	PLANO DE INSTALACIÓN SANITARIA CONFORME A OBRA	
5	LIBRE DE DEUDA	

FIRMA DEL PROPIETARIO

ACALRACION

DNI

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION

DNI


RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA

ACALRACION

FECHA

12.2.7. F15 Formulario de solicitud de relevamiento



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F15**

SOLICITUD DE REGULARIZACION DE UNA OBRA CONSTRUIDA SIN PERMISO DE CONSTRUCCION

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, por intermedio de la presente, se presenta ante esta oficina con el objeto de declarar una obra construida sin el correspondiente Permiso de Construcción. La misma fue iniciada por voluntad del propietario quien reconoce ser responsable de los vicios ocultos y/o aparentes que pueda tener la obra, y ser pasible también a la penalidad que establezca el Código de Edificación de Malargüe.

OBRA	
UBICACIÓN	
PROPIETARIO	
DOMICILIO	

ZONA		INDICES DE LA ZONA_ %			INDICES DECLARADOS_ %		CONSULTEOS QUE DEBE A RELEVAR POR MUNICIPIO
SUP. TERRENO		FOS	MINIMO		FOS		
SUP. EXISTENTE CONSTRUIDA			MAXIMO				
SUP. CUBIERTA A DECLARAR		FOT	MINIMO		FOT		
SUP. SEMICUBIERTA A DECLARAR			MAXIMO				
SUP. TOTAL							

DOCUMENTACION ANEXA (TILDAR DONDE CORRESPONDA)

1	TITULO DE PROPIEDAD	
2	FOTOCOPIA DE DNI	
3	CERTIFICADO DE HABILITACION PROFESIONAL	
4	PLANILLA DE ESTADISTICAS	
5	INFORME DE FACTIBILIDAD	
6	INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL _ en caso de corresponder	
7	LIBRE DE DEUDA	
8	PLANOS DE ARQUITECTURA	
9	PLANOS DE INSTALACION ELECTRICA	
10	PLANOS DE INSTALACION SANITARIA _ en caso de no contar con el servicio de AYSAM	

FIRMA DEL PROPIETARIO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION

ACALRACION

DNI

DNI

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA

ACLARACION

FECHA

12.2.8. F16 Formulario de solicitud de permiso de demolición.



MUNICIPALIDAD DE  
**MALARGÜE**

OFICINA DE OBRAS PRIVADAS  
**FORMULARIO F16**

SOLICITUD DE DEMOLICIÓN

FECHA DE PRESENTACION

Quien suscribe \_\_\_\_\_, por intermedio de la presente, solicita el PERMISO DE DEMOLICIÓN correspondiente a la documentación previamente visada bajo el número de Expediente \_\_\_\_\_, y cuyos datos se detallan a continuación:

OBRA	
UBICACIÓN	
PROPIETARIO	
DOMICILIO	

Declaro cumplir con todas las normas para Demolición de edificios del presente Código asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR		
1	TÍTULO DE LA PROPIEDAD	
2	COPIA DNI	
3	LIBRE DE DEUDA	
4	MEMORIA DESCRIPTIVA - MEDIDAS DE SEGURIDAD	
5	PLANO DE DEMOLICIÓN	
6	PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS, LINDEROS Y VÍA PÚBLICA	
7	INFORME FAVORABLE DEL ÁREA PROTECCIÓN PATRIMONIAL	
8	CERTIFICADO DE CORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
9	CERTIFICADO DE ANULACIÓN DE SERVICIO DE GAS	
10	CERTIFICADO DE ANULACIÓN DE SERVICIO DE AGUA	

FIRMA DEL PROPIETARIO

ACALRACION

DNI

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

ACALRACION

DNI

RECIBE POR OBRAS PRIVADAS

FIRMA

ACLARACION

FECHA



## **CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES SOBRE NORMAS EDILICIAS.**

### **13 DE LAS LÍNEAS Y SALIENTES**

Las construcciones podrán desarrollarse hasta los límites del predio siempre y cuando se respeten la separación de colindancia y los retiros obligatorios establecidos para cada zona.

#### **13.1. DEFINICIONES**

##### **13.1.1. LÍNEA MUNICIPAL**

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

##### **13.1.2. LÍNEA DIVISORIA**

Cualquiera de las líneas que deslinda y limitan un predio, de un terreno vecino. Según su ubicación respecto a la línea municipal se considerará línea divisoria lateral o línea divisoria de fondo. Es coincidente con el eje de colindancia.

##### **13.1.3. LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Línea imaginaria que marca el límite máximo hasta el cual se puede construir hacia el frente del terreno. Puede coincidir con la línea municipal (el límite físico de la propiedad con la calle), o puede estar retrasada respecto a ésta, en caso de existir retiro de frente.

##### **13.1.4. LÍNEA MUNICIPAL DE OCHAVA**

Línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana.

#### **13.2. DE LAS SALIENTES**

Elemento que sobresale de la fachada del edificio. A los fines de la aplicación de la presente norma, se considerarán salientes a balcones abiertos, aleros, voladizos, toldos, marquesinas, parasoles y cortinas.

- Balcón abierto: plataforma accesible desde el interior del edificio, que se proyecta hacia el exterior. Se considerarán abiertos a aquellos balcones que cuenten con sus tres lados abiertos y deberán contar con barandas reglamentarias en su perímetro.
- Alero: parte de una cubierta que se extiende más allá de la fachada.
- Voladizo: parte de una estructura que se proyecta horizontalmente en el aire y está soportada solo en un extremo.
- Toldo: elemento de tela o material similar que pueda ser extendido y rebatido simultáneamente con su estructura en dirección a la fachada. Su utilización será exclusivamente para edificios de uso comercial. No se permitirán su uso como cochera.
- Marquesina: Estructura saliente horizontal de material rígido permanente, destinada a proporcionar una cubierta sobre el frente de una fachada. Su utilización será

exclusivamente para edificios de uso comercial. No se permitirán su uso como cochera.

- Parasol: elementos permanentes fijos o móviles con la función de proteger de rayos solares, pueden ser de materiales rígidos con estructura fija, horizontal o vertical.
- Cortina: elemento protector de los rayos solares de tela o material similar, sin estructura propia o elementos rígidos cuya posición normal es la que adquiere por su propio peso.

El diseño, construcción e instalación de salientes dentro de la Ciudad de Malargüe, deberá garantizar la estabilidad estructural, la protección del espacio público y la seguridad de las personas.

**Alcance:**

Aplica a todas las construcciones nuevas, modificaciones y reparaciones mayores que incluyan elementos salientes sobre la vía pública y los retiros obligatorios.

El propietario es responsable del mantenimiento y de los daños que el elemento pueda causar a terceros o al espacio público.

Para cualquier saliente del edificio, ya sea parte de la estructura del mismo o cuente con una estructura independiente, deberá solicitarse el correspondiente permiso de construcción con la previa presentación de la documentación detallada en el apartado 10.2.2.2.

**13.2.1. SALIENTES SOBRE LÍNEA MUNICIPAL**

- Balcones abiertos, aleros y voladizos: Se permitirá la construcción de estas salientes sobre el espacio público hasta 1,20m medido desde la línea municipal y con una altura libre medida desde el nivel de vereda de 2,70m.
- Toldos y Marquesinas: Se permitirá la construcción de estas salientes sobre el espacio público siempre y cuando el apoyo no obstaculice el espacio de circulación de peatones sobre la vereda. La ubicación del apoyo opuesto a la fachada la determinará la Oficina de Obras Privadas. Ningún elemento del toldo o la marquesina podrán estar a menos de 2,70m del nivel de vereda.

**13.2.2. SALIENTES SOBRE LÍNEA MUNICIPAL DE OCHAVA**

En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

Se podrá avanzar con el edificio sobre la ochava, a partir de los 2,70m medidos desde el nivel de vereda, hasta la prolongación de las dos líneas municipales o línea municipal de edificación.

No se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del volumen saliente del edificio sobre la ochava.

**13.2.3. SALIENTES SOBRE RETIROS OBLIGATORIOS**

- Balcones abiertos, aleros y voladizos: Se permitirá la construcción de estas salientes sobre el retiro obligatorio hasta 1,20m medido desde la línea municipal de edificación y con una altura libre medida desde el nivel de vereda de 2,70m.
- Toldos y Marquesinas: No se permitirá la construcción de estas salientes sobre el retiro obligatorio.

#### 14 DE LA SEPARACIÓN DE COLINDANCIA

Toda nueva construcción debe separarse de sus linderos, una distancia suficiente que impida el choque durante las deformaciones producidas por la acción sísmica.

La presente disposición de separación de colindancias rige para los edificios y/o construcciones generales, estando exceptuados de esta obligación las medianeras.

En todos los casos, deberá dejarse una separación no menor de 0,002 H con respecto al plano límite de su propiedad, con un mínimo de 2,5 cm., siendo H la altura del edificio, con respecto al nivel de vereda.

Toda nueva construcción a realizarse, cuyos linderos ya posean edificios con muros sobre el eje medianero o no, deberán separarse del paramento exterior de los edificios existentes en una distancia de:

$$X = 0,002 H_a + 0,002 H_b. \geq 5 \text{ cm.}$$

En los planos de construcción presentados para su visación debe figurar claramente ubicada la posición relativa del o los muros divisorios con respecto al límite de separación de las propiedades. Cuando se cumpla el caso indicado en el párrafo anterior, se deberá acotar la separación entre paramentos.

Por dilatación y forma:

En juntas de dilatación rige el mismo criterio que con respecto al de separación de colindancia.

Los edificios de varios cuerpos o con plantas en forma de L. T o H y en general irregulares, deben proyectarse divididos en cuerpos separados en planta regular, salvo que por petición en contrario y técnicamente fundamentado, la Oficina de Obras Privadas acepte otro criterio.

Juntas de separación:

El espacio que separa a dos muros colindantes debe ser totalmente cerrado por medio de aleros, pantallas y/o láminas metálicas o de material elástico o flexible, poniendo especial cuidado en la junta horizontal superior. El sistema que se proponga deberá ser visado por la Oficina de Obras Privadas. Estos cerramientos no deben constituir obstáculos para la libre oscilación de los edificios. Igual requisito regirá para las separaciones por dilatación y formas.

## 15 ARQUITECTURA DE LOS TECHOS

No se permitirán las pendientes de techos en dirección al predio vecino, al menos que diste una distancia mínima de 1,2m desde el borde del alero al eje de colindancia. El alero de dicho techo deberá contar con canaleta y bajada de lluvia.

En el caso que la cubierta tenga pendiente hacia la vía pública, se deberá colocar una canaleta que recoja los líquidos y los conduzca mediante una cañería embutida en la fachada desaguando por debajo del nivel de vereda hacia la acequia.

**Guardanieves:** Dispositivo instalado en el borde de un techo para evitar el deslizamiento abrupto y peligroso de la nieve acumulada. La Dirección de Obras Privadas podrá solicitarlo si lo considera pertinente.

## 16 NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD.

### 16.1. DE LOS EDIFICIOS

#### 16.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

a) Edificios residenciales.

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

- Residencia permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.
- Residencia turística: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart- hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.
- Residencia transitoria: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros. Incluye: conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarias y presidios, etc.

b) Edificios para reunión.

c) Edificios comerciales.

d) Edificios industriales.

e) Edificios para depósitos.

f) Edificios para usos peligrosos.

g) Edificios especiales.

## 16.1.2. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

### 16.1.2.1. EDIFICIO DE RESIDENCIA

Todo edificio de residencia permanente (vivienda) deberá contar como mínimo con un local principal con mesada con pileta y artefacto de cocina y un baño con inodoro, lavamanos y ducha.

#### 16.1.2.1.1. *DE LOS LOCALES*

Clasificación de los locales.

Los locales de todo edificio de residencia permanente (vivienda) se clasificará en:

- Locales habitables.

Los locales habitables son aquellos destinados a la permanencia de personas durante un largo tiempo como: sala de estar, comedores, escritorios, biblioteca, cocina comedor, comedor, dormitorio, estudio y/o escritorio, sala de juegos, sala de lectura, sala de música, etc.

- Locales No habitables.

Los locales no habitables son aquellos en que la permanencia de personas está limitada a corto tiempo como: baños, lavaderos, vestuarios, despensas, cocinas, guardacoches, depósitos, toda dependencia de servicios, etc.

#### 16.1.2.1.1.1. LOCALES HABITABLES

##### 16.1.2.1.1.1.1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Las superficies mínimas de los locales habitables serán las siguientes medidas con exclusión de los muros, roperos o armarios embutidos:

- Local Habitable Principal:  $14m^2$  con lado mínimo de 2,80m.
- Local Habitable Secundario: en caso de dormitorio será de  $6m^2$  permitiéndose para otros usos  $4m^2$ , en ambos casos el lado mínimo será de 1,70m.

##### 16.1.2.1.1.1.2. ALTURAS MÍNIMAS

La altura mínima en un local habitable será de 2,40m medida desde el piso hasta el cielorraso o techo.

La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será de 2,10m con respecto a nivel de piso.

En caso de techo inclinado o con desniveles en el cielorraso y/o solado y que en consecuencia tienen alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser como mínimo 2,40m.

B) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,10m.

#### 16.1.2.1.1.3. PROFUNDIDAD DE LOS LOCALES

La profundidad del local, perpendicular a la pared donde está situada la ventana, no debe ser más de tres veces la distancia del borde inferior del dintel de la ventana, al piso.

#### 16.1.2.1.1.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Los locales habitables deberán recibir directamente aire y luz, por medio de vanos, de las calles, retiros de frente o patios de primera categoría.

La superficie mínima de este vano para iluminación será como mínimo el 12% de la superficie del local y podrá ser también de manera cenital.

Este porcentaje se incrementará en un 20% cuando los vanos tengan una interposición de galería y/o balcón abierto cuyo ancho no debe superar los 4 metros. Superando este ancho, los vanos no podrán considerarse como superficie de iluminación ni ventilación.

La superficie mínima de ventilación para un local habitable será como mínimo el 6% de la superficie del local.

#### 16.1.2.1.2. LOCALES NO HABITABLES

##### 16.1.2.1.2.1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Cocina.

La forma y dimensiones de la cocina deben permitir la colocación de los artefactos básicos: artefacto para cocina, mesada con pileta y, eventualmente, heladera. El ancho mínimo será de 1,40m con una superficie mínima de 3m<sup>2</sup>.

Baño.

El ancho mínimo del baño (inodoro, lavamanos y ducha) será de 1,10m con una superficie mínima de 2,30m<sup>2</sup>.

##### 16.1.2.1.2.2. ALTURAS MÍNIMAS

La altura mínima en un local no habitable será de 2,20m medida desde el piso hasta el cielorraso o techo.

##### 16.1.2.1.2.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Las cocinas podrán recibir directamente aire y luz, por medio de vanos, de patios de segunda categoría. La superficie mínima de este vano para iluminación y ventilación será

como mínimo del 6% de la superficie del local y podrá ser también de manera cenital. Las cocinas podrán ventilar a patios auxiliares como mínimo, debiendo además disponer de tubos, conductos o cualquier otro medio eficaz de eliminación de humos, vapores, gases u otros olores.

Los baños podrán recibir la iluminación y ventilación, por medio de vanos, de patios auxiliares y/o mediante ventilación por tubos o conductos.

#### **16.1.2.1.1.3. LOCALES DE SERVICIO**

Todos los locales de servicios deberán cumplir con las normas establecidas para locales habitables, no habitables, comerciales o industriales basándose en criterios de analogía con los usos a que aquellos estén afectados.

#### **16.1.2.1.1.4. LOCALES ESPECIALES**

Los locales especiales deberán cumplir con lo establecido para locales habitables, no habitables, comerciales o industriales, basándose en criterios de analogía de acuerdo a los usos a que aquellos estén afectados cuando no estén reglamentados independientemente.

### **16.1.2.2. EDIFICIOS COMERCIALES**

#### **16.1.2.2.1. LOCALES COMERCIALES EN GENERAL**

##### **16.1.2.2.1.1. ALTURA MÍNIMA**

La altura mínima será de 3,00 m medida de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga dejará un paso inferior de 2,40m.

En locales de superficie de hasta 30m<sup>2</sup> por nivel, las alturas mínimas podrán ser las establecidas para locales habitables.

En caso de cambio de destino, en edificaciones existentes, los locales de superficie de hasta 50m<sup>2</sup>, las alturas mínimas podrán ser las establecidas para locales habitables.

##### **16.1.2.2.1.2. ENTREPISO**

Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de éste. Las alturas mínimas serán de 2,40m medidos de piso a cielorraso terminado, en el entrepiso y en el local. La altura de las barandas será como 0,95m, máximo un metro diez centímetros 1,10m.

Podrán construirse entrepisos de altura no inferior a 2,2 m, medidos de piso a cielorraso terminado, cuando éstos no superen los 30 m<sup>2</sup> de superficie.

En ningún caso la distancia entre el borde abierto del entrepiso y las paredes opuestas será inferior a 2,40m.

#### **16.1.2.2.1.3. ACCESO A ENTREPISO Y SÓTANO**

Se harán mediante escaleras de tipo reglamentario.

#### **16.1.2.2.1.4. UNIDADES LOCALITIVAS CON DIFERENTES USOS**

Los locales comerciales serán independientes de aquellos destinados a viviendas o a otros usos no compatibles con las características del comercio.

#### **16.1.2.2.1.5. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES COMERCIALES**

- a) Los locales deberán ser ventilados por medios naturales, de manera que aseguren una suficiente renovación del aire, de acuerdo a la naturaleza del comercio que allí se ejerza.
- b) La ventilación deberá tener un mínimo del 5% de la superficie del local.
- c) Deberá disponer de ventilación cruzada para aquellos locales cuya profundidad supere la relación de 1 a 2,5 entre frente y fondo; la misma deberá efectuarse por medio de ventanas a patios de primera categoría.
- d) Las oficinas que cuenten con uso transitorio de personas, y estén ubicadas al interior de los locales comerciales, podrán ventilar a través de los mismos siempre que se proponga un buen sistema de intercomunicaciones entre las partes o que las oficinas cuenten con equipos de renovación de aire de 10 volúmenes por hora.

Si por el uso y destino de las oficinas, la permanencia de las personas es transitoria, se podrá utilizar el sistema indicado precedentemente.

En caso en que las oficinas tengan un destino con permanencia de personas; deberán cumplir los requisitos de ventilación de locales habitables.

#### **16.1.2.2.1.6. SERVICIOS SANITARIOS**

En todo local comercial o locales comerciales conectados entre sí, se dispondrá de locales con servicios sanitarios, independientes de los locales de trabajo o permanencia, comunicándose con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Dichos compartimentos o pasos no requerirán ventilación, aunque sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavamanos, únicos artefactos sanitarios permitidos en los mismos.

Cuando el total de personas no exceda de cinco, habrá un inodoro y un lavamanos.

En los demás casos habrá: un inodoro por cada veinte hombres o fracción, ídem para las mujeres; un mingitorio por cada diez hombres o fracción y un lavamanos por cada diez



hombres o fracción, ídem para las mujeres; en base a la cantidad de personas que trabajen o permanezcan en los locales, de acuerdo al factor de ocupación que le corresponde por el uso de los mismos.

#### 16.1.2.2.2. ***GALERÍAS, PASEOS Y COMPLEJOS COMERCIALES***

##### 16.1.2.2.2.1. **DEFINICIÓN**

- a) Galería Comercial: Edificio o parte de él que contiene comercios minoristas ubicados en locales o quioscos que poseen vidrieras emplazadas con frente a vestíbulo, nave u otro medio exigido de circulación, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.
- b) Paseo Comercial: Espacio peatonal destinado a la actividad comercial minorista y servicios restringidos ubicados en locales o quioscos que poseen vidrieras emplazadas con frentes a vestíbulo, nave u otro medio exigido de circulación a cielo abierto.
- c) Complejo Comercial: Edificio o parte de él que contiene comercios de venta minorista ubicados al frente de la parcela y/o al interior del predio (no colindantes con la vía pública).

##### 16.1.2.2.2.2. **CARACTERÍSTICAS GENERALES**

###### 16.1.2.2.2.2.1. **SUPERFICIES**

En todos los casos, los locales no podrán tener una superficie mínima inferior a los 20,00 m<sup>2</sup> destinados a exposición y ventas, pudiendo contar con sanitarios propios o bien generales para la Galería, Paseo o Complejo Comercial.

###### 16.1.2.2.2.2.2. **ALTURA MÍNIMA**

Los locales comerciales dentro de este tipo de complejo deberán cumplir con lo estipulado para Locales Comerciales en el punto 16.1.2.2.1.1.

###### 16.1.2.2.2.2.3. **CIRCULACIONES**

El ancho de las salidas o accesos se calcularán en función del factor de ocupación. El mismo será igual a 0,008m por el número de personas como mínimo y nunca menor a 3,00m. La circulación deberá tener un ancho mínimo de 4,00m. Cuando se solicite la colocación de un stand o quiscos en el espacio de circulación, este deberá contar con 3,00m libres a cada lado como mínimo.

###### 16.1.2.2.2.2.4. **FACTOR DE OCUPACIÓN**

El factor de ocupación será de 3m<sup>2</sup> por persona, cuando no se establezcan los destinos a los locales a los que sirvan.

#### 16.1.2.2.2.5. ESTACIONAMIENTO

Deberá contar como mínimo con una (1) cochera o estacionamiento vehicular por cada cuatro (4) locales comerciales. Este estacionamiento deberá estar integrado al edificio. La superficie destinada a estacionamiento vehicular descubierta y con suelo absorbente se considerará al 50% para el cálculo del FOS.

Las construcciones existentes que soliciten los usos de galería, paseo o complejo comercial podrán optar por emplazar dichos estacionamientos o cocheras fuera del predio en el cual se encuentre el edificio, en otros edificios o predios cuya distancia a aquel no sea superior a los 200,00m. En este caso se garantizará la prestación del servicio de estacionamiento mediante la presentación del documento del condominio del predio o edificio destinado a estacionamiento, el que deberá estar debidamente inscripto en el Registro de la propiedad, para cada uno de los condominios, quedando este edificio o predio en condiciones de servidumbre del inmueble que lo solicita.

#### 16.1.2.2.2.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La iluminación de una galería de comercio puede ser artificial y/o natural. La ventilación de una galería de comercio debe realizarse por medio de aberturas que aseguren ventilación cruzada, debiendo cada abertura tener una superficie no inferior a las dos terceras partes de la sección transversal de la nave o pasillo de la galería. Se prohíbe la disposición de brazos de la galería cuya nave o pasillos no tengan aberturas o ventilación, sea cual fuere el largo y el ancho de dichos brazos. Los sistemas mecánicos de ventilación sólo podrán ser utilizados en forma adicional.

La ventilación de los locales comerciales deberá ser cruzada, con una abertura a la galería con un mínimo del 5% de la superficie del local y un tubo de ventilación de sección no inferior a una 300 avas partes (1/300) de dicha superficie.

#### 16.1.2.2.2.7. DEPÓSITO DE LOCALES COMERCIALES

Los comercios minoristas no podrán tener locales destinados a depósito de mercadería, que superen el 100% de la superficie del salón destinado a las ventas.

Deberán cumplir con los requisitos de iluminación y ventilación de los locales no habitables.

Aquellos comercios que cuenten con depósito de mayor superficie que la establecida, serán considerados mayoristas.

#### 16.1.2.2.2.8. CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍA

Cuando el área destinada a salón de ventas minoristas sea superior a  $500\text{ m}^2$ , se deberá contar con lugar para carga y descarga de mercaderías dentro del predio.

Los comercios mayoristas deberán contar con playas de carga y descarga y maniobras, dentro del predio y proporcionales a la actividad que se desarrolla.

### 16.1.2.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES.

Los edificios o locales industriales, deberán cumplir con las siguientes disposiciones, además de aquellas que le competen, por los materiales que se manipulen, por procesos de fabricación o industrialización y/o por depósito y acopio de las materias primas o productos ya elaborados.

#### 16.1.2.3.1. *DIMENSIONES DE LOS LOCALES*

Las dimensiones de los locales industriales estarán en función de las instalaciones, máquinas y operaciones que en ellos se realicen, las que en todos los casos deberán ser tales que permitan el desenvolvimiento del personal en condiciones de higiene y seguridad.

#### 16.1.2.3.2. *ESCALERAS Y PASARELAS*

Las escaleras y pasarelas de los locales industriales deben estar construidas contra incendios y dotadas de sólidos parapetos de mínimo de 0,95m y máximo de 1,10m de altura, con las dimensiones mínimas establecidas para las circulaciones y de acuerdo con el uso de las mismas.

#### 16.1.2.3.3. *ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES INDUSTRIALES*

Los locales industriales iluminarán y ventilarán por medio natural y/o artificial, y/o por medio de tubos o conductos, debiendo aplicarse, a tal efecto, criterios de analogía con los locales habitables, no habitables y/o comerciales según su uso cuando las leyes provinciales y/o nacionales no establezcan condiciones especiales para el funcionamiento de éstos.

En todos los casos se deberá asegurar durante las horas de trabajo, una

renovación de aire de por lo menos tres veces por hora.

#### 16.1.2.3.4. *APARATOS EXTRACTORES DE HUMO Y OLORES*

Toda industria que produzca gases, humos y/u olores deberá emplear aparatos especiales que eliminen los mismos y aminoren los humos a los índices permitidos; los cuales establecen un máximo hollín de un gramo y medio por metro cúbico para descargar a la atmósfera. Los aparatos eliminadores de gases y olores deberán ser aprobados por la Dirección de Gestión Ambiental, previa presentación de las características de los mismos y los certificados que demuestren su eficiencia.

#### 16.1.2.3.5. *REVESTIMIENTOS DE PAREDES Y PISO*

Los locales donde se manipulen, elaboren y/o fraccionen alimentos, como aquellos en que se trabaje con líquidos o sea necesario su aseo permanente o periódico, mediante el lavado de pisos y paredes, deberán contar con revestimientos impermeables; en las paredes serán de una altura de 2,00m, en locales de elaboración y fraccionamiento de alimentos. Las paredes serán de superficie lisa y tendrán en todo su perímetro un friso de 2,00m de altura como mínimo de color claro azulejado o revestimiento de material impermeable (pintura tipo Epoxi apta para contacto con productos alimenticios, acero inoxidable, porcelanato, cerámicos y afines). En el caso de establecimientos de desposte, carnicerías y afines, la altura mínima será de 3,00m.

Los pisos serán impermeables y no tendrán filtraciones, ya sea al terreno natural o a pisos inferiores, según se trate de locales en planta baja o en pisos superiores. Serán antideslizantes, resistentes al tránsito, impermeables, no absorbentes, lavables y deberán mantenerse íntegramente en buen estado de conservación, sin baches, pozos ni deterioros que permitan el estancamiento de líquidos. Tendrán una pendiente de caída de no menos de 1,5% hacia las bocas o canales de desagüe.

#### 16.1.2.3.6. *CIELORRASOS*

Los locales de las industrias alimenticias, como aquellos en los que se venda o exponga productos comestibles, deberán contar con cielorrasos ubicados a la altura mínima establecidas por las normativas pertinentes. Los cielorrasos deberán realizarse con materiales higiénicos, que no produzcan acumulación de suciedad, formación de mohos, emanaciones y/o desprendimientos de sustancias o permitan la condensación de la humedad. Sólo se admitirá que un local no cuente con cielorraso, cuando el material empleado en el techo ofrezca una terminación tal que reúna las condiciones indicadas precedentemente y no presente oquedades en su superficie.

Las fuentes de luz artificial que estén suspendidas o aplicadas, y que se encuentren sobre

la zona de manipulación de alimentos, en cualquiera de las fases de producción, deben ser de tipo inocuo y estar protegidas contra roturas. La iluminación no deberá alterar los colores de los productos alimenticios.

Las instalaciones eléctricas, deberán ser empotradas o exteriores, y en este caso estar perfectamente recubiertas por caños aislantes y adosados a paredes y techos, no permitiéndose cables colgantes.

#### 16.1.2.3.7. *PRECAUCIÓN CONTRA ACCIDENTES*

A fin de evitar posibles accidentes, todo establecimiento industrial deberá disponer de:

- a) Pasillos de circulación: El ancho de los pasajes entre máquinas, motores y mecanismos no será menor de un 1.00m y completamente libre hasta una altura de 2,10 m.
- b) Barandas de protección: Los pozos, cisternas, cubas de líquidos corrosivos o calientes, cuya abertura esté a nivel del piso, serán provistos de sólidos parapetos de 0,95 m de altura como mínimo y un 1,10m máximo.

Igual protección a la indicada precedentemente se deberá proveer a todos aquellos mecanismos que sean reconocidos como peligrosos.

Las barandas o protecciones deberán ser en todos los casos sólidas, rígidas y fijas.

- c) Iluminación: La iluminación de los locales (natural y/o artificial) deberá ajustarse a lo establecido en la Ley de Higiene y Seguridad para cada actividad, a los efectos de permitir a los operarios distinguir con nitidez las máquinas y los órganos de transmisión con los que pudieran hallarse en contacto.

- d) Protecciones complementarias: Además de las protecciones indicadas, se deberán tener en cuenta todas aquellas que, por el tipo de procedimiento o condiciones de trabajo, se haga necesario adoptar, a los fines de evitar todo tipo de accidentes.

#### 16.1.2.3.8. *LOCALES DE PRIMEROS AUXILIOS*

Para locales cuyas actividades puedan producir accidentes y el número de personas sea mayor de 30, deberá disponerse de un local destinado a sala de primeros auxilios.

El local será independiente de otros y tendrá fácil acceso, su área no será inferior a los 10m<sup>2</sup>, con lado no menor de 3,0 m, siendo su altura y ventilación la establecida para locales habitables.

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta un 1,80m, medidos sobre el solado; el resto de los muros y el cielorraso será enlucido a la cal como mínimo, el piso será de mosaicos y contará con una rejilla de desagüe conectada a la red cloacal.

#### 16.1.2.3.9. *PROTECCIÓN A PREDIOS VECINOS Y A LA VÍA PÚBLICA*

En la edificación de los edificios industriales, deben preverse los elementos constructivos necesarios para evitar daños a las propiedades y personas dentro y fuera del edificio, para

evitar las trepidaciones, vibraciones, ruidos, y cualquier otra perturbación.

- a) Protección contra trepidaciones o vibraciones: Los pisos sobre los que se apoyen directa o indirectamente los motores, máquinas y órganos accesorios no podrán estar vinculados con los muros divisorios de las propiedades linderas del local, salvo que dichos elementos descansen sobre una plataforma o base completamente independiente del resto del piso.
- b) Protección acústica: Los edificios industriales que por el carácter de la actividad que desarrollan puedan producir ruidos molestos al vecindario, deberán contar con protecciones acústicas en todo desarrollo y altura de las paredes perimetrales de la fuente de ruido, como así también las cubiertas de techos, las que formarán con las paredes, un conjunto que asegure la aislación del edificio, dentro de la normativa vigente.
- c) Retiros frontales: Los edificios industriales y depósitos de tipo molesto, deberán ubicarse a 4,00m como mínimo de la línea municipal, pudiéndose utilizar ese espacio para la instalación de oficinas, salón de ventas y/o exposición o bien utilizarse como espacio verde.

#### 16.1.2.3.10. *CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍAS*

En los predios donde se ubiquen los edificios industriales, se destinará un espacio para la carga y descarga de mercaderías, con playa de maniobras, para el caso de que, por el tipo o magnitud de la industria, se deba transportar la mercadería en camiones pesados o semirremolques. Las tareas de cargas y descarga se realizarán con el vehículo totalmente dentro del predio, no permitiéndose la utilización de la vía pública, para la ejecución de dichas tareas.

Si se proyectan talleres anexos a la industria, los mismos se podrán instalar, siempre que su uso se limite a las maquinarias y automotores de la industria y que su magnitud no sea tal que constituya una fuente similar o superior a la que debe prestar servicio.

#### 16.1.2.3.11. *VIVIENDAS Y LOCALES ANEXOS*

Las viviendas y los locales anexos que se encuentren situados en conexión con los establecimientos industriales deben ofrecer condiciones de independencia de los locales de trabajo, brindando seguridad y salubridad a sus habitantes.

No se permitirá la conexión de locales insalubres y/o que puedan causar perjuicios, con los destinados al depósito y/o elaboración de mercaderías comestibles, como así tampoco de aquellos cuyos usos sean incompatibles.

#### 16.1.2.3.12. *LOCALES DE ELABORACIÓN DE ALIMENTOS*

El local destinado a la elaboración, manipulación o depósito de productos alimenticios será cerrado por todos sus lados, teniendo las puertas, ventanas, y/o aberturas necesarias para su acceso, ventilación e iluminación. Todas las aberturas estarán protegidas por telas

contra insectos, que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas.

Queda prohibida la elaboración de alimentos en locales que no reúnan las condiciones de salubridad, por faltas de cumplimiento de cualquiera de los puntos indicados o por aquellos que determine para cada caso la autoridad competente. Deberán contar con equipos de frío o cámaras frigoríficas todos los locales en los que se trabaje con artículos susceptibles de descomposición. Cuando existan fogones u hornallas de material, serán revestidas totalmente de material ignífugo, impermeable y de fácil limpieza.

### **16.1.3. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

#### **16.1.3.1. DE LOS PATIOS**

Consideraciones generales.

Los patios se consideran como tal siempre que no tengan ningún elemento que lo cubran y se medirán en función de la proyección horizontal del edificio. Los espacios bajo aleros, balcones, cornisas, escaleras u otras salientes no se computarán como patios.

Se considerarán como extensión de patios a las áreas anexas a un patio y/o retiro obligatorio, pudiendo ventilar a los mismos distintos locales, como si se tratara de un mismo patio.

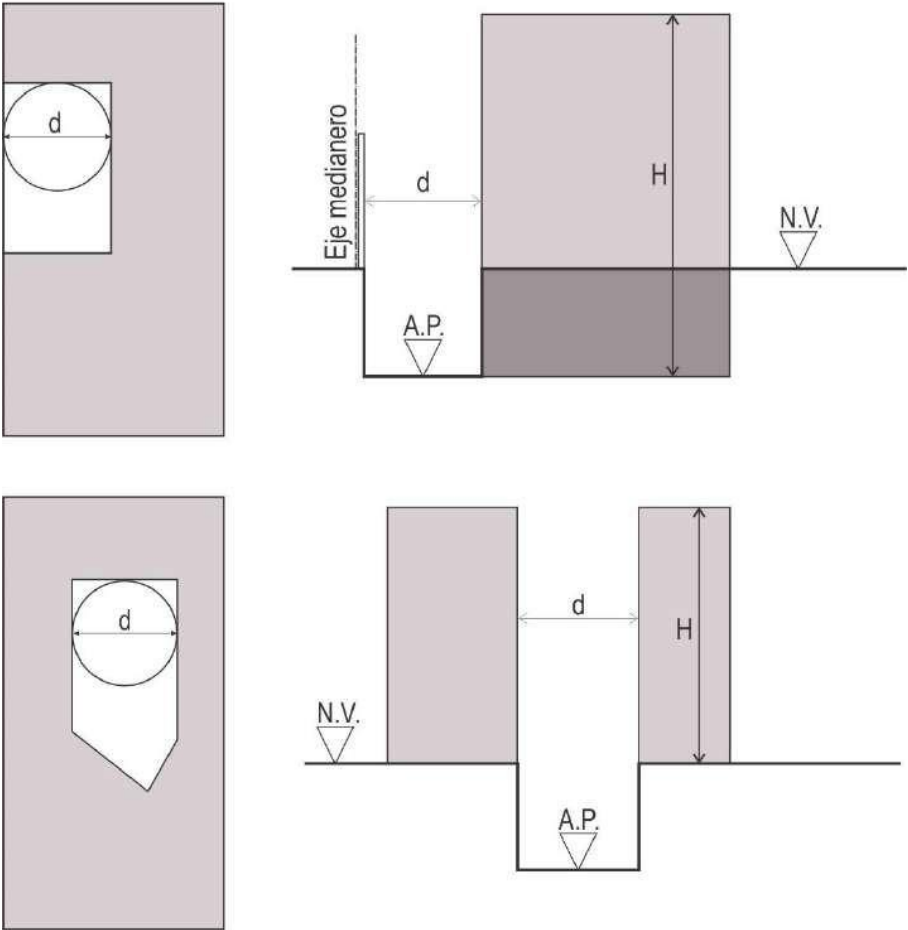
##### **16.1.3.1.1. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA**

Los patios de primera categoría tendrán las dimensiones establecidas en el presente artículo, debiendo permitir la inscripción de un círculo cuyo diámetro será de 2,50m. Dicho círculo deberá ubicarse enfrente de la abertura.

Para edificaciones de hasta 10m de altura los patios de primera categoría deberán tener una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>.

El arranque de los patios no deberá superar los 3m por debajo del nivel de vereda. En ese caso, la superficie mínima del patio será de 12m<sup>2</sup>.

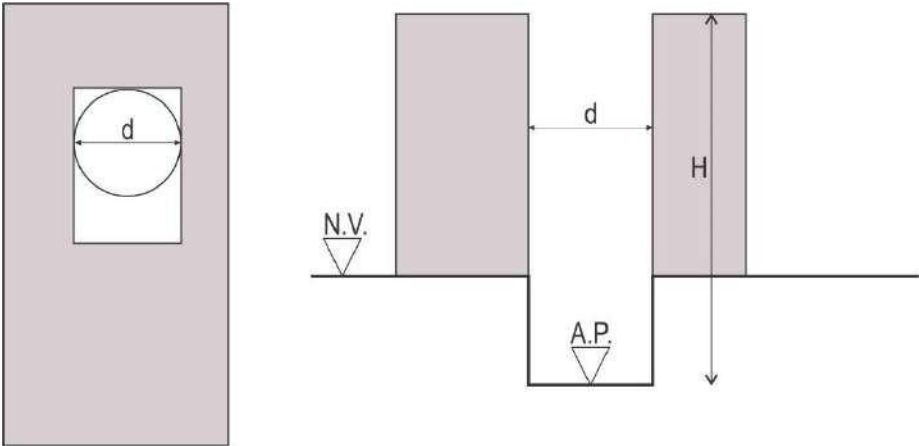
Patios de Primera Categoría



- A.P. Máxima profundidad de arranque de Patio: 3,00m bajo nivel de vereda  
d Diámetro mínimo 2,50m  
H Superficie mínima para altura < 10m = 12,00m<sup>2</sup>  
Superficie mínima para altura > 10m = 15,00m<sup>2</sup>

16.1.3.1.2. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Son aquellos cuya superficie mínima es de 6m<sup>2</sup> debiendo permitir la inscripción de un círculo cuyo diámetro será de 2m.



- A.P. Máxima profundidad de arranque de Patio: 3,00m bajo nivel de vereda  
d Diámetro mínimo 2,00m  
H Superficie mínima para altura < 10m = 12,00m<sup>2</sup>  
Superficie mínima para altura > 10m = 15,00m<sup>2</sup>  
L Lado mínimo 1,00m



#### 16.1.3.1.3. *PATIOS AUXILIARES*

Son aquellos cuya superficie mínima es de  $1\text{m}^2$  debiendo permitir la inscripción de un círculo cuyo diámetro será de 1m.

#### 16.1.3.2. **DE LA VENTILACIÓN POR TUBOS Y CONDUCTOS**

##### 16.1.3.2.1. *CONSIDERACIONES GENERALES*

El conducto será vertical o inclinado en no más de  $45^\circ$  de esa dirección realizado con superficie interior lisa.

Los conductos podrán tener tramos horizontales no superiores a un cuarto de la altura propia del conducto.

La altura mínima del conducto será de 2m para terraza accesible y 0,60m para terraza inaccesible.

La relación de los lados de la sección del conducto no será mayor de 1:3. La abertura de comunicación del conducto con el local se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada  $25\text{m}^2$ . Cada uno de los conductos deberá tener la sección que le corresponda, de acuerdo al volumen que sirva.

Todo espacio, conducto o caja destinados a instalar ascensores, que queden encerrados entre muros y puertas llenas, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación.

##### 16.1.3.2.2. *TIPOS DE VENTILACIÓN*

Para la aplicación de las normas de ventilación por tubos o conductos, se establecen dos sistemas colectores: el de ventilación por tubos independientes para cada local y el de ventilación por tubo común a varios locales. Cada uno de los sistemas deberá ajustarse a las normas generales y satisfacer aquellas que le son propias.

##### 16.1.3.2.2.1. **INDEPENDIENTE PARA CADA LOCAL**

Ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local:

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/300 de la

superficie del local.

- b) La sección mínima no podrá ser inferior a  $300 \text{ cm}^2$  en toda su altura y con un máximo de  $2.000 \text{ cm}^2$ . En caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en la zona de influencia.
- c) El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratados arquitectónicamente.

#### **16.1.3.2.2.2. POR TUBO COMÚN A VARIOS LOCALES**

Será permitida cuando éstos tengan usos compatibles:

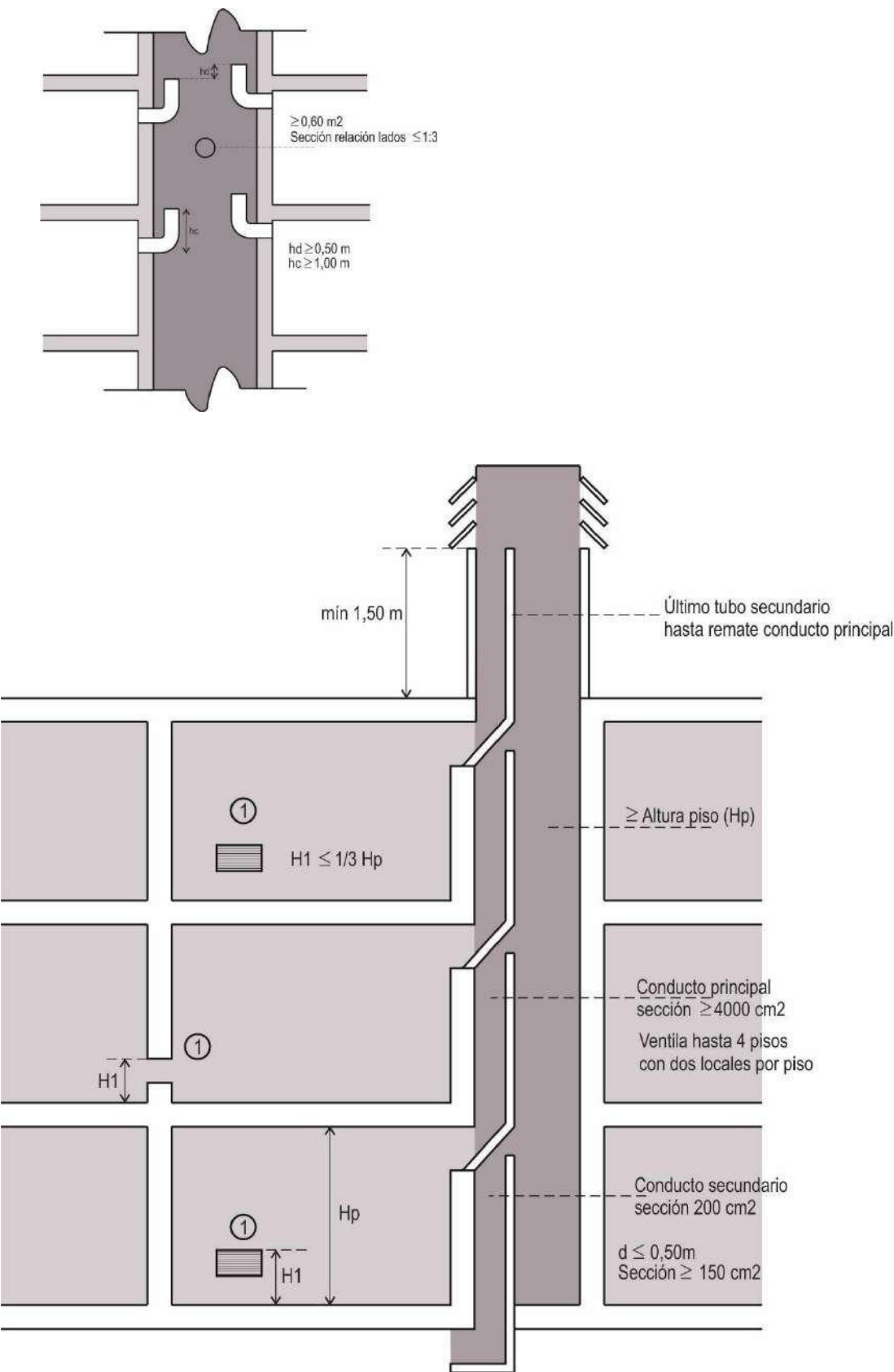
- a) Será de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán los desagües o cañerías, que disminuyan la sección mínima.
- b) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00m, y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50m.
- c) Cuando se utilice el sistema colector de ventilación deberá cumplirse con:
  - Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de  $15^\circ$  respecto a esta dirección, uniforme en toda su altura, realizados en tuberías prefabricadas con superficie interiores lisas.
  - La sección del conducto principal colector será de  $400 \text{ cm}^2$  como mínimo.

Siendo la sección del conducto secundario de  $200 \text{ cm}^2$  como mínimo.

- Si las secciones no son circulares, las relaciones de sus lados deberán ser como mínimo 2:3.
- Cada local que se ventile contará con un tubo secundario, que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida sobre el techo o azotea.
- La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50m. Esta abertura inferior del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe dejar permanentemente abierta una sección de  $25 \text{ cm}^2$ .
- Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura no menor de  $150 \text{ cm}^2$ , ubicada en el tercio inferior a la altura del local. El aire puede tomarse de

otro local contiguo con tal que no sea baño o retrete.

- El remate del conducto en la azotea se hará conforme a lo establecido en las presentes normas.



#### 16.1.3.2.3. *VENTILACIÓN MECÁNICA*

La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale. A los efectos de comprobarse la eficiencia del equipo a instalar se deberán presentar los cálculos justificativos, memorias descriptivas y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el estudio del sistema a juicio y consideración de la Oficinas de Obras Privadas.

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural, mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplacen cuando, por causas fortuitas, el mecanismo no funcione normalmente. El funcionamiento deberá normalizarse dentro de las 24 hs. de producido el desperfecto. Cuando se utilice vano o claraboya para ventilación complementaria, la superficie mínima necesaria será del 5% de la superficie útil del local a que sirve la misma. Cuando se utilicen conductos, éstos responderán a las normas que el presente código establece al respecto, con una sección mínima que sea las trescientavas partes de la superficie del local y distribuidos a razón de un conducto como mínimo cada veinticinco metros cuadrados.

#### 16.1.4. **CIRCULACIONES**

Las circulaciones comprenden todo lo referido al acceso, circulación interna y egreso de un edificio.

Las circulaciones pueden ser horizontales o verticales. En estas últimas comprenden todo lo referido a rampas, escaleras y medios mecánicos de elevación.

A los fines de la presente norma, se considerarán como partes de la escalera las siguientes:

- Escalón: unidad componente de la escalera formada por una alzada y una pedada.
- Pedada: es la profundidad del escalón.
- Alzada: es la altura del escalón.
- Tramo: es toda sucesión de escalones comprendida entre dos descansos.
- Descansos: es el espacio comprendido entre dos tramos de escalera.
- Rellanos o palier: es el espacio de inicio de un tramo de escalera o bien el espacio que señala la llegada de un tramo de escalera a un nivel de piso.

Las consideraciones de las circulaciones tanto verticales como horizontales, se determinarán de acuerdo a su clasificación en dos grupos:

- Vivienda Unifamiliar.
- Vivienda Multifamiliar y Edificios con acceso público.

16.1.4.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

16.1.4.1.1. *CIRCULACIONES HORIZONTALES*

La dimensión mínima de pasillos internos en toda vivienda unifamiliar será de 0,80m, con excepción de las destinadas a personas con movilidad reducida.

En circulaciones no será obligatoria la iluminación natural ni ventilación. La altura mínima será de 2,20m medida desde el nivel de piso hasta el cielorraso o techo.

16.1.4.1.2. *CIRCULACIONES VERTICALES*

Escalera Principal.

Se consideran escaleras principales en una vivienda unifamiliar aquellas que comunican pisos de la misma vivienda cuyos locales sean habitables o bien aquellas escaleras que sirven de acceso a la misma.

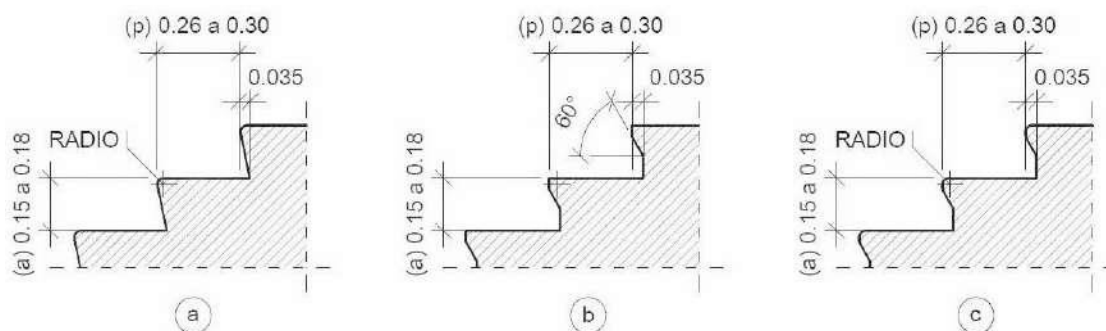
El ancho mínimo de estas escaleras será de 0,80m.

Los tramos de escalera no tendrán más de 17 alzadas corridas y éstas mantendrán dimensión constante en todos los escalones.

En toda escalera la relación entre la pedada y la alzada del escalón estará dada por la siguiente fórmula:  $2a + P = 0,61 \text{ a } 0,63 \text{ m.}$ , siendo a, la alzada y la P la pedada. La altura máxima del peldaño será de dieciocho centímetros (0,18 m) y el ancho mínimo de la pedada de veintiséis centímetros (0,26m).

La nariz de los escalones no puede sobresalir más de treinta y cinco milímetros (0,035 m), sobre el ancho de la pedada.

En caso de narices salientes, la parte inferior debe formar vértice con la alzada con un ángulo no menor de sesenta grados ( $60^\circ$ ) con respecto a la horizontal.



La alzada y la pedada de la escalera se medirá sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin que se superen sesenta centímetros (0,60 m). La luz libre entre pedada y cielorraso o viga saliente del mismo no será menor de dos metros (2,00 m).

En escaleras, ya sea principal, secundaria o auxiliar, no será obligatoria la iluminación natural ni ventilación.

Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de proyección horizontal de la zanca o limón interior, no menor de 0,25m (cuando este radio sea de 1,00m, se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de estas normas). En los tramos curvos, los escalones deberán ser compensados progresivamente de manera tal que en la parte más angosta tengan una huella mínima de 0,12m medida del lado del limón interior, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

**Escalera Secundaria.**

Las escaleras secundarias, son las que comunican a locales no habitables de una vivienda. Tendrán un ancho mínimo de 0,70m, los escalones una alzada máxima de 0,20m y pedada mínima de 0,24m y luz libre entre pedada y cielorraso no menor de 2,00m.

**Escalera Auxiliar.**

Pueden usarse escaleras verticales, de gato o marinera, para acceder a techos, tanques, calderas y otros servicios generales.

Cuando el recorrido de la escalera vertical sea superior a 3,00m, se deberán colocar elementos rígidos de protección lateral y posterior, los que dejarán un paso de 0,70m de ancho por 0,65m de distancia frente a los peldaños. Dicha protección deberá ser lo suficientemente segura y conforme un entubado a partir de los 2,00m de arranque de la escalera y por todo el resto de su recorrido superior. Desde el último peldaño y hasta una altura de 1,00m sobre el borde superior del nivel al que se desea acceder, se colocará una baranda con pasamanos a cada costado de la escalera, separados 0,70m entre sí. Dichos pasamanos serán rígidos y estarán perfectamente asegurados y se colocarán en todas las escaleras verticales cualquiera sea la altura de las mismas.

#### 16.1.4.2.1. *CIRCULACIONES HORIZONTALES*

En todo edificio, destinado a vivienda multifamiliar o conjunto de locales o local destinado a la reunión de personas en forma permanente o transitoria, ya sea de uso público, semipúblico o privado, las circulaciones horizontales se calcularán de acuerdo con el uso de los locales y en función del factor de ocupación correspondiente a cada uno de éstos, respectivamente; debiéndose cumplir lo siguiente:

- a) El ancho de los pasillos o circulaciones será igual o mayor de  $0,008m \times N$  y nunca menor de un 1,20m, salvo lo establecido para galerías de comercio y viviendas individuales. N (número de personas) se calculará en base al factor de ocupación.
- b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan una rápida y directa evacuación del edificio, local o locales con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta.
- c) Ninguna circulación podrá ser obstruida, reducida o parcelada, en el mínimo exigido por este reglamento.
- d) Se deberán disponer zonas de ensanchamiento de 1,50m x 1,50m o donde se pueda inscribir un círculo de 1,50m de diámetro como mínimo, en los extremos y cada 20,00m, en el caso de largas circulaciones, destinadas al cambio de dirección o al paso simultáneo de dos sillas de ruedas.
- e) Solados: Los solados serán duros, fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas.
- f) Cuando en un edificio o parte de él, existan locales de usos incompatibles, entre sí, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada una de ellas, respectivamente.
- g) En los edificios de acceso de público, las circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios o tener señales de salida en cada piso, que indiquen claramente su posición y acceso.
- h) En circulaciones no será obligatoria la iluminación natural ni ventilación.
- i) La altura mínima será de 2,50m medida desde el nivel de piso hasta el cielorraso o techo.
- j) No podrán colocarse espejos en los fondos de las circulaciones.

Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de vehículos y en caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ellas.

#### 16.1.4.2.2. *CIRCULACIONES VERTICALES*

Escaleras Principales.

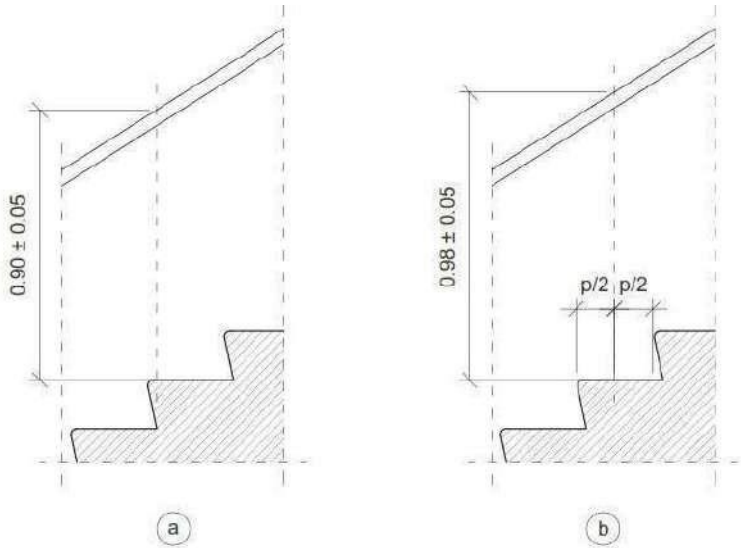
Se consideran escaleras principales aquellas que sirven a todo local, locales, unidad locativa o edificios en general de uso público, semipúblico o privado y que se calcularán en función del factor de ocupación de los locales a que éstas sirven. El número de personas se determinará, dividiendo la superficie de las plantas altas a las que sirve la escalera por el factor de ocupación.

- A) Ancho: Cuando el número de personas sea inferior a 280, el ancho de la escalera se calculará a razón de  $0,008\text{m} \times N$ , (siendo N el número de personas) y con un mínimo de 1,20 pudiendo llegarse, si el número de personas es superior a 280, el ancho de las escaleras se calculará aplicando la fórmula:  $\text{ancho} \geq 1,20 + 0,005 \times (N-50)$  metros. El ancho libre de la escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamanos sobresaliera más de 0,075m de la proyección del zócalo, aquel se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Los anchos indicados precedentemente, corresponden a escaleras de tramos rectos, debiéndose incrementar los mismos en 0,30m, cuando se trate de escaleras compensadas.
- B) Tramos y Peldaños: se cumplirá con lo establecido en el punto 4.1.4.1.2. para tramos, escalones, altura de escalera e iluminación y ventilación.
- C) Material: Las escaleras deberán ser construidas de materiales incombustibles, permitiéndose únicamente los peldaños de madera dura de espesor no inferior al que será necesario para que los mismos, en caso de siniestro, permitan la evacuación del edificio, durando en condiciones aceptables el tiempo que se calcule para dicha operación, los peldaños estarán tratados de manera tal que eviten deslizamientos.
- D) Pasamanos: Las escaleras tendrán pasamanos rígidos y bien afirmados, a una altura no menor de 0,90m sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea superior 1,50m habrá pasamanos de ambos lados y si el ancho superara los 2,40m deberán colocarse pasamanos intermedios como varias escaleras sumadas.

Altura de colocación:

- Caso a): noventa centímetros (0,90 m)  $\pm$  cinco centímetros (0,05 m) medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano;
- Caso b): noventa y ocho centímetros (0,98 m)  $\pm$  cinco centímetros (0,05 m) medidos desde el punto medio del escalón hasta el plano superior del pasamano.

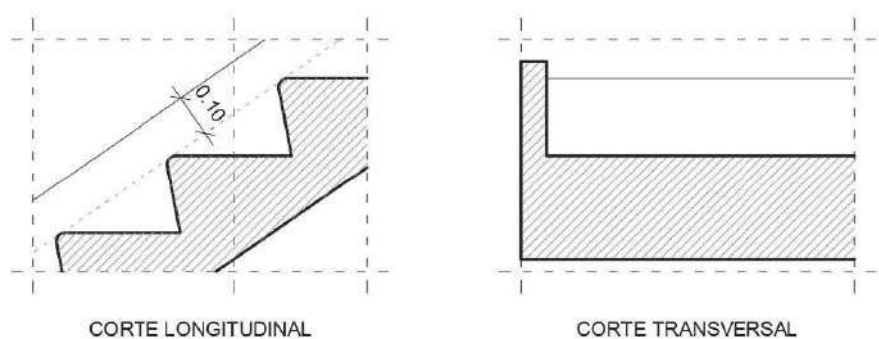




Descansos: Los descansos deberán mantener el ancho de la escalera y su desarrollo no podrá ser inferior al ancho de la escalera en caso de cambio de dirección. En caso de tramos rectos su desarrollo no será menor a 0,95m.

E) Zócalos o elementos de contención:

Cuando la escalera tenga derrame lateral libre protegido por barandas de caños, balaustres u otras formas no macizas de distintos materiales, deben llevar en el o los lados, un zócalo o elementos de contención de altura mínima igual a diez centímetros (0,10 m), medidos sobre la línea que une las narices de los escalones, debiendo extenderse en coincidencia con los descansos. Según gráfico:



F) Distancias: Cualquier punto de un piso no situado en planta baja estará dentro de una distancia de 25,00m de una caja de escalera.

G) Escalones en pasajes y puertas: Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una altura mayor de 0,175m, ni menor que 0,12m, debiendo arbitrarse los medios necesarios, a fin de que los mismos sean perfectamente visibles en cualquier momento.

H) Las escaleras con direcciones encontradas desembocarán a un palier o descanso cuyas dimensiones sean la suma necesaria para cada una de las escaleras.

I) No podrán colocarse ni puertas ni espejos en los descansos de escaleras.

#### Escaleras Secundarias.

Las escaleras secundarias, son las que comunican a locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales no habitables, menores de 30m<sup>2</sup>, o locales destinados a medidores, calderas, maquinarias de ascensores y otros servicios generales, o azoteas transitables.

Tendrán un ancho mínimo de 0,70m, los escalones una altura máxima de 0,20m y huella mínima de 0,24m y luz libre entre huella y cielorraso no menor de 2,00m.

#### Escaleras Auxiliares.

Pueden usarse escaleras verticales, de gato o marinera, para acceder a techos y tanques de viviendas multifamiliares.

Se regirán con lo establecido para escaleras auxiliares de viviendas unifamiliares.

Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.

#### Consideraciones generales:

##### 1. Ascensores

###### a. Tipos de cabinas:

Cabina tipo 1: Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,10m x 1,30m con una sola puerta o dos puertas opuestas en lados menores, permitiendo alojar una silla de ruedas.

Cabina tipo 2: Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,50m x 1,50m o que permitan inscribir un círculo de 1,50m de diámetro, con una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos, pudiendo alojar y girar 360° a una silla de ruedas.

Cabina tipo 3: Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,30m x 2,05m, con una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos, permitiendo alojar una camilla y un acompañante.

###### b. Rellenos.

Dimensiones de rellanos: El rellano frente a un ascensor o grupos de ascensores se dimensionará de acuerdo a la capacidad de la o las cabinas, computándose las de los coches de cajas enfrentadas, adyacentes o que formen ángulo. El lado mínimo será igual a 1,10m hasta 10 personas y se aumentará a razón de 0,20m por cada persona que exceda de 10 (diez). Los rellanos no serán ocupados por ningún elemento o estructura (fijos, desplazables o móviles).

## 2. Escaleras mecánicas.

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica no se puede computar en el ancho total de las escaleras exigidas. La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se debe proporcionar un medio alternativo aceptado de elevación

Toda otra consideración respecto a ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se registrarán por las normas establecidas sobre instalaciones especiales en los edificios, en el Capítulo III.

### 16.1.4.2.3. *ACCESO Y EGRESO*

#### 16.1.4.2.3.1. **DE LOS EGRESOS EN PLANTA BAJA**

Las características, anchos y distancias máximas de los accesos y salidas, deberán ajustarse a lo siguiente:

- a) El ancho se calculará en función del factor de ocupación de los locales a los que éstos sirven, de modo que sea igual o mayor de  $0,008m \times N$ , siendo N el número de personas. El ancho mínimo de toda salida será de 1,20m.
- b) La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre el vestíbulo, pasaje general o público que conduzcan la vía pública será de 40,00m.
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o plataforma hacia la salida.
- d) Se prohíbe el uso de puertas giratorias, debiendo en los casos de edificios de gran afluencia de público, locales comerciales e industriales, disponerse puertas de tipo vaivén, en las cuales deberá colocarse señalética de tire y empuje.
- e) Las puertas que abran hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal, debiendo a tal efecto preverse el retiro necesario.
- f) El ancho de las salidas para locales especiales con gran afluencia de público como salas de espectáculos, escuelas, estadios, templos, supermercados, restaurantes, confiterías, cafés, y locales afines, se calculará a razón de 0,008m por persona, según factor de ocupación, cuando no existiesen reglamentos especiales. En todos los casos, además del acceso principal, deberá preverse al menos, otra salida de emergencia

debidamente señalizada con idénticas características que la principal, pudiendo ser su ancho un 10% menor que aquella y de un ancho mínimo libre de 1,20m, para ser utilizada en caso de siniestros.

- g) Ningún medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho requerido. Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso u ocupación, se aplicarán los requisitos para accesos y salidas que correspondan para el nuevo uso; pudiendo la Oficina de Obras Privadas autorizar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este código no resulte practicable.
- h) En los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, están prohibidas las aberturas de algún negocio, oficina o espacios similares, más adentro de los 2,50m de la línea de edificación; cuando se dispongan estos elementos más allá de la profundidad indicada, se deberá incrementar el ancho exigido en un metro 1,00m por cada costado de la salida que posea vidriera o puertas.
- i) En caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades a las personas con discapacidad, por medio de manijas ubicadas a 0,90m del piso y contando además con una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma de 0,40m de alto ejecutada en material rígido.

16.1.4.2.4.     *RAMPAS*

Se permite el uso de rampas en reemplazo de la escalera principal y como circulaciones. El ancho de las rampas y de los descansos se establecerá del mismo modo que el de las escaleras. Ver lo establecido en el punto 4.1.4.2.2.

Toda rampa con diferencia superior a un metro con 1,40m entre solados, debe complementarse con medios alternativos de elevación. Estas rampas deben tener las siguientes características:

- 3.       Superficie de rodamiento: La superficie de rodamiento de la rampa debe ser plana, nunca alabeada; no se admiten cambios de dirección con pendiente.
- 4.       Las pendientes longitudinales máximas para rampas serán las siguientes:

Altura a salvar “h” (m)	Porcentaje	Relación alto/largo h/l	Observaciones
$h < 0,075$	20%	1/5	Sin descanso
$0,075 \leq h < 0,20$	12,50%	1/8	
$0,20 \leq h < 0,30$	10%	1/10	
$0,30 \leq h < 0,50$	8,33%	1/12	

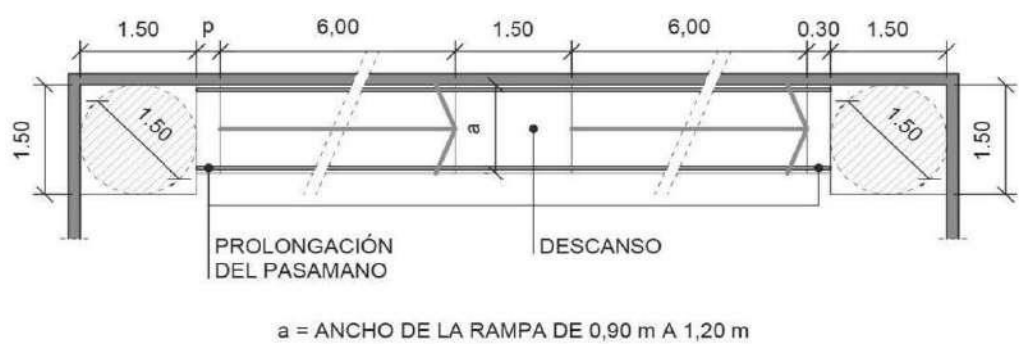
$0,50 \leq h < 0,75$	8%	1/12,5	Con descanso
$0,75 \leq h < 1$	6,25%	1/16	
$1 \leq h < 1,40$	6%	1/16,6	
$h \leq 1,40$	5%	1/20	

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

5. Descansos en rampas:

1. Proyección horizontal en los descansos en rampas:

Los descansos intermedios deben ser planos horizontales dispuestos en tramos rectos. No se admiten tramos de rampa con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00m, sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

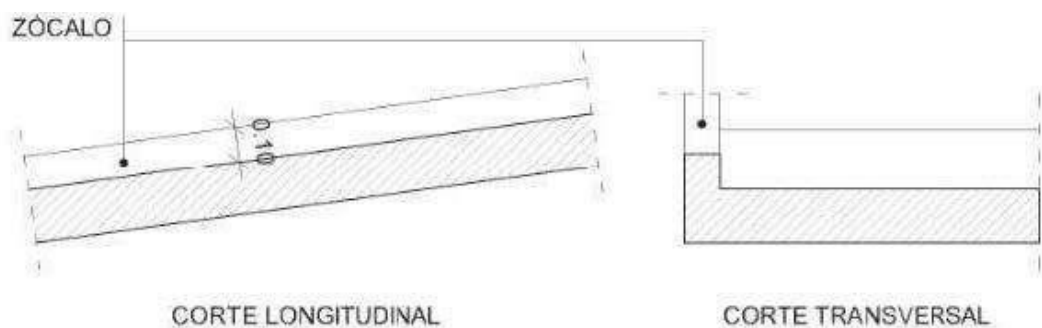


2. Descansos cuando la rampa cambia de dirección:

- Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección debe realizarse sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.
- Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso debe permitir inscribir un círculo de 1,50m de diámetro.
- Cuando el giro se realiza a 180° el descanso debe tener una

profundidad ancho mínima de 1,50m por el ancho determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos.

**Zócalos y/o elementos de contención:** Cuando la rampa tenga derrame lateral libre, protegido por formas o elementos no uniformes de distintos materiales, deben llevar en el o los lados libres un zócalo de altura mínima igual a 0,10m, medidos sobre el plano de la rampa, o un elemento continuo que impida que se deslicen hacia afuera los bastones, muletas y ruedas de las sillas ortopédicas, según se indica en la figura, debiendo extenderse en coincidencia con los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.



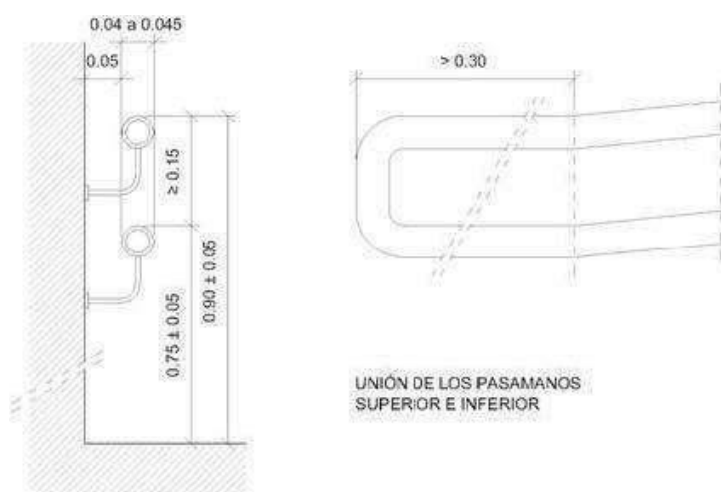
#### 6. Pasamanos en rampas:

Las características de los pasamanos en las rampas serán las siguientes:

1. Colocación de pasamanos: Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa deben ser dobles y continuos. La forma de fijación no debe interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje debe ser firme.
2. Altura de colocación del pasamanos superior: La altura de colocación del pasamanos superior es de  $0,90\text{m} \pm 0,05\text{m}$  medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamanos superior.
3. Altura de colocación del pasamanos inferior: La altura de colocación del pasamanos inferior es de  $0,75\text{m} \pm 0,05\text{m}$  medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamanos inferior;
4. Distancia entre pasamanos superior e inferior: La distancia mínima entre ambos pasamanos es de 0,15m.
5. Diseño y forma de colocación: La sección transversal circular debe tener un diámetro mínimo de 0,04m y máximo de 0,045m. Deben estar separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,05m y estar sujetos por la parte inferior para permitir el

deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.

6. Prolongaciones horizontales: Los pasamanos deben extenderse con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30m, a las mismas alturas de colocación, indicadas en los ítems (2) y (3) de este inciso, al comenzar y finalizar la rampa.



## 17 DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA ARQUITECTURA.

### 17.1. ALCANCE

La accesibilidad es un derecho en sí misma y, a su vez, una herramienta para el ejercicio de derechos. Es la condición de posibilidad que debe darse para que todas las personas puedan participar, eliminando las barreras del entorno.

La accesibilidad, en todo el Departamento de Malargüe se regirá por normativas específicas como la Ley 24.314. Se reglamenta en línea con la perspectiva de derechos humanos que la Agencia Nacional de Discapacidad (ANDIS) y la Dirección de Accesibilidad promueven.

En toda obra pública o privada que se proyecte y que esté destinada a actividades que supongan el acceso de público, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.

Cadena de Accesibilidad.

Se da en el marco de los atributos existentes en las dimensiones físicas, comunicacionales y actitudinales y se verifica cuando una persona puede aproximarse, ingresar, usar, circular y salir de un espacio con autonomía y sin interrupciones. El concepto de cadena de accesibilidad permite analizar un espacio en su contexto, en su interior, en su impacto y en su utilización.

La cadena de accesibilidad resulta efectiva cuando las personas pueden:

- Ingresar, mediante puntos de acceso adecuados, garantizando fluidez en la circulación.
- Informarse, desde cómo llegar, hasta cómo utilizar el espacio.
- Aproximarse a sitios estratégicos.
- Utilizar lo requerido mediante productos de apoyo o diseños indicados.
- Permanecer contando con los espacios necesarios (espacios de descanso y sanitarios accesibles),
- Evacuar, frente a una emergencia salir de un sitio en condiciones de seguridad.

La reglamentación establecerá el alcance de las obligaciones impuestas en este artículo, atendiendo a las características y destino de las construcciones aludidas.

Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas. La altura libre será de 0,70m y la altura del plano superior del mostrador no superará los 0,85m.

Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones, accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de las personas que utilizan sillas de ruedas. A tal efecto las autoridades a cargo de los mismos contarán con un plazo de siete años a partir de la vigencia de la presente reglamentación para dar cumplimiento a tales adaptaciones. La accesibilidad de las personas con discapacidad que se movilizan en sillas de ruedas a edificios que cuenten con facilidades, para los mismos como así también a los medios de circulación vertical y servicios sanitarios, se indicará mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para personas con discapacidad en lugar visible y a 1,20m de altura del nivel de piso terminado.

La Municipalidad adaptará las aceras, calzadas, accesos y lugares de recreación para facilitar el desplazamiento de las personas con discapacidad, debiendo considerarse, asimismo, para seguridad de las personas con discapacidad visual, sistemas especiales de semáforos y aberturas peligrosas.

## **17.2. SERVICIOS SANITARIOS**

Todo edificio público o privado con acceso de público que se construya, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño para personas con discapacidad, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0,50 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos



y paredes. El portarrollo estará incorporado a uno de ellos para que la persona con discapacidad la utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0,90 m del nivel del piso terminado y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo de la parte delantera de la silla de ruedas.

Sobre el mismo y a una altura de 0,95m del nivel del piso terminado se ubicará un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de 10%. La grifería indicada será la de tipo cruceta o palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1,20m de altura y un sistema de alarma, accionado por botón pulsador ubicado a un máximo de 0,60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0,95m, y contará con una manija fija adicional interior para apoyo y empuje ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta.

La dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas cuyo radio de giro es de 1,50m.

### **CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES SOBRE NORMAS CONSTRUCTIVAS**

#### **18 DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO**

##### **18.1. SISTEMAS TRADICIONALES**

Para el cálculo de estructura de un sistema tradicional será obligatoria la aplicación del cuerpo completo de Reglamentos CIRSOC e INPRES- CIRSOC, emanados del Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles (CIRSOC) y del Instituto Nacional de Prevención Sísmica (INPRES), en sus versiones más recientes con aprobación técnica de los Organismos citados. El Consejo de los Reglamentos de Seguridad Estructural de Obras Civiles (CoRSEOC Decreto 3525/07) es el órgano responsable sobre interpretación, modificaciones y actualizaciones de los mismos en el ámbito Provincial, sin perjuicio de lo previsto al respecto por los Reglamentos CIRSOC e INPRES- CIRSOC en el ámbito nacional. Para los casos no contemplados en los Reglamentos CIRSOC e INPRES-CIRSOC se podrán utilizar normas o reglamentos supletorios aceptados por la Autoridad de Aplicación, a instancias del CoRSEOC.

Por medio de la Resolución 5-E/2018 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, se establece el sistema de construcción con estructura de perfiles conformados en frío de chapa cincada para uso de estructuras portantes de edificios como sistema constructivo “tradicional”.

Por medio de la Resolución 3-E/2018 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, se establece el sistema de construcción de entramado de madera para uso de estructuras portantes de edificios como sistema constructivo “tradicional”.

La Municipalidad de Malargüe, a través de la presente Ordenanza, adhiere a las Resoluciones citadas, por lo que no será exigida la presentación del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) ni del Certificado de Aptitud Sísmica (CAS) en los sistemas antes mencionados.

#### **18.1.1. RESISTENCIA DE LOS SUELOS**

La Oficina de Obras Privadas exigirá la justificación de la capacidad portante del suelo cuando la naturaleza de éste o las cargas a resistir así lo requieran, en un todo de acuerdo con el Reglamento CIRSOC 401 y/o según lo estipulado en el Decreto N° 3614/87, y conforme a las prácticas aceptadas de la mecánica de suelos. En los casos que no sea obligatoria la realización de estudios geotécnicos se podrán utilizar los parámetros de suelos contenidos en el Decreto N° 3614/87.

#### **18.1.2. CONSTRUCCIÓN CON UTILIZACIÓN DE TIERRA CRUDA**

Se permitirá la utilización del barro o tierra cruda en la construcción para la materialización de cerramientos con el método comúnmente llamado “quincha”.

La estructura principal del edificio deberá contar con su cálculo correspondiente a un sistema constructivo tradicional.

La Oficina de Obras Privadas podrá autorizar otras aplicaciones de barro o de tierra cruda, tipo adobe, en la construcción siempre que se verifiquen los procedimientos para su ejecución.

#### **18.2. SISTEMAS NO TRADICIONALES**

Para todo sistema constructivo no tradicional se deberá solicitar la aprobación por parte de la Municipalidad de Malargüe, a través de la Oficina de Obras Privadas, para lo cual será requisito indispensable la presentación del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) otorgado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat (MDTyH) y el Certificado Aptitud Sismorresistente (CAS) otorgado por el Instituto Nacional de Prevención Sísmica

(INPRES) u organismos competentes. Ambos certificados deberán encontrarse vigentes respecto a su fecha de vencimiento.

Una vez analizada la documentación técnica anexa a los correspondientes certificados, la Oficina de Obras Privadas determinará la aprobación del sistema constructivo no tradicional para todo el departamento de Malargüe, el cual tendrá la misma fecha de caducidad que los certificados CAT y CAS, y será establecida mediante Decreto Municipal.

## **19 DE LAS ENVOLVENTES Y DIVISIONES INTERNAS**

### **19.1. UTILIZACIÓN DEL VIDRIO EN LA CONSTRUCCIÓN**

#### **19.1.1. DE LAS DEFINICIONES**

A) A los fines de la aplicación de la presente norma entiéndase por:

1. Vidrio Plano: al producto en forma de lámina o placa transparente, translúcida u opaca, incolora o de color, que se obtiene por los procesos de soplado, estirado, colado, laminado o flotado. (Norma IRAM 12.556).
2. Vidrio básico o recocido: al producto obtenido a partir de la fusión de materias primas, empleándose diversos procesos de fabricación. De acuerdo al procesamiento efectuado se denominan:
  - I. Vidrio flotado, (de caras planas, paralelas y sin distorsión óptica).
  - II. Vidrio estirado.
  - III. Vidrio impreso.
  - IV. Vidrio armado con alambre.
3. Vidrio procesado: es el manufacturado a partir del vidrio básico. De acuerdo a las propiedades y características se clasifican en:
  - I. Vidrios de seguridad: templado, laminado, templado laminado.
  - II. Vidrios decorativos: espejo, vidrio pintado, esmerilado, vidrio grabado.
  - III. Componentes prefabricados: doble vidriado hermético, “vitreaux”.
4. Vidrio de seguridad: un vidrio se considera de seguridad cuando en caso de rotura lo hace sin ocasionar daños a las personas.
5. Vidrios de seguridad templado: es el vidrio calentado y enfriado bruscamente, con lo cual aumenta cuatro veces su resistencia al impacto y a los cambios térmicos. Se rompe en pequeños gránulos no cortantes. Deben ser ensayados según Norma IRAM 12.572.
6. Vidrio de seguridad laminado: está compuesto por dos o más hojas de vidrio básico

o de templado, con interposiciones de láminas de polivinil – butiral, o de resinas plásticas. En caso de roturas, los trozos de vidrio quedan adheridos a las láminas intermedias plásticas de unión. Debe ser ensayado según Norma IRAM 12.559.

B) Posición de los vidrios:

1. Vidrio vertical: es aquel que se instala con una inclinación máxima de hasta 15° con respecto al plano vertical.
2. Vidrio inclinado: es aquel que se instala con un plano mayor a 15° respecto del plano vertical.
3. Vidrio horizontal: es aquel que se instala sin inclinación o eventualmente con una pendiente mínima para el escurrimiento del agua (lluvia, condensación, etc.).

C) Área de riesgo: Zona o espacio físico delimitado con superficies vidriadas y que, a consecuencia de la fractura o rotura del vidrio, puede acarrear situaciones de riesgo a las personas que se encuentren en el lugar. Son las áreas de permanencia o de circulación de público.

D) Rompimiento en forma segura: Fractura del vidrio de seguridad que produce fragmentos que no resultan peligrosos en el momento del impacto, o quedan adheridos al vano vidriado sin salirse de él. Esta condición caracteriza a los “vidrios procesados de seguridad” (templados o laminados).

### **19.1.2. DE LAS PREVENCIONES GENERALES**

Los vidrios empleados en fachadas, cerramientos o divisiones deberán cumplir:

- A) Condiciones de máxima seguridad según función asignada.
- B) Espesor adecuado para soportar cargas estáticas y dinámicas (viento, temperatura, asentamientos).
- C) Resistencia mecánica y condición de fractura segura ante el impacto.

### **19.1.3. DE LOS LOCALES**

En locales comunicados con áreas descubiertas o semicubiertas mediante puertas ventanas, deberá utilizarse vidrio de seguridad clase B (IRAM 12.556). Si el paño es

menor a 0,90 m de ancho, podrá emplearse clase C.

#### **19.1.4. DE LA INSTALACIÓN**

El vidrio se fijará a la estructura de manera que soporte las cargas de viento y de uso.

Los elementos de fijación (burletes, masillas, contravidrios) deberán ser durables y adecuados a su función.

#### **19.1.5. DE LA DETERMINACIÓN DEL ESPESOR**

El espesor del vidrio sometido a la acción del viento se determinará de acuerdo con el método establecido en la Norma IRAM 12.565 “Vidrios planos para la construcción para uso en posición vertical”. En cuanto a la determinación de la magnitud de la acción, será de aplicación el Reglamento CIRSOC 102 “Acción del viento sobre las construcciones” (1.984).

#### **19.1.6. DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE RIESGO**

Aplicar IRAM 12.595 para determinar zonas de riesgo y tipo de vidrio. Se consideran áreas de riesgo:

- Verticales: accesos, medios de salida, vidrieras, barandas, fachadas, parasoles, baños, frentes de placares.
- Horizontales o inclinadas: techos, claraboyas, lucernas, fachadas inclinadas, marquesinas, parasoles.

#### **19.1.7. VIDRIADOS DE UN PAÑO DE VIDRIO, FIJO O MÓVIL**

Un paño será considerado de riesgo si:

- a) Superficie  $> 1 \text{ m}^2$ .
- b) Borde inferior  $< 45 \text{ cm}$  del piso.
- c) Borde superior  $> 1 \text{ m}$  del piso.
- d) Lindero a circulación  $\leq 0,90 \text{ m}$ .

En tal caso deberá emplearse vidrio de seguridad clase C (IRAM 12.556)

#### **19.1.8. MALLA DE PROTECCIÓN PARA VIDRIADOS INCLINADOS**

Cuando no se utilice vidrio laminado, se instalará una malla de protección situada a 10 cm por debajo, con trama máxima 25x25 mm, capaz de soportar el peso del vidrio roto. Se exceptúan ciertos casos según tipo, tamaño y altura del vidrio (recocido, templado o armado con alambre), conforme condiciones establecidas.

#### **19.1.9. ESTRUCTURA SOSTÉN DE SUPERFICIE VIDRIADA INCLINADA**

Debe soportar peso propio, cargas de viento y sobrecargas reglamentarias, garantizando escurrimiento y estabilidad. Material incombustible y resistente a la corrosión.

#### **19.1.10. BARANDA PROTECTORA EN BALCONES Y ESCALERAS**

El vidrio tendrá espesor mínimo total de 7,5mm. No deberá presentar deflexiones ni desplazamientos. Se utilizará vidrio de seguridad templado, laminado o templado-laminado.

### **19.2. AISLACIÓN TÉRMICA, ACÚSTICA E HÍDRICA**

Consideraciones generales. Aislación Térmica.

La envolvente de todo nuevo edificio a construirse en el Departamento deberá considerar los valores de transmitancia térmica y condensación de modo tal de lograr una eficiencia energética del edificio con el fin de disminuir el consumo de energía proveniente de la red pública.

Aislación Acústica.

Los materiales utilizados para la envolvente de un edificio y/o local deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuada a la función de cada local, de modo tal que se cumpla con la Ordenanza N° 942/1.999 (modificación Ordenanza N° 473/1.992).

Aislación Hídrica.

Los cerramientos exteriores y las divisiones internas que lo requieran deberán garantizar absoluta estanqueidad frente a la acción del agua, evitando filtraciones y asegurando la durabilidad del sistema constructivo.

En los muros y cerramientos ubicados sobre límites linderos, se deberán adoptar soluciones constructivas que aseguren la impermeabilidad y correcta evacuación del agua de lluvia, evitando filtraciones o humedades hacia propiedades vecinas. Dichas soluciones deberán ejecutarse sin invadir el predio colindante y respetando las normas de edificación vigentes.

## **20 NORMAS SOBRE INSTALACIONES.**

### **20.1. INSTALACIÓN SANITARIA**

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

Reglamento, Normas y Gráficos:

Se adopta el “REGLAMENTO DE INSTALACIONES SANITARIAS

DOMICILIARIAS E INDUSTRIALES", establecido por Obras Sanitarias de la Nación complementario de las Normas y Gráficos, formando entre ambos el conjunto normativo para legislar en la materia.

#### **20.1.1. PROVISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

La provisión y distribución de agua en un edificio deben regirse por el Reglamento, las Normas y Gráficos de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias e Industriales, establecidas oportunamente por Obras Sanitarias de la Nación, y que sean de aplicación para las instalaciones sanitarias domiciliarias e industriales; y por el ente responsable de la regulación y prestación del servicio (AYSAM).

#### **20.1.2. EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS CLOACALES**

Se prohíbe el derrame de aguas servidas en todo terreno, ya sea público o privado, así como su evacuación por las acequias, cauces hídricos y/o la vía pública.

##### **20.1.2.1. POZOS ABSORBENTES**

Los pozos absorbentes colectores de los desagües cloacales deberán contar en su parte superior con un anillo construido en albañilería de ladrillo de 30 cm de espesor de hormigón armado de 10 cm de espesor mínimo y de una altura no inferior a 1,50 m., contada a partir del lugar en que acomete la cañería de entrada al pozo. Sobre este anillo se construirá una losa de H<sup>º</sup>A<sup>º</sup> que cubra perfectamente al pozo y que supere a éste en 40 cm en todas direcciones.

Se deberá prever una abertura o acceso para una eventual necesidad de desagote. En caso de tratarse de terreno desmoronable o anegable de poca profundidad, deberá efectuarse una excavación troncocónica y revestirse con material que impida el desmoronamiento, preferentemente con ladrillo, los cuales serán asentados con mortero hasta una profundidad no menor del tercio del total. En el resto del pozo, los ladrillos del revestimiento se colocarán en seco y en forma de cribas con separaciones no menores de 1 cm entre ellos.

La excavación no podrá tener menos de 6,00 m.

El pozo absorbente distará, desde el borde desde el mismo, no menos de 2,00 m de la línea divisoria entre predios y distará no menos de 10 m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino. No se permitirá la construcción de pozos absorbentes en la vereda, salvo autorización de la Oficina de Obras Privadas, o la que en el futuro la reemplace.

#### **20.1.2.2. LECHO PERCOLADOR**

Este sistema de disposición de líquidos cloacales, se realiza mediante cañerías con perforaciones en los 180° inferiores de la sección del mismo, en zanjas preparadas convenientemente, bien niveladas y con la protección de grava debajo y sobre la cañería. La distancia, desde el borde desde el mismo, no será menos de 3,00 m de la línea divisoria entre predios y distará no menos de 10 m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.

#### **20.1.3. EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS INDUSTRIALES Y DE COMERCIOS**

Quedan sujetos al cumplimiento de esta norma todos los establecimientos industriales, comerciales y de servicios que generen líquidos residuales como resultado de sus procesos, actividades o servicios, distintos a las aguas residuales domésticas.

#### **20.1.4. DESAGÜES PLUVIALES**

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos, mediante caños aprobados, los que desaguarán en las acequias por debajo de las veredas. En las áreas que no cuenten con acequia, los caños desaguarán sobre la banquina, a 2 cm por debajo de la altura que define el cordón.

Está prohibido el desagüe de los techos directamente sobre las veredas.

Cuando se construya un techo cuya pendiente sea hacia el muro divisorio, la canaleta de desagüe deberá cumplir con lo establecido en el punto 1.3 del presente Código, debiéndose determinar las dimensiones de la canaleta en base al cálculo de la cantidad de agua que prevenga de la superficie de techo.

### **20.2. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Deben regirse por las disposiciones contenidas en la “Reglamentación para la ejecución de Instalaciones eléctricas de inmuebles – AEA 90364-7-771 – Edición 2.006” elaborada por la Asociación Electrotécnica Argentina o las que en el futuro la reemplacen por actualización y las normas de EDEMSA.

Podrán aceptarse solo para el circuito de iluminación de uso general, una cantidad



mayor de bocas a las permitidas en la Tabla 770.6.1 de la Asociación Electrotécnica Argentina AEA 90364-7-771a, de manera tal que la potencia total de circuito no supere  $\frac{2}{3}$  (DOS TERCIOS) de la que resulte al considerar todos los puntos de utilización previstos a razón de 60VA (SESENTA VATIOS) cada uno. En ese caso deberá considerarse para cada boca, la potencia real del artefacto a instalar.

### **20.3. *INSTALACIÓN DE GAS***

Deben regirse por las normas de la NAG 200, ENARGAS y Ecogas.

### **20.4. *INSTALACIONES ESPECIALES***

#### **20.4.1. *ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECÁNICAS***

Se debe presentar memoria descriptiva y plano en escala 1:20 de la sala de máquinas, indicando la ubicación de los grupos motrices, tableros y demás elementos que constituyen los equipos. Se indicará también la potencia de los motores eléctricos, las canalizaciones con sus correspondientes acotaciones, esquemas de conexiones del tablero de la sala de máquinas y un corte esquemático de montantes de las canalizaciones de comando, con ubicación de límites de parada, botoneras, señalización de piso y todo dato que se considere necesario para la perfecta evaluación del sistema.

##### **20.4.1.1. *CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES***

A) Todo edificio que cuente con instalación de Ascensores, Montacargas, Escaleras Mecánicas o Rampas Móviles, dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención debiendo llevar un libro de Inspección rubricado por la Oficina de Obras Privadas, el cual deberá permanecer en el Edificio, a disposición de cualquier inspección municipal. Las instalaciones deberán contar con la correspondiente habilitación municipal, la que estará asentada en la apertura del referido libro de inspección.

B) El propietario o representante legal del edificio deberá presentar ante la Municipalidad de Malargüe, un profesional o empresa habilitada por el organismo municipal, que actuarán como conservadores de la instalación y cuyas incumbencias le permitan actuar como instaladores de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y rampas móviles, cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación que se establece en la presente.

C) Para ejercer la actividad de conservador, la empresa y/o profesional

representante deberá presentar previamente la constancia de habilitación profesional emitida por el correspondiente colegio o consejo profesional.

D) Los profesionales intervinientes ya sea representando a la empresa o al propietario del edificio podrá ser ingeniero o técnico de la rama de la mecánica, electromecánica industrial o cualquier otra rama con incumbencia directa en materia de motores para este fin.

E) Se podrá efectuar el cambio de “Conservador” siguiendo los mismos pasos que se establecen en el Capítulo I para cambio de profesional de una obra.

F) En el libro de inspección deberá figurar el nombre del propietario y su representante legal si lo hubiese con sus domicilios legales. Domicilio (Nombre de calle y N°) de la propiedad donde se hallan instaladas las máquinas en uso, cantidad y características del equipo. Si cambiara la titularidad o el representante legal, esto deberá quedar debidamente registrado.

G) Se registrará la fecha en la cual el "Conservador" se hace cargo del servicio, indicando su nombre, N° de matrícula, dirección, teléfono y el profesional técnico responsable con indicación de su número de matrícula habilitante, dirección y teléfono, expresando que máquinas pasa a conservar. En ningún caso se admitirá más de un "Conservador" para máquinas emplazadas en cuarto común.

#### 20.4.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS A PRESTAR

A) Para ascensores y montacargas Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del solado de cuarto de máquinas, selectos o registrados de la parada en los pisos, regulados o limitados de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guidores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío y puertas.
- Ejecutar la lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones, componentes del equipo.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptoras de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, freno regulador o limitados de velocidad, poleas y guidores de poleas de contrapeso.
- Constatar el estado de tensión de los cables de accionamiento, así como sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometida a tensión eléctrica.
- Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores, operando en el primer

gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierre el circuito eléctrico, que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

Una vez por semestre como mínimo:

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta de selector o registrador de las paredes en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislación y amarre.
- Limpieza de Guías.
- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpen el circuito de maniobras y el circuito de fuerza motriz y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada piso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos extremos.
- Ejecutar las pruebas correspondientes en el apartado de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando este lo posee.

B) Para escaleras mecánicas: Una vez por mes como mínimo:

- Ejecutar la limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina del recinto que no ocupa la escalera, y del dispositivo del control de maniobra.
- Ejecutar la lubricación de las poleas que como a título de ejemplo se citan: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y del freno.
- Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.
- Constatar la existencia de la conexión, de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre como mínimo:

- Ajustar la altura de los pisos y portapeines.
- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

C) Para rampas móviles:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuerpo de máquina, de la máquina y del control de maniobra.

- Efectuar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se citan: cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores, señales de recorrido y dispositivos de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6m de altura en el recorrido.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección de las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarras. Una vez por Semestre:
- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente

#### 20.4.1.3. ANUNCIOS Y MARQUESINAS LUMINOSOS E ILUMINADOS

Toda instalación de anuncios y marquesinas tanto adosados a la fachada del edificio como instalado sobre la vía pública, deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza N° 1.398/2.005 “Ordenamiento ambiental. Contaminación lumínica. Reserva de cielo”.

#### 20.4.1.4. INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizarán de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6.866 “Evaluación de impacto ambiental. Instalación de antenas de telecomunicaciones. Incorporación del punto 13 al anexo I de la Ley 5.961” y la Ordenanza Municipal N° 1.463/2.009.

#### 20.4.1.5. INSTALACIÓN DE PARARRAYOS

En cada caso la Oficina de Obras Privadas, indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por sus características especiales o altura, puedan ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

##### 20.4.1.5.1. DIMENSIONES

La punta del pararrayos deberá superar 1m de altura como mínimo a las partes más elevadas del edificio, por ejemplo, torres, tanques, chimeneas, sostenes, antenas, y mástiles aislados.

En la cumbrera de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancia no superiores a 20m entre sí, siempre que la Oficina de Obras Privadas, no fije otra medida.

##### 20.4.1.5.2. CONDUCCIONES A TIERRA

Las conducciones a tierra serán accesibles y se tenderán por el camino más corto,

pudiendo, el 50% de la línea, ir bajo revoque o empotrado en la mampostería. Se evitará la formación de arcos entre los conductores y otros elementos metálicos, bien sea dejando suficiente distancia entre ambos, o bien enlazando eléctricamente el elemento metálico con el conductor del pararrayos con la tierra. La conducción del pararrayos, formada por la línea de cumbrera y las bajadas a tierra, será de un solo conductor, sin empalmes, debiendo intercalarse un interruptor para comprobaciones y mediciones.

#### **20.4.1.5.3. LA TOMA A TIERRA**

Se realizará con cintas, tubos o planchas de metal, sin aislar y enterrados a profundidad suficiente para que la resistencia opuesta a la difusión de la descarga por el terreno sea pequeña. Los elementos enterrados de acero serán galvanizados, si el terreno es agresivo, encobrados o emplomados. Las cintas metálicas de toma a tierra se enterrarán, como mínimo, a 0,50m de profundidad y su espesor no podrá ser inferior a 5mm; los empalmes que se entierren se protegerán contra la corrosión.

### **CAPITULO IV NORMAS DE SEGURIDAD EN LA OBRA**

## **21 GENERALIDADES**

### **21.1. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

#### **21.1.1. DE LAS PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO**

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar tanto para los ambientes como para los edificios, aún para actividades fuera de éstos y en la medida en que las tareas los requieran.

Asimismo, los responsables de cualquier tarea de construcción, ampliación o remodelación estarán obligados también a cumplir durante su ejecución, con las condiciones que establece la Oficina de Obras Privadas, en consulta con la División de Bomberos, para la prevención contra incendios.

Los objetivos a cumplimentar son:

- a) Dificultar la iniciación de incendios.
- b) Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos.

- c) Asegurar la evacuación de las personas.
- d) Facilitar el acceso a las tareas de extinción del personal de bomberos.

#### **21.1.2. INTERVENCIÓN DE LA DIVISIÓN DE BOMBEROS DE LA PROVINCIA**

La Oficina de Obras Privadas puede requerir la intervención de la División Bomberos de la Provincia en lo relativo a la protección contra incendios durante una obra.

#### **21.2. SEGURIDAD DE LAS ESTRUCTURAS UTILIZADAS EN OBRA**

Para todo elemento utilizado en la obra que tenga una función estructural, de protección o de soporte será obligatoria la aplicación del Decreto 911/1.996 y las Normas CIRSOC. Esta última impone las condiciones de resistencia, estabilidad y rigidez.

Los elementos se clasifican, según el Decreto 911/1.996 en:

- Estructuras Temporales: Andamios, entibaciones, encofrados, apuntalamientos, etc.
- Protecciones Colectivas: Barandas y anclajes. Su instalación es obligatoria según establece el Decreto 911/96.
- Soporte de Maquinaria: Bases para grúas y soportes para silos. Se deberá verificar su estabilidad.

#### **21.3. NORMAS DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN LA OBRA**

El Decreto 911/1.996 establece el Reglamento de Higiene y Seguridad para la Industria de la Construcción en Argentina. Deroega normas anteriores y se aplica a todos los trabajadores y empleadores del sector, siendo estos últimos los principales responsables. Establece la obligatoriedad de servicios de Higiene y Seguridad dirigidos por profesionales.

La norma detalla condiciones mínimas en obra: infraestructura sanitaria, orden y limpieza, señalización y protección contra caídas (barandas, redes, cinturones de seguridad). Regula específicamente riesgos eléctricos, incendios, manejo de máquinas y equipos de izaje. Exige la provisión y uso obligatorio de Elementos de Protección Personal (casco, calzado, etc.) y capacitar a los trabajadores.

La Superintendencia de Riesgos del Trabajo (SRT) es la autoridad de aplicación.

### **22 CERCOS PROVISORIOS**

#### **22.1. OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS**

Es obligatoria la colocación en la acera de un cerco provisorio, en toda la extensión del frente por cualquier trabajo, que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Este cerco no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las obras, y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

## **22.2. *DIMENSIONES Y UBICACIÓN DEL CERCO***

El alto mínimo del cerco será de dos metros y la separación del mismo respecto a la línea municipal, no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de setenta centímetros de ancho entre el cerco y la línea de cordón del pavimento o de la línea de los árboles.

El cerco no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio.

Cuando existan motivos especiales, la Oficina de Obras Privadas podrá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de cercos que no se ajusten a los anchos establecidos precedentemente, hasta concluirse la estructura de planta baja. Cuando dicho cerco no deje espacio libre de setenta centímetros de ancho para circulación peatonal, se ejecutará una pasarela sobre la calzada, de 0,90m de ancho, con la baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas, y con la luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.

## **22.3. *RETIRO DEL CERCO***

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Oficina de Obras Privadas, o que la obra estuviera paralizada por el término de tres meses, el cerco de obra será trasladado a la línea municipal.

En caso de no cumplirse con el traslado del cerco, se aplicarán las penalidades que correspondan, verificándose el cumplimiento en sucesivas inspecciones en períodos de quince y veinte días como máximo y mínimo, respectivamente, motivando cada uno de los incumplimientos, nuevas penalidades, sin perjuicio de que el trabajo se realice por administración y con cargo a la propiedad.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado correspondiente.

## **23 ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS**

Queda prohibida la colocación de caballetes en la calzada al frente de las obras en construcción, con el fin de impedir el estacionamiento de vehículos y/o para limitar o reservar espacios para las operaciones de carga y descarga.

Cuando las condiciones de la obra sean tales que se haga necesario reservar un espacio para la carga y descarga de materiales, se deberá solicitar la correspondiente autorización, la que quedará supeditada a lo que la Oficina de Obras Privadas determine.

## **24 TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**

### **24.1. *TERRAPLENAMIENTOS***

En los terrenos en que deban efectuarse trabajos de esta naturaleza, los mismos se ajustarán a las siguientes normas.

#### **24.1.1. EJECUCIÓN DE TERRAPLENAMIENTO**

El terraplenamiento se ejecutará por capas apisonadas o compactando de acuerdo a su utilización y deberá contar con muros propios de contención sobre el que se aplicará la aislación establecida. El terraplenamiento se ejecutará de modo que no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un predio lindero.

El material para el terraplén será libre de sustancias orgánicas o nocivas.

### **24.2. EXCAVACIONES**

#### **24.2.1. DESMONTES**

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Oficina de Obras Privadas, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado.

El suelo de desmonte se determinará de modo que no permita el estancamiento de las aguas.

#### **24.2.2. EXCAVACIONES QUE AFECTEN A UN PREDIO LINDERO O A LA VÍA PÚBLICA**

En todos los casos, cuando se realice una excavación deberá presentarse un plan de submuración que será sometido a evaluación y aprobación de la Oficina de Obras Privadas. En función de las características del proyecto, la Oficina de Obras Privadas podrá exigir la submuración por etapas, no permitiendo realizar inicialmente la excavación completa en la totalidad del predio.

En este caso y cuando la Oficina de Obras Privadas lo disponga, deberá ejecutar la submuración por partes, debiendo alcanzar con la correspondiente losa del sector autorizado, la cota de la vereda antes de iniciar la excavación de los siguientes sectores. En caso de disponer la citada oficina la submuración por sectores, dichos sectores no podrán superar en superficie un cuarto de la superficie total del terreno donde se asentará la futura construcción, ni podrán superar los 1500m<sup>3</sup> de excavación. En los terrenos donde deban efectuarse trabajos de excavación o terraplenamientos, la empresa constructora y/o el propietario deberán depositar un seguro de caución y otra garantía a satisfacción de la Oficina de Obras Privadas.

#### **24.2.3. EXCAVACIONES QUE PUDIERAN CAUSAR DAÑO O PELIGRO**

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.



Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Oficina de Obras Privadas, para la ejecución de la obra, a fin de que la realización de las mismas no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o los predios linderos.

#### **24.2.4. PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la Oficina de Obras Privadas, en lados no adyacentes a la vía pública. Además, se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

#### **24.2.5. DEPÓSITO DE TIERRA O MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA**

Queda prohibido el depósito de tierra y de materiales en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

### **24.3. FUNDACIONES**

#### **24.3.1. DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS EN LAS FUNDACIONES**

La carga que actúa sobre las bases, cimientos y fundaciones, deben ser absorbidas de modo que se transmita al terreno de fundación, cuyo valor resultará de los cálculos establecidos en el Código Sismo Resistente de la Provincia de Mendoza (CSRM)

La Municipalidad de Malargüe, a través de la oficina de Obras Públicas y/o Obras Privadas, o la que en el futuro la reemplace, podrá exigir estudios de suelo en los casos que, por las características del terreno o de la construcción, considere necesarios.

Cuando los edificios a construirse superen la altura fijada en el punto anterior, y/o cuando se adopten tensiones de terreno, mayor de un kilogramo por centímetro cuadrado, los cálculos deberán ser precedidos por ensayos de terreno que justifiquen la tensión adoptada; estos ensayos deberán ser ejecutados por profesionales, de acuerdo a las normas establecidas por organismos competentes o autoridades reconocidas en la materia.

Para los edificios señalados en el punto anterior, deberán ser consideradas e indicadas en los planos de cimentación, las fundaciones de los edificios colindantes, con el objeto de prever y determinar las submuraciones y/o cotas de fundación de las bases a construir. Se acompañará el plan previsto para su ejecución y sus detalles constructivos. Estos requisitos serán indispensables para la aprobación de la documentación que se presenta.

Queda expresamente establecido que no podrán iniciarse excavaciones en ningún

terreno sin contar previamente con el permiso de construcción concedido y la autorización expresa asentada en el libro de obra, con la indicación de la fecha de otorgamiento del permiso. En caso de excepción y por causas de fuerza mayor, debidamente justificadas, podrá iniciarse la excavación, previa autorización del Departamento Ejecutivo y bajo las condiciones que el mismo fije.

En ningún caso podrá admitirse la suspensión o paralización de los trabajos de excavación, submuración, fundaciones y accesorios, hasta alcanzar el nivel del piso de planta baja.

Para alcanzar el nivel indicado precedentemente, se establecen los siguientes plazos:

- a) Para construcciones de hasta cien metros cuadrados con una planta de sótano y con una profundidad máxima de tres metros: **SESENTA DÍAS CORRIDOS.**
- b) Para construcciones que varían entre cien y quinientos metros cuadrados, se otorgan **NOVENTA DÍAS CORRIDOS.**
- c) Para superficies mayores, el plazo será de **CIENTO VEINTE DÍAS CORRIDOS.**

En caso de grandes superficies y cuando el plazo establecido fuera exiguo, podrá efectuarse el trabajo por partes, no pudiéndose iniciar la subsiguiente, sin haberse completado la anterior.

Para la ejecución por parte, se deberá especificar, en los planos correspondientes, las distintas etapas y los plazos de ejecución, los que quedarán sujetos a aprobación de la Oficina de Obras privadas.

En garantía de la obligación prevista en el punto anterior, la empresa constructora o el propietario en las obras por administración, deberá constituir en concepto de garantía por la suma establecida en la ordenanza tarifaria de acuerdo al volumen de excavación o según el mecanismo que en ellas se establezca. Los requisitos y/o exigencias de las garantías, para el caso de duda o interpretación, se regirán por las normas establecidas en el Art. 9º del Decreto Reglamentario N° 313/1.981 de la Ley de Obras Públicas de la Provincia de Mendoza N° 4.416.

En caso de incumplimiento total o parcial, en el plazo fijado, la Municipalidad procederá a llevar el terreno y/o el edificio a las condiciones mínimas fijadas en el presente código, con cargo a la propiedad, ingresándose el pagaré a la vista, como parte de pago por los trabajos efectuados y/o por las penalidades aplicadas.

En caso de infracciones o de comprobarse deficiencias en la ejecución de los trabajos programados, los responsables se harán pasibles de multas y penalidades que establece el presente código.

Los trabajos de submuración se ejecutarán atacando el terreno por tramos no mayores de dos metros de longitud y en forma alternada.

Los trabajos de contención se deberán ejecutar por tramos no mayores de cuatro metros, para profundidades de hasta tres metros, quedando a criterio del profesional y aprobación de la Oficina de Obras Privadas, el fijar la longitud de los paños para mayores profundidades, teniéndose en cuenta las características del terreno.

Para fundar en los terrenos de relleno o húmedos, se adoptarán los recaudos técnicos, necesarios para asegurar la estabilidad del edificio.

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el nivel 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.

## **25 DEMOLICIONES**

### **25.1. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER**

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá:

- a) Conservarlas en buen estado colocándolas en lugar visible mientras dure la demolición.
- b) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- c) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono y otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha de aviso.

### **25.2. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS**

#### **25.2.1. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD**

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y otros servicios sin emplear dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta en

"chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler".

#### **25.2.2. LIMPIEZA EN LA VÍA PÚBLICA**

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

#### **25.2.3. PELIGRO PARA EL TRÁNSITO**

En caso de que una demolición ofrezca peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo.

Cuando el peligro fuera para el tránsito, se colocará señales visibles de precaución y además, a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes, en los casos que fuese necesario.

#### **25.2.4. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN**

La Oficina de Obras Privadas podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de prevención de acuerdo a las circunstancias para tránsito de peatones y su correspondiente valla o cerco.

### **25.3. *PROTECCIÓN DEL PREDIO CONTIGUO***

El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Oficina de Obras Privadas, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

#### **25.3.1. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICIÓN**

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes deberá informar por escrito en el expediente de permiso, el informe al respecto, debiendo la Oficina de Obras Privadas inspeccionar la fracción lindera y disponer las acciones necesarias de acuerdo a las prescripciones de este código.

#### **25.3.2. RETIRO DE MATERIAL Y LIMPIEZA**

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

### **25.4. DEMOLICIONES PARALIZADAS**

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

## **26 ANDAMIOS**

## **26.1. GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS**

### **26.1.1. CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS**

El material de los andamios y accesorios debe estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.

Las partes de madera tendrán fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en las partes vitales.

Las partes de los andamios metálicos no deben estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión.

Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de diez por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

### **26.1.2. TIPOS DE ANDAMIOS**

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se puede utilizar también andamios livianos suspendidos autorizados por este código.

### **26.1.3. ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA**

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, elementos que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

Cuando se deba retirar el cerco provisorio, de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3., se retirará la parte de andamio, debiéndose dejar una altura mínima de paso de 2,50m sobre el solado de la acera, el paso peatonal debajo del andamio será protegido con un techo y los parantes que se ubiquen sobre la acera tendrán una señalización conveniente, tanto de día como de noche.

Este andamio será quitado a las 24 hs de concluida la obra, o a los 15 días después de paralizada, salvo razones de fuerza mayor debidamente justificadas y aceptadas por la Oficina de Obras Privadas.

### **26.1.4. ACCESOS A ANDAMIOS**

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en casos necesarios a juicio de la Oficina de Obras Privadas.

### **26.1.5. ANDAMIOS EN OBRAS PARALIZADAS**

Cuando una obra estuviera paralizada más de tres meses antes de reanudarse los trabajos debe solicitarse la autorización correspondiente para el uso del andamio.

#### **26.1.6. DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS**

##### **26.1.6.1. ANDAMIOS FIJOS**

###### **a) Generalidades:**

Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y además, estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes. Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.

No deben utilizarse para apoyar andamios o utilizarse como tales, los ladrillos sueltos, caños de desagües, conductos de ventilación, chimeneas pequeñas etc.

###### **b) Andamios fijos sobre montantes:**

Los pies, zancos o puentes y soportes, deben ser verticales o si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio. Cuando dos andamios se unen en un ángulo de una construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio.

###### **c) Andamios fijos en voladizo**

Un andamio que carezca de base apoyada en el suelo será equilibrado y asegurado al interior de la obra. Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la obra.

###### **d) Andamios fijos de escaleras y caballetes:**

Los andamios que tengan escaleras o caballetes como montantes, sólo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.

Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas con una superposición de 1,50m por lo menos. Estos tipos de andamios no deben tener más altura sobre el solado que 4,00m y no soportarán más que dos plataformas de trabajo.

##### **26.1.6.2. ANDAMIOS SUSPENDIDOS**

###### **a) Andamios pesados suspendidos:**

Un andamio pesado suspendido responderá a lo siguiente:

Las vigas de soporte deben estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.

No debe contrapesarse al andamio con material embolsado, montones de ladrillo, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso para la fijación de las vigas de soporte; éstas serán amarradas firmemente a la estructura.

Los tambores de arrollamiento de los cables sostenes de las plataformas, tendrán retenes de seguridad.

La plataforma deberá sujetarse, a los efectos de evitar movimientos pendulares, debiendo contar con tres series de cables cuando el largo de la plataforma será de 8,00m y se mantendrá siempre horizontal.

b) Andamios livianos suspendidos:

Un andamio liviano suspendido responderá a los mismos requisitos que el pesado con la diferencia de que puede utilizar cuerdas de cáñamo o algodón en lugar de cables de acero y lastre o contrapeso en lugar de manivela con retenes de seguridad.

#### 26.1.6.3. ESCALERAS DE ANDAMIOS

Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo, rebasará un metro de altura del sitio que alcance, sus apoyos serán firmes y no deslizables.

La distancia entre escalones no será mayor de 0,35m ni menor que 0,25m, debiendo estar sólidamente ajustados a los largueros, de suficiente rigidez.

Las escaleras que se construyan de ex-profeso y que sean de características provisorias tendrán pasamanos o defensa en todo su desarrollo.

#### 26.1.6.4. PLATAFORMA DE TRABAJO

Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:

Tendrá los siguientes anchos mínimos: 0,30m si no se utiliza como depósito de materiales y no esté a más de 9,00m de altura; 0,60m si se utiliza para depósito de materiales o esté a mayor altura de la indicada.

Cuando se trabaje con piedra, la plataforma tendrá un ancho de ciento veinte centímetros. Las tablas o maderas libres que forman la plataforma, no deben sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda cuatro veces el espesor de la tabla, excluya todo peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez. Las plataformas situadas a más de 4,00m del suelo, contarán del lado opuesto a la pared, con un parapeto o baranda situado a un metro sobre la plataforma y zócalo de veinte centímetros de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida colarse materiales y útiles de trabajo.

Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes. El espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

## **27 GRÚAS TORRE, GUINCHES Y MONTACARGAS**

Las grúas torre, guinches y montacargas, para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistente de suficiente capacidad y solidez. Serán armadas rígidamente, sin desviaciones ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de las torres se unirán con empernaduras prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre. A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Las torres estarán correctamente arriostradas.

Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arriostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados.

## **28 CAÍDA Y PRESENCIA DE MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA**

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la caída de materiales a las propiedades linderas y a la vía pública.

Queda terminantemente prohibido la presencia de escombros y materiales de construcción en las calzadas y veredas.

Se permitirá la permanencia de dichos materiales y escombros tan solo sobre puentes especiales, provisorios y sobre los existentes sobre las acequias, cuya limpieza deberá mantenerse.

# **CAPÍTULO V NORMAS SOBRE REFORMAS Y/O AMPLIACIONES**

## **29 DEFINICIONES**

A los fines de la interpretación del presente artículo, se definen los siguientes términos:

- a) Reparación: renovación de cualquier parte de una obra para dejarla en condiciones iguales que las originales.
- b) Refacción: ejecución de obras de conservación y/o decoración, como el arreglo, renovación o sustitución de revoques, revestimientos, pisos, cielorrasos, impermeabilización de techos, pinturas, instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, sin alterar o modificar elementos estructurales o portantes.
- c) Reformas: Alteración de un edificio por supresión agregación o modificación de elementos constructivos, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.
- d) Ampliación: alteración de un edificio por supresión y/o agregación y/o modificación, aumentando la superficie cubierta existente o el volumen edificado.



### **30 EDIFICIOS CONSTRUIDOS CONFORME AL CÓDIGO**

Son aquellos edificios contruidos con permiso municipal, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes. En estos edificios se podrá reparar, refaccionar, reformar o ampliar, ajustándose a las disposiciones de este código.

### **31 EDIFICIOS REGLAMENTARIOS NO CONFORME AL CÓDIGO**

Son aquellos edificios contruidos con permiso municipal, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes en su época y siempre que cuenten con la estructura que presuponga una mínima seguridad ante solicitudes provocadas por sismos.

Quedará a criterio de la Oficina de Obras Privadas la determinación de encuadrar la construcción dentro del presente apartado o como edificio no reglamentario.

#### **31.1. REPARACIONES Y REFACCIONES**

Para edificios reglamentarios anteriores a este código, se permitirán las reparaciones y refacciones.

#### **31.2. REFORMAS**

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

#### **31.3. AMPLIACIONES**

Solamente se permitirán ampliaciones que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Cualquiera sea su superficie, la ampliación se deberá ajustar al Código de Edificación en lo que corresponda.
- b) Que no se supriman parcial o totalmente las condiciones de iluminación y/o ventilación de los locales existentes, salvo que aún con la supresión queden los locales en condiciones reglamentarias o se proponga dicha adecuación.
- c) Si la ampliación incluye la transformación o el anexo de un sector existente, tanto la ampliación como dicho sector deberá ajustarse al Código de Edificación.
- d) Para ampliaciones mayores del setenta por ciento de la superficie cubierta a mantener, la totalidad del edificio deberá responder a todas las normas del presente código, debiéndose presentar, en conjunto con la ampliación, la adecuación del sector existente.

#### **31.4. CAMBIO DE USOS Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS CON USOS NO PERMITIDOS**

Solamente se permitirán cambios de usos en los edificios reglamentarios no conforme a

este código, cuando dicho cambio responda a la nueva zonificación, usos establecidos y normas de carácter funcional para el nuevo destino del edificio.

## **32 EDIFICIOS NO REGLAMENTARIOS**

### **32.1. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

#### **32.1.1. SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

a) Edificios reglamentarios sismorresistentes:

Son aquellos contruidos con materiales aprobados según las normas municipales en vigencia y que cuentan con documentación técnica aprobada por la autoridad municipal competente de acuerdo al Código de Construcción Sismorresistente de la Provincia de Mendoza.

b) Edificios viables para ser sismorresistentes:

Son aquellos contruidos con los materiales aprobados por las normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales o de antecedentes municipales de aprobación de estructuras y que están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismorresistentes o en su defecto, aceptar la inclusión de estructura reglamentaria, sólo en el caso en que tales construcciones cuenten con muros de mampostería portante y/o resistentes a fuerzas horizontales, según lo definido por normas vigentes en cuyo caso deberá verificarse prácticamente la existencia de arriostramientos reglamentarios.

c) Edificios no aptos para ser sismorresistentes:

Son aquellos contruidos con materiales aprobados por las normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales o de antecedentes municipales de aprobación de estructura y que no están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismorresistentes.

#### **32.1.2. SEGÚN SUS USOS**

a) Edificios de uso público:

Construcciones en que el colapso tiene graves repercusiones como:

- Edificios públicos: dependencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales.
- Edificios educacionales: escuelas, colegios, universidades, guarderías, jardines de infantes, academias, institutos de enseñanza, etc.
- Edificios sanitarios: hospitales, clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios, centro de salud, etc.
- Edificios con factor de ocupación elevado: templos, estadios, cines y teatros, auditorio; terminales y estaciones de transporte de pasajeros, edificios para bomberos y policías, mercados, etc.

- Edificios con contenido de gran valor: museos, bibliotecas, edificios históricos, galerías de exposiciones, centros culturales, etc.
  - Edificios con contenido de gran importancia pública: plantas de bombeo, centrales eléctricas, plantas transmisoras de radio y televisión, etc.
  - Edificios habitacionales públicos: hoteles, residenciales, hosterías y hospedajes, moteles, apart-hotel, hogares de ancianos, asilos, hogares de estudiantes en tránsito, etc
- b) Edificios de uso semipúblico:
- Son aquellos de acceso indiscriminado de público, no incluidos en a), tales como: oficinas, comercio, industrias y demás que no fueran viviendas.
- Edificios con elevado factor de ocupación: confiterías, restaurantes, café, resto bar, bowling, pool, billares, juegos mecánicos, grandes tiendas, centros comerciales, grandes industrias, etc.
  - Edificio con bajo factor de ocupación: comercios en general, oficinas en general, estudios profesionales, co-working, consultorios médicos, cooperativas, mutuales, servicios, laboratorios, institutos de educación física, industrias en general, estaciones de servicio, talleres mecánicos, gomerías, etc.
  - Edificios para viviendas:
    - o Viviendas colectivas: son aquellos inmuebles que cuenten con dos o más unidades de viviendas registradas bajo una sola propiedad y rentadas a distintos núcleos familiares, tales como inquilinos, unidades de departamentos, etc.
    - o Viviendas unifamiliares: Son aquellos instalados en una única parcela o lote y que alojan un solo grupo familiar.
    - o Viviendas con comercios: Son aquellos edificios destinados a viviendas y que cuentan con un sector afectado a comercio tales como viviendas con comercios minoristas, etc.

### **32.1.3. SEGÚN LOS DAÑOS QUE PRESENTAN**

#### **1) Edificio en estado de colapso.**

Se definen como Tipo I.

Son aquellos que presentan daños tales como: destrabe y/o desplome de muros, grietas generalizadas, etc. de magnitud tal que han ocasionado la pérdida de toda reserva estructural colocando en un evidente estado de inestabilidad.

#### **2) Edificio con daños severos Se definen como Tipo II.**

Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever un importante desmejoramiento en su resistencia ante un sismo de mediana, por evidenciar

cualquiera de las siguientes fallas:

- a) desplome de muros.
- b) grietas generalizadas en elementos estructurales.
- c) destrabe de muros resistentes a esfuerzos horizontales de sus arriostramientos.
- d) asentamientos diferenciales excesivos de las fundaciones que hubieran provocado agrietamientos en los elementos estructurales.
- e) descascaramientos generalizados de columnas y vigas de las estructuras y/o de los arriostramientos que forman parte de la mampostería sismorresistente.
- f) evidente presencia de humedad en muros de mampostería resistente a fuerzas horizontales.
- g) deflexiones anormales en los elementos salientes tales como: voladizos, cornisas, parapetos, ornamentos.
- h) alteración de las características del terreno de fundación y modificación de sus condiciones de resistencia y deformabilidad con respecto a la tensión admisible de cálculo.

3) Edificio con daños medianos.

Se definen como Tipo III.

Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever una mínima disminución de su resistencia ante sismos de mediana por manifestar:

- a) Fisuras pequeñas y generalizadas en mampostería resistente a las fuerzas horizontales.
- b) Caída de revoques generalizadas en la mampostería resistente y/o no resistente a las fuerzas horizontales.
- c) Deflexiones parciales en elementos emergentes como voladizos, parapetos, ornamentos y cornisas.
- d) Fisuras parciales de pantallas de hormigón armado y/o antepechos.
- e) Descascaramiento parcial en columnas y vigas de la estructura de cálculo y/o de los arriostramientos que forman parte de la mampostería sismorresistente.

4) Edificios con daños leve: Se define como Tipo IV.

Son aquellos en los cuales los niveles de daños son insignificantes y sin relevancia para el correcto desempeño de los elementos estructurales y que satisfacen las siguientes condiciones:

- a) fisuras pequeñas y parciales en la mampostería no resistente ante las fuerzas horizontales.
- b) caída de revoques en forma parcial en la mampostería no resistente ante las

fuerzas horizontales.

### **32.2. EDIFICIOS NO APTOS PARA SER SISMORRESISTENTES**

#### **32.2.1. EDIFICIOS PÚBLICOS**

Cuando el edificio no presente daños superiores a los de tipo III y IV, se permitirán los siguientes trabajos:

- a) Trabajos menores: Se permitirá la realización de revoques comunes, colocación de pisos calcáreos, cielorrasos de lienzo, impermeabilización de techos e instalaciones sanitarias. Si la propiedad cuenta con otros tipos de materiales y/o terminaciones, los nuevos que se utilicen podrán ser de iguales características a los existentes, se podrá bajar la altura de los cielorrasos, pero la misma no deberá ser inferior a la establecida en el presente código; no se permite ampliar las instalaciones sanitarias, sólo se autorizará su renovación o ejecutar una nueva instalación, en caso de no contar la propiedad con servicios, no pudiéndose, en dicho caso, ampliarse la superficie cubierta.
- b) Remodelaciones: siempre y cuando se demuestre que tales remodelaciones no disminuyen la seguridad del edificio.

Es obligatoria la eliminación total del edificio en forma inmediata, cuando presente daños definidos como del tipo I y II.

#### **32.2.2. EDIFICIOS SEMIPÚBLICO**

Serán permitidos los trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones, siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones de seguridad del edificio.

Es obligatoria la eliminación total del edificio en forma inmediata cuando presente daños definidos como tipo I y II.

#### **32.2.3. EDIFICIOS PARA VIVIENDAS**

Serán permitidos los trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones de seguridad del edificio.

Es obligatoria la eliminación total del edificio en forma inmediata cuando presente daños definidos como del tipo I y II.

### **33 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN POR REFORMAS Y/O TRABAJOS O CAMBIOS DE USOS A EJECUTAR.**

#### **33.1. OCUPACIÓN DE LOCALES EXISTENTES CON USOS QUE REQUIEREN MAYOR ALTURA**

Cuando se solicite la reforma y/o refacción de un edificio existente o parte de él, a los

efectos de la instalación de un uso público o semi-público y sea imposible la adecuación del mismo a las alturas requeridas para los usos solicitados, se podrá otorgar permiso para la ejecución de los trabajos y la posterior habilitación, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Se trate de un local semi-público minorista de influencia del barrio.
- b) Se asegure la renovación del aire, mediante medios mecánicos y/o naturales y se trate de usos públicos o semi-públicos de influencia ciudadana.

En todos los casos la altura mínima del local no podrá ser inferior a la requerida para locales habitables.

### **33.2. *OBRAS QUE AFECTEN A PREDIOS O EDIFICIOS DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O DE INTERÉS CULTURAL***

Antes de acordar un permiso de obra que pueda afectar a un predio o a un edificio declarado monumento histórico o de interés cultural, la Municipalidad dará intervención al organismo que le compete, quien hará las sugerencias que considere oportunas.

Dichas sugerencias se tendrán en cuenta para la aprobación de la documentación, quedando constancia del trámite en las actuaciones, estableciendo la Oficina de Obras Privadas, las condiciones del permiso solicitado.

## **CAPITULO VI NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES ESPECIALES**

### **34 ESTACIONAMIENTOS**

#### **34.1. *ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS***

En predios ubicados en las Avenidas General San Martín y Teniente General Rufino Ortega, entre calles Alfonso Capdeville y Jorge Newbery; y en la Avenida Julio Argentino Roca, entre la calle Comandante Esquivel Aldao y la Avenida Teniente Gral. Rufino Ortega, no será obligatorio el espacio de estacionamiento.

En todo edificio destinado, en forma parcial o total, a vivienda unifamiliar o multifamiliar se exigirá una (1) cochera o espacio para vehículo por unidad

habitacional.

La cantidad de espacios totales destinados a estacionamiento podrá disminuirse al 80% siempre y cuando se coloquen espacios para bicicletas.

Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo.

Se destinarán cuatro (4) espacios para bicicletas por cada espacio vehicular a reemplazar.

#### **34.1.1. DIMENSIONAMIENTO**

El local destinado a estacionamiento vehicular debe tener una altura mínima de 2,10m, desde nivel de piso terminado a cielorraso, excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento, donde puede alcanzar una altura mínima de 1,80m tomados de la misma forma.

Cuando en un estacionamiento vehicular se ubique una cochera que comunique directamente con la vía pública, debe tener 2,50m de ancho por 6,00 m de longitud.

Módulos de estacionamiento para automóviles:

Las cocheras o espacios demarcados en los estacionamientos vehiculares deben tener un ancho de 2,50m, y un largo de 5,00m, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida.

En los estacionamientos vehiculares privados destinados a estacionamiento, el ancho de los módulos puede verse reducido parcialmente por la interferencia de elementos verticales hasta 2,30m, en un máximo del 15% de la longitud del módulo de estacionamiento.

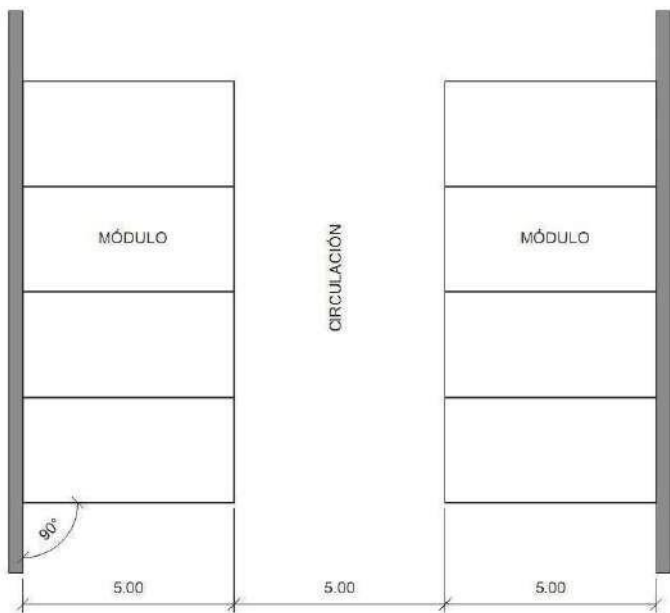
El ancho mínimo de una calle de circulación dentro de un estacionamiento vehicular debe ser de 3,00m, cuando no se acceda desde ella a una cochera. Se debe asegurar un radio de giro de 2,50m.

El ancho mínimo de la calle de circulación para acceder a una fila de cocheras demarcadas, se determina según el ángulo de estacionamiento, de la siguiente manera:

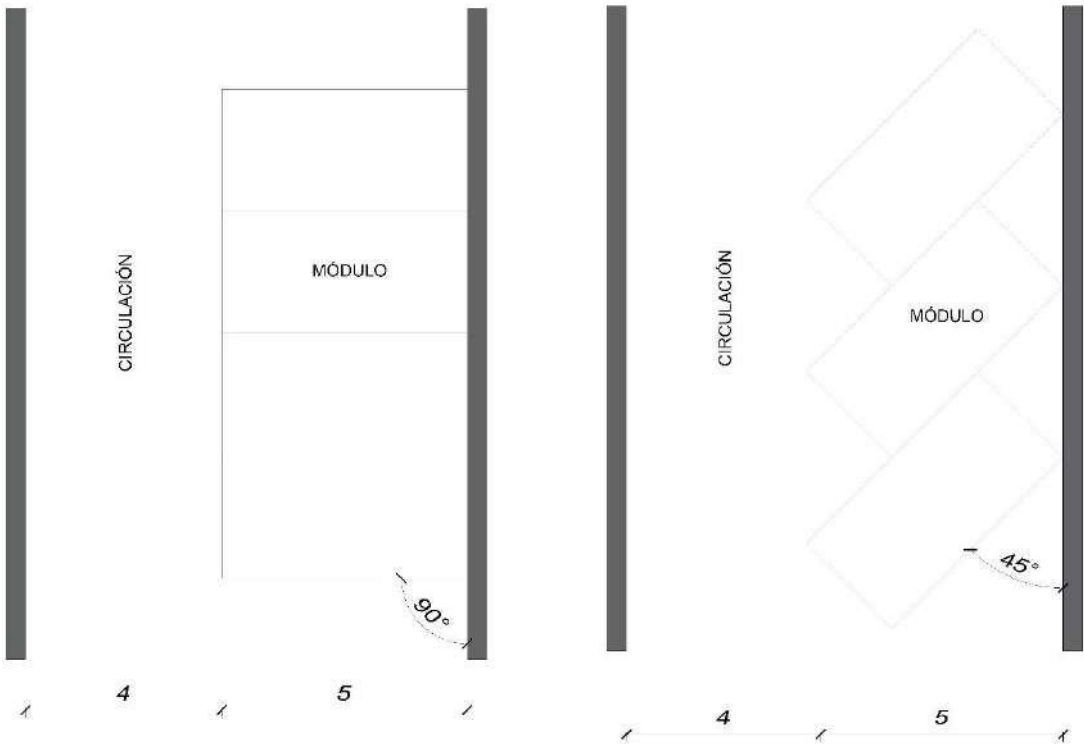
- Para cocheras con estacionamiento a 90° y a 45° de ambos lados, el ancho mínimo debe ser de 5,00m.
- Para cocheras con estacionamiento a 90° y a 45° de un solo lado, el ancho mínimo debe ser de 5,00m.
- Para cocheras con estacionamiento a 30° de ambos, el ancho mínimo debe ser de 4,00m.
- Para cocheras con estacionamiento a 30° de un solo lado, el ancho mínimo debe ser de 3,50m.
- Para cocheras con estacionamiento a 180°, el ancho mínimo debe ser de

2,50m.

Estacionamiento a 90° a ambos lados.

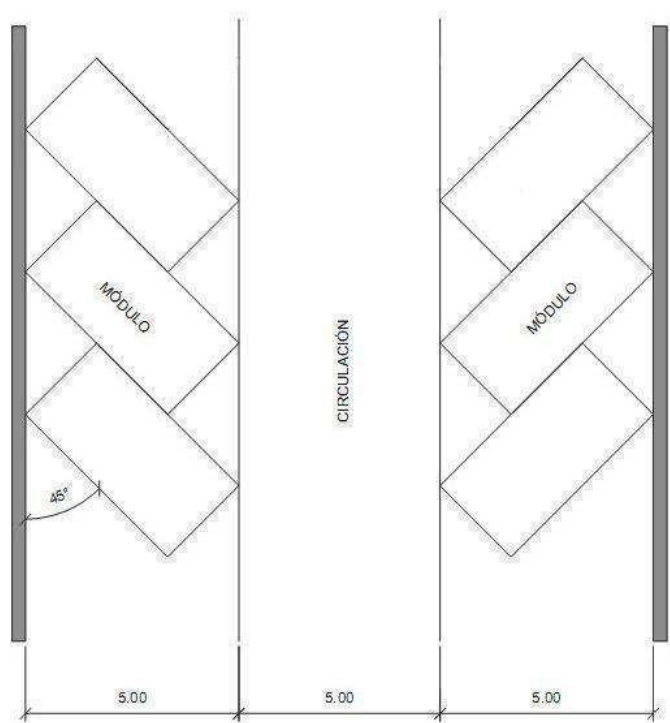


Estacionamiento a 90° y a 45° de un solo lado

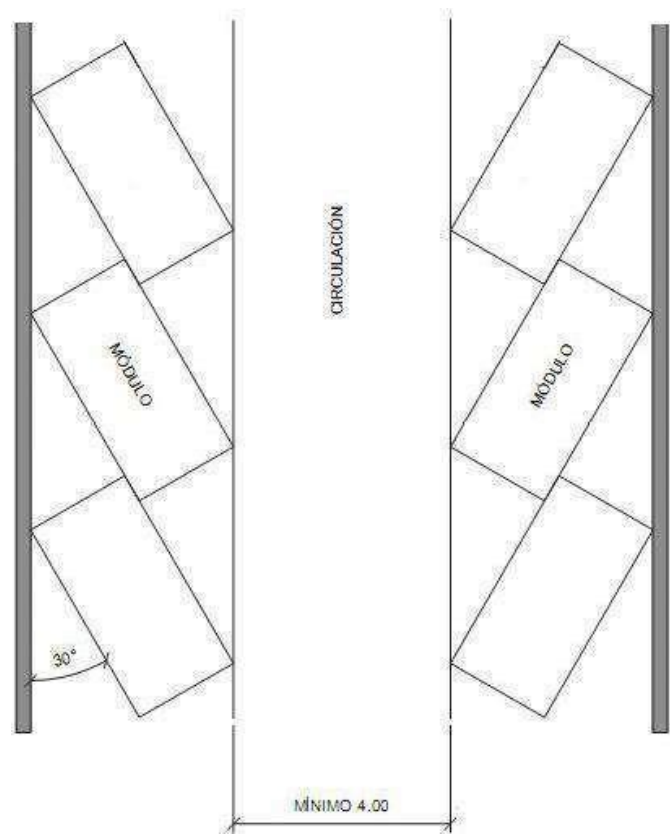




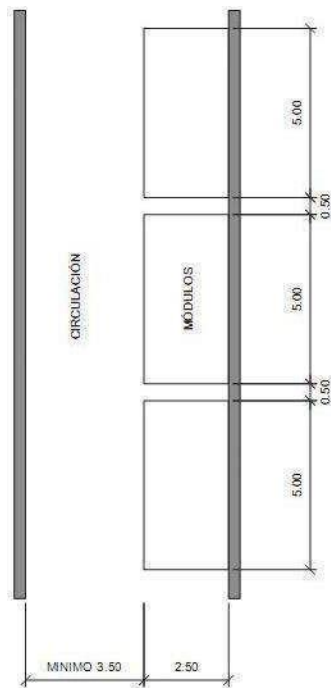
Estacionamiento a 45°



Estacionamiento a 30°



Estacionamiento a 180°



34.1.2. FRENTE ACTIVOS Y ACCESOS VEHICULARES

En toda edificación, el porcentaje del frente de lote destinado a accesos vehiculares se registrará por los siguientes lineamientos:

- a) Usos Comerciales y de Servicios: Máximo del 30%. El resto del frente deberá desarrollarse con locales comerciales, accesos peatonales principales o áreas verdes que generen actividad continua.
- b) Usos Residenciales: Máximo del 40%. El resto del frente incorporará fachadas activas con ventanas, jardines a la vista o accesos peatonales que favorezcan la vigilancia natural.
- c) Lotes de menos de 8 metros de frente: Podrán exceptuarse del porcentaje, previo estudio técnico que demuestre la inviabilidad y se otorgue una solución alternativa.

34.1.3. ACCESOS, CIRCULACIONES Y SALIDAS DE LAS PERSONAS

Cuando los accesos y salidas peatonales, sean coincidentes con los vehículos, y se trate de un edificio de más de tres viviendas agrupadas, se deberá diferenciar el paso peatonal

mediante una vereda sobreelevada, cuyo ancho se ajustará a lo establecido en el Capítulo II de la presente norma.

Todo punto de un piso del edificio de cocheras, accesible por personas, distará no más de 40,00m de un medio de salida, a través de la línea natural de libre trayectoria.

#### **34.1.4. VENTILACIÓN DE COCHERAS**

Las cocheras deberán estar convenientemente ventilados sin afectar con sus emanaciones, a los locales adyacentes.

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

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

Cuando una cochera está ubicada en subsuelos, la ventilación mecánica será de inyección y extracción simultanea de aire.

En todos los casos se impedirá la existencia de espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y la concentración de monóxido de carbono.

Cuando la magnitud o la característica del estacionamiento lo justifiquen, la Oficina de Obras Privadas, podrá exigir la colocación de detectores automáticos de gases y el accionamiento de los medios mecánicos a través de ello.

La sección de los conductos de ventilación estará determinada de acuerdo a lo que establece el código de edificación en el punto respectivo.

#### **34.1.5. COMUNICACIÓN INTERNA CON OTROS USOS**

Una cochera puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto.

#### **34.1.6. PROTECCIÓN DE LAS FACHADAS**

Cuando las fachadas de una cochera sean abiertas, deberán contar con resguardos sólidos en su parte interior a los efectos de evitar el deslizamiento de vehículos al exterior.

### **34.2. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS**

El presente artículo tiene por objetivo regular el uso del espacio común designado para el estacionamiento seguro y ordenado de bicicletas, dentro de un edificio de viviendas. Se busca fomentar la movilidad sostenible.

#### **34.2.1. COEFICIENTES RECOMENDADOS PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIAR**

- a) Mínimo: 0,5 espacios de bicicleta por vivienda. Es decir, 1 espacio cada 2

unidades.

- b) Recomendado para fomentar su uso: 1 espacio por vivienda. Ideal, especialmente, en viviendas de más de 70 m<sup>2</sup>: 1,5 a 2 espacios por vivienda.

#### **34.2.2. MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO**

Los módulos para estacionamiento de bicicletas deben contar con estructuras para el atado de las bicicletas. Dichas estructuras deben:

- Estar firmemente ancladas al suelo o a la estructura del edificio.
- Asegurar la estabilidad y seguridad de la bicicleta.
- Poder maniobrar la bicicleta sin la necesidad de mover otro vehículo que se encuentre a su alrededor. Deben asegurar la protección y seguridad de la bicicleta a factores climáticos. Frente a cada módulo de estacionamiento de bicicletas debe asegurarse un espacio libre o calle de circulación mínimo de 1,20m.

Un módulo de estacionamiento para bicicletas debe cumplir con lo siguiente:

- 1) La dimensión mínima de un módulo de estacionamiento para bicicletas en posición horizontal es:  
Longitud mínima: 1,80m; Ancho mínimo: 0,60m; Altura libre mínima: 2,00m;
- 2) La dimensión mínima de un módulo de estacionamiento para bicicletas si se coloca en posición vertical sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico es:  
Longitud mínima medida desde la pared: 1,20m; Ancho mínimo: 0,60m;  
Altura libre mínima: 2,00m;
- 3) La dimensión mínima de un módulo de estacionamiento para bicicletas apiladas en posición horizontal (estructura con asistencia mecánica para levantar la bicicleta), es:  
Longitud mínima: 1,80m; Ancho mínimo: 0,60m;  
Altura libre mínima para cada módulo de estacionamiento de bicicletas es 1,20m.

#### **34.2.3. ACCESIBILIDAD**

Los módulos de estacionamiento para bicicletas deben estar ubicados, en caso de ser posible, en el interior del edificio.

Los módulos de estacionamiento de bicicletas no deben interferir con la circulación peatonal. Se debe proporcionar acceso seguro y cómodo a través de rampas y/o pasillos amplios, o de soluciones alternativas.

#### **34.2.4. USO COMERCIAL**

Los módulos de estacionamiento para bicicletas que se encuentren en los estacionamientos vehiculares y en las playas de estacionamiento de automóviles deben localizarse en el lugar más cercano a los medios de salida.

Cuando sea factible se deben ubicar cerca de los ascensores y las entradas peatonales principales a los usos a los cuales son accesorias, y no deben estar ubicados en o inmediatamente adyacentes a áreas de servicio, basura o carga.

#### **34.2.5. USO RESIDENCIAL**

Los módulos de estacionamiento de bicicletas deben ubicarse en espacios con acceso común, salvo en edificios que cuenten con menos de 20,00m<sup>2</sup> destinados a circulaciones, en cuyo caso puede adicionarse la superficie de 1 módulo de estacionamiento de bicicletas a la superficie de la unidad de uso.

El módulo de estacionamiento de bicicletas se puede incluir dentro del módulo de estacionamiento vehicular, constituyendo una única unidad de uso.

### **35 CONSTRUCCIONES ESPECIALES NO ESPECIFICADAS**

Objeto y Ámbito de Aplicación.

Las disposiciones del presente artículo se aplican a todo proyecto que involucre un uso del suelo o una tipología constructiva no especificada de forma expresa en el presente código, o cuyas características particulares no se encuentren contempladas en los capítulos correspondientes.

Se clasificarán como construcciones especiales aquellos que, por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras, requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad. Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.
- Edificios educacionales.
- Edificios para la sanidad.
- Edificios para reunión.
- Edificios institucionales.
- Edificios industriales y depósitos.

Estos Edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta norma, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

Se seguirán los procedimientos establecidos en la presente norma.