

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRRREDON
REFERENCIA LEGISLATIVA Y DIGESTO

Texto actualizado al 14/05/2021*

Expediente H.C.D.: 1364/D/87
Fecha de sanción: 04/12/1987
Fecha de promulgación: 15/12/1987

ORDENANZA N° 6997

Artículo 1°.- Apruébase el REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES que, como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 2°.- El citado Reglamento tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación.

Artículo 3°.- Derógase toda disposición que se oponga a la presente.

Artículo 4°.- Comuníquese, etc.

Aldo Ricardo Palazzo
Ing. Luis Alberto Rateriy
B.M. 1302 p. 1

Carlos Ricardo Martín
Ángel Roig

* En el presente texto han sido incorporadas las modificaciones correspondientes a las ordenanzas n° 7125 , 7666, 8102; 8324, 8430, 8436, 10424, 10622, 11045, 11100, 11367, 11662, 12055, 12064, 12246, 12285, 12414, 12417, 13007; 13105; 13419; 13716; 15992; 19309; 19826; 20360, decreto 2039/2011 ad referendum del HCD; 20564; 20930, 20979, 23019, 23807, 24229 y 25116.

• El presente texto es a título informativo, no oficial, se sugiere para su aplicación, la consulta previa al área del Departamento Ejecutivo que corresponda y la consulta de los textos publicados en el Boletín Municipal.

ANEXO I

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES
INDICE

Secc.	Cap.	Art.	
-1			<u>Generalidades</u>
-1			<u>Título - Alcance - Obligaciones</u>
	-1		Título
	-2		Alcances
	-3		Obligaciones
	-4		Idioma Nacional y Sistema Métrico
	-5		Redacción
-2			<u>Actualización y Publicación</u>
	-1		Actualización
	-2		Publicación
-3			<u>Definiciones - Abreviaturas</u>
	-1		Definiciones
	-2		Abreviaturas
-2			<u>Normas administrativas</u>
-1			<u>Trámites administrativos</u>
	-1		Trabajos que requieran permiso de obra.
	-2		Requisitos
	-3		Consultas y anteproyectos
-2			<u>Documentos necesarios</u>
	-1		Disposiciones Generales
	-2		Documentos necesarios
	-3		Solicitud de Inspección Final.
	-4		Planos de instalaciones eléctricas y Complementarias.
	-5		Rechazo de documentación incompleta.
	-6		Autorización para iniciar los trabajos
-3			<u>Pormenores técnicos</u>
	-1		Escalas Métricas
	-2		Colores Convencionales
	-3		Símbolos
	-4		Contenido de los planos
	-5		Copias adicionales
	-6		Carátula de planos
	-7		Tamaño y Plegado de Planos
-4			<u>Trámite para estudio de documentación</u>
	-1		Presentación
	-2		Control Técnico
	-3		Pago de derechos
	-4		Final de Obra
	-5		Plazos
	-6		Inexactitudes
	-7		Exención de derechos
	-8		Viviendas económicas
	-9		Modificación de planos
	-10		Otros trámites
-5			<u>Desistimiento y Paralizaciones</u>
	-1		Desistimiento de Obra
	-2		Comienzo de Obra
	-3		Devolución de Derechos
	-4		Obras Paralizadas
	-5		Reanudación de trámites
	-6		Vigencia de anteproyectos
	-7		Cobro de Derechos
-6			<u>Inspección de Obras</u>
	-1		Contralor de las obras

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 3

	-2	Inspecciones especiales
	-3	Acceso de inspectores
	-4	Documentación en Obra
-2	-6	-5 Reuniones en Obra
	-6	Plazo para solicitar final de Obra
	-7	Certificado de inspección Final
	-8	Inspección Final de Obra Inconclusa
	-9	Inspecciones no solicitadas
	-10	Obras en Contravención
	-11	Demolición de Obras en Contravención
	-12	Obras en Peligro
-2	-7	<u>Profesionales y Empresas</u>
	-1	Proyecto. Dirección y Construcción
	-2	Obras que pueden realizar los profesionales
	-3	Obras que puede ejecutar el propietario
	-4	Registro de Profesionales y Empresas
	-5	Responsabilidades
	-6	Cambio de domicilio
	-7	Reemplazos o Renuncias
	-8	Permanencia de los Profesionales
-2	-8	<u>Sanciones</u>
	-1	Sanciones a Profesionales
	-2	Sanciones a Propietarios
-3		<u>Proyecto de las Obras</u>
	-1	<u>Alineaciones</u>
	-1	Líneas Municipal y de Retiro
	-2	Construcciones precarias
	-3	Conservación de marcas
-3	-2	<u>Cercos y Aceras</u>
	-1	Obligaciones
	-2	Arreglos o reconstrucción
	-3	Zonificación
	-4	Ejecución
	-5	Aceras en Zona I
	-6	Aceras en Zona II
	-7	Aceras en Zona III
	-8	Aceras en Zona IV
	-9	Aceras en calles sin pavimento
	-10	Aceras en predios en esquina
	-11	Trotadoras
	-12	Incumplimientos
	-13	Desniveles entre aceras
-3	-3	<u>Fachadas</u>
	-1	Estética Urbana
	-2	Aprobación de fachadas
	-3	Fachadas secundarias
	-4	Conductos visibles
	-5	Salientes en pisos bajos
	-6	Marquesinas (Derogado por Ord. 20930)
	-7	Balcones
	-8	Toldos (Modificado por Ord. 20930)
	-9	Carteles de propaganda
-3	-4	<u>Patios</u>
	-1	División de patios
	-2	Acceso a patios
	-3	Prohibiciones
-3	-5	<u>Normas de Habitabilidad de Viviendas</u>
	-1	Viviendas
	-2	Funciones Varias
	-3	Requisitos especiales
	-4	Edificios Oficiales y de Cultos

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 4

	-5	Clasificación de locales
	-6	Atribuciones de la D.O.P.
	-7	Alturas mínimas (generalidades)
	-8	Locales adyacentes
	-9	Locales irregulares
	-10	Entrepisos
-3	-5	-11 Iluminación y ventilación de locales
		-12 Ventilación e iluminación indirecta
		-13 Ventilación e iluminación de locales irregulares
		-14 Ventilación de cocina por conducto
		-15 Ventilación de sanitarios por conducto
		-16 Ventilación de sótanos por conducto
		-17 Ventilación complementaria
		-18 Ventilación de cuartos de calderas, etc.
		-19 Ventilación Mecánica
		-20 Colector de Ventilación
		-21 Ventilación e iluminación de sala de máquinas
		-22 Iluminación artificial
-3	-6	<u>Medios de salida</u>
		-1 Trayectoria
		-2 Salidas exigidas
		-3 Señalización
		-4 Edificios de usos diversos
		-5 Puertas de vidrio
		-6 Vidrieras
		-7 Cambios de uso
		-8 Coeficiente de ocupación
		-9 Salidas en piso bajo
		-10 Salidas en pisos altos o subsuelos
		-11 Entrepisos
		-12 Puertas de salida (dimensiones)
		-13 Características
		-14 Ancho de pasillos
		-15 Ancho de pasajes
		-16 Escaleras exigidas
		-17 Pasamanos en escaleras
		-18 Escaleras mecánicas
		-19 Rampas como medio de salida
		-20 Puertas giratorias
		-21 Salida de vehículos
		-22 Idem de predios de esquina
		-23 Rampas para discapacitados
		-24 Puertas para discapacitados
-3	-7	<u>Salubridad</u>
		-1 Salubridad en todo predio
		-2 Salubridad en vivienda
		-3 Salubridad en lugares de trabajo
		-4 Características de servicios de salubridad
		-5 Características en ambientes sanitarios
-3	-8	<u>Servicio de Sanidad</u>
		-1 Facultades municipales
		-2 Locales de sanidad
-3	-9	<u>Ascensores</u>
		-1 Obligación de instalación
		-2 Reglamento de ascensores
		-3 Caja de ascensores
		-4 Cuartos de máquinas
		-5 Cabinas
		-6 Materiales y ubicaciones
		-7 Elementos ajenos
-3	-10	<u>Locales diversos</u>

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 5

	-1	Locales para calderas
	-2	Locales para medidores
	-3	Locales para disposición de basuras
-3	-11	<u>Instalaciones que afectan el espacio público</u>
-3	-12	<u>Escaleras - Rampas</u>
	-1	Escaleras principales
	-2	Escaleras secundarias
	-3	Escaleras verticales
	-4	Rampas
-3	-12	-5 Barandas y pasamanos
	-6	Escaleras en actividades diversas
-3	-13	<u>Bauleras</u>
-3	-14	<u>Cocheras</u>
	-1	Obligaciones
	-2	Características constructivas
	-3	Comunicación con otros usos
	-4	Comunicación con vivienda
	-5	Cocheras de vivienda particular
	-6	Servicio de salubridad
	-7	Precauciones contra incendio
	-8	Guarda mecanizada
	-9	Servidumbre
	-10	Aislación acústica
-3	-15	<u>Obras que afectan a linderos</u>
	-1	Vanos en muros divisorios
	-2	Instalaciones molestas
	-3	Distancias de instalaciones molestas
	-4	Instalaciones arrimadas a muros
	-5	Instalaciones húmedas
	-6	Molestias de fincas vecinas
-3	-16	<u>Reformas y ampliaciones</u>
	-1	Subdivisión de locales
-3	-17	<u>Protección contra incendios</u>
	-1	Generalidades
	-2	Metodología
	-3	Documentación
	-4	Modificaciones o alteraciones
	-5	Inspección Final
	-6	Destino de copias de planos
	-7	Copias originales
	-8	Condiciones de incendio
	-9	Certificado
	-10	Casos de Depósitos inflamables
-3	-18	<u>Instalaciones contra incendio</u>
	-1	Tanque de agua
	-2	Bocas de incendio
	-3	Matafuegos
-4		<u>Ejecución de las obras</u>
-4	-1	<u>Vallas</u>
	-1	Obligaciones
	-2	Construcción de la valla
	-3	Dimensiones y ubicación
	-4	Uso del espacio vallado
	-5	Retiro de la valla
	-6	Pago de derechos
	-7	Liquidación de derechos
	-8	Sanciones
	-9	Paso peatonal
	-10	Pasarela
-4	-2	<u>Ocupación de la vía pública</u>
	-1	Generalidades

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 6

	-2	Medidas de seguridad (tránsito)
	-3	Elaboración de hormigón
	-4	Plantas a hormigonar
	-5	Medidas de seguridad (ocupacionales)
	-6	Ocupación en temporada
	-7	Estacionamiento de vehículos
-4	-3	<u>Letreros</u>
	-1	Obligaciones y leyendas
	-2	Retiro del cartel
	-3	Características
	-4	Subcontratistas
-4	-4	<u>Terraplenamientos y excavaciones</u>
-4	-4	-1 Predios bajo cota de parcela
	-2	Terraplenamientos
	-3	Desmontes
	-4	Excavación generalidades
	-5	Autorización
	-6	Plazos
	-7	Influencia sobre linderos
	-8	Influencia sobre estructuras adyacentes
	-9	Seguridad
	-10	Uso de explosivos
	-11	Materiales y maquinarias en la vía pública
	-12	Estudio de suelo
-4	-5	<u>Demoliciones</u>
	-1	Generalidades
	-2	Reposición de señales e instalaciones públicas
	-3	Conexión
	-4	Desratización
	-5	Protección de la vía pública
	-6	Peligros para el tránsito
	-7	Medidas adicionales de protección
	-8	Mamparas protectoras
	-9	Defensa a linderos
	-10	Retiro de materiales
	-11	Caída de escombros
	-12	Riego
	-13	Relleno de zanjas
	-14	Demoliciones paralizadas
	-15	Limpieza final
-4	-6	<u>Cimientos</u>
	-1	Generalidades
	-2	Cimientos bajo muros
	-3	Cimientos bajo aberturas
-4	-7	<u>Estructuras resistentes</u>
	-1	Normas de cálculo
	-2	Conservación de límites
	-3	Apoyo de vigas
	-4	Uso de madera
	-5	Uso de vidrio
	-6	Uso de estructuras existentes
-4	-8	<u>Muros de albañilería y otros</u>
	-1	Impermeabilización
	-2	Muros de Hormigón
	-3	Muros de Piedra
	-4	Tabiques interiores
	-5	Espesor de muros exteriores
	-6	Espesor de muros medianeros
	-7	Construcciones sin apoyar en muros divisorios
	-8	Muros de sótanos
	-9	Muros divisorios privativos

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 7

		-10	Sobreelevación de muros
		-11	Carga de techos
-4	-9		<u>Revoques y revestimientos</u>
		-1	Obligaciones
		-2	Revoques externos
		-3	Revoques internos
		-4	Revestimientos, ladrillos, lajas, etc.
		-5	Metal desplegado
		-6	Revestimiento con maderas
		-7	Revestimiento con vidrios
		-8	Revestimientos impermeables
-4	-10		<u>Contrapisos y solados</u>
		-1	Obligaciones
		-2	Excepciones
-4	-11		<u>Techos y azoteas</u>
-4	-11	-1	Cercado de azoteas
		-2	Desagües
		-3	Características de materiales
		-4	Materiales según distritos
		-5	Techos vidriados
		-6	Techos inclinados
-4	-12		<u>Instalaciones Complementarias</u>
		-1	Instalaciones de salubridad
		-2	Instalaciones eléctricas
		-3	Instalaciones térmicas
		-4	Vapor de agua a alta presión
		-5	Ventilación mecánica
		-6	Instalaciones para inflamables
		-7	Tanque para combustible de consumo diario
		-8	Idem para reserva
		-9	Disposición de residuos
		-10	Acceso a plenos
		-11	Aislación acústica
-4	-13		<u>Edificaciones alpinas y prefabricadas</u>
		-1	Generalidades
		-2	Dimensiones mínimas
		-3	Materiales
		-4	Desagües
-4	-14		<u>Andamios y torres</u>
		-1	Calidad y resistencia
		-2	Tipificación
		-3	Andamios sobre vía pública
		-4	Acceso a los andamios
		-5	Andamios fijos
		-6	Andamios suspendidos
		-7	Otros andamios
		-8	Torres
-4	-15		<u>Medidas de Seguridad</u>
		-1	Defensas en vacíos
		-2	Precauciones para la circulación
		-3	Defensas en instalaciones provisionales
		-4	Precauciones en techos
		-5	Bandejas de protección
		-6	Fiscalización
-4	-16		<u>Servicios de salubridad</u>
		-1	Local de salubridad
		-2	Vestuarios
-4	-17		<u>Conclusión de la obra</u>
		-1	Limpieza de obra
		-2	Limpieza de predios vecinos
-5			<u>Normas constructivas para actividades específicas</u>

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 8

-5	-1	<u>Edificios para cocheras</u>
-5	-2	<u>Estaciones de servicios</u>
	-1	Ubicación
	-2	Características constructivas
	-3	Servicios de salubridad
	-4	Precauciones contra incendio
	-5	Superficie de espera
	-6	Espacio para estacionamiento
	-7	Escurrimiento de líquidos
-5	-3	<u>Playas de Estacionamiento</u>
	-1	Definición
	-2	Características constructivas
	-3	Solados
	-4	Muros perimetrales
	-5	Cercos y muretes
	-6	Local de control
	-7	Accesos
	-8	Movimiento vehicular
-5	-3	-9 Previsión contra incendios
	-10	Iluminación artificial
	-11	Pérgolas y enramadas
-5	-4	<u>Depósitos de automotores</u>
-5	-5	<u>Talleres de reparación</u>
-5	-6	<u>Lavaderos de automóviles</u>
	-1	Generalidades
	-2	Salubridad
	-3	Incendios
	-4	Usos compatibles
	-5	Comunicación con otros usos
	-6	Instalaciones anexas
-5	-7	<u>Estaciones terminales de transporte público</u>
	-1	Estacionamiento
	-2	Locales de control
	-3	Salubridad
	-4	Locales complementarios
	-5	Talleres
	-6	Refugios
-5	-8	<u>Comercial</u>
	-1	Galerías comerciales
	-2	Comercios de productos alimenticios
	-3	Proveedurías
	-4	Autoservicio de productos alimenticios
	-5	Mercado de puestos minoristas
	-6	Expendio de comida in situ
	-7	Locales y quioscos en estaciones de transporte público
	-8	Elaboración de alimentos para venta inmediata
	-9	Fraccionamiento de alimentos y bebidas
	-10	Venta al por mayor de alimentos
	-11	Supertiendas y Supermercados
-5	-9	<u>Industrial</u>
	-1	Generalidades
	-2	Cámaras frigoríficas
	-3	Talleres y depósitos
	-4	Laboratorios medicinales
	-5	Talleres de pintura
	-6	Depósito de lavadero de trapos
	-7	Lavadero de ropas
-5	-10	<u>Servicios de hotelería</u>
	-1	Salidas exigidas
	-2	Incendio
	-3	Sanitarios

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 9

	-4	Habitaciones	
	-5	Cocinas	
	-6	Comedores	
	-7	Seguridad	
-5	-11	<u>Espectáculos</u>	
	-1	Teatros - Cines	
	-2	Expansión nocturna	
	-3	Carpas y galpones desmontables	
-5	-12	<u>Sanidad</u>	
	-1	Hospitales (en redacción)	
	-2	Sanatorios (en redacción)	
	-3	Clínicas (en redacción)	
	-4	Dispensarios (en redacción)	
	-5	Sala Cuna (en redacción)	
	-6	Casas de Baños (en redacción)	
	-7	Velatorios	
	-8	Asistencia veterinaria (en redacción)	
	-9	Alojamiento de animales (en redacción.	
	-10	Caballeriza (en redacción)	
	-11	Peluquerías	
	-12	Guardería Infantil	
-5	-12	-13	Establecimientos geriátricos
-5	-13	<u>Educación y Cultura</u>	
	-1	Escuela y Colegio	
	-2	Institutos de enseñanza	
	-3	Jardín de infantes	
-5	-14	<u>Deportivo – Social</u>	
	-1	Estadio de fútbol	
	-2	Deportes en locales cerrados	
	-3	Canchas para diversos deportes	
-5	-15	<u>Religioso</u> (en redacción)	
-5	-16	<u>Explosivos</u> (en redacción)	
-5	-17	<u>Actividades toleradas</u> (en redacción)	
-6	<u>Reglamento de accesibilidad para usuarios con movilidad y/o comunicación reducida (UMR)</u>		
-6	-1	<u>Generalidades</u>	
-6	-2	<u>Componentes intraedilicios</u>	
	-1	Puertas y pasillos	
	-2	Escaleras	
	-3	Rampas	
	-4	Ascensores	
	-5	Locales sanitarios	
	-6	Estacionamiento cubierto	
-6	-3	<u>Componentes extraedilicios</u>	
	-1	Vías públicas	
	-2	Patios, jardines y plazas	
	-3	Estacionamientos descubiertos	

SECCIÓN 1

1. GENERALIDADES

1.1. TÍTULO – ALCANCES – OBLIGACIONES

1.1.1. TÍTULO

Esta ordenanza será conocida y citada como el REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES y regirá en todo el ámbito del Partido de General Pueyrredon.

1.1.2. ALCANCE DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES.

Las disposiciones del Reglamento General de Construcciones alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- la construcción, demolición, refacción, ampliación o modificación de edificios, estructuras e instalaciones.
- El uso, mantenimiento o inspección de construcciones y predios. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades oficiales o particulares.

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

Prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra norma municipal anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

1.1.3. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y/O EMPRESAS

El propietario, profesional o empresa comprendido en los "Alcances del Reglamento General de Construcciones", debe conocer sus prescripciones y queda obligado a cumplirlos.

1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Toda la documentación que se relacione con el Reglamento General de Construcciones, será escrita en idioma nacional, salvo el caso de los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo .

Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.

1.1.5. REDACCION DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES.

Las palabras y expresiones de este Reglamento se consignan con el siguiente criterio:

- a) el género masculino, incluye el femenino y neutro;
- b) el número singular, incluye el plural;
- c) el verbo usado en tiempo presente, incluye el futuro.

1.2. ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES.

1.2.1. ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES

En el caso de requerirse en el futuro la modificación de uno o más puntos del presente Reglamento para incorporar o suprimir de sus disposiciones modalidades que hagan a necesidades o conveniencias de cambios de las estructuras, el estudio de la actualización estará a cargo de una Comisión nombrada al efecto por el Departamento Ejecutivo.

Las actualizaciones que se introduzcan al Reglamento, estarán en vigencia a los TREINTA (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, salvo que se establezca una fecha distinta.

1.2.2. PUBLICACION DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES Y SUS ACTUALIZACIONES.

Cualquiera sea la forma en que se publique el Reglamento General de Construcciones se mantendrá en lo posible inalterada la continuidad de su articulado. Periódicamente el Departamento Ejecutivo podrá ordenar la publicación en fascículos, de las hojas que correspondan a actualizaciones del presente Reglamento.

1.3. DEFINICIONES - ABREVIATURAS.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 11

1.3 1. DEFINICIONES.

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Reglamento, tienen los siguientes significados:

A:

Acera: espacio de la vía pública comprendido entre el filo del cordón de la calle y la Línea Municipal, destinado al tránsito de peatones.

Aleros: elemento arquitectónico voladizo no transitable.

Altura de la fachada: medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y / o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.

Antecocina: local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de esta.

Ascensor: mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este termino no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismo similares.

B:

Balcón: elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por una baranda, parapeto o balaustrada.

C:

Caja de escalera: escalera contenida entre muros de resistencia al fuego; de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático aprobado. Tendrán ventilación cenital y pasamanos.

Carga y descarga: espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

Conducto: elemento cerrado lateralmente, abierto en sus extremos por los que comunica distintos espacios.

Cochera: espacio, estructura o edificio donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o bienes.

Cota de acera: cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera (pendiente máxima 2%) en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

Cota de parcela: nivel del predio, determinado de acuerdo con las disposiciones (de este Reglamento y del C.O.T.).

CH:

Chimenea: conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D:

Dispensa: local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

Dirección de Obras Privadas: repartición municipal a la que le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Reglamento y del C.O.T.

E:

Estar: ver sala común.

Entrepisos: estructura resistente horizontal, accesible, con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

Estructura: armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

F:

Fachada principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la línea de edificación.

G:

Galería o Pasaje Comercial: espacio en un edificio donde alrededor o a lo largo de un pasillo común con una o mas salidas directas a la vía pública, se instalan varios locales comerciales independientes entre sí.

H:

Hall: local de acceso a otros locales.

I:

Instalaciones Complementarias: equipamientos que resultan útiles para el buen funcionamiento de una construcción.

L:

Línea Municipal: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

Línea Municipal de Esquina: línea determinada por el Dpto. de CATASTRO para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas.

Local de habitación transitoria: todos aquellos locales de vivienda dedicados exclusivamente a las tareas domésticas en los mismos, por ejemplo: cocina, antecocina, lavadero, etc.

Local no habitable: locales dentro de las viviendas no aptos para la habitación o morada de las personas, por ejemplo: cuartos de baño, retretes, despensas, pasillos, vestíbulos, depósitos, cocheras, etc.

M:

Marquesina: alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias: a los efectos de la acción del fuego, las materias son:

a) **Explosivas:** aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);

b) **inflamables:** aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son:

-Primera categoría: hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona);

-Segunda categoría: más de 40 °C hasta 120°C (kerosene, aguarrás, ácido acético).

Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considerarán como muy combustibles;

c) **Muy combustibles:** aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

d) **Poco combustibles:** aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón, todos ellos ignifugados);

e) **Refractarias:** aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

Muro exterior: muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

N:

Nivel del cordón: cota del cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela; en las calles que carecen de cordón, se tomará en el centro de la calzada.

O:

Obra: trabajo que corresponde a todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

Ochava: ver Línea Municipal de esquina.

P:

Palier: pequeño hall de acceso a locales de un piso.

Patio apendicular del espacio urbano: patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

Piso: espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

Playa de estacionamiento de vehículos: parcela, puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Predio de esquina: el que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Predio intermedio: aquel que no es predio de esquina.

R:

Reconstruir: edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba; rehacer una instalación.

Refaccionar: ejecutar obras de conservación.

Retrete o toilette: local sanitario en el que se podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.

S:

Sala común: local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

Semisótano: piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo, acera adyacente o cota de parcela.

Solado: revestimiento del suelo natural o de un piso.

Sótano: piso situado bajo el nivel de la cota de parcela.

Superficie cubierta: área techada delimitada por los bordes externos de los muros o tabiques envolventes.

Superficie semicubierta: espacio con por lo menos dos de sus lados abiertos.

Superficie de local: área techada delimitada por el filo interior de los tabiques envolventes.

T:

Tabique: muro delgado no apto para soportar cargas.

V:

Vidriera: bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

Vitrina: escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales no comunicado con locales.

Volumen edificable: el máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Ordenamiento Territorial.

Volumen edificado: el total construido en la parcela.

1.3.2. ABREVIATURAS:

C.O.T. -Código de Ordenamiento Territorial

D.E. -Departamento Ejecutivo

D.O.P. -Dirección de Obras Privadas

Decr. -Decreto

P.L. -Plano límite

L.M. -Línea Municipal

Ord. -Ordenanza

O.S. -Obras Sanitarias

SECCION 2

2. NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1 TRAMITES ADMINISTRATIVOS.

2.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA.

Se deberá solicitar permiso para:

- construir nuevos edificios;
- ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;
- cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal;
- cambiar o modificar estructuras de techos;
- desmontar y excavar terrenos;
- efectuar demoliciones.

2.1.2. REQUISITOS PARA LA REALIZACION DE OBRAS.

Todo trabajo constructivo deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Reglamento General de Construcciones y en el Código de Ordenamiento Territorial.

2.1.3. CONSULTAS Y ANTEPROYECTOS.

Todo anteproyecto y todos aquellos casos que pudieran resultar dudosos a juicio del profesional, o que por sus características especiales no estuvieran contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial y/o este Reglamento, podrán ser sometidos a consideración de la autoridad municipal, la que deberá expedirse mediante acto administrativo, que será testimoniado y entregado al profesional, para ser presentado conjuntamente con la documentación a que se refiere el Capítulo 2.2

2. 2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS .

(Ord. 19309)

2.2.1 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LOS PERMISOS DE OBRA.

Toda la documentación que se presente ante la Dirección de Obras Privadas será firmada por el propietario del inmueble o solicitante y por los profesionales y/o empresa interviniente, con arreglo a las disposiciones de este Reglamento.

Los firmantes deberán mencionar al pie de sus firmas el domicilio legal actualizado. Los profesionales utilizarán un sello aclaratorio de la firma en donde se indicarán números de matrículas provincial y municipal.

En la solicitud de permiso se aclarará el tipo de trabajo a realizar (construcción, ampliación, obra existente, etc.) y se presentará en el Departamento de Catastro, el que ejecutará el croquis de ubicación de la parcela e informará los datos del dominio y nomenclatura catastral con la correspondiente visación. Asimismo, se verificará que el inmueble no registre deudas atrasadas.

Los planos y planillas de cálculo de estructuras resistentes y los planos de electricidad cuando se trate de instalaciones monofásicas, se agregarán a título informativo, ya que el profesional firmante es el directo responsable por el cálculo y la ejecución de las mismas, limitándose la Municipalidad a verificar la concordancia entre los esquemáticos y plantas indicadas en los planos de construcción.

Cuando la documentación esté firmada por un solicitante que no haya acreditado fehacientemente la titularidad del dominio mediante escritura registrada, la Dirección de Obras Privadas aprobará los planos si el recurrente aporta un boleto de compra – venta cuyas firmas estén legalizadas por escribano público y siempre que se “acredite un vínculo entre la persona que figura como vendedora y el titular registral del dominio”. También se aceptará certificado de escribano en el que se indique que la escritura se halla en trámite registral. En caso de juicio de usucapión se aceptará solamente sentencia judicial que a sus efectos se dicte, la excepción a este requisito deberá ser tramitada ante el Departamento Ejecutivo para su posterior aprobación por el Honorable Concejo Deliberante.

2.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

2.2.2.1. OBRAS NUEVAS (INCLUYE AMPLIACIÓN DE OBRAS) .

- a) Solicitud de construcción.
- b) Certificado de amojonamiento visado por Catastro (sólo para obras nuevas).
- c) **(Ord. 25116)** Constancia de haber sido controlado previamente por el ente de la colegiación que corresponda, del cumplimiento de las normas previsionales correspondientes a los honorarios percibidos por dicho ejercicio profesional

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 15

- d) Certificación de Uso del Suelo: cuando en el predio se proyecta la construcción de local/es para alguna actividad distinta a la de vivienda, se solicitará previamente en la Dirección de Contralor del Plan la correspondiente certificación de Uso del Suelo en una copia del plano de construcción, la que deberá adjuntarse al legajo.
- e) Cuatro (4) copias heliográficas del plano de construcción (incluye la copia con certificación de Uso del Suelo si correspondiera) y copia visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- f) Dos (2) copias del plano de estructura resistente.
- g) Estudio de suelos en caso de proyectos de características indicadas en 4.4.12.
- h) Planilla de categorización de la obra.
- i) Cono de sombra, en aquellas construcciones ubicadas en la zona costera indicada en el C.O.T.
- j) En caso de ampliaciones: una copia o fotocopia del plano aprobado certificada por la D.O.P.
- k) Comprobante del pago del anticipo de derechos de construcción.

2.2.2.2. OBRAS EXISTENTES (según Ordenanza 6507)

- a) Las obras existentes deberán cumplimentar los requisitos exigidos en el apartado precedente, excepto los incisos b), f) y g).
- b) Una (1) copia del plano de construcción, en polietileno o material similar.
- c) Informe técnico del estado de obra y su estructura resistente visado por el Consejo Profesional correspondiente.
- d) Libre Deuda Previsional, visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- e) Solicitud de Inspección Final, visada por la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires.

2.2.2.3. DEMOLICIONES

- a) Solicitud de demolición con sus visados y sellado correspondientes.
- b) Dos (2) fotografías del frente de la finca a demoler, en tamaño 12 x 19 cm.
- c) Certificado de Desratización.
- d) Un (1) plano original en papel vegetal.
- e) Tres (3) copias de planos en papel heliográfico.
- f) **(Ord. 25116)** Constancia de haber sido controlado previamente por el ente de la colegiación que corresponda, del cumplimiento de las normas previsionales correspondientes a los honorarios percibidos por dicho ejercicio profesional.

2.2.2.4. ANTEPROYECTOS

- a) Solicitud de anteproyecto con sus visados y sellados correspondientes.
 - b) Cuatro (4) copias de plano, con la inscripción en carátula de "Plano de anteproyecto", incluye uno visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - c) **(Ord. 25116)** Constancia de haber sido controlado previamente por el ente de la colegiación que corresponda, del cumplimiento de las normas previsionales correspondientes a los honorarios percibidos por dicho ejercicio profesional..
 - d) Cono de Sombra (para aquellas construcciones ubicadas en zonas indicadas por el C.O.T.).
- En todos los casos, el Departamento de Fiscalización de Obras, procederá a la liquidación y cobro de los derechos por anteproyecto, antes de realizar el estudio de Control Técnico.

2.2.2.5. MARQUESINAS Y CARTELES DE PROPAGANDA

- a) Solicitud de construcción con sus visados y sellados correspondientes.
- b) **(Ord. 25116)** Constancia de haber sido controlado previamente por el ente de la colegiación que corresponda, del cumplimiento de las normas previsionales correspondientes a los honorarios percibidos por dicho ejercicio profesional..
- c) Dos (2) copias del plano de estructuras.
- d) Dos (2) copias del croquis de detalle donde consten la ubicación, altura y dimensiones del cartel o marquesina.
- e) Autorización del consorcio en caso de tratarse de propiedad horizontal.
- f) Compromiso por escrito del propietario, que se agregará (al expediente de permiso de construcción, a reformar la marquesina a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso de que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

2.2.3. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL

Las solicitudes de Inspección Final de Obras reunirán la siguiente documentación:

- a) Solicitud de Inspección Final, visada por la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 16

- b) Una (1) copia en polietileno o similar del plano de construcción conforme a obra, con dos (2) copias heliográficas si se hubieran introducido modificaciones con respecto a los planos originalmente aprobados (incluye una copia visada por el Consejo Profesional correspondiente).
- c) Libre deuda Previsional visado por la Caja de Previsión correspondiente.
- d) Plano de estructura resistente, en caso de haberse modificado el proyecto original.

2.2.4 PLANOS DE INSTALACIONES ELECTRICAS U OTRAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

Serán tramitadas por las oficinas técnicas correspondientes.

2.2.5. RECHAZO DE DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA

En el acto de presentación ante el Registro de Firmas de la D.O.P. se controlará la documentación presentada, no recibándose el legajo si la documentación estuviera incompleta.

2.2.6. AUTORIZACION PARA INICIAR LOS TRABAJOS

El comprobante de la presentación completa de la documentación, visado y fechado por la D.O.P., faculta al Propietario para iniciar la obra, en caso de que opte expresamente por la alternativa indicada en 2.4.2. c). En este caso, el Propietario y el Proyectista manifestarán bajo declaración jurada que asumen las responsabilidades emergentes de la eventual falta de ajuste entre lo proyectado y las normas vigentes, relevando a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido. En cuanto al Director Técnico y el Constructor, asumirán desde la iniciación de la obra las responsabilidades que les competen.

2.3. PORMENORES TECNICOS IMPRESCINDIBLES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS.

2.3.1. ESCALAS METRICAS

Las plantas, secciones y fachadas serán ejecutadas en escala 1:100; la planta de techos y los croquis de siluetas, en escala 1:200. En casos especiales, el Departamento de Fiscalización de Obras, podrá exigir la presentación de los planos de detalles, en escalas mayores, que juzgare necesario para la mejor interpretación del proyecto.

2.3.2. COLORES CONVENCIONALES

En los planos se identificarán los distintos tipos de obra con los rayados y colores convencionales indicados a continuación:

- a) A construir nueva: muros en rojo
- b) Con planos aprobados: muros y rallado en rojo
(existente o en construcción)
- c) Existente sin permiso: muros en blanco y rayado en rojo
- d) Existente mayor de 10 años: muros en negro
- e) Existente con final: muros y rallado en negro
- f) A demoler: muros en amarillo
- g) Demolido sin permiso: muros y rallado en amarillo

Los rayados serán a 45° con una separación entre sí de 1 a 2 cm.

Los colores a usar serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, los que a su vez, serán fáciles de interpretar y/o leer – Norma IRAM 4525.

2.3.3. SÍMBOLOS, ACOTACIONES, LEYENDAS

Los símbolos que se emplean en los planos de construcción de edificios para representar muros, puertas, ventanas y todo otro detalle, relativo a dichos planos se establecen en la Norma IRAM 4525 y 4526.

El espesor y tipo de las líneas se fija de acuerdo a la Norma IRAM 4502.

El tipo y tamaño de las letras y números se rige por la Norma IRAM 4503.

Se indicarán todas las dimensiones de los locales y patios en las respectivas plantas, en los cortes y fachadas se incluirán las alturas de los locales, espesores de entresijos y / o alturas de techos, cotas de parcela y plano límite; la unidad de medida lineal para el dibujo será el metro, pero su símbolo no se indicará, salvo los casos especiales en que la unidad adoptada sea otra; la forma de indicar y/o dibujar las cotas se establecen en la Norma IRAM 4511.

2.3.4. CONTENIDO DE LOS PLANOS

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 17

- 1) Planos de construcción y/o ampliación: los planos que se presenten contendrán las siguientes características:
- a) la planta de cada piso del edificio; en planta baja se indicará y acotará el perímetro del terreno;
 - b) las secciones (cortes) necesarias para dar una idea exacta de la construcción y como mínimo dos (2).
 - c) la elevación de la fachada o fachadas si tuviera más de una, con indicación del tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes, y construcciones auxiliares. La D.O.P. podrá exigir una perspectiva.
 - d) planta de techos con indicación de las pendientes y material de la cubierta, y salida de ventilación si existen.
 - e) croquis con la silueta de superficies, con perímetro acotado, discriminando cubiertas y semicubiertas.
 - f) balance de superficies, discriminando por plantas: cubierta y semicubierta, suma total de cada una de ellas, superficie de parcela y libre del terreno.
 - g) cálculos del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) Factor de Ocupación Total (F.O.T.), Densidad Neta de la Parcela e Incrementos de los Indicadores Básicos, si correspondiere.
 - h) retiros laterales y de frente.
 - i) indicación de la Línea de Frente Interno.
 - j) indicación de la cota de parcela y del plano límite.
 - k) cálculo del estacionamiento y de las áreas de carga y descarga cuando corresponda.
 - l) normas de habitabilidad: dimensiones mínimas de ambientes, planilla de cálculo de vanos de iluminación y ventilación.

Notas:

- a = lado mayor del local.
- b = lado menor del local.
- S = superficie total del local.
- l = largo o ancho del vano.
- h = altura del vano.
- s = área del vano.

15	Nº	Dimensiones local			Vent. Regl.	Ilum. Regl.	Vent. Proyec.			Ilum. Proyec.		
		A	B	s			H	l	s	h	l	s
7												
	10	15										

- m) carácter y dimensión de los patios, relación H/d.
- n) tratamiento arquitectónico de las medianeras o muros divisorios.
- ñ) denominación de ambientes, indicación de artefactos de baños, cotas dimensionales y de nivel, aleros, balcones y marquesinas.
- o) indicación de vereda, su material y ancho.
- p) consignar si es calle pavimentada, mejorada o de tierra.
- q) aclarar si posee servicios de luz, agua y cloacas, si no cuenta con estos últimos, indicar ubicación de pozo negro con distancia a ejes linderos y a perforación de agua.
- r) en planta de terreno: indicar ángulos, cerco sobre L.M. y cercas perimetrales (espesor, material y altura).

- 2) Planos de demolición: los planos que se presenten tendrán los siguientes detalles:
- a) planta acotada de la superficie, muros o elementos a demoler.
 - b) las secciones necesarias para dar una idea exacta de la demolición, mínimo uno (1).

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 18

- c) en la refección o ampliación de edificios, cuando las demoliciones sean parciales de escasa importancia, podrán incluirse en los planos de construcción.
- 3) Planos de anteproyecto y/o consulta: Estos planos contendrán los datos y/o elementos solicitados para los planos de construcción indicados en el apartado 1).
- 4) Planos y planillas de cálculo de elementos resistentes: Contendrán los esquemáticos de las plantas y el cálculo de todos los elementos que conforman la estructura resistente.
- 5) Construcciones desmontables: Las construcciones desmontables, (silos, carteles de propaganda, etc.) se presentarán de acuerdo a lo establecido en los apartados 1) y 4).

2.3.5. APROBACION DE COPIAS ADICIONALES

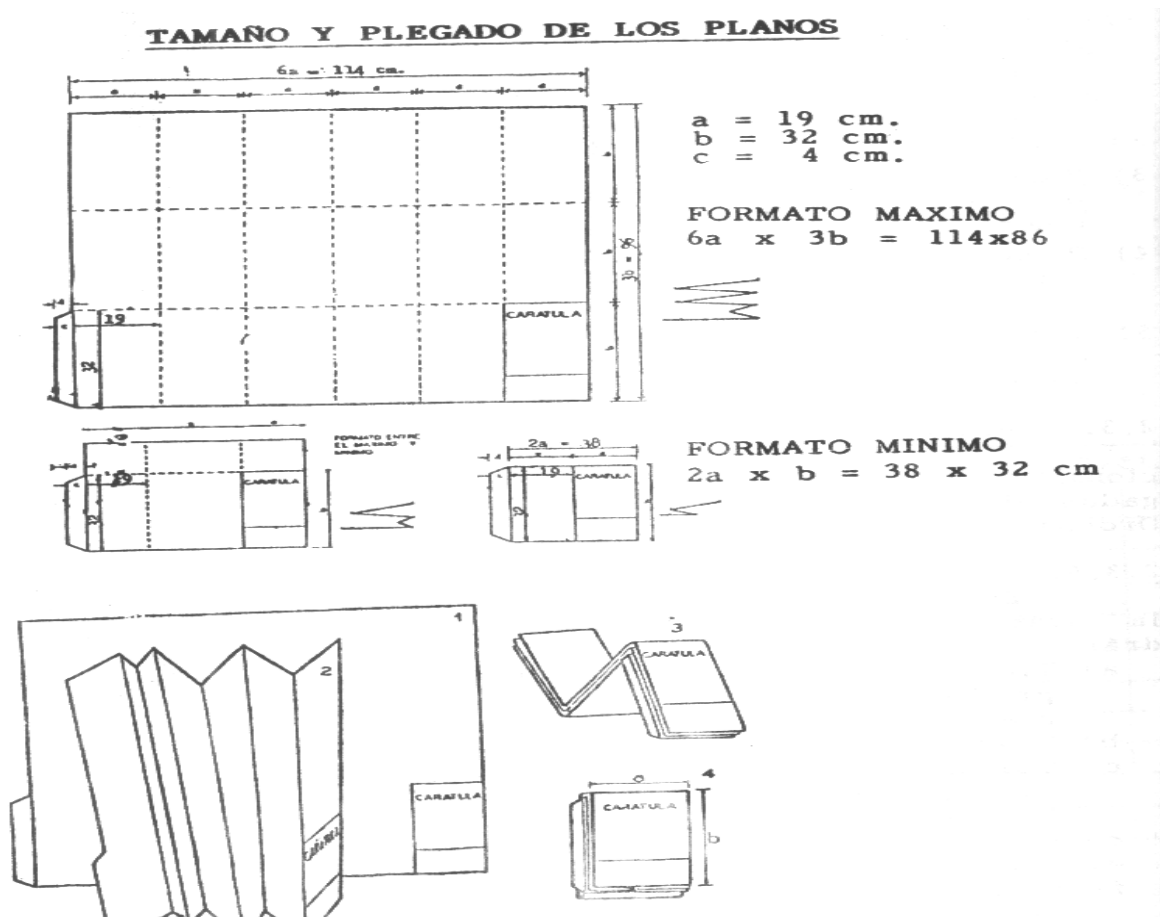
Si el interesado lo solicitare, podrá agregar copias adicionales de planos, que se aprobarán en conjunto y serán entregadas al solicitante, previo pago de los derechos que fija la Ordenanza Fiscal vigente.

2.3.6. CARATULA DE PLANOS

En la parte inferior, a la derecha del plano se ubicará la carátula, de acuerdo al modelo 2.3.6., dicha carátula contendrá:

- a) Tipo de obra: (construcción, ampliación, demolición, anteproyecto, obra existente, etc.), número y contenido del plano (plantas - cortes - fachadas).
- b) Nombre del propietario o propietarios.
- c) Ubicación de la obra: calle y número otorgado y/o certificado por el Departamento de Catastro y calles laterales de la manzana.
- d) Ciudad y Partido.
- e) Escalas métricas
- f) Nomenclatura catastral y número de cuenta de la parcela.
- g) Distrito, tipología EDILICIA adoptada, F.O.T. y F.O.S.
- h) Croquis de ubicación de la parcela en escala 1:2.000, con indicación de las calles que rodean la manzana, cotas de terreno y distancias a esquinas.
- i) Balance de superficies.
- j) Firma del propietario y domicilio real y actualizado del mismo.
- k) Firma de los profesionales intervinientes con sello aclaratorio de firma e indicación de sus títulos, números de matrícula y domicilios actualizados.

2.3.7. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

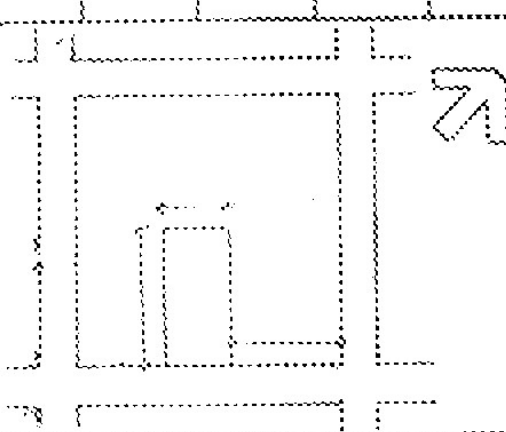
Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 19

Los planos deberán presentarse doblados y en forma tal que la carátula ocupe el primer plano del mismo.

Los formatos máximos y mínimos, y la forma de plegarlos se ejemplifican en los croquis 2.3.7.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 20

								19 cm
PLANO DE :						Nº		
PROPIEDAD DE :						CONTIENE		
CALLE :						ESCALA		
MAP DEL PLATA						PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON		
CIRCUN.	SECCION	MANZ.	PARCELA	M.P.C.T.A.	DISTRITO	MUNICIPALIDAD	FOLIO 1º/201	FOLIO 2º/201
						SUPERFICIES		
NOTAS						PROPIETARIO		
						PROYECTO		
COLEGIADO PROFESIONAL						DIRECCION		
						CONSTRUCCION		
RESERVADO USO MUNICIPAL								
18 cm								

2.4.1. PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION

El legajo completo, con las visaciones indicadas en el Capítulo 2.2. y el comprobante de pago del anticipo de los derechos de construcción, se presentará al Registro de Firmas de la D.O.P. que visará el legajo el que se presentará en Mesa General de Entradas para la formación del respectivo expediente.

2.4.2. ESTUDIO DE CONTROL TECNICO - OPCIONES

El recurrente tiene tres opciones:

a) Presentación de un anteproyecto o consulta en las condiciones fijadas en 2.1.3. y 2.2.2.4., el que se someterá a estudio técnico a realizarse dentro de los plazos fijados en 2.4.5.

Una vez aprobado, si correspondiere, deberá presentarse el proyecto definitivo dentro del plazo determinado en 2.5.6.

b) Presentación de planos con solicitud expresa de estudio técnico y aprobación, debiendo en este caso notificarse al profesional los resultados del estudio dentro del plazo fijado en 2.4.5.

c) Presentación de planos sin solicitud de estudio ni previa aprobación, e iniciación de las obras en las condiciones fijadas en 2.2.6. Para estos casos la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por medio de la D.O.P., reglamentará el método de control técnico y fiscal de la documentación presentada.

PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION (VER ORDENANZA IMPOSITIVA) A partir de 2006, Ordenanza 17515, se denomina TASA POR SERVICIO TECNICO DE CONSTRUCCION.

Al ingresar el legajo en la D.O.P. los derechos se liquidarán de acuerdo con las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes.

2.4.4. TRAMITES DE FINAL DE OBRA

Presentada la documentación indicada en el Capítulo 2.2.3. se realizará la inspección de la finca y estudio por Control Técnico; en caso de no existir observaciones ni deuda y certificarse el cumplimiento de lo dispuesto por Ordenanza 6870 (abrogada por la ordenanza 9784) Código de Preservación Forestal, se extenderá el Certificado de Inspección Final, dentro de los plazos establecidos.

2.4.5. PLAZOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACION DE DOCUMENTOS

En los casos de los apartados a) y b) del artículo 2.4.2. la D.O.P. emitirá su dictamen dentro de los plazos que fija la Ordenanza de Procedimientos Administrativos Municipal vigente, siempre que la magnitud del proyecto u otras razones de importancia no requieran un plazo mayor, hecho que será notificado al recurrente.

2.4.6. DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA - INEXACTITUDES

Si los documentos exigidos no están completos, presentan inexactitudes o fueran observados, el Profesional actuante será citado para que los aclare. Cuando se los retire para corregir, modificar o rehacer, deberán ser devueltos dentro de los plazos acordados.

Las correcciones podrán hacerse siempre que no afecten la claridad y conservación de los planos, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el Profesional y ratificadas por el Propietario cuando la Municipalidad lo estime conveniente.

2.4.7. EXENCION DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCION

Estarán exentos total o parcialmente del pago de los Derechos de Construcción, los inmuebles determinados por la Ordenanza Fiscal vigente a la fecha de presentación de los planos.

2.4.8. VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUIDAS BAJO SUPERVISION MUNICIPAL

Exceptúanse del pago de los Derechos de Construcción a las casas nuevas que se edifiquen conforme a los planos tipo que a tal efecto proporcione el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano (I.M.D.U.R.) de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza 4880/81 (abrogada por la ordenanza 10527) y Decreto 109 del 12/03/81.

2.4.9. MODIFICACIÓN DE PLANOS Y/O PLANILLAS APROBADOS

El propietario o constructor podrá introducir modificaciones y / o ampliaciones de obra en curso sin previa presentación de nuevos planos en las condiciones fijadas en 2.2.2.1., siempre y cuando la superficie en cuestión sea reglamentaria y no supere el 30 % de la aprobada originalmente. Al presentarse el trámite de final de obra (art. 2.4.4.) se procederá al eventual reajuste de los derechos, conjuntamente con la aprobación del plano conforme a obra.

2.4.10. OTROS TRAMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS Y/O PERMISOS DE INICIACIÓN DE OBRAS

La D.O.P. podrá cambiar, variar, adecuar y/o disponer nuevas formas de estudio, trámite, aprobación de planos y/o permisos de ejecución o iniciación de obras nuevas a construir.

2.5. DESISTIMIENTO DE OBRA, VENCIMIENTOS DE PERMISOS, OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACION DE TRAMITE DE PERMISOS ARCHIVADOS

2.5.1. DESISTIMIENTO DE OBRA

- a) El propietario, durante el transcurso de la tramitación, tiene derecho a manifestar por escrito, en el expediente respectivo, que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada .
- b) La falta de pago en término de los Derechos de Construcción, se considerará como desistimiento de la obra.
- c) En los casos precedentes, habiendo sido estudiados los planos se liquidarán los derechos que fije la Ordenanza Fiscal vigente .

2.5.2. PLAZOS PARA COMENZAR LAS OBRAS, VENCIMIENTO DE PERMISOS

Toda obra deberá comenzarse dentro de los ciento veinte (120) días corridos de la fecha de presentación del legajo de construcción.

Se considerará caduco todo permiso de obra que no haya sido iniciada en el plazo acordado, salvo en el caso de imposibilidad debidamente justificada por parte del propietario, por nota ingresada a la D.O.P. antes del vencimiento del citado plazo.

Cuando se disponga la caducidad del permiso de construcción de una obra, se enviará al archivo al respectivo expediente de construcción.

2.5.3. DEVOLUCIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO CONSTRUIDAS

Cuando hayan sido abonados los Derechos de Construcción de una obra, de cuya ejecución desista el interesado, podrá devolverse el porcentaje de lo abonado que fije la Ordenanza Fiscal vigente siempre que no se hubiera dado comienzo a la ejecución de la obra y el reintegro de los derechos se solicite dentro de los noventa (90) días del desistimiento.

Cuando la obra se ejecute parcialmente, no corresponderá la devolución de derechos de la parte suprimida.

2.5.4. OBRAS PARALIZADAS

Si mediante inspecciones la D.O.P. verifica que una obra se encuentra paralizada en su ejecución durante seis meses o más, se enviará al archivo el expediente, previa inspección y notificación al responsable, dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos y declarándola "PARALIZADA", salvo el caso de fuerza mayor debidamente notificado a la D.O.P. antes del vencimiento del citado plazo, después de verificar que lo realizado se ajusta a las disposiciones en vigencia y que no compromete la higiene, la seguridad y/o la salubridad pública.

Si fuera considerado técnicamente conveniente, la D.O.P. exigirá del responsable, en términos perentorios, el retiro de las bandejas y de todo material depositado en la obra, la reconstrucción de la vereda y, si no hubiera comercios o cocheras habilitadas, la construcción de una pared de material desde el nivel de la vereda hasta un mínimo de 3 metros de altura, la que podrá tener una puerta cerrada con llave. Dicha pared cubrirá todo el ancho de la obra. En caso de hallarse habilitados comercios o cocheras, se exigirá que el frente de la parte habilitada se termine de acuerdo al tratamiento previsto en planos.

2.5.5. REANUDACIÓN DE TRAMITE DE UN EXPEDIENTE DE OBRA

No se podrá reanudar el trámite de una obra con permiso vencido, declarada "paralizada" o cuyos Derechos de Construcción no fueran abonados en término, esté o no archivado el expediente, dando por caduco todo lo actuado. Se deberá iniciar nuevo trámite de acuerdo a las condiciones constructivas vigentes en la fecha de la nueva presentación.

2.5.6. VIGENCIA DE LOS PLANOS DE ANTEPROYECTO

Los planos de anteproyecto tendrán una validez de ciento veinte (120) días corridos, contados a partir de la fecha de su aprobación, vencido dicho termino, éstos o la documentación definitiva deberán presentarse nuevamente adecuados a las Ordenanzas vigentes en la fecha de la nueva presentación.

2.5.7. COBRO DE DERECHOS POR VIA JUDICIAL

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 23

La falta de pago en término de los Derechos de construcción, de obra a ejecutar o de obra desistida, implicará el cobro de los derechos adeudados por vía judicial.

2.6. INSPECCION DE OBRAS

2.6.1. CONTRALOR DE LAS OBRAS - POLICIA DE OBRA

Todas las construcciones realizadas dentro del Partido de General Pueyrredon estarán sometidas a contralor, verificación e inspección de la Policía de Obras, la que dependerá del Departamento de Fiscalización de Obras. Se realicen o no estas tareas las responsabilidades fijadas en 2.7.5. se mantendrán Invariables .

2.6.2. INSPECCIONES ESPECIALES EN LAS OBRAS

El Departamento de Fiscalización de Obras puede disponer en las oportunidades que fije, inspecciones especiales o de oficio, a los efectos de verificar si las obras se realizaran de acuerdo con las disposiciones vigentes y los planos visados de la misma.

El propietario, profesional o empresa tienen el derecho de solicitar en el expediente la realización de inspecciones especiales.

2.6.3. ACCESO DE INSPECTORES A LOS PREDIOS

Los profesionales, propietarios o encargados de obras deberán permitir el acceso a las mismas de los Inspectores Municipales que acrediten su carácter de tales, de no facilitarse la entrada a las mismas, el Inspector procederá a labrar el Acta de Constatación respectiva, pudiendo en caso de reincidencia ordenarse la paralización de los trabajos.

2.6.4. EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN LA OBRA

En la obra deberán encontrarse permanentemente y hasta su terminación, a disposición del agente municipal, los planos visados generales de edificación o ampliación, refacción, demolición, etc., según corresponda en cada caso.

De no encontrarse en obra la documentación reglamentaria, se labrará Acta de Constatación procediendo además a paralizar los trabajos .

2.6.5. PRESENCIA DEL PROFESIONAL Y/O INSPECTOR MUNICIPAL EN LA OBRA

Cada vez que el Inspector Municipal lo considere necesario, podrá citar en la obra al Profesional interviniente, mediante notificación en forma, con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación.

El Profesional podrá solicitar por escrito en el expediente, la presencia del Inspector Municipal en la obra a su cargo, conviniendo día y hora y mencionando la causa del requerimiento.

Habrà una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes .

2.6.6. PLAZO PARA SOLICITAR INSPECCION FINAL DE OBRA

Dentro de los treinta (30) días corridos de haberse concluido la construcción, ampliación o refacción de un edificio, deberá solicitarse la Inspección Final de Obra.

2.6.7. CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL

Se extenderá Certificado de Inspección Final en forma NORMAL, a toda obra construida con permiso municipal, y a aquellas que en su transcurso introdujeron modificaciones y/o ampliaciones reglamentarias, declaradas de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4.9.

Se extenderá Certificado de Inspección Final en forma CONDICIONAL, a aquellas obras ejecutadas sin permiso municipal.

2.6.8. INSPECCION FINAL DE OBRA INCONCLUSA

1) En los casos en que una construcción, ampliación o refacción, por cualquier motivo quedara inconclusa, pero en condiciones de habilitar, se solicitará la Inspección Final de práctica y el Departamento de Fiscalización de Obras extenderá el respectivo certificado en forma CONDICIONAL, detallando los trabajos faltantes. En estos casos, al ser éstos terminados, se solicitará la Inspección Final con carácter definitivo.

2) Se extenderá Certificado de Inspección Final con carácter CONDICIONAL y sin limitaciones en el tiempo, cuando de la inspección surja que no se afecta la higiene, seguridad y/o salubridad pública y que se halla terminado el frente de acuerdo con los planos originales y construidos totalmente cercos y aceras de acuerdo a lo requerido por este Reglamento. En todos los casos en que se otorguen Certificados de Inspección Final, ya sean NORMALES o CONDICIONALES, se

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 24

deberá cumplir previamente con la plantación de árboles de acuerdo a la Ordenanza respectiva vigente.

- 3) Se podrá, excepcionalmente, otorgar a solicitud del interesado un Certificado de Inspección Final PARCIAL CONDICIONAL, en los casos de una unidad funcional totalmente terminada y habitable, en el contexto de un edificio sin terminar, a condición que se hallen en funcionamiento sus accesos y servicios centrales, o un Certificado de Terminación de una unidad terminada y habitable en el caso de edificios terminados que no estén en condiciones de obtener el certificado de inspección final.

2.6.9. INSPECCIONES NO SOLICITADAS

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en las condiciones establecidas en los artículos 2.6.6. y 2.6.8. y no obstante haberse construido en condiciones reglamentarias, no se haya solicitado oportunamente la Inspección Final correspondiente, el Departamento de Fiscalización de Obras consignará en el expediente de construcción las constancias del caso, incorporando de oficio el inmueble y disponiendo el archivo de las actuaciones previa verificación del cumplimiento del pago de los derechos de construcción; además, en estos casos, serán de aplicación las sanciones Previstas en el art. 2.8.1.

2.6.10. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Inspección, paralización y clausura de obras en contravención: Cuando se verifique que una obra se ejecuta sin permiso municipal o que, teniéndolo, no se lleva a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción, a los planos presentados, a las disposiciones vigentes o que en razón de la misma se causaren daños o perjuicios a fincas linderas, personas y/o cosas, se procederá a la inmediata paralización de los trabajos mediante Acta de Constatación, pudiendo incluso, procederse a la clausura preventiva de la misma, la que será ratificada o rectificada por el Juez de Faltas en la audiencia respectiva.

2.6.11 EVENTUAL DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Verificadas las infracciones en una obra en construcción con o sin permiso municipal, una vez labrada el Acta de Constatación, el Tribunal de Faltas Municipal podrá intimar la adecuación de la obra a las reglamentaciones vigentes o disponer su demolición.

2.6.12. DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO

2.6.12.1. CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBE

El Departamento Ejecutivo ordenará la demolición de todo edificio o parte del mismo que amenace derrumbarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción al plano, siempre que no sea posible adoptar otras medidas que aseguren su estabilidad.

2.6.12.2. TRABAJOS POR ESTADO DE RUINA Y AMENAZA DE PELIGRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

2.6.12.2.1. La Dirección considerará un edificio o estructura en peligro de ruina si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

a) Caso de muros:

(1) Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento, se ordenará su demolición previo los apuntalamientos del caso si corresponden.

(2) Cuando un muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente se ordenará el recalce hasta alcanzar la profundidad correcta;

b) Caso de estructuras:

Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo previo apuntalamiento si es necesario, según resulte de las conclusiones analíticas .

2.6.12.2.2. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS AFECTADOS POR OTRO EN RUINAS U OTROS PELIGROS

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios si corresponden como medida preventiva. Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Dirección

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 25

ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

2.6.12.3. NOTIFICACION DEL PELIGRO DE DERRUMBE

Cuando un edificio fuera considerado en estado de peligro, se declarará inutilizable y se notificará al propietario de los trabajos que deberán ser realizados en el plazo máximo de treinta (30) días corridos. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al ocupante si lo hubiera; de no ser posible se publicará la notificación en los diarios durante dos (2) días consecutivos, y si vencido este plazo, no se hubiera presentado, la Municipalidad procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas.

2.6.12.4. PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE

Cuando el peligro de derrumbe fuera inminente, la Municipalidad podrá disponer de inmediato su apuntalamiento, o, si ello no fuera suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por Administración y por cuenta del propietario. Previamente se levantará un acta.

2.6.12.5. TERMINOS DEL APUNTALAMIENTO

Los apuntalamientos efectuados como medidas de emergencia, de acuerdo a lo indicado en los artículos precedentes, serán de carácter transitorio y deberán ser retirados en un plazo de treinta (30) días corridos, ejecutando en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios.

Vencido este plazo la Municipalidad procederá a efectuar por Administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo el o los desalojos que fueran necesarios.

2.6.12.6. DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO EN CASO DE DEMOLICIONES

Salvo en el caso previsto en 2.6.12.4. dentro de los tres (3) días de notificada una orden de demolición o refacción, el interesado tendrá derecho a exigir una nueva inspección municipal para que ratifique o rectifique lo resuelto por la primera. Vencido este plazo, se tendrá por consentida la demolición u orden de refacción y no se considerará reclamación alguna.

2.7. PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS

2.7.1. PROYECTO, DIRECCION Y/O CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

Quedan facultados para proyectar, dirigir y/o construir en este Municipio, con sujeción a lo que establece el Código de Ordenamiento Territorial, este Reglamento y las disposiciones que en adelante se dicten, los Profesionales habilitados a tales fines por la Municipalidad de General Pueyrredon.

2.7.2. OBRAS QUE PUEDEN REALIZAR LOS PROFESIONALES

Estos Profesionales podrán ejecutar las obras para las cuales su título los habilita.

2.7.3. OBRAS QUE PUEDE EJECUTAR EL PROPIETARIO

El propietario podrá ejecutar aquellos trabajos que no necesiten Permiso de Obra.

2.7.4. REGISTRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS (Incluye instaladoras de marquesinas y carteles).

Los Profesionales y las Empresas sólo pueden actuar una vez inscriptos en la matrícula municipal respectiva.

A cada Profesional y a cada Empresa se le asignará una matrícula la que autoriza al titular a desempeñarse en esa categoría; al efecto, el Departamento de Fiscalización de Obras llevará un registro en el que, además de los datos de los inscriptos, figurarán las sanciones y/o penalidades en que incurran.

2.7.5. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES Y / O EMPRESAS INTERVINIENTES EN EL PROYECTO Y LA EJECUCION DE LA OBRA

2.7.5.1. EL PROYECTISTA es el representante del propietario hasta la obtención de los planos aprobados. Tiene a su cargo la correcta presentación de la documentación, para la obtención del permiso de obra ante la D. O. P., en un todo de acuerdo con el C. O. T., este Reglamento y/o modificaciones a la fecha de presentación y el cálculo de estructura.

2.7.5.2. EL DIRECTOR TECNICO es el representante del Propietario ante las autoridades municipales durante la ejecución de la obra, y como tal, asume la responsabilidad de:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento** **Deliberativo**

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 26

- a) la dirección de los trabajos, conforme al proyecto presentado a la D. O. P.;
- b) la comunicación a la autoridad municipal de cualquier novedad que se produzca en la obra, debiendo denunciar toda modificación o variación del contenido de los planos aprobados
- c) la correcta ejecución de la estructura resistente, excavaciones, demoliciones y en general toda actividad constructiva.
- d) la solicitud de Inspección Final y documentación necesaria para tal fin, conforme a la obra realizada y dentro de los plazos establecidos. Dicha solicitud deberá ser firmada además por el propietario y constructor de la obra;
- e) de la ejecución de los actos exigidos por las inspecciones y/o de las paralizaciones ordenadas por la D.O.P .

En ningún caso y bajo ningún concepto podrá alegar desconocimiento del estado de obra, como así tampoco de la ejecución, modificación o variantes no denunciadas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

2.7.5.3. EL CONSTRUCTOR Y/O EMPRESA CONSTRUCTORA Y/O REPRESENTANTE TECNICO: tiene a su cargo la ejecución la obra y como tal asume la responsabilidad:

- a) de la construcción o demolición en sí de acuerdo a las normas en vigencia y a las reglas del arte;
- b) de la seguridad e higiene en las obras y de la protección contra eventuales perjuicios a terceros;
- c) de las empalizadas y bandejas de protección a linderos, en su correcta ejecución
- d) del manejo de acumulación de materiales y/o elementos o maquinaria de construcción en la vía pública, de la conservación de árboles, postes de servicios públicos, cámaras subterráneas y demás elementos físicos y la correcta ubicación de los pilares provisorios de luz;
- e) del correcto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.17.

2.7.5.4. EL RESPONSABLE DEL INFORME TECNICO:

Asume la responsabilidad de la veracidad de la declaración de los hechos existentes y su documentación.

2.7.5.5. PRINCIPIO Y FINAL DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL:

La responsabilidad del profesional y/o empresa se inicia con la presentación de planos y finaliza con el otorgamiento del certificado final de obra, en lo que respecta a sus obligaciones con esta Municipalidad.

2.7.6. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Todo cambio de domicilio de un profesional o de una Empresa inscripta en el municipio, debe ser comunicado a la D.O.P., dentro de los cinco (5) días de producido, por nota donde además se indicará los números de expedientes en trámite, para efectuar el cambio en estos y en el Registro de Firmas.

De no efectuarse en esta forma, toda citación o notificación realizada al domicilio anterior, será tenida por efectuada, de acuerdo a los términos de ley.

2.7.7. REEMPLAZO Y/O RENUNCIA DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

a) Reemplazo

El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad cambiar de Director, Constructor o Empresa, y proponer el respectivo reemplazante. El propietario responderá por las reclamaciones que formulen los interesados. La D. O. P. aceptará el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Municipalidad ordene, y cumplir con toda otra intimación de la D.O.P.

b) Renuncia.

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra, siempre que no exista pendiente de trámite infracciones imputables a ellos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda formular el Propietario, a quien se le notificará por cédula de lo resuelto, emplazándolo a proponer reemplazante. Los trabajos quedarán paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por la D.O.P.

- c) Previo a la aceptación del cambio de Profesionales o Empresa, ya sea por reemplazo o renuncia, la Municipalidad podrá ordenar se inspeccione la obra a fin de determinar el estado de la misma.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 27

2.7.8. PERMANENCIA DE LOS PROFESIONALES EN LA OBRA: ABANDONO, NEGLIGENTE REEMPLAZO O RENUNCIA NO COMUNICADOS

Todo Profesional o Empresa Constructora interviniente en una obra tiene ante el Propietario y esta Municipalidad, las obligaciones y responsabilidades que fija este Reglamento y las leyes nacionales y/o provinciales; su no cumplimiento se considera abandono negligente de sus tareas profesionales.

Cuando la Municipalidad tome conocimiento del abandono, reemplazo o renuncia y éste no haya sido comunicado, ordenará la inmediata paralización de la obra hasta que se restablezca el orden preceptuado en este Reglamento.

Cuando se produzca el abandono, reemplazo o renuncia del Director de Obra, Constructor o Empresa Constructora, sin efectuar la correspondiente comunicación, subsistirá la responsabilidad del mismo, hasta tanto se regularicen las actuaciones.

2.8. SANCIONES

2.8.1. SANCIONES DE CARACTER ADMINISTRATIVO A PROFESIONALES Y/O EMPRESAS - (incluye Colocadores y/o Instaladores de marquesinas, toldos y carteles de publicidad)

2.8.1.1. GENERALIDADES

Independientemente de las sanciones previstas en las Leyes N° 8912, N° 8751 y Ordenanza N° 4544 así como en el C.O.T. todo Profesional, Empresa Constructora o Instaladora que no procediera conforme a derecho o no diera cumplimiento a alguna de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento u Ordenanzas vigentes, podrá ser objeto de sanciones administrativas sin que estas tengan relación con otras de carácter municipal.

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

La imposición de penalidades no releva a los afectados del estricto cumplimiento de las disposiciones en vigencia ni de la corrección de las irregularidades que las motivaran.

Cuando en este Reglamento no se especifica una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las determinadas en los apartados siguientes del presente capítulo.

2.8.1.2. CLASES DE PENALIDADES - AUTORIDAD DE APLICACION

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a) Apercibimiento
- b) Multas pecuniarias
- c) Suspensión transitoria en el uso de la firma ante el Municipio
- d) Paralización de la obra
- e) Inhabilitación en el uso de la firma, por determinados períodos.

2.8.1.2.1. Corresponde APERCIBIMIENTO por:

- 1) No tener en la obra documentos completos inherentes a la autorización para realizar la misma
- 2) No concurrir a una citación en obra.

El apercibimiento será aplicado por personal autorizado de la D.O.P. por acta, sin necesidad de notificación previa. En caso de reincidencia en una misma obra, corresponderá aplicar una penalidad mayor.

2.8.1.2.2. Corresponde la aplicación de MULTA en los casos previstos por la legislación vigente y su trámite será de jurisdicción del Tribunal Municipal de Faltas.

2.8.1.2.3. Corresponde SUSPENSIÓN TRANSITORIA DE LA FIRMA en los casos de contravenciones leves, a juicio de la D.O.P., cuando se infringen disposiciones de carácter técnico o administrativo del presente Reglamento. Serán aplicadas por la D.O.P. mediante una disposición que será notificada al Profesional o a la Empresa en infracción. Su aplicación requerirá, salvo en casos de inminente peligro, la intimación previa del cumplimiento de los requisitos exigidos o la presentación de descargos a los que hubiera derecho, en un plazo perentorio de cinco (5) días hábiles, implicando el incumplimiento que el intimado quedará suspendido en el uso de la firma ante la Municipalidad, en el carácter que corresponda, situación que será mantenida hasta tanto se solucionen los problemas que dieran lugar a la suspensión.

Sin perjuicio de la existencia de otras posibles causas, será obligatoria la suspensión de la firma en los siguientes casos específicos:

- a) Cuando el interesado no acate dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en debida forma.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 28

- b) Cuando se compruebe cambio de domicilio del interesado sin haber informado de ello a la Municipalidad dentro de los plazos fijados por este Reglamento;
- c) Cuando no se reponga la marca de nivelación y/o las chapas de nomenclatura y/o numeración dentro de los plazos que se hayan fijado por la D.O.P.

La suspensión transitoria será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

2.8.1.2.4. Corresponde PARALIZACION DE LA OBRA, al margen de las penalidades específicas establecidas en otros apartados del presente artículo por la índole de la irregularidad cometida, y sin que la presente enumeración constituya limitación absoluta, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el propietario ejecuta trabajos que requieren permisos de obra, sin poseerlo.
- b) Cuando en obras con planos presentados, se ejecutan trabajos que exceden las incumbencias fijadas por las distintas categorías de profesionales;
- c) Cuando se esté incurso en cualquiera de las infracciones especificadas en los apartados 1), 2), 5), 8), 11), 12) ó 14) del inciso 1.2.5. del presente capítulo;
- d) Cuando una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio privativo a predio lindero, separativo entre unidades de uso independiente o un predio o unidad lindera;
- e) Cuando cualquier circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los precedentes incisos de este artículo, afecte con una obra, la seguridad, la higiene, o agrave fehacientemente la estética pública.

La paralización de la obra será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

(Ord. 12285)

2.8.1.2.5. LA INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA

Será dispuesta por una comisión ad-hoc, compuesta por el Señor Secretario de Obras y Medio Ambiente, el Subsecretario de Obras y Ordenamiento Territorial, el Director de Obras Privadas, y si estuviera afectada su área, el Director de Ordenamiento Territorial, o los respectivos delegados designados al efecto por dichos funcionarios, cuyas actuaciones respetarán el principio constitucional del debido proceso y cuyas decisiones serán legalizadas por un Decreto del Departamento Ejecutivo. Corresponderá inhabilitación en el uso de la firma para todo tipo de tramitaciones ante la Municipalidad, a la persona o empresa registrada, en los casos de infracciones que a continuación se indican, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.8.1.1. in fine:

- 1) Por efectuar obras sin haber presentado el correspondiente legajo según lo indicado en 2.2. 3 meses a 1 año.
- 2) Por efectuar obras en contravención de las disposiciones vigentes. 3 meses a 3 años.
- 3) Por resistir intimación de desocupar la vía pública con materiales o maquinarias para la construcción de obras 2 meses a 6 meses.
- 4) Por infracción a las obligaciones formales informativas enumeradas en el cap. 2.7. 3 meses a 1 año.
- 5) Por afectar a la seguridad pública y de terceros por falta o condiciones deficientes de: solado transitable frente a obras en ejecución, bandejas, pantallas protectoras fijas o móviles y/o vallado 3 meses a 2 años.
- 6) Por no presentar en término la solicitud de final de Obra: 1 mes a 6 meses.
- 7) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: 1 año a 3 años.
- 8) Por no acatar una orden de paralización de obra: 3 meses a 1 año.
- 9) Cuando un Profesional sea inhabilitado por quinta vez en un término de diez años: Será la suma del tiempo de las cuatro inhabilitaciones anteriores más el tiempo correspondiente a la quinta. (El término de diez años comienza con la fecha de aplicación de la primera inhabilitación).
- 10) Cuando se compruebe prestación de firma: 2 meses a 2 años.
- 11) Cuando se compruebe el uso de materiales de inferior calidad que afecten a la seguridad y/o a la higiene: 1 año a 6 años
- 12) Cuando se comprueben deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra 1 año a 6 años
- 13) Cuando se compruebe falsificación de firma con intención de dolo, previa condena penal: 3 años a 8 años
- 14) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada 1 año a 8 años

(Ord. 12285)

2.8.1.2.6. FACULTADES DE LA COMISION AD-HOC.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 29

La comisión Ad hoc queda facultada para dictar sanciones menores a las mínimas establecidas en 2.8.1.2.5. en aquellos casos en que por las características de las causas, la magnitud e implicancias de los hechos denunciados, sus atenuantes, concepto y antecedentes de los imputados en lo que respecta al desempeño profesional y la conducta ante la Municipalidad, aconsejen reducir las sanciones mínimas las que podrán llegar a un simple apercibimiento.

2.8.1.3. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES O EMPRESAS

La D.O.P. llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada Profesional o Empresa (incluido instaladores de marquesinas, toldos o elementos publicitarios que afecten al espacio urbano), con todos los detalles del trámite y/o resultados finales.

2.8.1.4. COMUNICACIÓN DE SANCIONES FIRMES

Sin perjuicio de las demás acciones que pudieran ejercitarse contra los Profesionales infractores, las sanciones de carácter administrativo que se les impongan, serán comunicadas a los Consejos Profesionales respectivos a sus efectos.

2.8.2. SANCIONES A PROPIETARIOS

2.8.2.1 GENERALIDADES :

Las sanciones a propietarios originadas en el incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento o del Código de Ordenamiento Territorial, serán las que aplique el Tribunal Municipal de Faltas en cumplimiento de las Leyes 8751 y 8912; de las Ordenanzas 4544 y 6507 (modificada en su art. 1º por la ord. 6902); de otras normas vigentes o a dictarse con aplicación al tema, y de lo establecido en los apartados siguientes.

2.8.2.2. SANCIONES POR EXCESOS SOBRE INDICADORES URBANISTICOS

(Ord. 20979)

1.- CONSTRUCCIONES FUERA DE PERFIL REGLAMENTARIO SUSCEPTIBLES DE REMOCIÓN, ADECUACIÓN O DEMOLICIÓN

- a. Cuando lo edificado exceda los valores reglamentarios establecidos para el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), Plano Límite o Cono de Sombra, la autoridad competente solicitará al Juzgado Municipal de Faltas la aplicación de sanciones.
- b. Las sanciones consistirán en multas que se graduarán de acuerdo al Régimen de Sanciones Pecuniarias establecido en el inciso 1.2 del presente artículo; y en todos los casos, sin excepción, será obligatoria la orden de remoción, adecuación o demolición de lo construido antirreglamentariamente.
- c. Se excepcionan los casos particulares incluidos en el inciso 1.1 del presente artículo, a los cuales se aplicarán sanciones de multa.
- d. En los casos en los cuales el Juzgado Municipal de Faltas dicte orden de remoción, adecuación o demolición de lo construido antirreglamentariamente deberá fijar, asimismo, una multa que se liquidará bimestralmente y hasta tanto se haya dado cumplimiento a la orden de remoción, adecuación o demolición. El importe de la multa bimestral se fijará entre el diez por ciento (10%) y el quince por ciento (15%) del valor que surge de la sanción pecuniaria conforme a las pautas de cálculo que se indican en el inciso 1.2 del presente artículo.
- e. El Departamento Ejecutivo reglamentará el procedimiento para aplicar la multa bimestral consignada en el apartado d. antes descripto.

(Ord. 20979)

1.1 CONSTRUCCIONES FUERA DE PERFIL REGLAMENTARIO SUSCEPTIBLES DE MULTA.

- a. La autoridad competente solicitará al Juzgado Municipal de Faltas la aplicación de multas en los siguientes casos: I. Cuando lo edificado exceda los valores reglamentarios establecidos para la Línea de Frente Interno (L.F.I.), la Línea de Edificación Interna (L.E.I.), Retiro de Frente, Lateral o de Fondo; II. Cuando se trate de edificios destinados a vivienda multifamiliar y/u oficina, comercio, depósito o industria, cuyo exceso reglamentario por cada una de las plantas no supere el cinco por ciento (5%) de las mismas y, a su vez, ello no hubiere generado más unidades de departamento u oficina, o locales comerciales; III. Cuando se trate de viviendas unifamiliares o edificios destinados a educación, salud o clubes deportivos.
- b. Podrán, asimismo, ordenarse las accesorias previstas en el artículo 94º de la Ley Provincial 8912.
- c. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y conforme a las pautas que se indican en el inciso 1.2.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 30

1.2 RÉGIMEN DE SANCIONES PECUNIARIAS.

El régimen de sanciones pecuniarias se establece conforme a las siguientes pautas:

a. Las multas se graduarán en sueldos mínimos de empleados municipales (Categoría 01 - 35 hs. semanales), por cada metro cuadrado de construcción fuera del perfil reglamentario.

b. A fin de determinar el importe de la multa a aplicar se multiplicará la cantidad de metros cuadrados en que lo construido supere los indicadores reglamentarios por los valores mínimos y máximos, que para cada caso se establece en la Tabla de Sanciones Pecuniarias. La multa a aplicar podrá oscilar entre ambos valores. No obstante, cuando la multa a aplicar supere los parámetros establecidos por el artículo 94° de la Ley Provincial 8912, la misma se ajustará a los topes allí dispuestos. En tal caso el Juzgado Municipal de Faltas podrá ordenar como sanción accesoria la remoción, adecuación o demolición de lo edificado en infracción que no alcance a ser sancionado pecuniariamente.

c. A los efectos de confeccionar la citada Tabla, se han considerado cuatro (4) grupos de zonas, cada uno de los cuales incluye a los distritos urbanísticos caracterizados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.):

GRUPO 1. Distritos R1, R2, R2 e, R3, R4, C1, C1a, C1e, C2, C3, E1, E2, Ee.

GRUPO 2. Distritos R5, R6, R7, R7 b1/b2/b3 y b4, C4, C5, E3, UD, ZL1.

GRUPO 3. Distritos Ie, I1P1, I1P2, I2, PITMAR, IOQ.

GRUPO 4. Distrito R8, Batán y todos aquellos innominados, los no contemplados en los otros grupos y especiales.

En función de los citados grupos y de la categorización de las construcciones en infracción, se aplicará de acuerdo con lo indicado en b) la siguiente Tabla, cuyos valores corresponden a multiplicadores de sueldos mínimos en las condiciones expresadas.

TABLA DE SANCIONES PECUNIARIAS

Categorización	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4
Vivienda A	0.90 a 1.20	0.30 a 0.70	0.20 a 0.60	0.07 a 0.15
Vivienda B y C	0.40 a 0.80	0.20 a 0.60	0.10 a 0.20	0.05 a 0.10
Viviendas D	0.05 a 0.10	0.05 a 0.10	0.05 a 0.10	0.04 a 0.05
Comercio Industria demás usos	0.90 a 1.20	0.50 a 0.90	0.10 a 0.20	0.15 a 0.20

d. Por presentación espontánea reglamentaria podrán efectuarse descuentos de hasta un veinte por ciento (20%).

(Ord. 7666)

2. CONSTRUCCIONES QUE SUPERAN DENSIDAD HABITACIONAL O TRANSGREDEN DISPOSICIONES REFERENTES A USO DE SUELO.

Vale para las construcciones incluidas en esta categoría lo indicado en los incisos pertinentes del punto 1, con las aclaraciones que a continuación se consignan:

(Ord. 20979)

a) Cuando el indicador superado sea la Densidad Poblacional neta máxima, para la aplicación de la Tabla de Sanciones Pecuniarias se considerarán doce (12) metros cuadrados por cada habitante en exceso.

b) Cuando la disposición transgredida se refiera al Uso de Suelo, el volumen a considerar para la aplicación de la Tabla de Sanciones Pecuniarias será igual al veinte por ciento (20%) del de los locales afectados al destino no permitido.

Esta sanción pecuniaria se aplicará independientemente de la disposición estableciendo el cese inmediato de la actividad.

(Ord. 20979)

bis.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o Entidad Profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

(Ord. 20979)

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento** **Deliberativo**

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 31

2.8.2.2 ter. De conformidad con lo establecido por el artículo 97° de la Ley Provincial 8912 serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

(Ord. 7666)

2.8.2.3. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OTRAS DISPOSICIONES

- a) Cuando las disposiciones transgredidas se refieran a dimensiones mínimas de ambientes, iluminación, ventilación, vistas a linderos y otras similares cuyo incumplimiento no pueda ser mensurado en unidades de volumen, la sanción a aplicar será la adecuación de lo antirreglamentario y/o las penas contempladas en la Ordenanza N° 4544 y normas que resulten aplicables a cada caso.
- b) En aquellos casos en los que, como consecuencia de la realización de construcciones antirreglamentarias se hubieran modificado o destruido total o parcialmente bienes del patrimonio natural y/o cultural, se aplicará el siguiente procedimiento: la evaluación de la magnitud de la transgresión estará a cargo del Consejo Municipal de Planeamiento con la participación de los organismos dependientes del Departamento Ejecutivo con incumbencia en el tema considerado (Comisión Interdisciplinaria de Manejo, Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Urbano y Arquitectónico, etc.). Sus actuaciones serán remitidas al Tribunal Municipal de Faltas, quién determinará las sanciones a aplicar.

Estarán comprendidas en el régimen mencionado los siguientes tipos de acciones sobre el patrimonio natural: alteraciones topográficas de magnitud, tala, mutilación de la forestación, destrucción de la fauna silvestre y/o su hábitat, contaminación del medio ambiente. En cuanto al patrimonio cultural, comprenderá a las demoliciones parciales, totales de los bienes registrados en el Partido de General. Pueyrredon.

(Ord. 8436)

- c) Serán sancionados los responsables de loteos o fraccionamientos de tierra que impliquen la creación o ampliación de núcleos urbanos, mediante ventas realizadas en forma particular, de oficinas inmobiliarias, o en remate público, sin las correspondientes autorizaciones provinciales y municipales, aún cuando la venta se halle encubierta bajo la forma de condominio en porcentajes de fracciones indivisas de tierra, violando los planes y normas de ordenamiento territorial del municipio.

Las multas se graduarán de 50 a 500 sueldos mínimos, vigentes para los agentes mayores de 18 años de edad que cumplan el horario normal completo de esta Administración Municipal.

Se considerará como responsable de la infracción cometida al titular del dominio, según constancia del registro de la propiedad, del bien inmueble que dio origen a la división no aprobada de la fracción de tierra, a cuyo cargo estarán las acciones peniarias y/o arresto si correspondiere. Existirá también una responsabilidad compartida solidaria por parte del responsable de la inmobiliaria que haya intermediado en la venta o del martillero que haya actuado en oportunidad del remate. Las multas se podrán convertir en arresto cuando no sean abonadas en término. La conversión se hará a razón de un día por cada uno de los salarios mínimos aplicados. Asimismo dicho titular será también único responsable por la totalidad de las construcciones sin permiso realizadas en la fracción, no correspondiéndole todas las sanciones que en este carácter fuesen pertinentes a aplicar de acuerdo a las disposiciones vigentes.

Podrá aceptarse como forma de pago total o parcial de las sanciones impuestas, la transferencia al dominio municipal de toda o parte de la fracción comprometida por la infracción. El valor asignado a la tierra transferida surgirá de la tasación del bien por la Comisión Municipal de Tasaciones en la cual se tomará como referencia parcelas urbanas próximas.

El Tribunal Municipal de Faltas considerará como agravante de las transgresiones cometidas a las siguientes causales:

- la reincidencia
- inversiones realizadas en el lugar por las personas adquirentes.
- grado de anegabilidad del sector
- la proporcionalidad directa a la superficie de la fracción de tierra e inversa al tamaño de los lotes destinados a la venta.
- carencia de infraestructura de servicios en el lugar.
- cantidad de lotes que pretendían ser vendidos
- la exhibición de supuestos planos de medida y subdivisión sin aprobar.
- la cantidad de adquirente que de buena fe, aspirando a obtener el dominio de una parcela para construir su vivienda, fueron damnificados por el titular de la fracción ilegalmente

loteada. (Por ser algo de difícil comprobación, es mejor medir el daño potencial que surge por la cantidad de lotes destinados a la venta).

Quedarán comprendidos en los términos indicados anteriormente, no solo los que promuevan nuevos loteos con las características mencionadas, si no también aquellos que realicen operaciones de venta, con fecha posterior a la de promulgación de la ordenanza, de fracciones donde, se hubiesen constatado procedimientos similares con anterioridad a la presente norma.

(Ord.7666)

2.8.2.4. REGULARIZACION DE OBRAS EN CONTRAVENCION

- a) En los casos de obras reglamentarias ejecutadas sin permiso, el Sr. Juez de Faltas podrá compensar como sanción pecuniaria a la aplicación del recargo sobre la Tasa por Derechos de Construcción vigentes y que da lugar a la denominada “Tasa Diferenciada”.
- b) Cuando se trata de construcciones antireglamentarias y la sanción dispuesta por el Tribunal de Faltas consista solamente en una multa, la regulación del trámite se producirá de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 6507 (modificada en su art. 1° por la ord. 6902).

En los casos en que la sentencia implique la demolición o adecuación de lo realizado, deberá además procederse a la presentación de la documentación técnica pertinente. La Dirección de Obras Privadas intimará fehacientemente al propietario y/o profesional, constructor o instalador otorgando los plazos pertinentes para el cumplimiento de lo dispuesto, así como también, para la ejecución de eventuales trabajos complementarios que pudieran resultar imprescindibles para evitar perjuicios a terceros, originados en la realización de las tareas intimadas.

La falta de cumplimiento de lo exigido dentro de los plazos otorgados dará lugar a que la justicia de faltas pueda aplicar al propietario un régimen de multas reiteradas simples o progresivas, sin necesidad de nuevas actuaciones administrativas. En casos de emergencias y ante el incumplimiento de lo ordenado, la Municipalidad podrá llevar a cabo los trabajos intimados a costa del propietario, empleando su propio personal o contratando con terceros para su ejecución.

SECCION 3

3. PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1. ALINEACION DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.1. LINEA MUNICIPAL Y/O DE RETIROS

Toda nueva edificación que se construya, deberá seguir la línea de edificación y/o retiros que se establecen en el C.O.T

No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio, manteniendo alineaciones existentes no reglamentarias, salvo que los hechos linderos lo justifiquen, de acuerdo a las prescripciones de los artículos del C.O.T.

3.1.2. ALINEACION DE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA, ZINC O SIMILARES

En las zonas en que se permita la construcción en madera, zinc o similares, las casillas, galpones, etc., que se edifiquen empleando estos materiales, deberán cumplir con las alineaciones establecidas, para cada distrito.

En los distritos donde no sea obligatorio el retiro de frente, deberán ubicarse a tres (3) metros como mínimo de la Línea Municipal y a un metro con treinta centímetros (1,30 m.) de cada eje divisorio .

3.1.3. MARCAS DE NIVELACION U OTRAS: SU CONSERVACION

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

- a) conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien 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.

3.1.3.1. PLANO DE COMPARACION DE LOS NIVELES, ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

Las cotas de nivel en los edificios y la altura máxima los mismos estarán referidos a la cota "cero" correspondiente a la Cota de Parcela, determinada de acuerdo a lo reglamentado en el COT.

3.1.3.2. COTA DE PARCELA

Según normas del C.O.T.

3.2. CONSTRUCCIÓN DE CERCOS Y ACERAS

3.2.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCOS Y ACERAS

Todo propietario de un inmueble, aunque éste sea baldío, ubicado en zonas urbanizadas del partido, está obligado a construir y a mantener en buen estado de conservación el cerco y la acera, de acuerdo a las condiciones que establece este Reglamento.

Los cercos en el frente podrán eliminarse, pero en este caso el propietario está obligado a mantener la limpieza, conservación de la vegetación y corte de césped, tanto de la acera como del terreno, en forma permanente, a fin de preservar la higiene, salubridad, seguridad y estética.

En caso de incumplimiento, la Municipalidad podrá disponer la realización de los trabajos que sean necesarios, por cuenta y cargo del responsable.

3.2.2. ACERAS DETERIORADAS, ARREGLO O RECONSTRUCCIÓN

Cuando la acera se encuentre destruida o removida, en forma tal, que dificulte o impida la libre circulación peatonal, deberá ser preparada o reconstruida, a fin de encuadrarla en las disposiciones vigentes.

Dicha reparación se efectuará por mitades en el sentido longitudinal, no debiendo iniciarse la construcción de la segunda etapa antes de librar al tránsito peatonal la parte terminada. La protección provisional de la parte en construcción no podrá ser de alambre tendido ni de otro material de difícil visualización.

3.2.3. ZONIFICACION

A fin de reglamentar las características que deben reunir los cercos y aceras, se establecen las siguientes zonas:

- 1) Se fija como ZONA I a todos los distritos determinados en el C.O.T. como comerciales, de equipamiento o industriales, en los cuales se desarrollan actividades económicas.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 34

- 2) Se fija como ZONA II a todos los distritos determinados en el C.O.T. como residenciales y en los cuales se desarrollan actividades habitacionales y, no comprendidos en zonas I, III, IV.
- 3) Se fija como ZONA III al barrio Constitución, limitado por las calles: Avenida Félix U. Camet, Avenida Constitución, calle Marcos Sastre y calle José M. Estrada.

(Ord. 10424)

- 4) Se fija como ZONA IV al área declarada Reserva Forestal (Ordenanza 9717) que a continuación se detallan:
 - a- Parque Camet
 - b- Barrio El Tejado
 - c- Barrio Las Margaritas
 - d- Barrio La Florida
 - e- Sierra de los Padres
 - f- Bosque de Peralta Ramos
 - g- Barrios Parque Montemar y El grosellar
 - h- Barrio El Sosiego
 - i- Barrio Las Dalías

3.2.4. GENERALIDADES TÉCNICAS PARA LA EJECUCION DE ACERAS

Las veredas estarán limitadas por líneas perpendiculares a la L.M., que pasarán por los puntos en que ésta corta a los ejes divisorios de la parcela.

3.2.4.1. Subrasante:

Deberá prepararse en desmante o terraplén para que una vez terminada la acera, tenga pendiente hacia la calzada del dos por ciento (2%) como máximo

En caso de haber entrada de vehículos, la mitad de la acera en el sentido longitudinal más cercana al edificio, tendrá una pendiente máxima del 2% en dirección al cordón; la mitad más cercana al cordón tendrá una pendiente no mayor del 12% en el mismo sentido y se unirá al resto de la acera mediante rampitas laterales.

En los casos de calles con desniveles, la D.O.P. determinará las pendientes a adoptar.

En su inclinación hacia la calzada el solado debe terminar a nivel del cordón.

3.2.4.2. Solado de las aceras:

El solado de las aceras estará constituido por mosaicos calcáreos, baldosas graníticas y/o cualquier otro material alisado acorde con la zona. Todos los materiales presentarán una superficie rugosa y pareja con suficiente adherencia, tanto en estado seco como mojado, que prevenga accidentes por resbalamiento. Su colocación permitirá su fácil reemplazo en caso de roturas accidentales o por trabajos viales.

(Ord. 12055)

3.2.4.3. Espacios libres para árboles canteros y maceteros:

En las aceras totalmente cubiertas por solados se dejarán espacios libres para los árboles de una dimensión de 0,80m x 0,80 m. con su borde externo a 0,40m. del filo del cordón de la vereda. Los espacios de comienzo o terminación de hilera de cada cuadra deben estar ubicados a una distancia mínima de la esquina de 1,30m., medidos desde la intersección de la prolongación imaginaria de la línea de ochava y el cordón de la vereda.

Se dejará un mínimo de dos (2) espacios para árboles por frente de parcelas de 10m.. Las distancias entre ejes de estos espacios no serán menores que 3,00m. ni mayores de 5,00m.

El Departamento Ejecutivo podrá autorizar a pedido de los interesados, la construcción o instalación de canteros o maceteros en las veredas.

Las dependencias municipales competentes analizarán cada solicitud en función de la ubicación, carácter urbanístico de la zona; forestación de la cuadra; ancho de la vereda; distancias a esquinas; existencia de instalaciones para la iluminación o la prestación de otros servicios públicos, de elementos de señalización o de publicidad; proximidad de paradas del transporte urbano de pasajeros; presencia de cerramientos en vereda; puestos o escaparates; protección contra accidentes y de toda otra circunstancia que resulte procedente considerar.

Las autorizaciones que se otorguen tendrán carácter precario, debiendo los responsables remover lo construido o instalado cuando razones de interés público, al solo juicio de la Municipalidad, así lo aconsejen.

3.2.4.4. GENERALIDADES TECNICAS PARA LA EJECUCION DE CERCOS EN ZONA I.

Cercos sobre Línea Municipal y/o divisorias en distritos Comerciales, Industriales o de Equipamiento;

- 1) Cercos en predios baldíos:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 35

En estos distritos los cercos en terrenos baldíos sobre L.M., se ejecutarán de mampostería de ladrillos de primera calidad, con una altura de dos metros (2 m); cuando ésta se ejecute de espesor inferior a 0,30 m se deberán ejecutar pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30m. x 0,30m. a una distancia no mayor de 3m. entre los mismos. Los cimientos tendrán una profundidad mínima de 0,40 m. desde el nivel de la acera.

Las juntas de los ladrillos a la vista, serán tomadas con toda prolijidad con concreto.

La puerta de acceso será construida con materiales adecuados.

2) En aquellos distritos en que sea obligatorio el retiro de frente, el cerco se construirá en albañilería hasta una altura máxima de 1,40m. medidos desde el nivel de la acera, y en el resto hasta una altura de 2 m , podrá utilizarse los materiales especificados en el artículo 3.2.4.5., apartado 1), inciso b).

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, el municipio puede ordenar la ejecución de un cerco de albañilería u hormigón a fin de impedir la vista de los mismos.

3) Cercos divisorios entre propiedades:

Los cercos divisorios podrán ejecutarse en albañilería hasta una altura de 2m. medidos sobre el suelo o solado del terreno más elevado.

Asimismo podrán utilizarse los materiales indicados en el artículo 3.2.4.5., apartado 1), inciso b), incluso alambre tejido común.

Si el cerco se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0,30m. deberá haber a distancia no mayor de 3m pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30m. x 0,30m. o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente .

3.2.4.5. GENERALIDADES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE CERCOS EN ZONA II.

Cercos sobre Línea Municipal y/o divisorias en distritos Residenciales:

1) Cercos sobre la línea Municipal en distritos residenciales:

- a) En estos distritos se podrán construir cercos de piedra o material de color que guarde armonía con la edificación y de acuerdo a las reglas del arte; su altura no será mayor de 0,50m. medidos desde el nivel de la acera.
- b) Además de lo estipulado precedentemente, los cercos sobre L.M. podrán ejecutarse de:
 - b.1) Verja de caño, hierro trabajado altura max. 2m.;
 - b.2) Marcos con alambre tejido artístico; h. max. 2m.;
 - b.3) Cercos vivos; altura máx. 1m.
 - b.4) La combinación de los tipos precedentes con una base de albañilería; en estos casos se respetará la altura máxima fijada para los cercos de mampostería pudiendo llegar con el resto hasta las alturas indicadas precedentemente.
- c) En los distritos donde es obligatorio el retiro de frente, en las partes de los ejes divisorios que limitan las áreas no edificables, el cerco divisorio debe realizarse igual a la exigida sobre la L.M.

Este cerco puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles en los terrenos naturales.

(Ord. 12414)

2) Cercos divisorios entre propiedades en distritos residenciales:

- a) En el Distrito Residencial Siete (R7) se permitirá la construcción de cercos divisorios en ladrillos u otro material, hasta una altura máxima de 1,80 m. En los sectores comprendidos entre la línea municipal y la línea de edificación los cercos divisorios resultarán de iguales características y de una altura máxima de 0,50 metros.
El Distrito Urbano Extraejidal (R7), perteneciente a Sierra de los Padres, declarado Reserva Forestal por Ordenanza n° 9717 y sus modificatorias, admitirá solamente la materialización de cercos de alambre tejido con presencia de enredaderas florales y/o ejemplares arbóreos del mismo tipo o, cercos vivos.
- b) En los demás distritos residenciales, excepto las Zonas III y IV, los cercos podrán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.4.5. hasta h. 2m.

3.2.5. ACERAS EN LA ZONA I

El solado cubrirá totalmente la acera, desde Línea Municipal hasta el cordón de la calzada; será obligatoria la forestación de la misma, salvo las excepciones especificadas en la Ordenanza 9784.

3.2.6. ACERAS EN LA ZONA II

1) Aceras en los distritos R5, R6, R7 y R8.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 36

Se construirán con un ancho de 1,50m. a partir de la L.M., cubriéndose con césped la superficie restante, comprendida entre el solado y el cordón y/o cuneta.

2) Aceras en los distritos R1, R2, R3 y R4 Idem 3.2.5.

3.2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA III - BARRIO CONSTITUCION:

1) Cercos sobre L.M. y retiro de frente obligatorio.

Se ejecutarán con elementos que aseguren transparencia, disponiendo una solera asentada sobre pilares del mismo material, estos últimos separados por distancias comprendidas entre dos (2) y tres (3) metros. La altura del cerco respectivo, sobre nivel del terreno, será de 0,50 m. Los pilares para medidores se ajustarán a las dimensiones que establece D.E.B.A, adosándose por pares en la línea medianera.

2) Cercos sobre ejes medianeros; idem 3.2.4.5.1 b).

3) Aceras:

a) Calles comerciales: Marcos Sastre, José Manuel Estrada, J.Acevedo, Avda. Constitución y Avda. Carlos Tejedor:

a.1) Materiales: los citados en el artículo 3.2. 4. inc . 2

a.2) Medidas: la acera tendrá 1,50m. de ancho, incluyendo el cordón de retén y comenzará a partir de la L.M.

a.3) Pendiente: idem 3.2.4. inc. 1)

a.4) Cordón de retén: se ejecutará de piedra, trabajada a punta gruesa, de un ancho de 0,10 m.

a.5) Espacio verde: el espacio verde comprendido entre la vereda y el pavimento, será de césped, con una hilera de árboles de acuerdo a reglamentaciones vigentes.

b) Calles residenciales:

b.1) Materiales: los citados en el artículo 3.2.4.2.

b.2) Medidas: Ancho de acera 0,60m.

b.3) Espacios verdes: entre la Línea Municipal y el comienzo de la acera, se dejará un espacio de 0,60m. cubierto con césped, que continuará a partir de la terminación de la misma hasta el pavimento. En estos espacios se plantarán árboles de acuerdo a las reglamentaciones vigentes .

b.4) Esquinas: en las esquinas se colocarán pasos de piedra .

b.5) Bancos: en el espacio verde comprendido entre el pavimento y la acera, podrán colocarse bancos.

b.6) Alcantarillas: se ejecutarán las alcantarillas y/o puentes necesarios para guiar el escurrimiento de las aguas y permitir los accesos. En las calles vecinales se podrá colocar una por predio, en coincidencia con las trotadoras .

(Ord. 11045)

3.2.8. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA IV.

Dispónese que cercos y veredas correspondientes a los Distritos R7B1, R7B2 y R7B3, responden a las siguientes características:

1) Cercos: Se ejecutarán con características similares a las dispuestas para la Zona II, según inciso a) apartado 1) del artículo 3.2.4.5.

2) Aceras: Se ejecutarán con lajas de piedra de contorno irregular asentadas sobre arena y con juntas tomadas con mortero de cemento. El ancho será de un metro (1m) a partir de la línea municipal.

3) Pendientes: La pendiente de la acera. y de las trotadoras será la reglamentada en 3.2.4.1.

3.2.9. ACERAS EN CALLES QUE CARECEN DE PAVIMENTACION

Los propietarios de predios ubicados en zonas urbanizadas no incluidos en definiciones precedentes, y frente a calles sin pavimentar, deberán construir a lo largo de todo el frente de la parcela y junto a la L.M., aceras pavimentadas, de hormigón como mínimo, en un ancho mínimo de un metro (1m.)

(Ord. 8324)

3.2.10. ACERAS EN PREDIOS DE ESQUINA

Cuando los predios sean de esquina, las aceras se prolongarán, manteniendo el ancho reglamentario, hasta su encuentro con el cordón o pavimento de la calle transversal. De no existir cordón o esté este rebajado, las mismas concluirán en forma de rampa con una pendiente no mayor del 6%, hasta su intersección con el pavimento.

En las calles sin pavimentar, las aceras se prolongarán de igual forma que en el último caso mencionado, hasta los límites de la línea imaginaria de la calle transversal.

3.2.11. TROTADORAS Y ENTRADAS DE LOS INMUEBLES

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 37

En correspondencia con las entradas de los inmuebles, se podrá construir sobre la franja de césped, aceras para unir dichas entradas con la calzada: en la entrada de automóviles se ejecutarán dos (2) trotadoras de un ancho máximo de cincuenta centímetros (0,50m.), separadas un metro (1m.)

3.2.12. INCUMPLIMIENTO A LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REPARACION Y MANTENIMIENTO DE CERCOS Y ACERAS.

- 1) Todo propietario está obligado a adecuar sus propiedades a las modalidades, condiciones y características que se establecen en el presente reglamento, debiendo mantener los cercos y aceras en buen estado de conservación.
- 2) Todo propietario de terreno baldío, tiene obligación de mantenerlo de forma tal que se preserven la higiene, salubridad, seguridad y estética.
- 3) En caso de incumplimiento con lo dispuesto en el presente reglamento o cuando razones de urgencia así lo aconsejaren, el Departamento Ejecutivo podrá proceder en forma directa o por contratación a la realización de los trabajos que sean necesarios, por cuenta y cargo de quien resultare responsable, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder de acuerdo al Código Contravencional Municipal.

3.2.13. ESCALONES Y DESNIVELES ENTRE ACERAS LINDERAS

No se permitirán escalones para salvar desniveles entre aceras linderas; cuando sea imposible evitar esta circunstancia, la diferencia de nivel entre aceras se salvará mediante rampas con una pendiente no mayor del 10%.

La D.O.P. podrá aceptar escalones por excepción cuidando especialmente las características antideslizantes del material.

Cuando este desnivel haya sido producido por incumplimiento de lo normado en el artículo 3.2. 4., no se otorgará ningún tipo de Certificado Final hasta que se verifique su normalización.

3.3. FACHADAS

3.3.1. GENERALIDADES SOBRE ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.

Ningún edificio o parte de él, podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura optada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

3.3.2. APROBACION DE FACHADAS

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación, a tal efecto, es obligatoria la indicación, en los planos, de los materiales, sus acabados y colores. La Dirección podrá rechazar los proyecto que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura y/o con las características de la zona.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachas aprobadas o existentes, será indispensable presentar un plano total de la misma.

3.3.3. FACHADAS SECUNDARIAS - TANQUES, CHIMENEAS, CONDUCTOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico de ésta.

Una fachada secundaria sobre el fondo y conectada con éste responderá a una armonía arquitectónica por sí misma.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán con armonía con la fachada principal y los materiales serán concordantes con los de ésta.

3.3.4. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales, y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública. En caso de requerirse la sobreelevación de conductos existentes en el frente de

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 38

un predio, edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical puede adosarse al muro divisorio, siempre que esté situado a más de tres metros (3m.) del plano de la fachada principal. Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos, además no podrán sobresalir de la línea de edificación y se aprobarán cuando sean de material resistente a los impactos de acuerdo a lo especificado en las normas IRAM.

3.3.5. SALIENTES EN PISOS BAJOS

No se permitirá en las fachadas de los pisos bajo ninguna saliente de la L.M , como ser escalones, zócalos, vidrieras fijas o móviles, guarda-cantones, etc.

Las aberturas: puertas, ventanas o celosías de planta baja, no podrán sobresalir en su barrido, de la L.M.

3.3.6. SALIENTE DE MARQUESINAS. **(Derogado por Ord. 20930 – Código de Publicidad)**

3.3.7. SALIENTE DE BALCONES Y CUERPOS CERRADOS

De acuerdo con lo estipulado en el Código de Ordenamiento Territorial, se permitirá bajo las condiciones allí establecidas, la ejecución de balcones y cuerpos cerrados fuera de la Línea Municipal, de la Línea de Edificación, de la Línea de Frente Interno y de la Línea de Retiros Laterales.

3.3.7.1. El borde exterior de los balcones laterales distará no menos de tres metros del eje medianero del solar (art. 2658 del Código Civil Argentino).

3.3.7.2. La baranda exterior del balcón tendrá una altura no menor de 1m. ni mayor de 1,20 m. medidos desde su solado; sus caladuras, los espacios entre hierros, balaústres u otro elementos constructivos resguardarán de todo peligro; podrá construirse antepecho de albañilería con las alturas indicadas precedentemente.

Únicamente se permitirá la colocación de cristales templados en las barandas o láminas de material plástico de suficiente espesor y resistencia, debidamente asegurados en marcos metálicos. Cuando se utilice alguno de estos materiales se indicará en planos de construcción y se presentará croquis de detalle de los mismos.

(Ord. 20930)

3.3.8. TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

En la fachada de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la línea municipal; en los edificios de propiedad horizontal se deberá contar con la autorización del consorcio previo a su colocación. Cualquier parte de su estructura debe distar más de 0,15 m. del eje medianero y no menos de 2,20 m. del solado de la acera. El toldo puede tener faldones cuyo borde inferior no estará más abajo que 2 m. medidos desde la acera. El saliente desde la L.M. puede alcanzar hasta 1,20 m. de la arista del cordón de la calzada. Los toldos ubicados en calles peatonalizadas adoptarán iguales características, respetando un vuelo máximo de 3 m., sin columnas para su sostén..

3.3.8.1. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas o con refugios peatonales o quioscos autorizados por la autoridad municipal, se aplicarán los retiros exigidos en los artículos 3.3.6.6. inciso b) y 3.3.6.7.

3.3.8.2. APROBACION DE TOLDOS

La instalación de toldos de vuelo no mayor de 2 metros no necesita autorización previa. Los toldos con vuelo mayor de 2 m. se asimilarán al tratamiento dado a Marquesinas en los artículos precedentes.

3.3.8.3. CUBIERTA DE TOLDOS

El material de cobertura de los toldos deberá ser de tela impermeable con tratamiento ignífugo, de fibra de vidrio translúcido o de aluminio adonizado plegadizo o rebatible. No se permitirá el uso de chapa de zinc, hierro acanalado, fibrocemento, maderas o de materiales de fácil combustión.

(Por Ord. 12064, el Ejecutivo incorporará lo normado en la citada norma al punto 3.3.8.4., ver original)

3.3.8.4. TOLDOS CON CERRAMIENTO DE LA VIA PUBLICA

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 39

- a) Las autorizaciones o permisos serán otorgados mediante su presentación por escrito y el llenado de los siguientes requisitos:
 1. Nombre y apellido o razón social.
 2. Número de expediente de habilitación.
 3. Croquis del proyecto por duplicado, conteniendo planta, cortes y vistas con discriminación de los materiales a utilizar.
 4. Oblar los aranceles tributarios de conformidad con la Ordenanza Fiscal vigente.
- b) Cumplimentados los requisitos precedentes, la dependencia competente dispondrá la verificación de las condiciones proyecto y del lugar físico donde se instalará el módulo y en su caso dará autorización expresa para la construcción del cerramiento.
- c) La autorización definitiva será otorgada por escrito y previa constatación de la concordancia del proyecto aprobado con la obra terminada.
- d) La ubicación del módulo en la acera adyacente al comercio deberá cumplir con las condiciones que se enumeran a continuación:
 1. La distancia al cordón de la vereda será de 1 m. como mínimo pudiendo la cubierta avanzar hasta 0,50m. del mismo.
 2. En caso de que haya parada de transporte público o área señalizada de uso público, se deberá dejar una distancia de 1,50m. desde el cordón de la vereda hasta el cerramiento vertical.
 3. En las esquinas los cerramientos no rebasarán la proyección de la línea de ochava.
 4. Deberá dejarse libre la franja comprendida entre línea municipal y una paralela a la misma trazada a 2 m.
 5. El retiro del cerramiento vertical desde los ejes de medianería será como mínimo de 1m. Decidido el retiro del módulo el espacio físico que ocupará deberá restablecer las condiciones propias de la zona.
- e) La construcción del módulo deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:
 1. Deberán ser fácilmente desmontables y removibles.
 2. Se permitirá una zona opaca en la parte inferior, no mayor de 0,30m. a partir del nivel de la vereda.
 3. En las condiciones citadas deberá cerrarse exclusivamente al frente hacia la avenida y ambos laterales. Su ingreso y egreso se efectuará solamente por el frente interno.
 4. La altura del frente interno será de 2,80m. y la del frente externo de 2,40m.
 5. La cenefa tendrá un ancho de 0,40m.
 6. Los elementos que formen la estructura de los cerramientos tendrán que ser rígidos y de proporciones esbeltas.
 7. Las estructuras deberán realizarse con los siguientes materiales: aluminio anodizado, chapa doblada, acero inoxidable, madera, fibra de vidrio o plástico.
 8. Los paneles del cerramiento vertical deberán ser transparentes. Debe asegurarse la correcta ventilación del lugar de conformidad a las prescripciones vigentes.
- f) En todos los casos la superficie del módulo no podrá ser inferior a los 20 m². ni mayor de 40 m²., ni estar a distancia menor de 1,30m. medidos desde la intersección de la prolongación de la línea de ochava y el cordón de la vereda.

(Ord. 12.064)

Los cerramientos sobre la acera de los locales gastronómicos serán autorizados con carácter precario, en veredas cuyo ancho resulte igual o mayor a seis (6) metros, de acuerdo a las características enunciadas en la presente y con permiso municipal previo a su instalación, expedido por la dependencia competente.

Las estructuras de los cerramientos a que hace referencia el artículo anterior deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Caño redondo
- b) Cerramiento de material transparente, rebatible a partir del metro de altura desde el solado.
- c) Altura máxima 1,80 metros
- d) Ausencia de techo y/o cubierta.
- e) No alterar el solado ni las condiciones de la acera.
- f) Distancias mínimas:
 - Del cordón de la vereda: 1 m.
 - De la línea municipal: 2,50 mts.
 - Del eje divisorio medianero de la parcela: 1m.
- g) No rebasar la proyección de la línea de ochava de esquinas.
- h) No obstaculizar el normal desarrollo de la forestación urbana.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 40

- i) No ocupar espacios asignados a paradas de transporte urbano colectivo de pasajeros.
- j) Los cerramientos solo se permitirán en las partes laterales y frente de cara a la avenida, con ingreso y egreso únicamente por el lado interno.
- k) Los materiales de construcción deberán ser removibles y desmontables.
- l) Las farolas serán admitidas dentro de la estructura, previa aprobación municipal.
- m) La Publicidad sobre ambos lados podrá ser exclusivamente del comercio al que pertenece.

La superficie del cerramiento no podrá ser inferior a los 20 m² ni superior a los 40 m².

Establécese, una vez decidido el retiro del cerramiento., la obligatoriedad de restablecimiento de las condiciones de la respectiva vereda.

Las instalaciones existentes contarán con un plazo de doscientos cuarenta (240) días a partir de la publicación de la presente, para adecuarse a las nuevas exigencias. (publicación de la Ord. 12064 – 8/9/98)

3.3.9 CARTELES DE PROPAGANDA

Los carteles de propaganda cuya instalación queda a cargo únicamente de instaladores registrados en la Municipalidad deben responder a las siguientes normas, excepto en el Paseo Comercial del Centro para el que rigen las disposiciones especiales de la Ordenanza N° 4560:

(Ord. 13419)

3.3.9.1. La altura mínima de la instalación será de 2,60 metros contando desde el nivel vereda, pudiendo a dicha altura volar hasta una distancia de 1,00 m. del cordón de la acera y hasta un máximo de 2,50 m.

3.3.9.2. Los anuncios o carteles publicitarios de una superficie superior a los cuatro metros cuadrados, los con estructuras especiales o los que se ubiquen a una altura superior a los ocho metros contados desde el nivel vereda, con carácter previo a su instalación deberán presentar planos de su estructura resistente y de sostén, debidamente firmados por profesional matriculado .

3.3.9.3. No se admitirán columnas de sostén en la vía pública.

3.3.9.4. Los anuncios o carteles publicitarios deberán mantenerse en perfecto estado de conservación.

3.3.9.5. Los carteles de propaganda no deberán en ningún caso entorpecer el normal crecimiento de los árboles.

3.3.9.6. Sobre azotea y por encima del plano límite la altura máxima de los carteles de propaganda no podrá exceder 6m., teniendo además en cuenta lo normado en el C.O.T. con referencia al cono de sombra, y su ancho máximo no podrá superar la 3° parte del frente sobre el que se apoya.

3.4. PATIOS

3.4.1. DIVISION DE PATIOS CON CERCOS

Un patio de cualquier categoría puede ser dividido por cercos interiores, siempre que entre paramentos próximos quede un espacio no inferior a 1,30m.; la altura de estos cercos no podrá ser superior a 1,80m. medidos sobre el suelo o solado más elevado .

3.4.2. ACCESO A PATIOS

Todo patio contará, por lo menos, con un acceso practicable para su limpieza.

3.4.3. PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS

Sólo son permitidos los toldos de tela y los metálicos o de material plástico rebatibles y/o plegables. Un toldo siempre debe conservar su carácter de móvil, ya sea en su totalidad o en sus partes integrantes; en virtud de ello los toldos que cumplen esos requisitos son aquellos totalmente plegables y los que si bien poseen un armazón fijo, sus aletas son movibles, con giro no menor de 90° respecto a su posición de cierre.

Los toldos de tela llevarán tratamiento ignífugo en su cara superior .

(sigue cuadro)

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 41

NORMAS DE HABITABILIDAD

PARA VIVIENDAS

SUPERFICIES Y MEDIDAS MINIMAS

3.5.1.

LOCALES	LADO MIN. m.	SUPERFICIES EN M2 SEGÚN NUMERO DE DORMITORIOS					ALT. MIN.	DEBE VENT. A	
			1	2	3	4			
ESTAR (si separado del com.)	3.00			11	14	16	2.40	ESPACIO URBANO	
ESTAR COMEDOR	3.00		16	19	22	25	2.40	IDEM.	
ESTAR COMEDOR DORM.	3.00	20*					2.40	IDEM.	
COMEDOR (si separado de estar)	2.80			11	12	13	2.40	IDEM.	
DORMITORIO 1°	2.80		10*	10	10	10	2.40	IDEM.	
DORMITORIO 2°	2.60			7*	7*	7*	2.40	IDEM.	
DORMITORIO 3°	2.15				5*	5*	2.40	IDEM.	
COCINA	1.80	4	4	5	6	7	2.20	ESPACIO URB.O PATIO AUX.	
COCINA-ANTE COM. si se prevé	2.00	4	4	9	11	11	2.20	IDEM.	
LAVADERO-SECAD. Si se prevé	1.20	3	3	3	4	4	2.20	ESP.URB.O PATIO AUX .	
BAÑO	1° L° Bt Ba	1.50	3	3	3	3	2.20	ESP. URB. PATIO AUX. O CONDOC.	
TOILETTE	L° 1°	1.00				1.20	1.20	2.20	IDEM.
	1° SI SE PREVE	0.80					1.10	2.20	IDEM.
EXPANSION-TERRAZA BALCON si se prevé	1.00							ESPACIO URBANO	
CIRCULACION INTERNA viv.unif.	0.90								

* NO SE INCLUYEN EN LA SUPERFICIE ROPEROS EMBUTIDOS

1° Y 2° DORMITORIOS DENSIDAD = 2 HAB. C/U, 3° DORMITORIO DENSIDAD = 1 HAB. {3 hab. A partir de los 17m2 // 1 hab. Hasta 6,99 m2}

SE CONSIDERAR DORMITORIO TODO LOCAL SUSCEPTIBLE DE SER UTILIZADO COMO TAL POR SU SITUACION EN LA PLANTA Y POR SUS CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES, CUALQUIERA SEA SU DENOMINACION.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 43

NORMAS DE HABITABILIDAD Mínimas																		
Nº	LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION				ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO			MEDIOS DE SALIDA	INCEN-DIO	OBSERVACIONES RECOMENDACIONES	
		M2 x Persona	Lado Mínimo (L) m.	Superf. Mínima (S) m2.	Altura Mínima (H) m.	Debe Ventilarse A	Natural M2 Vano	Conducto	Mecánica Renov/ H	Natural M2 Vano	Artificial Y de Seguridad	Térmico	Acústico Funcional	Acústico Aislación				
1	Actos	1	6	40	3.00				40m3/h Persona	*			*	*	*	*	Ver 5.13.1.1.	
2	Archivo		2	4	2.40	EU/PA o Conducto	S/20	10x30										
3	Auditorio Cubierto	1	6	60	3.00				40 m3/h Persona		18°C/ 20°C	*	*	*	*	*	Ver 5.13.1.1.	
4	Aula-Gabinete-Taller Educativo	1.65	5	40	3.00	EU	S/20			S/5	*	*		*	*	*	Véase Normas de Arquitectura Educativa Ver 5.13.1 y 5.13.2	
5	Baño familiar 1º Lº Bt. Ba.		1.5	3	2.20	EU/PA O Conducto	S/20	10X30									Ver normas habitabilidad Vivienda	
6	Baño Especial (Finlandés-Turco-Sauna)	1.65	2.5	9		Conducto		10x30	16R/H									
7	Baño público					EU/PA o Conducto	S/20	10-X30	10R/H	*							Ante baño ver 85 a 95	
8	Baulera		1.20	2.50	2.10	Conducto		10x30										
9	Biblioteca Privada		3	10	2.40	EU	S/20			S/8							Ver normas habitabilidad Vivienda	
10	Biblioteca (Sala de lectura)	1.65	3	20	3.00	EU	S/20		30M3/H persona	S/8	*	*	*	*	*	*		
11	Boite-Club nocturno	0.75	5	60	3.00	Conducto			40m3/H persona		10 LUX 20LUX		*	*	*	*		
12	Cabaret	0.75	5	60	3.00	Conducto			40m3/H Persona		10 LUX 20 LUX		*	*	*	*		
13	Café Bar	0.75	3	16	3.00	EU/PA	S/20		40m3/H Persona	S/8	10 LUX 20 LUX				*	*		
14	CaféConcert-Confeitería con Baile	0.75	5	80	3.00	Conducto			40m3/H Persona		10 LUX 20LUX		*	*	*	*		
15	Calderas				2.60	Conducto		10x20	4R/H								Ver 3.10.1.	
16	Cirujías-Partos		5	36	3.00	A°A°Filtro -do estéril			10/20 R/H		General 1000LUX	24°C/26°			*	*	Véase normas arquitectura Sanitaria	
17	Cocina de Confeitería deRestaurant de Hotel		3	16	3.00	Conducto		10x30	16R/H	S/10			*		*	*	Ver 5.8.6.	
18	Cocina de Vivienda		1.8	4	2.20	EU/PA *	S/20			S/10							Ver normas habitabilidad Vivienda	
19	Cochera más de dos automóviles			25m2 x auto	2.10 bajo viga	EU o Conducto	S/24		4 R/H		*		*	*	*	*	Pend. Rampa 201 ancho 3 mts. Rellano 5m. Unidd 2,4m. X 5,5m.	
20	Comedor privado		2.8	11	2.40	EU	S/20			S/8							Ver normas hanbitabilidad Vivienda	
21	Comedor Público o de Establecimiento	0.90	3	16	3.00	EU	S/20		4R/H	S/8				*	*	*	Ver N°81	
22	Comercio		3	16	3.00	EU/PA	S/18		4R/H	S/8								
23	Comercio enGaleríaCubierta		2.50	8	3.00	Conducto			4R/H		*						Ver 5.8.1.	
24	Compactador Domiciliario o Embolsador		2	6	2.60	Conducto		10x20	4R/H								Ver normas específicas	
25	Consultorio		3	12	2.60	EU	S/20			S/8		20°C/ 25°C	*		*	*	Véase normas arquitectura Sanitaria	
26	Costura y/o planchado		2	4	2.20	EU/PA	S/20			S/8								
27	Deportes con acceso público y tribuna		20	4.00	6	EU/PA	S/20			S/10	*			*	*	*	Ver 5.14.2.	

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 44

NORMAS DE HABITABILIDAD Mínimas																	
Nº	LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION				ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO			MEDIOS DE SALIDA	INCEN-DIO	OBSERVACIONES RECOMENDACIONES
		M2 x Persona	Lado Mínimo (L) m.	Superf. Mínima (S) m2.	Altura Mínima (H) m.	Debe Ventilar A	Natural M2 Vano	Conducto	Mecánica Renov/H	Natural M2 Vano	Artificial Y de Seguridad	Térmico	Acústico Funcional	Acústico Aislación			
28	Gimnasio		6	40	3.00	EU/PA	S/20				S/10						
29	Depósito Anexo a Comercio		2	6	3.00			10x30 c/50m2 o 1º		*						*	Dep.(Act.Específicas), Local 3º cat.
30	Industrial		2	6	3.00			10x30 c/50m2 o 1º		*						*	Anexo a Industria
31	Depósito		2	4	2.10												Depósito de vivienda
32	Diversión (ver Cabaret-Club Nocturno)																Ver Nº11
33	Dormitorio (en Vivienda o alojamiento)		2.80	10	2.40	EU	S/20				S/8						Ver normas de habitabilidad Vivienda
34	Escalera 1 Común		A 1.10		2.20					*							Ver 3.5.11
35	Escalera 2 para una sola vivienda		A 1.10		2.20												
36	Escalera 2 comercio > 50m2		A 0.90		2.20												Uso del Personal. Uso público ver Cap.3.6.
37	Escalera 2 comercio < 50m2		A 0.70		2.20												Uso del Personal. Uso público ver Cap.3.6.
38	Escalera 3 Interna		A 0.90		2.20												
39	“ 4 a Sala de Máquinas		A 0.80														Pendiente Máx. 45º
40	“ 5 Caracol		1.50														
41	“ 6 Vertical o de Gato																Protección 0.70. Sólo para azoteas intransitable
42	“ 7 de Lugares Públicos (Cine-Hotel-Restaurante)																Ver normas particulares según Medios salida
43	Escritorio		3	12	2.40	EU	S/20				S/8						
44	Espera Anexa		2	5	2.40					*							
45	Estar-Reunión-Uso Común<50 m2		3	11	2.40	EU	S/20				S/8						Ver normas habitabilidad viviendas
46	Estar-Reunión-Uso Común>50 m2		5	50	3.00	EU	S/20				S/8			*	*		
47	Estudio de Radio-TV-Cine		3	16	3.00	EU\PA o Mecánica					14R/H H/Pers.	*	*	*	*	*	Sin conc. Público
48	Estudio de Audio-Foto-Grabación		3	16	3.00	EU\PA o Mecánica	S/20				20 R/H	*	*			*	
49	Estudio Profesional		3	12	2.60	EU	S/20				S/8						Ver 5.8.1.
50	Exposición <100 m2		3	16	3.00						16 R/H			*	*		
51	Exposición >100 m2		5	100	3.00						16 R/H			*	*		
52	Espéctáculos-Cine-Teatro		6	60	3.00	Mecánica					40m3/H Pers.	*	18/20°C	*	*	*	Ver Normas Paritculares
53	Galería Comercial		3(1) 2.5(2)		3.00	EU/PA	S/20					*		*	*	*	Ver 5.8.1.
54	Gastronómico (no restaurante)		3	16	3.00	EU/PA	S/20				40m3 H/P			*	*		

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 45

NORMAS DE HABITABILIDAD Mínimas																	
N°	LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION				ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO			MEDIOS DE SALIDA	INCEN-DIO	OBSERVACIONES RECOMENDACIONES
		M2 x Persona	Lado Mínimo (L) m	Superf. Mínima (S) m2.	Altura Mínima (H) m.	Debe Ventilar A	Natural M2 Vano	Conducto	Mecánica Renov/H	Natural M2 Vano	Artificial Y de Seguridad	Térmico	Acústico Funcional	Acústico Aislación			
55	Guarda-coche hasta dos automóviles		2.5	14m2 x auto	2.20												Rampa Pend.Máx. 20% Ancho 3m. Rellano 4m.
56	Guardarropa público		2	4	2.40												
57	Hall Público		2.5	6	2.40												
58	Habitación de Internación o Terapia		3	10	2.40	EU	S/20		5/7 R/H	S/8	General 50/700 lux		*		Puerta Lux 1.75m	*	
59	Habitación de Cuidado Intensivo		3.5	12	2.40	A° A° Filtrado			12R/H	S/8	General 300/500 lux	24°C/ 26°C	*		Puerta Lux 1.75m	*	
60	Juegos Privado		2.8	10	2.40	EU	S/20			S/8							Ver Normas de Habitabilidad Vivienda
61	Juegos Públicos (Electrónicos y Otros)	3 m2 x máquina	30% del fondo	100	3.00	EU	S/18		Comple-Mentaria	S/8	*			*	*	*	Para Juegos Electrónicos
62	Laboratorio de Análisis (no industriales)		3	16	3.00	EU/PA o Mecánica	S/20		10 R/H	S/8	General 500 lux	18°C/ 22°C					*
63	Laboratorio de Industria		3	16	3.00	EU/PA o Mecánica	S/20		10 R/H	S/8	General 500 lux						*
64	Laboratorio de Investigación		3	16	3.00	EU/PA o Mecánica	S/20		10 R/H	S/8	General 500 lux						*
65	Lavadero en Vivienda		1.2	3	2.20	EU/PA	S/20			S/8							Ver Normas Habitabilidad Vivienda
66	Lavadero de Autos																Ver Normas Específicas Cap. 5.,6
67	Lavadero de Establecimiento		3	16	3.00	EU/PA	S/20			S/10							
68	Máquinas de Aire Acondicionado				2.60				5 R/H								
69	Máquinas Ascensores	Ver 3.9.	Ver 3.9.		2.20			0.60 m2									Según Normas Electromecánica
70	Medidores de Gas																Según Normas Gas del Estado
71	Módulo de Carga/Descarga		5	40	4.00												
72	Office		2	4	2.20	EU/PA	S/20			S/10							
73	Office en Vivienda		2	4	2.20	EU/PA	S/20			S/10							
74	Oficina Privada		3	12	2.40	EU	S/20			S/8							Más de dos: 1 de 9m2 L min. 2.50m y el resto 8m2
75	Oficina Pública de Atención		3	16	3.00	EU/PA	S/20			S/8					*	*	
76	Panadería y Pastelería (fabricación)		3	16	3.00	E/U Conducto	S/20	O 30	Comple-Mentaria	S/20	General 250 lux						
77	Pasillos Común		1.10		2.20						*						
78	Pasillos Interno de Vivienda		0.90		2.20												
79	Quiosco de calle		1	2.50	2.10	EU	S/20			S/8		*				*	Material Incombustible
80	Quiosco en Parcela		1	2.50	2.20	EU	S/20			S/8		*				*	Material incombustible

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 46

NORMAS DE HABITABILIDAD Mínimas																	
Nº	LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION				ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO			MEDIOS DE SALIDA	INCEN-DIO	OBSERVACIONES RECOMENDACIONES
		M2 x Persona	Lado Mínimo (L) m.	Superf. Mínima (S) m2.	Altura Mínima (H) m.	Debe Ventilar A	Natural M2 Vano	Conducto	Mecánica Renov/H	Natural M2 Vano	Artificial Y de Seguridad	Térmico	Acústico Funcional	Acústico Aislación			
82	Ropería en Establecimiento		3	10	3.00	EU/PA Conducto		10x30		S/10							Ver Normas Blindaje Plomo MBS SPP
83	Radiodiagnóstico		Relación 1:3	20	3.50	EU/PA Conducto	S/20	10x30	7/10 R/H	S/10	General 300/250 Lux	20°C/25°C					
84	Sanidad o Salud		3	16	3.00	EU	S/20		10 R/H	S/8	General 200 Lux	20°C/25°C	*				Ver Normas Habitabilidad Vivienda
85	Sanitario L° 1° Bt. Ba.		1.5	3.00	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
86	" L° 1° Bt. Du.		1.2	3.00	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
87	" L° 1° Bt.		1.2	2.50	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
88	" L° 1° Ba.		1.5	2.50	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
89	" L° 1° Du.		1.2	2.50	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
90	" L° 1°		1.0	2.50	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
91	" 1° DU		1.0	1.20	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
92	" 1°		0.8	1.20	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
93	" L°		0.8	1.00	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
94	" Du.		0.60	1.10	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
95	" M° (área)		3	0.80	2.20	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30									
96	Taller de Reparaciones		3	0.80	2.20	EU	S/18	10x30*		S/8				*			* Complementaria
97	Trabajo Artesanal		3	16	3.00	EU/PA	S/18	10x30*		S/8							*Complementaria
98	Trabajo Industrial	4m2 x Operario	3	16	3.00	EU	S/18	10x30*		S/8	*	*	*	*	*	*	*Complementaria y ver Cap. 5.9
99	Trabajo Insalubre		3	16	3.00	EU	S/9	10x30*	8/10 P/H o 30/50m3H/P	S/8	*	*	*		*	*	*Complementaria
100	Tableros Eléctricos			16	3.00												Según Normas Electromecánica
101	Templo/Capilla	1				EU	S/18			S/8	*				*	*	
102	Tanque Bombeo																Según Normas O.S. – 0.6m. Sep.de EM
103	Vestuario Privado		1.5	2.25	2.20	EU/PA Conducto	S/20	10x30									
104	Vestuariolectivo Comercial/Industrial	0.9	1.5	3.00	2.40	EU/PA Conducto	S/20	Co-Ve ó 10x30	10 R/H	S/10							
105	Vestidor anexo a Dormitorio o Tocador		1.5	2.25	2.20												Incluye R° Prof. 0.6m.
106	Velatorio Sala de Estar		4	20	3.00	EU/PA	S/20			S/10					*	*	A 300m. De Hospital y 150m. De Escuela no más de 3 Cámaras
107	" Cámara Velatoria		3	16	3.00				10 R/H						*	*	A 300m. De Hospital y 150m. De Escuela no más de 3 Cámaras
108	Whiskería	0.75	3	25	3.00	EU/PA	S/20		40m3/H Persona		10 LUX 20 LUX			*	*	*	

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 47

(Ord. 25116)

* El local cocina será eximido de ventilar a patio urbano o auxiliar, sólo en aquellos en donde el proyecto asegure la alimentación de sus artefactos en forma eléctrica. Se deberá asegurar la ventilación mecánica por conducto independiente de los vapores de cocción y la iluminación natural a través de la apertura del lado mayor del local hacia un local de 1º categoría que ilumine a espacio urbano o patio asimilable a espacio urbano.

Ello, siempre bajo la autorización fehaciente y acreditada con Factibilidad expresa, extendida por la Empresa Prestadora del Servicio, EDEA o la que por defecto corresponda.

(Ord. 10424)

3.5. NORMAS DE HABITABILIDAD

Las normas de habitabilidad adoptadas en el presente reglamento, plantean los requisitos dimensionales, de ventilación, de iluminación y de acondicionamiento mínimo de los locales excepto las viviendas unifamiliares indicadas en el artículo 3.5.1..

(Ord. 10424)

3.5.1. NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS

Toda vivienda integrada a un conjunto habitacional o edificio multifamiliar con dos o más unidades funcionales que se proyecte o edifique por iniciativa pública o privada, deberá atenerse a los requisitos establecidos en el cuadro 3.5.1., a los requisitos del C.O.T. y, en el caso de viviendas comprendidas en los alcances de la Ordenanza 6685 a lo allí dispuesto.

Para las viviendas unifamiliares (una sola por parcela) las condiciones de habitabilidad referidas a requisitos dimensionales y de acondicionamiento mínimo obligatorio de los locales, serán determinadas libremente por el propietario y profesional proyectista. Las normas de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en los artículos 3.5.1. y 3.5.2. del Reglamento General de Construcciones.

(Ord. 11367)

3.5.2. NORMAS DE HABITABILIDAD DE FUNCIONES VARIAS

Todo local de edificio, que se proyecte o edifique por iniciativa pública ó privada, deberá atenerse a los requisitos establecidos en el cuadro 3.5.2. y a los requisitos del Código Ordenamiento Territorial y/o normas particulares de la actividad. Cuando se construyeran edificios de los denominados modulares o relocalizables, el Departamento Ejecutivo , previo análisis particularizado del destino y superficie de los locales de que se trate, podrá autorizar alturas inferiores a las que constan en el cuadro 3.5.2. de Normas de Habitabilidad, hasta un límite mínimo de 2,60 metros.

3.5.3. NORMAS DE REQUISITOS ESPECIALES

La Municipalidad podrá disponer requisitos específicos para edificios y locales especiales, no previstos en el presente Reglamento atendiendo a sus características funcionales y sus condiciones ambientales.

Los mencionados requisitos integrarán el presente Reglamento y hasta el momento de su aprobación integral, los titulares y/o profesionales deberán atenerse a las normas vigentes para tales edificios y/o locales en todo aquello no expresamente señalado en el presente Reglamento y el Código de Ordenamiento Territorial.

3.5.4. CONSTRUCCIONES OFICIALES O DE CULTOS

Las construcciones realizadas por el Estado a través de sus distintas jurisdicciones o empresas, así como las emprendidas por las instituciones religiosas y destinadas al culto, deberán ajustarse a las disposiciones vigentes.

3.5.5. CLASIFICACION DE LOS LOCALES

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasifican como sigue:

1. Locales de primera clase:

Dormitorio; comedor; sala de estar; biblioteca; estudio; consultorio; escritorio; oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Reglamento.

2. Locales de segunda clase:

Cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropa o vestuario colectivo; cuarto de costura; cuarto de planchado; locales auxiliares a los de primera clase.

3. Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasio y demás locales usados para practicar deportes; cocina de hotel; restaurante; casa de comida; comedor colectivo o similares; sala común de juegos infantiles.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

4. Locales de cuarta clase:
Pasaje; corredor; vestíbulo; salita de espera anexa a oficina o consultorio; guardarropa; cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio; tocador, despensa; antecomedor; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más que 250 m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; kiosco; sala de cirugía; sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorio para procesos fotográficos.
5. Locales de quinta clase:
Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: oficina para portería y/o administración; cuarto de máquinas; dependencias del personal de servicio; todos éstos sin valor locativo independiente. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

3.5.6. ATRIBUCION DE LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del uso de cada local será la que surja de su ubicación en planta, de sus dimensiones, iluminación, ventilación, etc., y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos.

La Dirección de Obras Privadas puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en algunas de las establecidas en el artículo 3.5.5. y cuadros 3.5.1. y 3.5.2., cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección asimismo puede rechazar proyectos de planos cuyos locales acusen la intención de una división futura.

3.5.7. GENERALIDADES SOBRE ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS

La altura mínima Libre de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que el 80% de la altura mínima.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local, más el espesor del entepiso superior, estimado en un mínimo de 0,15m., medida esta que incluye el solado, contrapiso, losa de hormigón armado y cielorraso aplicados sin embargo el espesor del entepiso podrá reducirse, para lo cual, a efectos de su aprobación, el interesado deberá presentar croquis demostrativo y memoria técnica.

3.5.7.1. ALTURAS MINIMAS DE LOCALES

La altura mínima de cada local varía de acuerdo con su clase y uso.

Las alturas libres cuando no se consigna la misma en los cuadros 3.5.1. y 3.5.2., son las siguientes:

(sigue cuadro)

Clase del Local	Altura libre mínima Del local	Exigibles En Locales
	h	
Primera	2,40 m.	Todos
Segunda	2,20 m.	Todos
Tercera	3,00 m.	Todos
Cuarta	2,10 m.	Hasta 16 m ² .
Y	2,40 m.	Más de 16 m ² hasta 30 m ²
Quinta	2,60 m.	Más de 30 m ² hasta 50 m ²
	3,00 m.	Más de 50 m ²

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios, etc.), las salas de internación, tendrán altura libre no inferior a 3 m. los mayores de 50 m². y 2,60 m. Los menores de 50 m².

3.5.7.2. AREA Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE

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

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento
Deliberativo

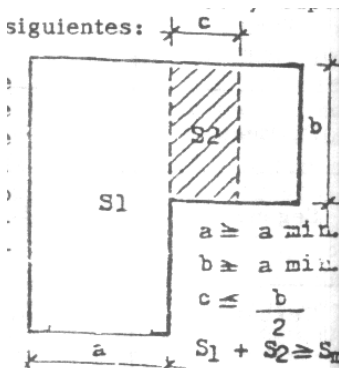
Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 49

Aquellos usos no indicados en los cuadros 3.5.1. y 3.5.2. cumplirán con los siguientes valores mínimos:

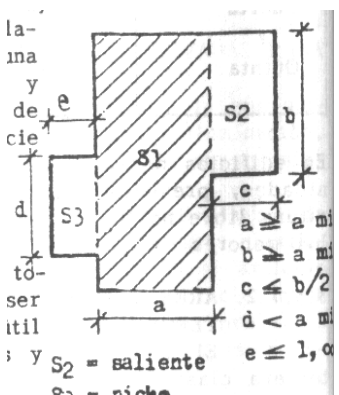
	Lado Mínimo m.	Area Mínima M2.
Primera clase: En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hotel en cualquiera de sus denominación, casa de pensión) y edificios de sanidad, las habitaciones individuales tendrán.....	2,80	10,00
En caso de escritorios y oficinas: Locales Individuales tendrán	3,00	12,00
Unidades de uso de más de dos locales, Cada uno tendrá	2,50	9,00
Tercera clase.....	3,00	16,00

3.5.8. LADOS Y SUPERFICIES MINIMAS UTILES DE AMBIENTE CON LOCALES ADYACENTES QUE NO VENTILEN DIRECTAMENTE

A los efectos de la determinación de los lados y superficies mínimas, se seguirán las normas siguientes:



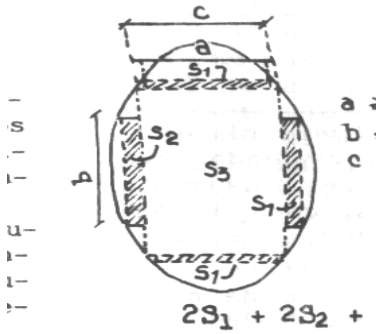
- a) los salientes adyacentes al perímetro del local considerado solamente serán computados, a los efectos de la de determinación de la superficie mínima útil, cuando se vinculen al ambiente principal por un lado no menor que el ancho mínimo hasta una profundidad no mayor que la mitad de dicho lado.



- b) Los nichos o salientes del local, cuyos lados de vinculación sean menores al ancho mínimo, solamente serán permitidos hasta una profundidad de un metro (1 m.) y no se computarán a los efectos de la determinación de la superficie mínima útil.
- c) En todos los casos, la superficie total de los salientes, no podrá ser mayor al 40% de la superficie útil del local al que están vinculados y a través del cual ventilan.
- d) A los efectos del cumplimiento de las condiciones de ilum. y vent., los salientes se computarán con sus dimensiones reales adicionándolas al local principal.

3.5.9. DIMENSIONES MINIMAS UTILES

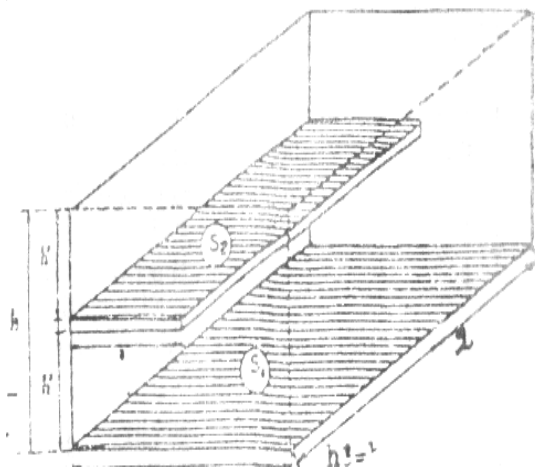
En los casos de locales de forma irregular, limitados por lados rectos y/o, curvos, el ancho y superficie mínima útil se determinarán sobre un rectángulo inscriptible.



Asimismo se permitirá la reducción de uno de sus lados hasta un diez por ciento (10%) siempre que se aumente la superficie en un porcentaje igual a la reducción del lado .

3.5.10. LOCALES CON ENTREPISO

Autorizase la ejecución de locales comerciales con entresuelo (dúplex), siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:



- Altura mínima de los locales, h', sobre o bajo el entresuelo 2,30 m.; la altura entre el solado y la parte inferior de cualquier viga no será inferior a dos metros (2 m.).
- Altura mínima total, h, del ambiente, cuatro metros con ochenta centímetros (4,80 cm.).
- La superficie del entresuelo S2 responderá a la siguiente formula:

$$S2 \leq \frac{h \text{ adoptado} - h \text{ mínimo reglamentario}}{h \text{ mínimo reglamentario}} \times S1 \quad S2 < S1$$

siendo h mínimo reglamentario el valor que figure en cada caso en el cuadro 3.5.2.

- A efectos de la ventilación se computará la suma de ambas superficies.

3.5.11. ILUMINACION Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE PRIMERA CLASE

Un local de primera clase recibirá luz de día y ventilación del Espacio Urbano.

3.5.11.1 ILUMINACION Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS

- Un local de segunda clase puede recibir luz del día ventilación por vano que dé por lo menos a patio auxiliar.
- Vanos
El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase se proyectará en base a los coeficientes indicados en los cuadros 3.5.2. y 3.5.1., con las limitaciones que siguen:
 - cocinas y lavaderos de viviendas.
vano mínimo iluminación = i = 0,50m².
vano mínimo ventilación = v = 0,25 m².
 - baños, retretes y orinales.

Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir iluminación y ventilación por patio; no obstante ello, en los casos especificados a continuación, deberán respetarse las prescripciones que se detallan en cada caso en particular

2.1) Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alféizar del vano a no menos de dos metros (2 m.) sobre el nivel de la acera.

2.2.) Cuando los baños, retretes u orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya o pozo de aire y luz, estos locales tendrán un vano mínimo de 0,50 m². y área de ventilación no menor de 0,15m². por ventanillas regulares ubicadas en sus planos verticales.

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

2.3.) Ventilación por conducto, ver 3.5.15.

3) Escaleras.

Las escaleras podrán iluminar lateralmente o centralmente.

3.5.11.2. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE

a) Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

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

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

b) Vanos.

Los vanos de iluminación se calcularán con los coeficientes indicados en el cuadro 3.5.2.

c) Ventilación.

La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles

Los locales de comercio y/o trabajo con profundidad mayor que 6m. y hasta 10m., complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en “Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo” (3.5.17.), ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales de comercio y/o trabajo con profundidad mayor que 10m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones a efectos del cómputo:

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

Los depósitos comerciales o industriales ventilarán naturalmente o por conducto de 10cm. x 30cm. p/cada 50m² de superficie.

El área mínima de los vanos de ventilación se calculará con los coeficientes indicados en los cuadros 3.5.2.

3.5.11.3. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE

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

3.5.11 4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE QUINTA CLASE

a) Un local de quinta clase habitable con altura menor de 3m. sólo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno;

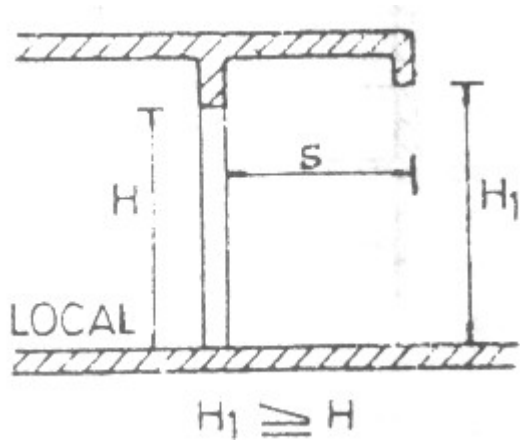
b) Vanos.

Cuando un local de quinta clase sea habitable, tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase. Los demás locales cumplirán las exigencias de este Reglamento por analogía, según el uso o destino de ellos.

3.5.12. VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES A TRAVES DE SALIENTE CUBIERTO

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, como ser galería, porch, balcón, alero u otro voladizo, siempre que se satisfaga las condiciones enumeradas a continuación:

a) En balcones, con tres (3) de sus lados abiertos, el valor “s” máximo del saliente se establece en función de la altura del dintel del vano:



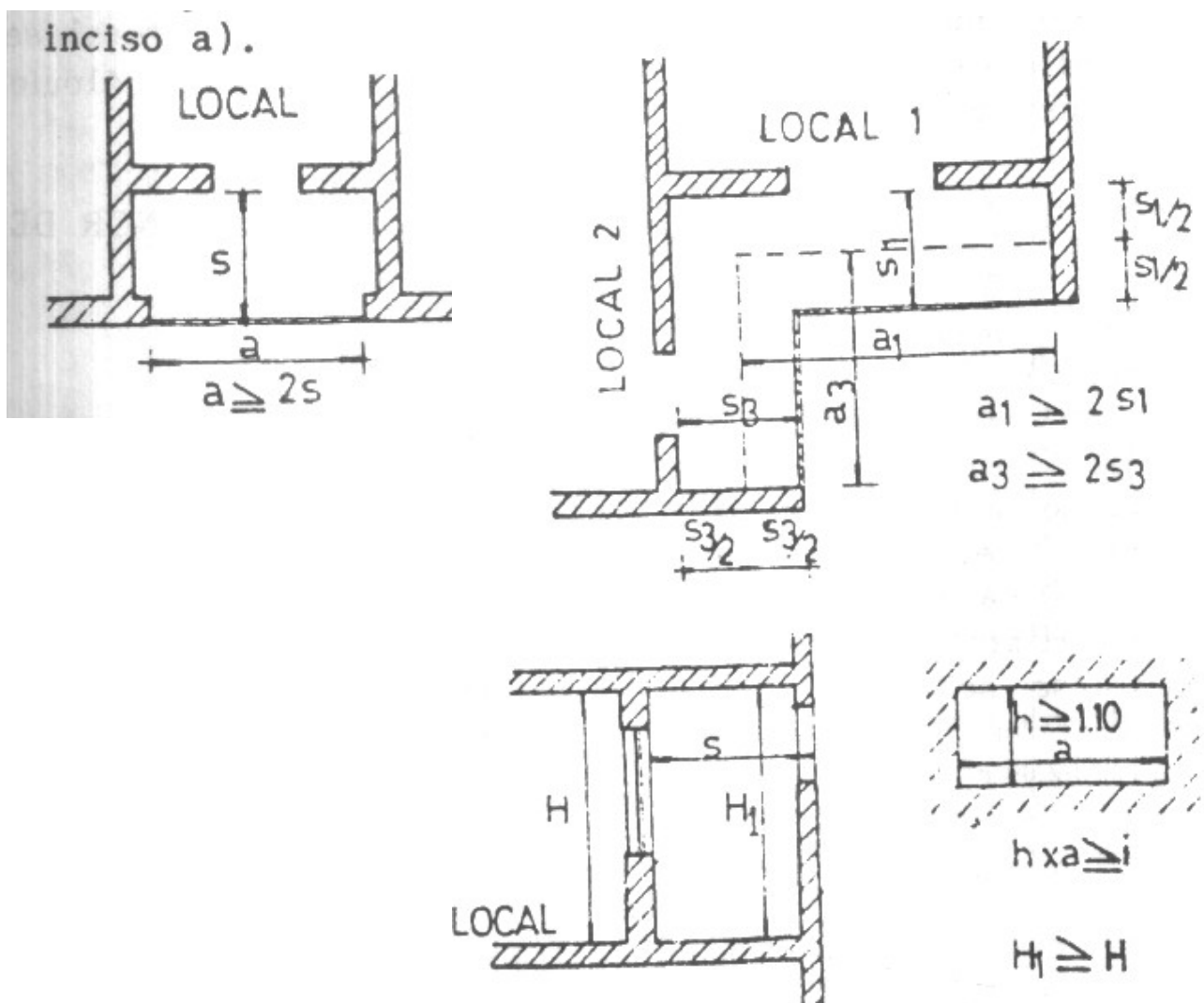
$$s \leq \frac{3}{5} H_1$$

donde:

s = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saliente.

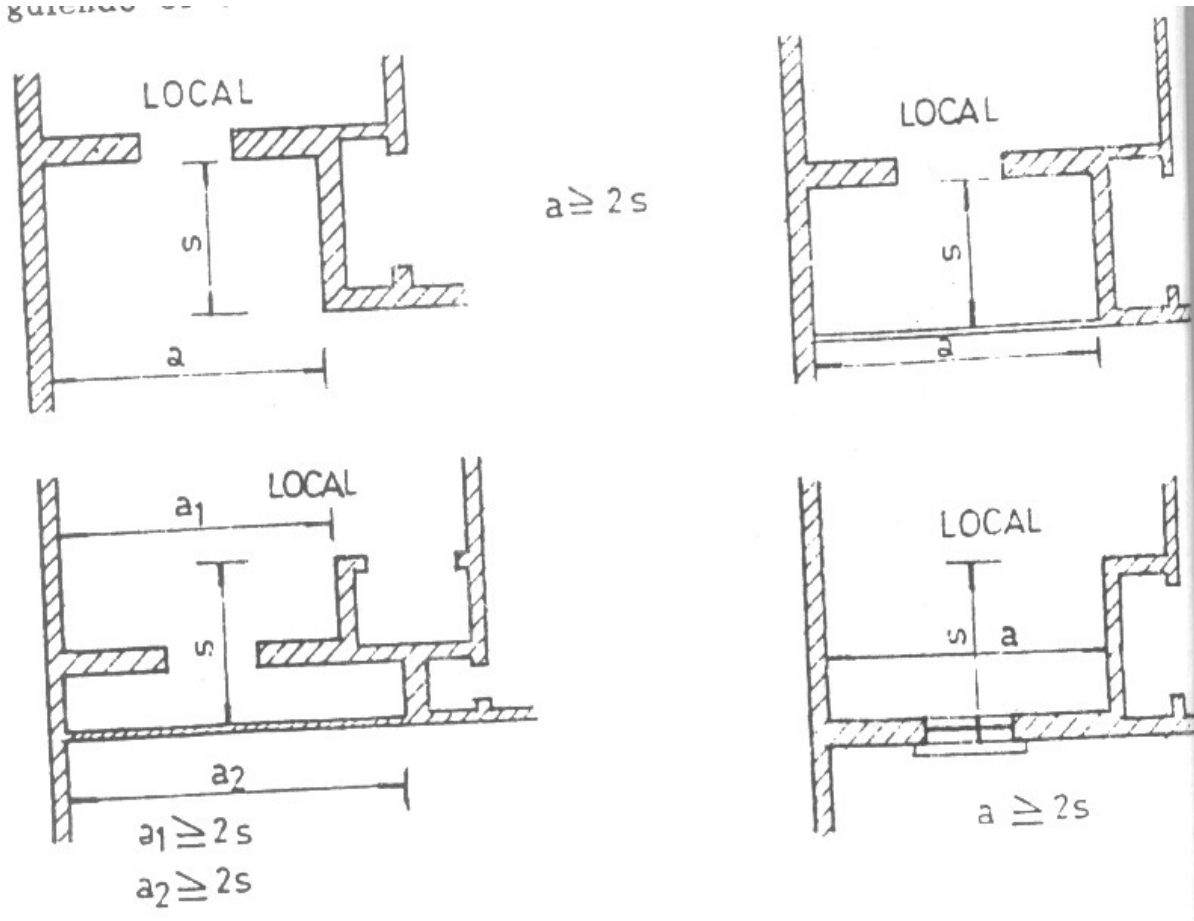
H = altura dintel del vano

- b) Cuando la parte cubierta tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia "a" comprendida entre ambos, será igual o mayor que "2s". Cumpliendo además el H1 del inciso a).



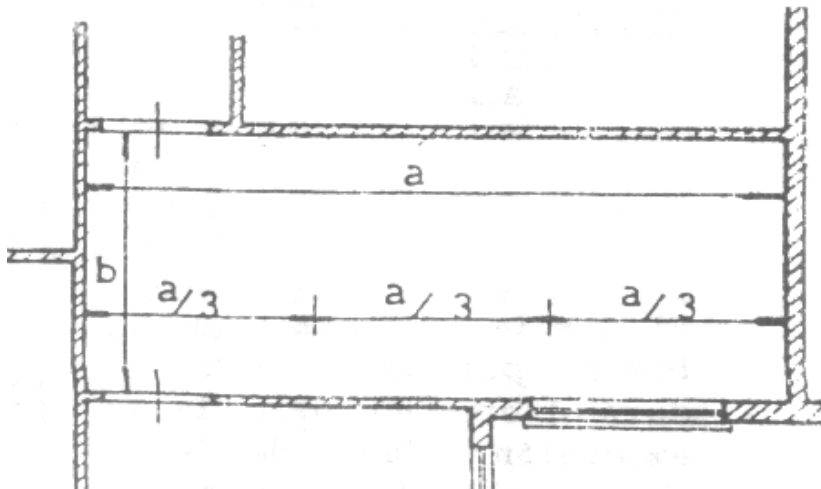
- c) Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión "a" de la parte cubierta, una abertura de alto "h" no inferior a 1,10m. y de área "i" no menor que la requerida para la iluminación del local.

- d) Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local, siguiendo el criterio de las figuras:



- e) En los casos precedentes, a la superficie propia del local se le adicionará la correspondiente al saliente cubierto a través del cual ilumina y ventila; sobre esta superficie total se aplicarán los coeficientes correspondientes para el cálculo de los vanos de iluminación y ventilación.

3.5.13. VENTILACION E ILUMINACION POR EL LADO MENOR DE UN LOCAL RECTANGULAR



Cuando el largo "a" de un local rectangular sea mayor que dos veces el ancho "b" y además el vano se ubique en el lado menor o próximo a éste, dentro del tercio lateral, del lado mayor, el área de iluminación y ventilación, deberá incrementarse según un coeficiente en función de la relación del lado mayor al lado menor:

$$i = \frac{A}{x} (r - 1)$$

Donde:

$r = \frac{a}{b}$

i = área mínima del total de los vanos de iluminación;

A = área libre de la planta del local;

x = coeficiente, cuyo valor se encuentra indicado en los cuadros 3.52.

Ventilación: Cuando se trate de un local comercial o de trabajo, se deberá cumplir además lo dispuesto en el inciso b) del artículo 3.5.11.2. "iluminación y ventilación de locales de tercera clase".

3.5.14. VENTILACION DE COCINA POR CONDUCTO EN EDIFICIOS CON MAS DE UN PISO ALTO

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

1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m², lado no menor que 0,10m. Uniforme en toda su altura, realizado con tubería de caras internas lisas.

El conducto rematará a 0,60 m. por lo menos, sobre la azotea inaccesible o techo inclinado, o a 2m. por lo menos, sobre azotea transitable.

El conducto no se apartará más del 45% de la vertical.

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

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

Las cocinas deberán cumplir además con la ventilación requerida en 3.5.2. y 3.5.11.1.

La Dirección puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescripto en los incisos precedentes.

3.5.15. VENTILACION NATURAL DE AMBIENTES SANITARIOS POR CONDUCTOS

De acuerdo a lo establecido en el cuadro 3.5.2. la ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por conductos que llenaran las siguientes características:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03m² (10 x 30 cm.), uniforme en toda su altura, realizado con tubería de caras internas lisas. El conducto rematará a 0,60 m. por lo menos, sobre la azotea inaccesible o techo inclinado, o a 2m. por lo menos, sobre la azotea transitable, salvo lo normado en 3.5.20.

b) La abertura de comunicación del local con el conducto llevará rejilla fija o regulable, la que tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local;

c) El tramo que conecte la abertura con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50m. y de caras internas lisas; para mayor distancia, y hasta 3m. se exigirá tiraje forzado.

d) El conducto rematará a 0,60m, por lo menos, sobre azotea inaccesible o techo inclinado, y su boca permanecerá constantemente abierta; el remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

e) Los ambientes sanitarios podrán ventilar por conducto horizontal, no mayor de 1,50m. de longitud total, a espacio urbano o patio auxiliar; en estos casos el conducto tendrá una sección transversal de 0,04 m². (20 x 20 cm.), y sus extremos llevarán rejilla fija o regulable, de área libre igual a la sección transversal del conducto.

Para distancias mayores que la estipulada precedentemente, y hasta un máximo de tres metros (3 m.) se exigirá ventilación forzada por medios mecánicos, los cuales estarán conectados a la llave de encendido de la luz del ambiente.

3.5.16. VENTILACION DE SOTANOS Y DEPOSITOS, POR CONDUCTOS

Aquellos locales ubicados en sótanos y depósitos comerciales o industriales, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, de las características determinadas en el artículo anterior. Estos conductos pueden rematar, según convenga al proyecto, en un patio auxiliar o al espacio urbano, o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación .

3.5.17. VENTILACION COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIO Y TRABAJO, POR CONDUCTO

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 56

- a) El conducto de la ventilación complementaria en locales de trabajo, tendrá rejilla fija para que la ventilación sea continua.
- b) Las características de estos conductos se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.15.
- c) La D.O.P. puede obligar a la colocación dispositivo mecánico para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

3.5.18. VENTILACION DE CUARTO DE CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS. CUARTOS DE DISPOSITIVO DE BASURAS

Estos locales poseerán entrada de aire desde el exterior y conductos de ventilación independiente, con una sección mínima de 0,20 m². Las chimeneas o conductos de descarga de residuos pueden sustituir al conducto de ventilación.

3.5.19. VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva el cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos;
- b) En edificios no residenciales, la D.O.P. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, en volúmenes y/o cuantías proporcionales a la actividad que en él se desarrolle .
La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad de personas en el momento de producirse fallas en la instalación (o en el funcionamiento) y hasta su total reparación y puesta en marcha.
- c) En estos locales y/o edificios se instalarán equipos auxiliares de energía, los que entrarán en funcionamiento automáticamente en caso de fallar la fuente de energía pública, a fin de mantener las condiciones de ventilación e iluminación establecidas.
- d) La ventilación mecánica directa (no entubada) queda prohibida a medianera lateral, contrafrente y vía pública o espacio aireluz debiendo realizarse únicamente a los cuatro vientos.

3.5.20. SISTEMA DE VENTILACION POR COLECTOR DE VENTILACION

Los ambientes sanitarios y vestuarios, de acuerdo a lo prescripto en el cuadro 3.5.2. pueden ventilar mediante sistemas de conductos únicos, denominados "Colectores de Ventilación" (CoVe o similar), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los conductos serán verticales o no se apartarán más del 15% de la vertical, uniformes en toda su altura, realizados en tuberías prefabricadas con superficies interiores lisas;
- b) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados debe ser como mínimo 2: 3;
- c) La sección del conducto principal "colector" será de 400 cm². Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso; si hubiera dos (2) locales por piso, esa sección basta para sólo cinco (5) pisos.
Los conductos secundarios tendrán una sección de 180cm².
- d) Cada local que se ventile contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso deberá ser llevado hasta la salida sobre el techo o azotea.
- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 1,50m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá rejilla fija o regulable, que debe empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm².; para distancias mayores se deberá colocar tiraje forzado (máximo 3 m.)
- f) El conducto principal rematará a cuatro vientos por sobre la terraza o techos, a la altura mínima siguiente:
 - 1) 2m. sobre una azotea transitable;
 - 2) 0,60m. sobre. azotea inaccesible o techos inclinados y además 0,20m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 3m. del remate;
 - 3) 2,40m. de todo vano de local habitable;
- g) En el remate de estos conductos debe colocarse un dispositivo o sombrerete aerodinámico.

3.5.21. VENTILACION E ILUMINACION DE CUARTO DE MAQUINA ASCENSORES

Tendrán un vano de iluminación con un área mínima de un metro cuadrado (1 m²). La ventilación se efectuará por dos (2) vanos, con una superficie equivalente al 0,025 de la superficie de la sala y un mínimo de 0, 30m² cada vano, cubiertos con rejillas fijas; su colocación podrá ser:

- a) vanos laterales, colocados en lados opuestos;
- b) vano lateral y cenital (claraboya);
- c) vano lateral y conducto independiente, de sección equivalente .

3.5.22. ILUMINACION ARTIFICIAL DE LOCALES

En aquellos locales donde se permite iluminación artificial en reemplazo de la natural o como complemento de ésta, se deberán cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

En el Reglamento de Instalaciones Eléctricas se especifican los locales y las condiciones que deben cumplir las instalaciones donde es obligatorio la existencia de luces de emergencia.

3.6. MEDIOS DE SALIDA

3.6.1. TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo.

Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

En una unidad de vivienda, los locales que la componen, no se consideran de uso o destino diferenciado.

3.6.2. SALIDAS EXIGIDAS

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

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60m, de ancho mínimo y de 0,12m. a 0,18m. de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

3.6.3. SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no pueden ser fácilmente discernidos se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos serán uniformes para todos los casos, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

3.6.4. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIO CON USOS DIVERSOS

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.

La vivienda de encargado, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

3.6.5. PUERTAS Y/O PANELES FIJOS DE VIDRIO EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS

Se podrán usar puertas de vidrio pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

a) Puertas.

Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90m. y 1,50m. de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido.

b) Paneles fijos.

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros con plantas, muretes, barandas, etc., o cualquier otro elemento que cumpla dichos fines. Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la Línea Municipal o a menos de tres metros (3m.) de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

3.6.6. VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 58

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

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50m . de la línea de fachada; excepto lo dispuesto en el artículo 5. 8. 1.
- b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50m. de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50% por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas .

En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras éstas no disminuyan el ancho exigido.

3.6.7. SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIOS DE USO U OCUPACION

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

3.6.8. NUMERO DE OCUPANTES - COEFICIENTE DE OCUPACION

El número de ocupantes por superficie de piso, a los efectos del cálculo de los medios de salida exigidos, es el número teórico de personas computables en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados. El valor de "x" se establece en el siguiente cuadro:

USO	x m2./pers
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes	1
b) Edificios educacionales. Templos (Ord. 11662)	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes y gimnasios (Ord. 11662)	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, pistas de patinaje,	
e) refugios nocturnos de caridad.	5
f) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño..8 (Ord. 11662)	8
g) Viviendas privadas y colectivas (2 personas por dormitorio)	ver 3.5.1.
h) Edificios industriales el número de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto será 16	
h) Salas de juego	2
i) Grandes tiendas, supermercados, planta baja y 1 subsuelo	3
j) Idem plantas superiores	8
k) Hoteles, planta baja y restaurante	3
l) Idem pisos superiores	20
m) Depósitos	30

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

En toda superficie de piso de más de un subsuelo debajo de planta baja, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

3.6.9. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO

- a) Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en "piso bajo" con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún punto del local diste más de 25m. de la salida, tendrá por lo menos dos (2) medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida Gral. o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a ésta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos", la puerta abrirá hacia el exterior del local afectado.

- b) Locales interiores.

Todo local que tenga una ocupación mayor que 200 personas, contará por lo menos con dos (2) puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 20m.

3.6.10. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SOTANOS Y SEMISÓTANO.

a) Número de salidas.

En todo edificio con "superficie de piso" mayor que 1000 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos (2) salidas exigidas. Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya "superficie de piso" exceda de 600m². excluyendo el piso bajo, tendrán dos (2) escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Reglamento, siendo una de ellas "caja de escalera" y pudiendo ser la otra "auxiliar exterior", conectada con un medio de salida general o público.

b) Distancia máxima a una caja de escalera.

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más que 25m. de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escalera.

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será por lo menos "caja de escalera".

d) Independencia de las salidas.

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso. En todos los casos, las salidas de emergencia se abrirán en el sentido de la circulación y respetando lo estipulado en el artículo 3.6.13.

3.6.11. SITUACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS ENTREPISOS

Cuando la superficie de un entrepiso exceda de 300m² será tratado como un piso independiente.

3.6.12. PUERTAS DE SALIDA (iguales dimensiones para pasillos y corredores).

3.6.12.1. El ancho total mínimo, la posición y el número de salidas y corredores, se determinará en función del factor de ocupación del edificio. El ancho total mínimo se expresará en unidades de ancho de salida que tendrán 0,55m. cada una para las dos primeras y 0,45m. para las siguientes. El ancho mínimo permitido es de dos unidades. En todos los casos, el ancho se medirá entre paramentos.

El número "n" de unidades de ancho de salida exigidas se calculará con la siguiente fórmula: "n" = N/100, donde N es el número total de personas a ser evacuadas. Las fracciones iguales o superiores a 0,5 se redondearán a la unidad por exceso.

3.6.12.2. A menos que la distancia máxima del recorrido o cualquier otra circunstancia haga necesario un número adicional de medios de escape, la cantidad de estos elementos se determinará de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Cuando por cálculo corresponda no más de tres (3) unidades de ancho de salida, bastará con un solo medio de salida o escalera de escape.

b) Cuando por cálculo corresponda cuatro (4) o más unidades de ancho de salida, el número de medios de escape y de escaleras independientes, se obtendrá por la expresión:

$$"n"/4 + 1.$$

Las fracciones mayores de 0,50 se redondearán a la unidades siguiente.

3.6.13. CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

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

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá a un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso es de 2m.

(Ord. 8324)

3.6.14. ANCHO DE CORREDORES DE PISO

El ancho mínimo de pasillos, pasajes o corredores de uso común en edificios privados multihabitacionales será de 1,10m. En edificios de gran afluencia de público (definidos en 3.6.23) dichos espacios de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,50 m., con excepción de los edificios destinados a sanidad en que éste será de 1,80m. Para posibilitar el paso o cruce simultaneo de camillas y ó sillas de ruedas. Estos valores se establecerán para un máximo de 50 personas que por allí circulan, y deberán ser incrementados en 0,15m por cada 50 personas más o fracción excedente.

Frente a la caja de ascensores y en todo el ancho de éstas, los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,50m., ensanchándose en la misma proporción establecida anteriormente.

3.6.15. ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VIA PUBLICA

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar "ancho de corredores de piso".

3.6.16. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

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

- a) Caso general.
 - 1) La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja;
 - 2) Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².
 - 3) Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².
- b) Caso de locales de actividades específicas mencionadas en la Sección V: se establecerán en cada uno de los capítulos correspondientes .

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

3.6.17. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.12.5. de este Reglamento.

3.6.18. ESCALERAS MECANICAS

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

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b) Esté encerrada, formando caja de escalera;
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,20m. medido sobre el peldaño;
- d) Marche en el sentido de la salida exigida;
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles excepto:
 - las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión;
 - el pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso caucho;
 - el enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3mm. de espesor, adherido directamente a la caja; ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible;
- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

3.6.19. RAMPAS COMO MEDIO DE SALIDA

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requisitos establecidos para las escaleras exigidas.

3.6.20. PUERTAS GIRATORIAS - CARACTERÍSTICAS

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto.

Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m.

Las puertas giratorias sólo pueden tener cristales de no menos; de 6 mm. de espesor; pueden ser construidas íntegramente de cristal pero en este caso solamente se admitirá el cristal templado .

No se computarán las puertas giratorias en el cálculo de las medidas exigidas de salida del artículo 3.6.12.

3.6.21. ANCHO DE SALIDA PARA VEHÍCULOS

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 61

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3m.

En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser de 2,30m.

En un predio donde se maniobre con vehículos, tales como: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida es de 4m.

3.6.22. SALIDA PARA VEHÍCULOS EN PREDIO DE ESQUINA

Una salida para vehículos no puede estar ubicada en la Línea Municipal de Esquina (ochava).

(Ord. 13007)

3.6.23. Derogado.

(Ord. 13007)

Derogado.

3.7. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

3.7.1. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO DONDE SE HABITE O TRABAJE

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

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

3.7.2. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDA

(Ver normas de habitabilidad - ver cuadro 3. 5.1.)

(Ord. 23019)

3.7.3. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES

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

3.7.3.1. OPCIÓN A) AMBOS SEXOS

a) El número de personas que trabajan y el de las personas que permanezcan en un local, se calcula según lo dispuesto en: "Coeficiente de ocupación" 3. 6. 8

La proporción de los sexos será computada como 50% de hombres y 50% de mujeres.

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

c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal u obreros los siguientes servicios mínimos:

Un inodoro.

Un lavabo.

Habrá por lo menos un servicio sanitario completo por cada sexo y deberá cumplimentarse con lo normado en 3.7.5.e).

Cuando el total del personal empleado en un solo turno se halle entre:

1 a 10: un inodoro y un lavabo por sexo.

11 a 20: un inodoro por sexo, 2 lavabos y un mingitorio.

Se aumentará:

Un inodoro por sexo por cada 20 personas o fracción:

Un lavabo y un mingitorio por cada 10 personas o fracción de 10.

No se permitirá el acceso de personas ajenas a la dotación del establecimiento (clientes, proveedores, etc) a los servicios de salubridad para el personal.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 62

Duchas: En industrias y/o depósito insalubre y en el fraccionamiento o elaboración de alimentos, se colocará una ducha por sexo, por cada diez (10) personas ocupadas, anexas a vestuarios.

Vestuarios y/o guardarropas: El vestuario y/o guardarropas se calculará a razón de 0,50 m² por persona, con una superficie mínima de 3,00 m² y lado mínimo de 1,50 m, siendo obligatorio prever este local cuando en el establecimiento y/o comercio trabajen más de cinco (5) personas por turno. Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo debidamente identificados.

En los lugares donde se manipule, elabore, transporte o almacenen sustancias peligrosas se instalarán lavajos y duchas de seguridad, cuya cantidad y distribución será determinada por el Servicio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, teniendo en cuenta el riesgo y la cantidad de personal expuesto al mismo.

d) Los establecimientos gastronómicos (a excepción de los que únicamente expendan comidas para llevar), cualquiera sea su superficie y establecimientos comerciales: grandes tiendas, supermercados, galerías y centros comerciales, salas de exposiciones y establecimientos oficiales, oficinas públicas, bancos y otros que la Dirección de Obras Privadas establezca por analogía (excepto salas de espectáculos, estadios deportivos, locales de esparcimiento nocturno) cuya superficie en el sector de venta exceda los ciento cincuenta (150,00 m²) metros cuadrados, deberán contar con servicios sanitarios exclusivos para ambos sexos.

Los servicios sanitarios para el público contarán con acceso directo desde los locales, por antebañó exclusivo.

En los servicios sanitarios para el público, regirán las mismas disposiciones (ventilación, dimensiones mínimas, etc.) de los artículos correspondientes y se habilitarán en las cantidades que se determinan a continuación:

Superficie del local en m ²	Cantidad de artefactos Hombres			Cantidad de artefactos mujeres	
	Inodoro	Orinal	lavabo	inodoro	lavabo
Hasta 250 m ²	1	1	1	1	1
de 251 a 500 m ² .	1	2	1	2	1
de 501 a 750 m ²	2	2	2	2	2
de 751 a 1000m ²	2	3	2	3	3

Para los locales de superficie mayor de 1000 m², por cada 1000 m² o fracción mayor de 500 m², la cantidad de artefactos se incrementará a razón de uno (1) más de cada uno de los señalados.

La superficie computable para la determinación de estos artefactos será la del local, descontando la superficie correspondiente al sector de cajas, góndolas, heladeras, rack, etc.

e) Para otras actividades específicas, salas de espectáculos, deportes, divertimentos, industrias, etc., consultar la Sección 5 de este Reglamento.

3.7.3.2. OPCIÓN B) UNISEX

a) El número de personas que trabajan y el de las personas que permanezcan en un local, se calcula según lo dispuesto en: "Coeficiente de ocupación" 3. 6. 8

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

c) Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal u obreros los siguientes servicios mínimos:

Dos inodoros.

Dos lavabos.

Cuando el total del personal empleado en un solo turno se halle entre:

1 a 10: dos inodoros y dos lavabos.

11 a 20: un inodoro, 2 lavabos y un mingitorio.

Se aumentará:

Un inodoro por sexo por cada 20 personas o fracción.

Un lavabo y un mingitorio por cada 10 personas o fracción de 10.

No se permitirá el acceso de personas ajenas a la dotación del establecimiento (clientes, proveedores, etc.) a los servicios de salubridad para el personal.

Duchas: En industrias y/o depósito insalubre y en el fraccionamiento o elaboración de alimentos, se colocarán dos duchas, por cada diez (10) personas ocupadas, anexas a vestuarios.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 63

Vestuarios y/o guardarropas: El vestuario y/o guardarropas se calculará a razón de 0,50 m² por persona, con una superficie mínima de 3,00 m² y lado mínimo de 1,50 m, siendo obligatorio prever este local cuando en el establecimiento y/o comercio trabajen más de cinco (5) personas por turno.

En los lugares donde se manipule, elabore, transporte o almacenen sustancias peligrosas se instalarán lavajos y duchas de seguridad, cuya cantidad y distribución será determinada por el Servicio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, teniendo en cuenta el riesgo y la cantidad de personal expuesto al mismo.

d) Los establecimientos gastronómicos (a excepción de los que únicamente expendan comidas para llevar), cualquiera sea su superficie y establecimientos comerciales: grandes tiendas, supermercados, galerías y centros comerciales, salas de exposiciones y establecimientos oficiales, oficinas públicas, bancos y otros que la Dirección de Obras Privadas establezca por analogía (excepto salas de espectáculos, estadios deportivos, locales de esparcimiento nocturno) cuya superficie en el sector de venta exceda los ciento cincuenta (150,00 m²) metros cuadrados, deberán contar con servicios sanitarios para el público, los que contarán con acceso directo desde los locales, por antebañó exclusivo.

En los servicios sanitarios para el público, regirán las mismas disposiciones (ventilación, dimensiones mínimas, etc.) de los artículos correspondientes y se habilitarán en las cantidades que se determinan a continuación:

Superficie del local en m ²	Cantidad de artefactos		
	Hombres		
	Inodoro	Orinal	Lavabo
Hasta 250 m ²	2	1	2
de 251 a 500 m ² .	3	2	2
de 501 a 750 m ²	4	2	4
de 751 a 1000m ²	5	3	5

Para los locales de superficie mayor de 1000 m², por cada 1000 m² o fracción mayor de 500 m², la cantidad de artefactos se incrementará a razón de uno (1) más de cada uno de los señalados.

La superficie computable para la determinación de estos artefactos será la del local, descontando la superficie correspondiente al sector de cajas, góndolas, heladeras, rack, etc.

e) Para otras actividades específicas, salas de espectáculos, deportes, divertimentos, industrias, etc., consultar la Sección 5 de este Reglamento.

3.7.4. GENERALIDADES SOBRE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES

Las condiciones generales para los servicios sanitarios, que serán exclusivos para cada establecimiento, serán los indicados a continuación:

- Paredes con terminación lisa y lavable ;
- Cielorraso de material incombustible con terminación lisa;
- Piso de material impermeable, de fácil limpieza, con declive a rejilla de desagüe;
- Revestimiento sanitario impermeable, de fácil limpieza, de 2,10m. de altura como mínimo, con terminación que impida la acumulación de suciedad en el borde;
- Ventilación en forma directa al exterior por ventana o ventiluz, o ventilación por conducto individual de 10 x 30 cm. o conductos sistema "Co-Ve" o similar;
- El ingreso a los ambientes sanitarios será independiente para cada sexo.

3.7.5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARIZADAS DE LOS AMBIENTES SANITARIOS

- Retretes:

El local donde se instale el retrete estará separado de la antecámara por pared completa con puerta de cierre total, sin ninguna otra abertura, salvo las ventilaciones reglamentarias.

La puerta contará con cerrojo de cierre interno y llave maestra desde el exterior.

Sus medidas mínimas serán:

0,80m. de lado mínimo;

1 m². de superficie mínima.

Este ambiente contará con ventilación exclusiva, no pudiéndose ventilar otros ambientes a través del mismo. Deberá poseer una percha por lo menos .

- Orinales o mingitorios:

Se colocarán en ambientes separados de retretes y lavabos, por lo tanto en los baños de hombres siempre habrá tres ambientes. Se permitirá que en un mismo ambiente se coloquen los mingitorios y lavamanos, sin por ello suprimir el antebañó, cuando los ambientes sanitarios estén ubicados en el exterior se podrá suprimir el antebañó, a condición de que los orinales se coloquen de forma tal

que no sean visibles al abrir la puerta y que en el exterior se coloquen frente a ellos pantallas tabique de media altura fijas.

Entre los mingitorios se colocarán divisiones impermeables y opacas, separados entre sí 60 cm. como mínimo y con una saliente mínima de 35 cm.

El desagüe de los artefactos se hará a canaleta abierta de gres de 10 cm. de diámetro o directa a la red cloacal; el depósito de descarga será munido con una llave de agua a resorte y que no tenga descarga automática que funcionaría se uso o no el artefacto.

Las dimensiones mínimas del ambiente serán tales que permita instalar la cantidad necesaria de artefactos más un paso de ancho igual o mayor de 0,90 m.

El ambiente de los orinales podrá comunicar con el local del retrete por pared de baja altura, la que no podrá ser inferior a 2m., y la puerta podrá ser de las llamadas "media puerta", la que distará no más de 0,30m.: del solado y su altura no será inferior a 1,80m.

(Ord. 23019)

c) Antebaños - lavabos:

En comunicación directa con el local principal se ejecutará un antebañ, en el cual se podrán instalar los lavabos; una misma antecámara podrá ser común a sanitarios de ambos sexos.

Las antecámaras estarán separadas de cualquier ambiente por pared completa y puerta de cierre total y estarán dotadas de la ventilación reglamentaria.

Se omitirá la exigencia de la antecámara cuando el baño comunique directamente a patio abierto, colocándose en este último contiguo a la puerta de entrada, los lavamanos.

En todos los casos, el trayecto desde locales principales a los servicios sanitarios será cubierto.

Las dimensiones mínimas del ambiente serán las que permitan instalar la cantidad exigida de artefactos, considerando un ancho mínimo de 0,60m. para cada lavabo y el espacio necesario para el batido de la puerta.

(Ord. 23019)

d) Vestuarios y duchas:

Las duchas y vestuarios se ubicarán en locales independientes de los locales sanitarios, contarán con una antecámara para su acceso, la cual podrá ser común con los sanitarios.

La superficie de los vestuarios se calculará a razón de 0,90 m². por persona y por turno, con una superficie mínima de 3 m². y lado no menor de 1,50m., contarán con iluminación y ventilación propias y estarán dotados de armarios individuales y bancos.

Las duchas contarán con agua fría y caliente y podrán integrarse a los vestuarios con tabiques de media altura.

Las áreas y lados mínimos se hallan determinados en el cuadro 3.5.2."

3.8. SERVICIO DE SANIDAD

3.8.1. FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD RELATIVA A SERVICIO DE SANIDAD

La Municipalidad puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios, locales o grupos habitacionales que por su carácter así lo requieran

3.8.2. LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios, será independiente de otros y tendrá fácil acceso.

Su área estará adecuada al núcleo poblacional al que prestará servicios.

Su construcción se adecuará a lo establecido en las normas de Arquitectura Sanitaria, este Reglamento y el Código de Ordenamiento Territorial.

3.9. INSTALACIÓN DE ASCENSORES

3.9.1. OBLIGACION DE INSTALAR ASCENSORES

En todo edificio multifamiliar o de usos múltiples con más de tres pisos altos, será obligatoria la instalación de uno o más ascensores. En hoteles, edificios de sanidad y geriátricos, dichas normas regirán a partir del segundo piso alto.

La cantidad y/o la capacidad de tales elementos se calculará de modo que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del 5% de los habitantes de los edificios de departamentos y no menos del 7% de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo los coeficientes de densidad del cuadro 3.6.6. con exclusión de las cifras correspondientes a la planta baja.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 65

Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente mas de 8 personas, se exigirá un mínimo de dos ascensores, y un mínimo de tres en caso de tener que transportar más de 20 personas simultáneamente.

3.9.2. REGLAMENTO DE ASCENSORES Y MONTACARGAS

Será de aplicación el Reglamento de Ascensores y Montacargas (Ord. 4939/81) con referencia a la construcción, instalación, funcionamiento e inspección de estos equipos, sin perjuicios de las normas especiales contenidas en los artículos siguientes del presente capítulo.

3.9.3. CAJA DE ASCENSORES - DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS

Las dimensiones de las cajas serán en general las fijadas por el Reglamento específico, con las siguientes excepciones:

(Ord. 13007)

3.9.3.1. Derogado.

3.9.3.2. ALTURAS DE LAS CAJAS DE ASCENSORES

En casos de preverse la instalación de ascensores a velocidad de 45 metros por minuto, el sobrerrecorrido inferior no será menor de 1,20m. ni mayor que 1,40m. y el sobrerrecorrido superior no menor que 3,80 metros a contar desde los solados de las últimas paradas.

Para los ascensores de velocidad de 60 metros/minutos, las medidas correspondientes serán de 1,50 m. mínimo a 1,70m. máximo para el sobrerrecorrido inferior y de 4,20m. mínimo para el superior.

Para mayores velocidades se deberá consultar tales medidas previamente al Departamento de Instalaciones Complementarias.

3.9.3.3. MEDIDAS DE SEGURIDAD

Se tendrán en cuenta muy especialmente las normas de prevención contra incendios enunciadas en 3.17.8.2. inc. b).

En el caso de existir cajas de ascensores en las que no se prevean paradas en tramos de más de dos pisos, las mismas deberán contar con puertas de escape de material incombustible y provistos de trabas electromecánicas ubicadas a la altura de cada segundo piso.

3.9.4. ESPECIFICACIONES EDILICIAS PARA LOS CUARTOS DE MAQUINAS

Al presentarse los planos del cuarto de maquinas o de los ascensores, y/o montaaautos y/o montacargas, se indicará con claridad la ubicación y las medidas laterales de la o de las maquinas y tableros de control.

Entre cada maquina y los paramentos habrá en todo el contorno del equipo y/o su sobrebase un espacio libre de 0,60m.

El espacio mínimo entre dos maquinas y/o sus sobrebases y/o cualquier otro elemento fijo no será menor de 0,60m. en cualquier punto de su medición.

Los paramentos y techos del cuarto de maquinas deberán distar a no menos de 0,20m. de los del tanque de agua.

La escalera de acceso deberá rematar en un descanso de no menos de 0,80m. de ancho y 1,20 de largo y deberá permitir el batido de la puerta para afuera en su totalidad.

La iluminación artificial superará los 20W. por m2.

3.9.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS CABINAS

3.9.5.1. Caso General:

Las cabinas responderán a las normas del Reglamento. Aquellas que utilicen puertas automáticas, serán provistas de puertas cenitales de escape manuales con traba electromecánica y de ventilación reglamentaria.

(Ord. 13007)

3.9.5.2. Derogado

3.9.6. MATERIALES Y UBICACIONES DE LOS ASCENSORES

Se someterá a previa autorización de la D.O.P. todo uso de materiales no previstos en los Reglamentos existentes para ser usados eventualmente en cajas, maquinarias y/o cabinas de ascensores .

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 66

Asimismo, la D.O.P. podrá autorizar, previo estudio técnico, la instalación de ascensores llamados panorámicos” en el exterior de los inmuebles, siempre que no se afecten las reservas correspondientes al espacio urbano y/o reglamentos del C.O.T.

3.9.7. PROHIBICION DE COLOCAR ELEMENTOS AJENOS

En las cajas de ascensor y en las salas de maquinas no podrán ubicarse elementos ajenos al funcionamiento de estos equipos tales como cañerías de agua, vapor o gas, desagües, antenas, cajas de derivaciones o similares.

3.10. LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES

3.10.1. LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS

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

- a) Tener una ventilación permanente de acuerdo a lo estipulado en el artículo 3. 5.18.;
- b) En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar cuatro renovaciones horarias de su volumen.
- c) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m . alrededor de la mitad del perímetro del aparato;
- b) Tener una altura que permita un espacio de un (1) metro sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,60m.
- c) Tener fácil y cómodo acceso;
- d) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a estos.

3.10.2. LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

- a) Medidores de electricidad;

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas. La instalación de los medidores se hará de acuerdo a lo determinado en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

- b) Medidores de gas:

No comunicará con otros locales que tengan: tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos u otros dispositivos similares.

La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de Gas del Estado.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 metro de ancho libre de circulación.

3.10.3. LOCALES PARA COMPACTADORES O EMBOLSADO DE BASURA

3.10.3.1 LOCALES PARA SISTEMAS DE DISPOSICION DE BASURAS EN EDIFICIOS NUEVOS

El local donde se instalará el compactador o embolsador de basura deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) El local del embolsador o compactador deberá tener acceso directo desde la vía pública. En el caso de que ello no sea posible, el acceso deberá verificarse por medio de uno de los ascensores del edificio o bien proveerse un medio mecánico para el transporte vertical de la basura;
- b) La superficie del local no será menor que 6 m². con un lado mínimo de 2m.
- c) Todos los elementos constructivos del embolsador de basura ó del compactador deberán ser:

En general:

- 1) resistentes al fuego;
- 2) de superficies lisas, impermeables, anticorrosivas, de fácil limpieza y resistentes al impacto;

En particular:

- 3) los muros serán revestidos en toda su altura con elementos impermeables;
- 4) los pisos serán de materiales de fácil lavado;
- 5) el piso tendrá un declive del 2% en dirección de la cloaca.
- d) Ventilación: de acuerdo a lo estipulado en el artículo 3.5.18 habrá entrada inferior y salida superior de aire, la que podrá ser forzada por medios mecánicos. La salida será independiente de cualquier otra del edificio y estarán protegidas contra el acceso de insectos y roedores por medio de mallas de material inoxidable.
- e) Instalaciones: se proveerá como mínimo al local del sistema de un pico de abastecimiento de agua del tipo "para manguera" y un desagüe primario, donde también se verterá el líquido exprimido por el compactador.

La provisión eléctrica será la necesaria para el sistema más un tomacorriente monofásico capsulado, más alumbrado con una iluminación de 150 lux, más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.*

- f) Protección contra incendio: se deberá colocar una instalación de rociadores de agua con mando manual desde el exterior o bien su extinguidor en las proximidades de la puerta del lado exterior.

*** En caso de haber compactador, la instalación eléctrica se ajustará o lo dispuesto por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.**

3.10.3.2. INSTALACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES

En los edificios existentes, podrán instalarse sistemas de compactación o embolsado central de basura, cumpliendo las siguientes condiciones:

- El local deberá tener salida directa a la calle, o bien indirecta por medio de ascensor o escalera que ofrezca suficiente grado de seguridad para el transporte de cargas, o bien hallarse al nivel de la acera.
- En caso de no poder cumplir con la condición anterior, el tamaño de los envases estará limitado a un máximo de 200 N (20 kg. de masa) cada uno, y deberá proveerse de un portaenvase para su transporte.
- Se podrán utilizar los conductos existentes del anterior sistema de incineración, siempre que respondan por su construcción o encamisado posterior a las condiciones de higiene y resistencia fijadas en el artículo 4.12.9.6. del presente Reglamento.
- En caso de hallarse instalado en un sótano, deberá proveerse un sistema de desagüe automático por sistema de agua en el sumidero si hubiera compactador. En el mismo caso, deberá poder instalarse una segunda bomba manual portátil.

3.11. INSTALACIONES QUE AFECTAN AL ESPACIO PUBLICO

Deberán proveerse las instalaciones adecuadas para evitar la propagación de ruidos molestos, de vibraciones, de emanación de gases o líquidos, de radiaciones, etc., a la vía pública o espacios cerrados con concurrencia de público.

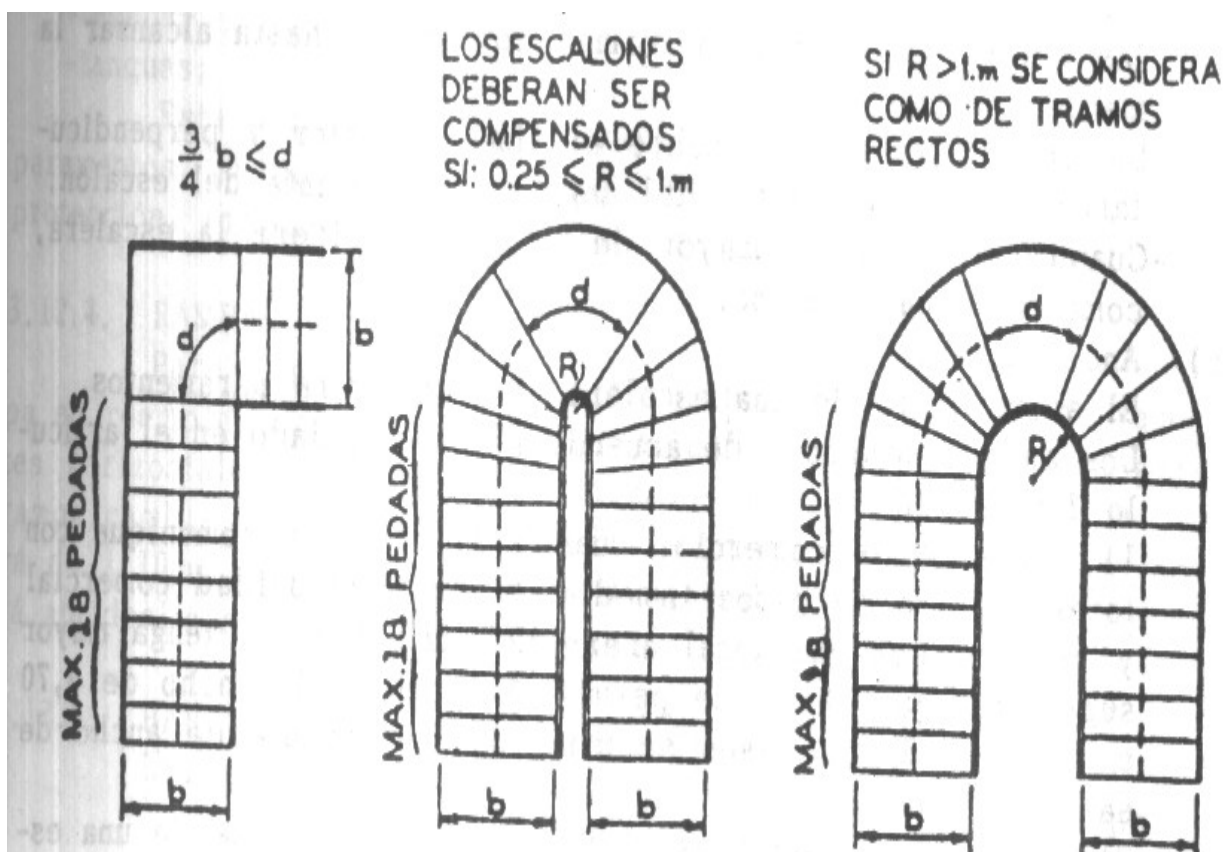
3.12. ESCALERAS - RAMPAS

3.12.1. ESCALERAS PRINCIPALES. CARACTERÍSTICAS

Las escaleras principales de un edificio serán fácilmente accesibles y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos. Una escalera principal tendrá las siguientes características:

- a) Tramos:

Los tramos de la escalera tendrán no más que 18 pedadas corridas, entre descansos;



(Ord. 8324)

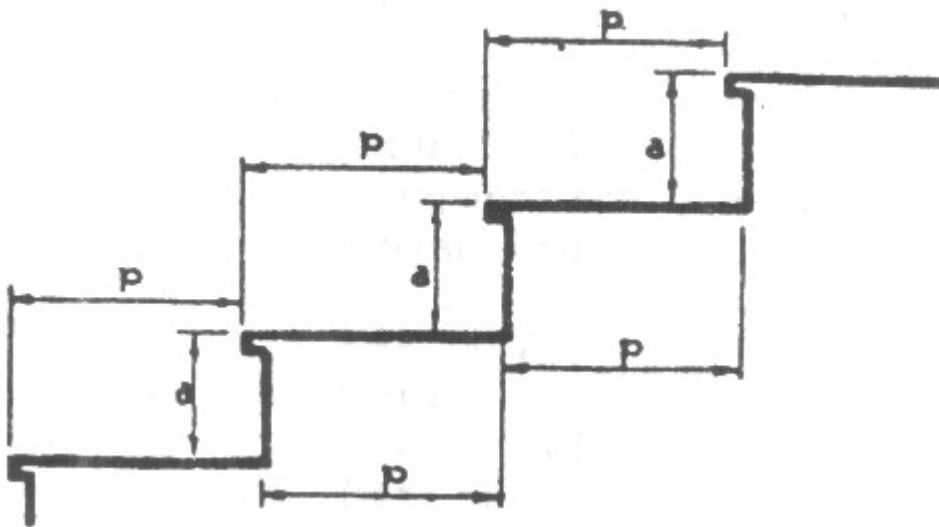
- b) Línea de huella y compensación de escalones: Las pedanas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 m.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente formula:

$$2a + p = \text{entre } 0,60 \text{ y } 0,63 \text{ m.}$$

donde: a = (alzada), no será mayor que 0,18m.

p = (pedana), no será menor que 0,25m.



Deberán evitarse las salientes en el perfil de los escalones, ajustándose a lo indicado en el gráfico, en todos los establecimientos indicados en el artículo 3.6.23.

Los descansos tendrán una longitud no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m. Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25m. La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

- Las pedanas de hasta 4 escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12m. como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal.
- La medida se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.
- Cuando el radio es mayor de 1m. se considera la escalera, como de tramos rectos.

c) Ancho libre:

El ancho libre de una escalera se mide entre paramentos.

Los anchos mínimos, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 3.5.2. son:

- 1) Locales de comercio: cuando la escalera comunique con local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial y siempre que ese local anexo del principal no tenga mayor superficie que 50m². se permitirá escalera de ancho 0,70 m. En los demás casos se utilizará la formula de ancho de salida 3.6.12.
- 2) Viviendas colectivas: 0,90m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos (2) pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda; 1,10 m. para la escalera general que intercomunique todos los pisos del edificio.

d) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,20m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

3.12.2. ESCALERAS SECUNDARIAS. CARACTERISTICAS.

a) Características:

1) Tramos y escalones:

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

2) Ancho libre:

El ancho libre no será menor que 0,80m. Cuando las escaleras sean de forma helicoidal (de caracol) el diámetro mínimo será de 1, 50m . y el ancho libre 0, 70m .

3) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2 ,20m. y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

b) Casos de aplicación:

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

1) Sala de máquinas de ascensores;

2) Sótano o subsuelo común, de vivienda colectiva.

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

3.12.3. ESCALERAS VERTICALES O DE GATO

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

- azoteas intransitables,
- techos,
- tanques,

Esta escalera se distanciará no menos que 0,15m. de los paramentos , su ancho mínimo será de 050m., debe poseer una protección, formada por un enrejado de diámetro 0,70m.

(Ord. 8324)

3.12.4. RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí correspondientes a los establecimientos indicados en el artículo 3.6.23, puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos (1,80 m. mínimos de longitud), en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,30 m., la pendiente máxima será del 10% y su solado será antideslizante, y contará con pasamanos a ambos lados.

(Ord. 8324)

3.12.5. BARANDAS Y PASAMANOS DE ESCALERAS

Las escaleras tendrán en sus partes libres la correspondiente protección lateral por medio de balaustrada o barandas la altura de estas medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos, no será menor que 0,90m.

Las escaleras pertenecientes a los establecimientos indicados en el artículo 3.6.23, poseerán a ambos lados pasamanos que se colocarán a una altura de 0,90m. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,05m. se mantendrá en todos sus puntos con respecto a la pared, para que se pueda asir el pasamanos.

Cuando el ancho de escalera sea mayor de 2,40m. se deberá colocar pasamanos intermedios, éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

3.12.6. ESCALERAS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS - LUGARES DE DIVERSION - COMERCIOS - ETC.

El ancho de estas escaleras se calculará de acuerdo con el criterio establecido para cada caso en la sección 5°.

3.13. BAULERAS

La construcción de bauleras se regirá por las siguientes normas:

a) Lado mínimo 1,20m.;

b) Superficie mínima 2,50m².;

c) Altura mínima 2,10m .;

d) Pasillo de circulación 1,10m.;

e) Las bauleras deberán ser construidas con materiales incombustibles. Se admitirán divisiones de alambre tejido sobre bastidores metálicos.

f) Se admitirán bauleras superpuestas pero las mismas deberán contar con escalera (ancho mínimo 0,80m.) y pasillo de circulación de material incombustible o escalera móvil corrediza con rellano de acceso no menor de 0,80 x 0,50m.

g) No se permitirá la construcción de bauleras superando el plano límite.

3.14. COCHERAS

3.14.1. OBLIGACION DE CONSTRUIR COCHERAS

En toda obra nueva o ampliación se ejecutarán cocheras por lo menos en los casos exigidos por el C.O.T .

3.14.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UNA COCHERA

a) Altura.

Todo punto del “lugar de estacionamiento” y los sitios destinados a la circulación de vehículos tendrá una altura libre de 2,10m. comprendida entre el solado y la parte inferior de vigas u otros salientes.

Las cocheras con capacidad de hasta dos automóviles, tendrán una altura de 2,20m. como mínimo.

El “lugar de estacionamiento” puede, en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes, 1,80m. de altura con cartelas de pendiente mínima de 15° respecto de la horizontal.

Cuando se trate de “garaje de guarda mecanizadas” la altura libre mínima en las plataformas podrá ser de 2m.

b) Iluminación.

El “lugar de estacionamiento” y las calles de circulación de vehículos no requieren iluminación natural.

La iluminación artificial será eléctrica según Reglamento de Instalaciones Eléctricas, con una tensión máxima contra tierra de 220v.

c) Ventilación.

La ventilación de una cochera debe ser natural y permanente, se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1/10.000.

La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica a condición de producir cuatro renovaciones horarias.

En una cochera ubicada en sótano que posea ventilación mecánica, tendrá una entrada de aire desde el exterior, en el lado opuesto al que se ubique el extractor, de una sección de 10 x 30cm. por cada 50m². de superficie de la cochera.

Cumplirá con lo normado en el cuadro 3.5. 2.

(Ord. 13105)

d) Circulaciones, medios de salida:

Cuando el estacionamiento se realice en forma perpendicular (90°) respecto del eje de calle interna, los módulos de estacionamiento y las calles de circulación vehicular que conforman los espacios destinados a cocheras, deberán observar las siguientes relaciones dimensionales mínimas:

ANCHO DE MODULO	ANCHO CIRCULACION INTERNA
2,40	6,00
2,50	5,75
2,60	5,50
2,70	5,25
2,80	5,00
2,90	4,75
3,00	4,50
>3,00	4,50

Los anchos correspondientes a los módulos proyectados, comprendidos entre los valores previstos por tabla, adoptarán el ancho circulatorio que resulte de interpolar los valores prescriptos.

Cuando el estacionamiento se realice en forma oblicua (30°, 45°, u otro) los anchos mínimos de circulación deberán corresponderse con los valores indicados en los gráficos 3.14.2.

El organismo municipal competente podrá autorizar otras formas de disposición de estacionamientos, previo estudio y evaluación técnica.

Independientemente de la solución que se adopte (perpendicular y/u oblicua), las medidas aplicables a los lados de un módulo de estacionamiento permitirán el libre acceso de los vehículos estacionados respecto al medio de salida, debiendo observar como mínimo:

Respecto de su ancho: 2,40 metros.

Respecto de sus lados longitudinales: 5,50 metros.

En los garajes y/o estacionamientos resultará obligatoria la demarcación en el solado de los espacios modulares, dejando calles de circulación de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobra de

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

los vehículos, de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la cual deberá accederse con el vehículo en marcha adelante.

Los espacios modulares proyectados podrán integrar en forma conjunta soluciones de tipo perpendicular (90°) y oblicua (30,45° u otra) así como calles internas de dimensión diferencial, en tanto se respeten las prescripciones métricas mínimas, aplicables a cada tipo en lo atinente a los anchos de los módulos y las circulaciones internas establecidas.

Excepcionalmente se aceptarán cocheras con largo menor que el indicado precedentemente, cuando resulte de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, paramentos, etc. Siempre que dicho largo no sea inferior a cuatro (4,00) metros, debiendo estar claramente individualizadas en los planos de subdivisión en propiedad horizontal (Ley n° 13.512).

En los planos que se presenten para su aprobación deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente, además de las cocheras se indicarán las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o Proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

Rampas: Cuando la diferencia de nivel entre la cota de la acera y el lugar de estacionamiento es mayor que 1 (un) metro y se accede por un declive superior al 5% habrá junto a la línea municipal un rellano de 4,00 (cuatro) metros de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 2°.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en sentido de su eje longitudinal.

Las rampas de acceso podrán ser fijas o móviles:

Rampas Fijas: El ancho mínimo será de tres (3,00) metros, convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. Llevará incluida sobre uno de sus costados, una vereda de 0,60 m. de ancho elevada por lo menos de 0,12 m. a 0,18 m. sobre el nivel del solado de la rampa. El solado de la rampa deberá ser antideslizante. Esta vereda continuará en toda la extensión del rellano horizontal y hasta la línea municipal.

Rampa Móvil: Se regirá conforme las prescripciones contenidas en la Sección 3, Capítulo 13, Apartado 30 del Reglamento de Instalaciones Eléctricas, Mecánicas, Térmicas y de Inflamables (Ordenanza 12.236).

e) Ascensor de vehículos.

La rampa de acceso puede ser reemplazada por un ascensor o montacargas de vehículos, de accionamiento eléctrico o hidráulico, los que se regirán por lo establecido en el artículo 25° de la Ordenanza 4939/81

f) Escalera.

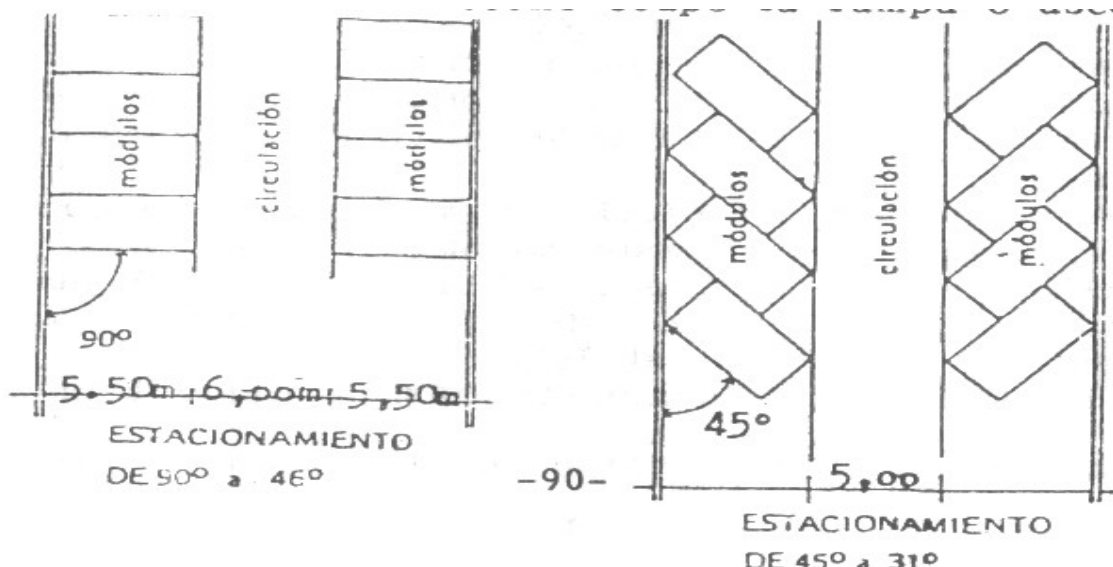
En una cochera habrá por lo menos una escalera con pasamano, que constituya “caja de escalera” conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo de 0,90m., pedada no inferior a 0,23m. y alzada máxima de 0,20m. Junto al limón interior el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12 m.

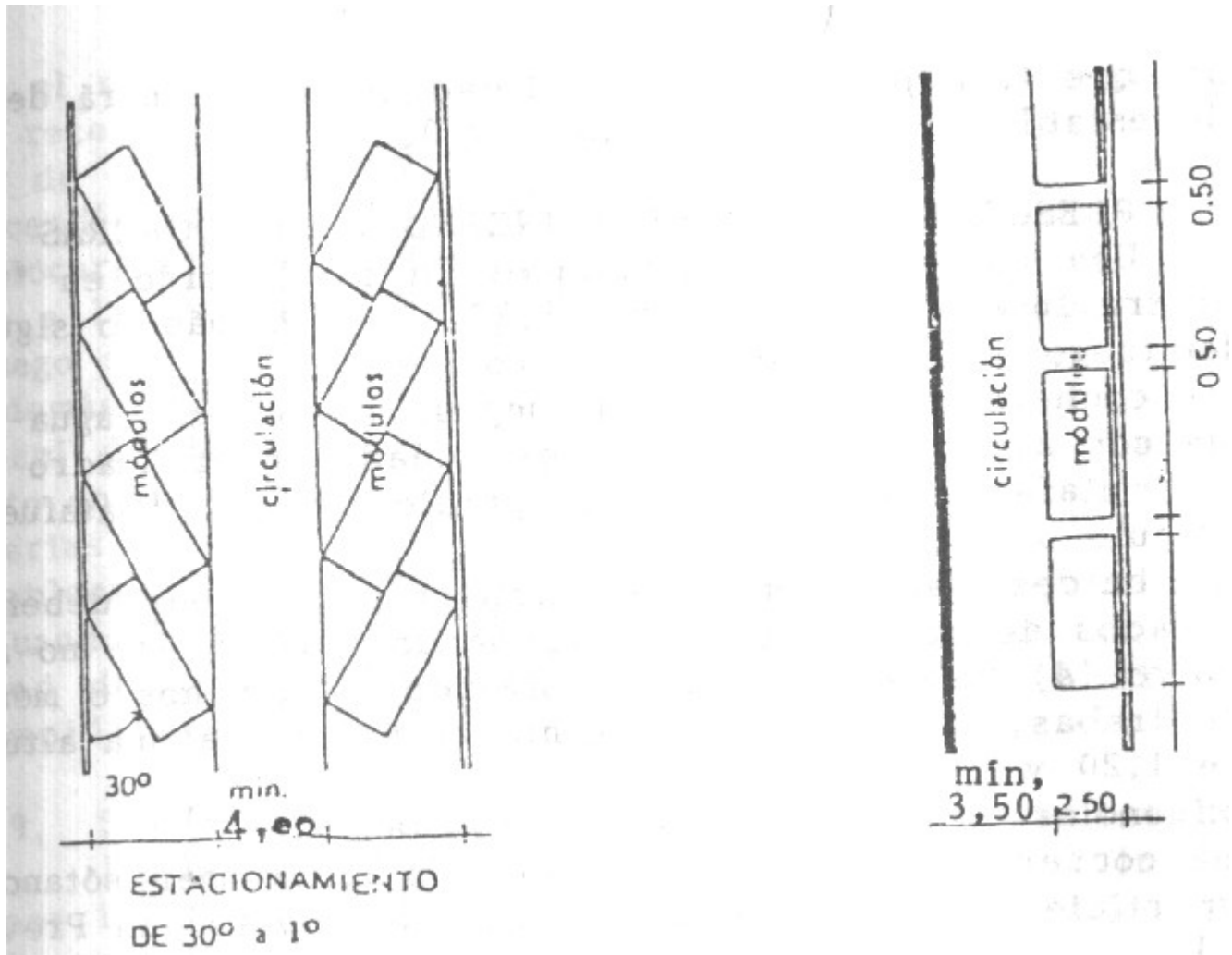
g) Fachadas .

Las fachadas principales y secundarias de una cochera múltiple pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el desplazamiento de vehículos al exterior.

h) Se protegerán las columnas y paredes con defensas adecuadas, sea a la altura de los paragolpes, montados sobre soportes independientes asegurando el total aislamiento del efecto de eventuales impactos, sea por baranditas que impidan el avance de las ruedas traseras más allá del punto de impacto contra los muros.

i) Ambos extremos de las rampas, o las puertas de los ascensores estarán provistas de alarmas visuales (luz roja y eventualmente verde) y de alarma acústica de un nivel de decibeles que no sea molesto para los vecinos. Tales alarmas funcionarán mientras un coche ocupe la rampa o ascensor.





3.14.3. COMUNICACIÓN INTERNA DE COCHERAS MULTIPLES CON OTROS USOS

Las cocheras podrán comunicarse con establecimientos anexos de engrase, talleres de reparaciones y afines, siempre que éstos últimos tengan medios de egreso independientes y que las Reglamentaciones sobre el Uso del Suelo lo permitan.

3.14.4. COMUNICACIÓN INTERNA DE UNA COCHERA CON EDIFICIO DE VIVIENDA

Las cocheras podrán comunicarse con edificios de vivienda, bajo las siguientes condiciones:

- Los medios de egreso serán independientes.
- La caja de escalera indicada en el inciso f) del artículo 3 14.2. cuando desemboque en un acceso a edificio de viviendas estará cerrada con puerta de doble contacto y a prueba de fuego.
- Los patios de ventilación deberán ser independientes.
- La salida de ventiladores mecánicos serán independientes de la ventilación de las viviendas.

Queda terminantemente prohibido habilitar locales para vivienda o dormitorios en el interior de las cocheras, cualquiera sea la planta en que éste se encuentre ubicado.

3.14.5. COCHERAS DE VIVIENDAS PARTICULARES

A las cocheras anexas a las casas particulares y desmotadas al deposito de más de dos automóviles, les serán aplicadas las condiciones de higiene y seguridad exigidas por este Reglamento; y a juicio de la D.O.P. los requisitos especiales de habilitación y funcionamiento establecidos para las cocheras en general.

3.14.6. SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN COCHERAS MULTIPLES

Una cochera contará con servicios de salubridad para el personal que trabaje en él, su cantidad se determinará de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.7.3.

3.14.7. PRESCRIPCIONES CONTRA INCENDIO EN COCHERAS

Una cochera debe satisfacer lo establecido en "Protección Contra Incendios" -Capítulo 3.17. - y además lo siguiente:

- Matafuegos, baldes con agua y con arena: Una cochera contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el Cuadro 3.14.7 Los matafuegos cumplirán lo establecido en "Matafuegos" artículo 3.18.1.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 73

Los baldes para agua y los baldes para arena deben estar pintados de rojo, ubicados formando batería de no más de cuatro (4) baldes cada una, colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles a una altura entre 1,20 y 1,50m.

- b) Exigencias en cochera ubicada en sótano: Una cochera o parte de ella ubicada en primer sótano y de superficie mayor de 150m². cumplirá además la Prevención E .1.

Cuadro 3.14.7.

SUPERFICIE DE PISO	Matafuego		Baldes
	Manual	con Agua	con arena
Hasta 150m ²	1	1	1
más de 150m ² . hasta 300m ²	2	2	2
más de 300m ² . hasta 500m ²	3	3	3
más de 500m ² . hasta 700m ²	4	4	4
más de 700m ² . hasta 900m ²	5	5	5
más de 900m ² . hasta 1.200m ²	6	6	6
más de 1.200m ² . hasta 1.500m ²	7	7	7
más de 1.500m ²	Uno más de c/500m ² . de exceso		

3.14.8. GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS EN CELDAS O COCHERAS

Cuando en una cochera la guarda se hace en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, además de las condiciones generales exigidas para cocheras, y lo prescrito en el artículo 24º de la Ordenanza 4939/81, se deberá cumplir lo siguiente:

- La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predio lindero.
- En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos, habrá una “escalera de escape”, la que reunirá las condiciones establecidas para las escaleras secundarias determinadas en el artículo 3.12.2.
- La fachada si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamiento de vehículos al exterior.
- En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de combustible y/o depósitos, habrá instalación contra incendio de agua a presión. En el resto de la cochera se colocará un matafuegos en el mecanismo transportador y junto a la “escalera de escape” de cada plataforma. El matafuego será del tipo indicado por la Dirección de Bomberos. Además, en cada cuerpo del edificio habrá una cañería vertical de diámetro interior mínimo de 45 mm. con llave incendio en cada plataforma. Los extremos inferiores de estas cañerías se unirán y prolongarán hasta la L.M. en la forma establecida en “Protección contra incendio”.

Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de agua corriente, habrá una válvula de retención que impida la vuelta de agua a la red del servicio publico.

3.14.9. SERVIDUMBRE

En los predios cuya superficie edificable está disminuida por la imposibilidad de construir cocheras, a fin de alcanzar la superficie máxima reglamentaria, podrá establecerse servidumbre real con otro predio (artículo 6.2.2.3. del C.O.T.).

3.14.10. AISLACION ACUSTICA

En cocheras de más de dos automóviles se deberán aislar acústicamente todo paramento, piso o cielorraso que linde con locales habitables pertenezcan o no al mismo edificio.

3.15. OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

3.15.1. APERTURA DE VANOS EN MUROS DIVISORIOS MEDIANEROS O PRIVATIVOS ENTRE PREDIOS

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por este Reglamento, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio medianero o privativo entre predios, siempre que se presente la autorización por escrito del lindero y que los mismos se cierren con bastidor resistente y vidrios, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5 mm., en paneles de 0,20 m. de lado o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 1,80m. por sobre el solado del local.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 74

En el caso de no poder localizar al dueño del lote lindero, se prescindirá de la exigencia de su autorización, dejando constancia en la solicitud del permiso de obra del compromiso, sea de cerrar el vano en mampostería a solo pedido del lindero y a costo del propietario de la construcción, sea a autorizar al lindero a taparlo con nueva construcción de propio derecho.

3.15.2. INSTALACIONES QUE TRANSMITEN CALOR O FRIO VIBRACIONES O RUIDOS

Toda instalación y/o sus conductos, que produzca frío o calor y aquellas que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, se aislarán y separarán convenientemente de las paredes divisorias, privativo contiguo predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

3.15.3. DISTANCIA DE INSTALACIONES QUE PRODUZCAN CALOR O FRIO

Los hornos industriales, fraguas, cocinas de hotel, restaurantes, los conductos de humo de hogares y/o calderas y las cámaras frigoríficas, estarán separadas de las paredes divisorias medianeras o privativas contiguo a predio lindero por lo menos 0,16m., de acuerdo con el artículo 2622 del Código Civil.

3.15.4. INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS MEDIANERO O PRIVATIVO

- a) Si a pesar de encontrarse una instalación separada de las paredes divisorias o privativas entre predios linderos, produjera en las fincas linderas trepidaciones molestas, el D.E. podrá ordenar su traslado a otro lugar más alejado de esas paredes y que se adopten las disposiciones conducentes a suprimir las molestias ocasionadas.
- b) Regirá asimismo todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil, sobre restricciones al dominio y en particular, lo establecido en los artículos 2649, 2650 y 2655.

3.15.5. INSTALACIONES QUE PRODUCEN HUMEDAD

A un muro divisorio medianero o privativo, entre predios linderos o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio, no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación sin interponer un muro o murete debidamente impermeabilizado u otro material efectivamente aislante, independientemente de la aislación vertical que posea el muro al cual se arrimará dicha instalación.

3.15.6. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una finca lindera sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento cuando se requiera restablecer la higiene, seguridad y salubridad o la estética, y en los casos que menciona la Ley como atribución municipal, como por ejemplo lo dispuesto en la Ordenanza General N° 27 del 30/7/68 (abrogada por la Ordenanza 7942) y Decreto N° 913 del 26/8/68.

3.16. REFORMAS Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

3.16.1. SUBDIVISION DE LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas, con tabiques, mamparas u otros dispositivos fijos, siempre que:

- a) El material de las divisiones de ambiente sea de material incombustible;
- b) El medio divisor no rebase los 2,20m. de altura, medidos sobre el solado del local;
- c) Cuando el medio divisor tome toda la altura libre del local, cada una de las partes deberá cumplir por completo, como si fuera independiente, las prescripciones del C.O.T. y éste Reglamento.

3.17. PROTECCION CONTRA INCENDIO

3.17.1. DEFINICION, OBJETIVOS, ALCANCES Y GENERALIDADES

La protección contra incendio comprende el conjunto de Condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar tanto para los ambientes, como para los edificios, y aún para usos que no importen edificios y en la medida que esos los requieran.

Los objetivos que con las mismas se persiguen son:

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

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

a) Todo emplazamiento o edificio comprendido dentro de la jurisdicción del presente Reglamento, deberá cumplir con las disposiciones contenidas en este Capítulo y afines:

- 1) Las condiciones de protección contra incendio, serán cumplidas por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecuten obras que aumentaren su superficie cubierta, o a juicio de la D.O.P. sí aumenta la peligrosidad, se modifica la distribución general de obra o altera el uso.

Asimismo serán cumplidas por usos que no importen edificios, y en la medida que esos usos la requieran.

- 2) Cuando se utilice una finca o edificio para usos diversos, se aplicará a cada parte y uso, las Condiciones que correspondan; en caso contrario se considerará todo el riesgo como el mayor existente.
- 3) La D.O.P., por evaluación de los hechos y riesgos emergentes puede:
 - 3.1) Exigir Condiciones diferentes a las establecidas en este Reglamento cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
 - 3.2) Aceptar a solicitud del interesado, soluciones alternativas distintas a las exigidas.
- 4) Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes serán protegidos con blindaje de acuerdo a las normas en vigencia.
- 5) En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que acepta la D.O.P.

El hierro estructural tendrá los revestimientos que corresponda a la carga de fuego. El hierro de armaduras de cubierta, puede no revestirse siempre que se provea una libre dilatación de las mismas en los apoyos.

En “Estructuras Portantes” la resistencia al fuego requerida para los elementos estructurales, se determinara conforme a :

3.17.1.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE	CLASIFICACION DE LOS MATERIALES SEGÚN SU COMBUSTION						
	RIESGO 1 Explo.	RIESGO 2 Infla.	RIESGO 3 Muy comb.	RIESGO 4 Comb.	RIESGO 5 Poco Comb.	RIESGO 6 Incomb.	RIESGO 7 Refrac.
RESIDENCIAL ADMINISTRATIVO	NP	NP	R3	R4	--	--	--
COMERCIAL INDUSTRIAL DEPOSITO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
ESPECTACULOS CULTURA	NP	NP	R3	R4	--	--	--

NP = No permitido

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 76

3.17.2.a) 1

CUADRO DE PROTECCION CONTRA INCENDIO (CONDICIONES ESPECIFICAS)

USOS		CONDICIONES																									
		RI-ES-GO	SI-TUA-CION	CONSTRUCCION									EXTINCION														
				S1	S2	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9		
CO-MER-CIO	VIVIENDA RESIDENCIA COLECTIVA	3			Ø																						
	BANCO-HOTEL	3		Ø	Ø											Ø										Ø	
	ACT.ADMINISTRATIVAS	3		Ø	Ø																					Ø	
	LOCALES COMERCIALES	2		Ø	Ø								Ø					SATISFARA LO INDICADO EN DEP.DE INFLAMABLES									
		3		Ø	Ø							Ø							Ø								
		4		Ø	Ø							Ø														Ø	
	GALERIA COMERCIAL	3		Ø		Ø									Ø				Ø								
SANIDAD Y SALUBRIDAD	4		Ø	Ø										Ø											Ø		
INDUSTRIA	2		Ø	Ø						Ø		Ø					SATISFARA INDICADO EN DEPOSITO DE INFLAMABLES										
	3		Ø	Ø														Ø									
	4		Ø	Ø															Ø								
DEPOSITO DE GARRAFAS	1	Ø	Ø														Ø										
DEPOSITOS	2	Ø	Ø																								
	3		Ø	Ø		Ø													Ø								
	4		Ø	Ø			Ø												Ø								
EDUCACION	4			Ø																					Ø		
ESPEC-TACU-LOS Y DIVER-SIONES	CINE-TEATRO	3			Ø				Ø					Ø	Ø	Ø	Ø										
	TELEVISION	3		Ø	Ø		Ø								Ø			Ø									
	ESTADIO	4		Ø	Ø															Ø							
	OTROS RUBROS	4		Ø	Ø											Ø			Ø								
ACT. RELIGIOSAS	4			Ø																							
ACT. CULTURALES	4			Ø											Ø										Ø		
AU-TO-MOTO-RES	ESTACION DE SERVICIO-GASAGE	3		Ø	Ø							Ø													Ø		
	INDUSTRIA-TALLER MECANICO-PINTURA	3		Ø	Ø		Ø																		Ø		
	COMERCIO DEPOSITO	4		Ø	Ø			Ø											Ø								
	GUARDA MECANIZADA	3		Ø	Ø																Ø						
AIRE LIBRE (EXCLUSIVO PLAYAS DE EST.) DEPOSITOS E INDUSTRIAS	2		Ø																							Ø	
	3		Ø							Ø																Ø	
	4		Ø							Ø																Ø	

Ø GARAGE: NO CUMPLE LA CONDICION C8 CUANDO NO TIENE EXPENDIO DE COMBUSTIBLE

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

3.17.2.a) 2

ANEXO AL CUADRO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	
USOS SEÑALADOS EN EL CUADRO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	COMPRENDE
VIVIENDA RESIDENCIA COLECTIVA	CASA DE FAMILIA – CASA DE DEPARTAMENTOS
BANCO HOTEL	COOPERATIVA DE CREDITO – ENTIDADES FINANCIERAS – CREDITOS DE CONSUMO
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS	HOTEL EN CUALQUIERA DE SUS DENOMINACIONES – CASAS DE PENSION
SANIDAD Y SALUBRIDAD	POLICLINICO – SANATORIO – PREVENTORIO – ASILO – REFUGIO – MATERNIDAD Y CLINICA – CASAS DE BAÑOS – CARIDAD
EDUCACION	INSTITUTOS DE ENSEÑANZA – ESCUELA COLEGIO – CONSERVATORIO – GUARDERIA INFANTIL
ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES (otros rubros)	CASA BAILE – FERIA – MICROCINE – CIRCOS (CERRADOS) – CLUB – ASOCIACION DEPORTES
ACTIVIDADES CULTURALES	BIBLIOTECA – ARCHIVO – MUSEO – AUDITORIO – EXPOSICIÓN – ESTUDIO RADIOFONICO – SALAS DE REUNIONES

3.17.2.b) 1

1) RESISTENCIA AL FUEGO (ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS) EN LOCALES VENTILADOS NATURALMENTE

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	Riesgo 1	Riesgo 2	Riesgo 3	Riesgo 4	Riesgo 5
Menor o igual a 15 Kg/m2	NP	F 60	F 30	F 30	-
15 A 30 kg/m2	NP	F 90	F 60	F 30	F 30
30 a 60 Kg/m2	NP	F 120	F 90	F 60	F 30
60 a 100 Kg/m2	NP	F 180	F 120	F 90	F 60
Mayor a 100 Kg/m2	NP	F 180	F 180	F 120	F 90

3.17.2.b) 2

2) RESISTENCIA AL FUEGO (ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS) EN LOCALES VENTILADOS NATURALMENTE

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	Riesgo 1	Riesgo 2	Riesgo 3	Riesgo 4	Riesgo 5
Menor o igual a 15 Kg/m2	NP	NP	F 60	F 60	F 30
15 A 30 kg/m2	NP	NP	F 90	F 60	F 60
30 a 60 Kg/m2	NP	NP	F 120	F 90	F 60
60 a 100 Kg/m2	NP	NP	F 180	F 120	F 90
Mayor a 100 Kg/m2	NP	NP	NP	F 180	F 120

los cuadros respectivos y a lo que en particular y complementariamente, a su juicio, determine la D.O.P. en cada caso, cuando así lo estime necesario.

Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia mínima al fuego, deberá ser soportado por elementos de resistencia al fuego igual o mayor que la ofrecida por el primero.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 78

La resistencia al fuego de un elemento estructural, incluye la resistencia del revestimiento o sistema constructivo que lo protege o involucra y del cual el mismo forma parte.

En la determinación cuantitativa de la resistencia al fuego deberá indicarse la norma, manual o reglamento empleado.

Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio, deberá ser objeto de una pericia técnica, a efecto de comprobar la persistencia de las condiciones de resistencia y estabilidad en la misma, antes de proceder a su habilitación.

Las conclusiones de dicha pericia deberán ser aprobadas por la D.O.P.

- b) Cuando a su juicio la Municipalidad lo considere necesario podrá solicitar asesoramiento de la Dirección de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Cuando un nivel donde se desarrolla actividad se encuentra a más de 10m. sobre el nivel oficial del predio deberá dotársele de boca de impulsión.
- d) Todo edificio con más de 27m. de altura y hasta 47 m. llevará una cañería de 64 mm. de diámetro con llave de incendio en cada piso, rematado con una boca de impulsión en la entrada del edificio y conectada en el otro extremo con el tanque sanitario.
- e) Si el edificio tiene más de 47m. de altura total, medidos desde la cota de parcela del predio deberá cumplir con la condición E.1.

3.17.2. METODOLOGÍA

Las Condiciones de Incendio que deberán cumplirse en el proyecto y construcción de edificios están determinadas en el cuadro de "Protección Contra Incendio".

Para determinar las condiciones a aplicar, deberán considerarse las distintas actividades predominantes y la probabilidad de gestación y desarrollo de fuego en los edificios, sectores o ambientes de los mismos.

- a) Esa sistematización se ajustará a lo indicado en el "Cuadro de Protección Contra Incendio" (Condiciones Específicas).
- b) La "Resistencia al Fuego", que deben poseer los distintos riesgos, conforme a la carga de fuego máxima que representan, se ajustará a lo establecido en los cuadros 3.17.2.b1 y 3.17.2.b2 en los que se introduce el concepto de "Resistencia al Fuego" (F), por el que se fija "la cualidad de índole funcional hasta la cual un elemento constructivo resiste el fuego (tiempo en minutos, del ensayo de la curva de características)".
- c) Carga de Fuego: La carga de fuego de un sector de incendio está representada por el peso en madera por unidad de superficie (kg/m²), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o de los materiales contenidos en dicho sector de incendio.
El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4. 400 Cal/kg. con poder calorífico inferior a 18,41 MJ/kg.

3.17.3. DOCUMENTACIÓN INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

En los casos de presentación de permisos de obra para edificios de vivienda o actividades administrativas que tengan más de dos pisos u ocupen una superficie mayor que 300m²., y en todos los demás casos previstos en el Cuadro Anexo al Cuadro Protección contra Incendios -3.17.2.a2.-, se agregará un triple juego de planos de arquitectura de plantas y cortes –copias heliográficas- similares a los presentados para su registro por la Municipalidad donde el interesado indicará en colores convencionales el servicio contra incendio que reglamentariamente corresponda, conforme a lo establecido en éste Capítulo. Uno de estos juegos se remitirá al Destacamento de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires.

3.17.4. MODIFICACIONES O ALTERACIONES DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

En caso de modificar o alterar en las obras en ejecución el proyecto registrado en oportunidad de la obtención del permiso de las mismas, se presentarán nuevos planos con las modificaciones introducidas, de acuerdo a lo estipulado precedentemente.

3.17.5. PLANOS PARA SOLICITAR INSPECCION FINAL DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

En oportunidad de solicitar la Inspección Final de Obra se presentará un transparente y cinco copias, todos en colores convencionales de acuerdo a lo ejecutado en obra.

3.17.6 DESTINO DE LAS COPIAS DE LOS PLANOS DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 79

Tres juegos de copias se entregarán al interesado, de los cuales uno lo retendrá para sí; otro juego será para presentar ante O.S.S.E., para el pertinente trámite de conexión, y el tercero para acompañar a la solicitud de habilitación.

Un juego se remitirá a la Dirección de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires

El resto de la documentación será archivada.

3.17.7. COPIAS DE ORIGINALES DE PLANOS DE LA INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

La solicitud de copias de planos de la instalación deberá efectuarse ante la D .O. P ., quien las expedirá y autenticará, previo pago de los Derechos que establezca la Ordenanza Fiscal vigente.

3.17.8. DETALLES DE LAS CONDICIONES DE INCENDIO

3.17.8.1. CONDICIONES DE SITUACIÓN

Las condiciones de situación, constituyen requerimientos específicos de emplazamiento y acceso a los edificios, conforme a las características del riesgo de los mismos.

a) Condiciones Generales de Situación:

- 1) En todo edificio o conjunto edilicio que se desarrolla en un predio de más de 8.000m². se deberán disponer facilidades para el acceso y circulación de los vehículos del servicio público contra incendio
- 2) En las cabeceras de los cuerpos de edificios que posean solamente una circulación vertical, fija, deberán proyectarse plataformas pavimentadas a nivel de planta baja, que permitan el acceso y posean resistencia al emplazamiento de escaleras mecánicas.

b) Condiciones Específicas de Situación:

Las condiciones específicas de situación serán caracterizadas con la letra “S” seguida de un número de orden.

Estas condiciones son las siguientes:

- Condición S.1.:

El edificio deberá separarse de las líneas divisorias y de la vía pública conforme a lo establecido en “ Explosivos” y en “Requisitos particulares para depósito de inflamables”.

- Condición S.2.:

Cualquiera sea la ubicación del edificio en el predio, éste deberá cercarse (salvo las aberturas exteriores de comunicación), con un muro de 2m. de altura máxima; cuando la tipología del edificio sea “entre medianeras” o de “semiperímetro libre” los muros divisorios tendrán las características enunciadas precedentemente, en toda su altura.

3.17.8.2 CONDICIONES DE CONSTRUCCION

Las condiciones de construcción constituyen requerimientos fundados en características de riesgo de los sectores de incendio:

a) Condiciones Generales de Construcción:

- 1) Todo el elemento constructivo que constituye el límite físico de un sector de incendio, deberá tener una resistencia al fuego, conforme a lo indicado en el respectivo cuadro de “Resistencia al Fuego” (F) 3.17.2.b 1 y 2, que corresponda a la naturaleza de la ventilación del local, natural o mecánica, salvo indicación contraria.
- 2) Las puertas que separan sectores de fuego de un edificio, deberán ofrecer resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con mínimo de F-30. Su cierre será automático aprobado. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.
Las aberturas que comunican al sector de incendio con el exterior del inmueble, no requerirán ninguna resistencia en particular.
- 3) En los riesgos 3 a 7 del cuadro 3.17.1., las puertas de los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencia al fuego mínimo de F-60, y abrirán hacia el exterior con cierre automático aprobado, y doble contacto.
- 4) Los sótanos con superficie de planta igual o mayor que 85 m²., deberán tener en su techo aberturas de ataque de características físicas, técnicas y mecánicas apropiadas a sus fines, a juicio de la D.O.P.

Cuando existan dos o mas sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir el requerimiento prescripto. La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea natural de libre trayectoria hasta una caja de escalera, no deberá superar los 25 m. Cuando la distancia sea superior, se deberán prever dos salidas como mínimo, en ubicaciones que permitan desde cualquier punto, ante un frente de fuego, lograr sin atravesarlo, una de las salidas.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 80

- 5) En subsuelos, en los riesgos 1 a 3 del cuadro 3.17.1., el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda.
- 6) La caja de escaleras en edificios de más de un piso alto, quedará separada de los medios internos de comunicación, por puertas como las ya citadas, que abrirán hacia adentro con relación a la caja, y no invadirán su ancho de paso, en la abertura.
Ninguna unidad independiente podrá tener acceso directo a la caja de escalera.
- 7) El acceso a sótanos, salvo los indicados en inciso 5, se realizará de modo que forme escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.
- 8) Cuando el edificio sea destinado a vivienda, oficinas o banco, y tenga más de 30m. de altura, la caja de escalera tendrá acceso a través de antecámara con puerta de cierre automático en todos los niveles. En otros usos, se cumplirá cuando la altura sea mayor de 15m.
- 9) Cuando sea exigido para servir a una o más plantas, dos escaleras, cualesquiera sean las características que ellas tengan, se ubicarán en forma tal que por su opuesta posición, permitan en cualquier punto de la planta que sirven, que ante un frente de fuego, se pueda lograr por una de ellas sin atravesarlo, la evacuación, a través de la línea natural de libre trayectoria.
- 10) A una distancia inferior a 5m. de la Línea Municipal, en el nivel de acceso existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca el edificio.
Se asegurará mediante líneas especiales el funcionamiento del tanque hidroneumático de incendio, u otro sistema directamente afectado a la extinción, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica por una intervención.
- 11) En edificios de más de 30m. de altura total, se deberá contar con un ascensor por lo menos de características contra incendio, aprobados por la Dirección.

b) Condiciones específicas de construcción:

Las condiciones específicas de construcción serán caracterizadas con la letra "C", seguida de un número de orden.

- Condición C1:

Las cajas de ascensores y montacargas, estarán limitadas por muros de resistencia al fuego correspondiente al sector.

Sus puertas tendrán una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido, y estarán provistas de cierre a doble contacto y cierra-puertas aprobados.

- Condición C2:

Las ventanas y las puertas de acceso a los distintos locales que componen el uso, a los que acceden de medio interno de circulación de ancho no menor a 3m. no deberá cumplir con ningún requisito de resistencia al fuego en particular.

- Condición C3:

Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor de 1.000m². debiéndose tener en cuenta para el cómputo de la superficie los locales destinados a actividades complementarias del sector, excepto que se encuentren separados por muros de resistencia al fuego correspondiente a riesgo mayor.

Si la superficie es superior a 1.000 m². deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no exceden el área antedicha. En lugar de la interposición de muros contrafuego podrá instalarse rociadores automáticos para superficies cubiertas que no superen los 2.000m².

- Condición C4:

Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor a 1.500m². En caso contrario se colocará muro cortafuego. El lugar de la interposición de muros cortafuegos, podrán instalarse rociadores automáticos para superficie cubierta que no superen los 3.000m².

- Condición C5:

La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más aberturas que la que corresponda a las de ventilación, la visual de operador, las de salida del haz luminoso de proyección y la de la puerta de entrada que abrirá de adentro para afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público y fuera de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50m. de lado y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

- Condición C6:

a) Un local donde se revelan o sequen películas inflamables será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de

revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.

- b) El local tendrá dos puertas que deben abrir hacia el exterior alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una puerta de las características especificadas en las siguientes secciones:

1) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de un metro del eje de la puerta; que entre ellas exista una distancia no menor a 1,50m. y que el punto más alejado del local diste no más que 3m. del mencionado eje.

2) Talleres de revelación, cuando solo se utilicen equipos blindados.

- c) Los depósitos de películas inflamables tendrán compartimentos individuales con un volumen máximo de 30m³.; estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

- d) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, serán a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local, y en el caso de situarse dentro del local serán blindados.,

- Condición C7:

En los depósitos de materiales en estado líquido, con capacidad superior a 3.000 litros se deberán adoptar medidas que aseguren la estanqueidad del lugar que los contiene.

- Condición C8:

Solamente puede existir un piso alto destinado para oficina o trabajo como dependencia del piso inferior constituyendo una misma unidad de uso siempre que posea salida independiente. Se exceptúa estaciones de servicios donde se podrá construir pisos elevados destinados a garaje. Para ningún caso se permitirá ejecución de subsuelos.

- Condición C9:

Se colocará un equipo electrógeno auxiliar de arranque automático, con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.

- Condición C10:

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de materiales incombustibles con resistencia no menor de F30; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: sala y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el "foyer", y el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones; los camarines para artistas y oficinas de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles. Entre el escenario y la sala, el muro de proscenio no tendrá otra abertura que la correspondiente a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1m. sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad elevadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas. El telón de seguridad se ejecutará con una armadura de hierro formando paños no mayores de 2 m². cubierto con una lámina del mismo material, cuyo espesor no será inferior a 1,5mm. Producirá un cierre perfecto en sus costados, piso y parte superior.

Poseerán contrapesos para facilitar su accionamiento y los mismos serán sujetos al telón por medio de sogas de cáñamo y nylon.

Su movimiento deberá ser manual y si se lo desea además, electromecánico. En su parte central inferior contará con una puerta de 1,80m. x 0,60m. de ancho con cierre doble contacto y abertura hacia adentro con relación al escenario con cerramiento automático a resorte..

La D.O.P. podrá autorizar, en reemplazo del telón de seguridad, la instalación de un cano perforado que correrá en la parte superior del borde del escenario y será capaz de proveer una fuerte cortina de agua destinada a separar el fuego y humo del escenario de la platea. La D.O.P. hará en cada caso la estimación del volumen de agua necesario para que la cortina de agua funcione a pleno hasta completar la evacuación de la sala, y, si fuera necesario, exigirá la instalación de un tanque intermedio.

Los depósitos de decorados, ropas y utilería, así como los talleres, no podrán emplazarse debajo del escenario.

Habrá un sector destinado a vigilancia y seguridad, instalado preferentemente a la entrada de la sala, en la boletería o en la administración, en el que se hallarán llaves maestras para en caso de incendio, poder cortar el suministro de todos los fluidos, excepto la iluminación de emergencia, hacer funcionar el telón de seguridad o de agua, y efectuar las necesarias llamadas a los organismos de seguridad. Dicho sector estará comunicado con todos los demás mediante pulsadores de alerta auditivos o visuales.

- Condición C11:
Los medios de salida del edificios con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2m. sobre el solado e iluminadas, en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas a gas o vela compuestos por soporte y globo de vidrio rojo, o por sistemas de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores o desde una derivación independiente del tablero general de distribución del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas, no constituya un peligro para las personas, en caso de incendio.

3.17.8.3. CONDICIONES GENERALES DE EXTINCION

Las condiciones de extinción, constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

a) Condiciones Generales de Extinción:

- 1) Cuando se equie un edificio con sistema de extinción a base de agua en instalaciones fijas, el profesional responsable del proyecto, deberá ajustarse a lo establecido al respecto en este Reglamento.
- 2) Independientemente de lo establecido en las condiciones específicas de extinción, todo edificio deberá poseer matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, que se indicarán en el proyecto respectivo; matafuegos distribuidos a razón de uno por cada 200 m². o fracción del respectivo piso y a no más de 20 m. de distancia entre ellos. Los matafuegos cumplirán lo establecido en " Matafuegos " .
- 3) Salvo para los riesgos 6 a 7, desde el segundo subsuelo inclusive, hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos u operables desde el exterior, de modo que cubran toda la superficie del respectivo piso.
- 4) Toda pileta de natación, o estanque con agua, excepto el tanque de incendio, cuyo fondo se encuentra sobre la cota de parcela, de capacidad no menor a 30 m³., deberá equiparse con una cañería de 76 mm. de diámetro, que permita tomar su caudal desde el frente del inmueble, mediante una llave doble de incendio de 63,5 mm. de diámetro .
- 5) Toda obra en construcción que supere los 30 m. de altura, poseerá una cañería provisoria de 64 mm. de diámetro interior, que remata en una boca de impulsión situada en la Línea Municipal. Además tendrá como mínimo una llave de 64 mm. en cada planta en donde se realicen tareas de armado del encofrado.

b) - Condiciones Específicas de Extinción:

Las condiciones específicas de extinción serán caracterizadas con la letra "E" seguida de un número de orden. Estas condiciones son las siguientes:

- Condición E1:

Habrá un servicio de agua contra incendio.

- a) El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de oficio expresados en metros dividido por 45; se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5.

En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 20m.

- b) Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

- 1) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la superficie hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³. y un máximo de 40 m³ . por cada 10.000 m² . de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la producción de 4 litros por metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³. contenida en tanques no inferiores a 20 m³. de capacidad cada uno.

- 2) Un sistema hidroneumático aceptado por la Dirección que asegure una presión mínima de 1 kg/cm². descarga por boquillas de 13 mm. de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema. En actividades predominantes o secundarias, cuando se demuestre las inconveniencias de este medio de extinción, la Dirección podrá autorizar su sustitución por otro distinto de igual o mayor eficacia.

- Condición E2:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 83

En salas con más de 1.000 localidades habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será un 25% mayor que la exigida por el Reglamento vigente en Obras Sanitarias para el servicio total del edificio y nunca inferior a 20m³.

El nivel del fondo del tanque, estará a no menos que 5m por encima del techo más elevado del local, que requiera esta Condición. El número de bocas y su distribución será el adecuado, a juicio de la Dirección. Las mangueras de la sala tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

- Condición E3:

Cada sector de incendio o conjunto de sectores incendio comunicados entre sí con superficie cubierta mayor que 600m². deberá cumplir la condición E1; la superficie citada se reducirá a 300m². en subsuelos.

- Condición E4:

Cada sector de incendio o conjunto de sectores de incendio comunicados entre sí, con superficie de piso acumulada mayor que 1.000m². deberá cumplir con la Condición E1. La superficie citada se reducirá a 500m². en subsuelos.

- Condición E5:

En los estadios abiertos o cerrados con más de 1.000 localidades, se colocará un servicio de agua a presión, satisfaciendo la Condición E1.

- Condiciones E6:

Se realizará una conexión directa de 76 mm. con la red de Obras Sanitarias.

- Condición E7:

Cumplirá la Prevención E1 si el uso posee más de 500m² de superficie sobre la cota de parcela o más de 150 m². si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

- Condición E8:

Si el uso tiene más de 1.500m². de superficie cubierta, cumplirá con la Prevención E1. En subsuelos la superficie se reduce a 800m². Habrá una boca de impulsión.

- Condición E9:

Los depósitos e industrias de riesgo 2, 3 y 4 que se desarrollan al aire libre, cumplirán la condición E1; cuando posean más de 600, 1.000 y 1.500m²., respectivamente, de superficie de predio o suma de la de los predios catastrales sobre los cuales funcionan.

c) Cuando un mismo uso, constituyendo un sector de incendio ocupa subsuelo/s y piso/s superior/es, a los efectos de la aplicación de las Condiciones E3, E4, E7 o E8, según corresponda, se adicionará a la superficie cubierta del subsuelo, 1m². por cada 2m². de la superficie cubierta ocupada para ese uso en otra planta o viceversa.

3.17.9. Certificado de la Dirección respecto del cumplimiento de "Condiciones Específicas de Extinción".

Cuando se exijan "Condiciones específicas de extinción", la Dirección otorgará un certificado donde conste que el uso o usos que conformen el edificio, cumple con lo exigido en el Capítulo "De la protección contra Incendio " y afines.

3 17.10. REQUISITOS PARTICULARES PARA DEPOSITOS DE INFLAMABLES

Los depósitos de inflamables -exceptuando los tanques Subterráneos- además de lo establecido en " Clasificación detallada de industrias y depósitos "Inflamables", deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Para más de 100 litros y hasta 500 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes:

1) Deberán poseer piso impermeables y estanterías antichisposas incombustibles, formando cubeta capaz de contener un volumen superior al 100% del inflamable depositado cuando éste no sea miscible en agua; si fuera miscible en agua, dicha capacidad deberá ser mayor del 120%.

2) Si la iluminación del local fuera artificial, deberá poseer lámpara con malla estanca, y llave ubicada en el exterior.

3) La ventilación será natural, mediante ventana con tejido arrestallama o conducto.

4) Deberá estar equipado con cuatro (4) matafuegos de CO₂ de 3,5kg. de capacidad cada uno, emplazados a una distancia no mayor de 10 entre sí.

b) Para más de 500 litros y hasta 1.000 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítems 1), 2) y 3) del inciso a), y además:

1) deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos una distancia no menor de 3m., valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamable.

- 2) La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO₂ de accionamiento manual externo o un matafuego a espuma mecánica, sobre ruedas, de 150 litros de capacidad.
- c) Para más de 1.000 litros de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítems 1), 2) y 3) del inciso a) y además:
 - 1) Deberán poseer dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito, se pueda alcanzar, por lo menos uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego que pudiera producirse. Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llave.
 - 2) Independientemente de lo determinado en el ítem 1) del inciso a), el piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos a los medios de salida, para que en el eventual caso de derrame de líquido, se lo recoja con canaletas o rejillas en cada lado, y mediante un sifón ciego de 102 mm de diámetro se lo conduzca a un estanque subterráneo, cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la del depósito.
 - 3) La distancia mínima a otro ambiente, vía pública o lindero será función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3m. para una capacidad de 1.000 litros, adicionándose 1m. por cada 1.000 litros o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad. En todos los casos esta separación será libre de cualquier material.
 - 4) La instalación de extinción deberá estar equipada con dos líneas de 63,5 mm. de diámetro interior, y boquilla de niebla a una presión de 4 kg/cm². en posible servicio simultaneo si posee mas de 5.000 litros, en caso contrario se proveerá una sola línea, y además en ambos casos, matafuegos adecuados.
- d) No se permitirá en ningún caso "la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos, ni ningún tipo de edificación sobre él".

3.18. INSTALACION CONTRA INCENDIO

3.18.1. TANQUE DE AGUA CONTRA INCENDIO

Un tanque exigido en " Condiciones Generales de Extinción" cumplirá con lo dispuesto en "Tanques de bombeo y de reserva de agua" (4.13.1.) y además:

- a) Cuando el Reglamento de Obras Sanitarias exija, debe existir una cisterna o tanque de agua intermedio que se surtirá directamente de la red general de la ciudad. La D.O.P. puede autorizar el reemplazo de la cisterna por pozo semisurgente o por otro sistema;
- b) El suministro de energía eléctrica al motor de la bomba elevadora será directo desde el tablero general e independiente del resto de la instalación del edificio;
- c) El tanque elevado de agua contra incendio puede coincidir con el de reserva requerido para el consumo del edificio. En este caso la capacidad mínima del tanque unificado de reserva será:

$$v = v_1 + 0,5 v_2$$

donde v₁ = capacidad mínima requerida por el destino más exigente;

donde v₂ = capacidad correspondiente al destino menos exigente.

3.18.2. CAÑERIAS Y BOCAS DE INCENDIO

Las Cañerías y las bocas de incendio exigidas en 3.17.8.3., reunirán las siguientes características:

- a) Las cañerías verticales de bajada: el diámetro interno no será inferior a 76mm. con ramales de diámetro no menor que 50mm. La presión de prueba será de 5 kg / cm². sobre la presión estática.
- b) Bocas de incendio: serán válvulas con rosca macho de paso capaz de conectar las mangueras en uso en el Destacamento de Bomberos. Las bocas se situarán a 1,20m. del solado, vueltas abajo en un ángulo de 45° y se pintarán de rojo.
- c) Mangueras: cada boca de incendio estará provista de una manguera de tela con sus uniones de bronce a rosca, ajustables a mandril, capaz de soportar sin pérdida la presión máxima existente en la cañería. El diámetro puede ser de 63,5mm. o de 50mm. según las necesidades de la instalación. Cada manguera se complementará con una lanza de expulsión, con boquilla cuyo diámetro de descarga se fijará en cada caso, teniendo además la lanza un sistema de cierre lento, o rosca a espejo (mariposa). La manguera se colocará en un soporte fijo colocado en la pared que no moleste al paso.

3.18.3. MATAFUEGOS

Un matafuego exigido en 3.17.8. será manuable, apropiado para cada finalidad.

Se fijará mediante grampas a una altura entre 1,20m. y 1,50m., sobre el solado.

Deben proceder de firmas autorizadas y su carga completa estará actualizada.

Esto último será certificado por la tarjeta que deberá estar colocada en el aparato (Decreto Provincial 628/81).

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 85

No se aceptarán matafuegos para automotores y, a juicio de la inspección y según la índole del comercio, se aceptarán granadas matafuegos, estableciéndose para cada caso y según corresponda los siguientes tipos:

- a) Matafuegos soda-ácido: se usarán cuando acumulen sustancias carbonizables (papel, maderas, telas, granos, etc.);
- b) Matafuegos tipo espuma química: para combustibles líquidos y grasas (nafta, aceites, pinturas, solventes, ceras, etc.);
- c) Matafuegos a base de anhídrido carbónico: para líquidos inflamables y equipos electrónicos (motores sin interruptores);
- d) Carros de espuma (rodantes): para grandes riesgos de cualquier origen.

SECCION 4

4. EJECUCION DE LAS OBRAS

4.1. VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

4.1.1. OBLIGACION DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Dispónese la obligatoriedad de colocar vallas provisorias en el frente de un predio, al iniciarse los trabajos de construcción, demolición o cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

4.1.2. CONSTRUCCION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño e incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

Se pueden usar tablas de madera cepillada, placas lisas de metal o plástico u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la D.O.P. satisfaga la finalidad perseguida. Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y de altura uniforme, admitiéndose la colocación de mirillas.

En cualquier lugar de la valla, podrán colocarse puertas, las que siempre abrirán hacia adentro.

4.1.3. DIMENSION Y UBICACION DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

a) Una valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2 m.

b) La separación de la valla respecto de la línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de 1m. de ancho mínimo entre la valla y la línea de árboles o postes o instalaciones públicas. La valla no podrá rebasar a los límites laterales de la acera del predio.

4.1.4. USO DEL ESPACIO CERCADO POR LA VALLA PROVISORIA

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la D.O.P., fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito, ni afectará potencialmente la seguridad pública.

4.1.5. RETIRO DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE UNA OBRA

Una vez ejecutada la estructura sobre planta baja, la valla provisoria se podrá retirar hasta su correspondencia con la Línea Municipal, conjuntamente con todos los elementos que pudiera haber en su interior (materiales, maquinaria, pilar de luz, etc.).

Cuando se ejecutan en planta baja los trabajos correspondientes a la albañilería del frente, deberá colocarse nuevamente la valla hasta la terminación de los mismos.

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará la valla provisoria y/o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.

Cuando una obra se encuentre en las condiciones mencionadas anteriormente y se intime al retiro de la valla, si no se cumple la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable.

4.1.6. PAGO DE DERECHOS POR LA OCUPACION Y/O USOS DE LA VIA PUBLICA CON VALLAS PROVISORIAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

El espacio de acera ocupado por la valla provisoria al frente de una obra, abonará por día y por cada metro cuadrado (m2.) o fracción de superficie, los derechos que fije la Ordenanza Impositiva vigente.

De los importes que resulten de la aplicación de los valores unitarios, precedentemente indicados, solamente deberá abonarse el porcentaje que fije la Ordenanza Impositiva, hasta la finalización del entepiso sobre planta baja, incluyendo retiro reglamentario de encofrado.

A partir de la fecha correspondiente al hecho señalado, si se continúa ocupando la acera con el vallado, en lugar de retirarlo a la Línea Municipal, se deberá abonar el 100% de los importes resultantes.

4.1.7. LIQUIDACION DE LOS DERECHOS POR OCUPACIÓN Y/O USO DE LA VIA PUBLICA CON EL VALLADO PROVISORIO

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 87

Conjuntamente con la liquidación de los derechos de construcción se liquidarán aquellos correspondientes a la ocupación de la vía pública con la valla provisoria. Se abonarán por adelantado y previo a la instalación del vallado, por el tiempo que el responsable declara.

A partir del vencimiento de ese plazo y hasta que el responsable declare ante la D.O.P. el retiro del vallado correrán automáticamente el pago de los derechos al 100% a menos que antes del vencimiento declarado, se haya presentado una solicitud de prórroga del plazo original y abonados los derechos correspondientes con el descuento que fija la Ordenanza Impositiva. Lo abonado por este ítem no es reintegrable.

A partir de la vigencia del presente Reglamento, todas las obras que se encuentren ocupando la acera, deberán cumplimentar lo enunciado precedentemente.

Las constancias de pago de los derechos por ocupación y/o uso de la acera, deberán mantenerse en obra a efectos de su verificación por los Inspectores Municipales.

4.1.8. SANCIONES

La falta de declaración y pago de los derechos por ocupación y/o uso de la vía pública y/o su renovación, serán sancionados de acuerdo a lo establecido en el Código Contravencional; a tal efecto, se labrará el Acta de Constatación correspondiente, la que será remitida al Tribunal de Faltas para su juzgamiento.

4.1.9. PASO PEATONAL FUERA DE LA VALLA PROVISORIA Y DE LA LINEA MUNICIPAL

- a) El espacio de acera libre entre los límites de la valla provisoria y el cordón de la acera, deberá ser construido con un contrapiso de cascotes empastados con mortero a la cal reforzado u otro material de dureza igual o superior, con una capa de material alisado, perfectamente apto para el uso peatonal y conservado en buenas condiciones durante todo el curso de la obra, no debiendo presentar obstáculos, pilares o elementos que atentan contra la seguridad o comodidad de los transeúntes.
- b) Cuando se retire la valla provisoria a Línea Municipal, la acera deberá adecuarse a las condiciones establecidas en el inciso anterior .

4.1.10. PASO PEATONAL POR PASARELA

En obras que avanzan hasta la proximidad del pavimento de la calzada, como por ejemplo en el caso de aceras cubiertas por pórticos o si hubiera peligro con motivo de excavaciones o por cualquier otra causa que la D.O.P. considere justificada, la valla podrá colocarse hasta alcanzar el filo del cordón de acera, en cuyo caso se ejecutará sobre la calzada, una pasarela elevada 0,15m. dejando el libre escurrimiento de las aguas, de 1m. de ancho con una baranda exterior de defensa de entre 1,20 y 1,50 m. de altura, pintada de colores amarillo y negro en franjas inclinadas a 45 grados, con una baliza de color rojo en ambos extremos durante las horas nocturnas.

En zonas de estacionamiento medido, esta autorización será convalidada por el Departamento de Transporte y Tránsito (Artículo 2º inciso d) de la Resolución 042 del 14/1/80).

4.2. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

4.2.1. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

Está prohibido y es punible:

- a) Depositar en la calzada y/o acera, fuera del vallado de obra: materiales, máquinas o cualquier otro objeto que moleste al tránsito y obstruya la visual o que a juicio de la D.O.P. afecte a las buenas costumbres o la estética del lugar, como así también mantener o efectuar instalaciones exteriores no autorizadas por este Reglamento
- b) Obstruir las cunetas, cuando se trate de obras en construcción en las que sea imprescindible depositar materiales sobre la acera y calzada, deberán adoptarse las medidas necesarias para que en las cunetas quede un vacío mínimo de 0,15m. de alto por 1 m. de ancho, para asegurar la circulación de las aguas.
- c) En los casos de ocupación a que se refiere el inciso b) y el artículo 4.2.2 ., si se tratara de materiales triturados ,en polvo, en pasta o grano, será obligatorio rodearlos de un cerco formado por tablones de una altura mínima de 0,30m. para impedir su dispersión.
- d) No será permitido depositar materiales frente a las propiedades linderas a aquella a la que están destinados, salvo autorización expresa de los propietarios
- e) Si por circunstancias excepcionales plenamente justificadas a juicio de la D.O.P., fuera necesario depositar materiales o maquinarias en la calzada, por un periodo mayor de 16 horas, deberá recabarse la autorización, previo pago de los derechos de ocupación de la vía pública, que establezca la Ordenanza Fiscal vigente. La superficie ocupada no podrá

exceder de 3 m. por el ancho del terreno y el tiempo de ocupación no será mayor de 20 días; debe cumplirse además el trámite indicado en 4.1.10. in fine.

4.2.2. MEDIDAS DE SEGURIDAD

- a) Los Directores Técnicos, Constructores y Propietarios de obras deberán arbitrar las medidas tendientes a dejar la calzada, y la acera libre de materiales y completamente limpias, al finalizar las tareas del día.
- b) Se colocará a 2m. antes de la obra, teniendo en cuenta el sentido de circulación de la calle, una valla o caballete de 1m. de alto por 2m. de ancho, pintado en franjas amarillas y negras, a 45°, que servirá como advertencia a los conductores de vehículos sobre la presencia de materiales y/o personal en la calle.
- c) Si por alguna causa excepcional debidamente justificada, debieran quedar materiales, vehículos o maquinarias ocupando la vía pública, durante las horas de la noche, se deberán colocar señales luminosas de color rojo, ubicadas en lugares bien visibles, sobre todos los laterales del sector ocupado.

4.2.3. ELABORACION DE HORMIGON EN LA CALZADA

En circunstancias excepcionales que, a juicio de la D.O.P. se justifique, se otorgará, previo pago de los derechos correspondientes, autorización para elaborar hormigón en la calzada, en una franja no superior a 2,50 m. a contar desde el filo del cordón y dentro del límite del ancho del terreno; esta autorización deberá ser presentada ante el Departamento de Transporte y Tránsito, para que otorgue el permiso correspondiente, en caso de que la obra se encuentre en zona de estacionamiento medido (artículo 2º inciso d) de la Resolución 042 del 14/1/80).

Este permiso tendrá carácter precario y deberá ser exhibido en obra, cada vez que sea requerido por los inspectores municipales.

4.2.4. PLANTAS A HORMIGONAR CON MATERIAL ELABORADO EN LA CALZADA

Solamente se autorizará la elaboración de hormigón en la calzada, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4.2.3., para la colada de las losas sobre subsuelo, hasta el nivel de la acera. Para el hormigonado de planta baja y superiores, la elaboración de hormigón y su colada deberá hacerse dentro de la obra.

4.2.5. MEDIDAS DE SEGURIDAD

Además de lo establecido en el artículo 4.2.2., regirán las siguientes disposiciones:

- a) Queda prohibido el desplazamiento de palas mecánicas u otro tipo de vehículos, como así también del personal, para efectuar la carga de materiales a la máquina mezcladora o al interior de la obra, fuera del sector determinado en el artículo 4.2.3. .
- b) El acopio de máquinas o materiales para la elaboración del hormigón, no podrá hacerse con una antelación mayor al de la tarde del día inmediato anterior al de su empleo, quedando prohibido hacerlo un día sábado o víspera de feriado para ser empleado el lunes o día hábil siguiente.

4.2.6. OCUPACION DE CALZADAS Y/O ACERAS EN EPOCA ESTIVAL

- a) Prohibiese entre el 1º de diciembre y el 31 de marzo de cada año en el radio comprendido por las calles Alberti, Av. Independencia, Avda. Libertad, Avda. Patricio Peralta Ramos y Avenidas costeras, la ocupación de la vía pública con materiales de construcción tierras, escombros, etc. así como su descarga y operaciones de hormigonado, debiendo ésta efectuarse directamente en la obra.
- b) En caso de incumplimiento de lo dispuesto precedentemente, independientemente de las sanciones que se aplicaren a los responsables de la obra, se dispondrá el retiro y traslado de los materiales por administración, con cargo al constructor responsable.

4.2.7. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS

a) Autorización:

La concesión del permiso de obra por parte de la D.O.P. implicará automáticamente con excepción de lo normado en 4.2.6. la autorización de colocar caballetes para impedir el estacionamiento de vehículos frente a la obra.

b) Uso del espacio autorizado:

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos particulares frente a las obras en construcción, se podrá, limitando dichos espacios, colocar caballetes.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 89

La utilización de estos espacios estará condicionada a que el estacionamiento se efectúe junto a la acera de la obra y que sea destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectadas a la misma.

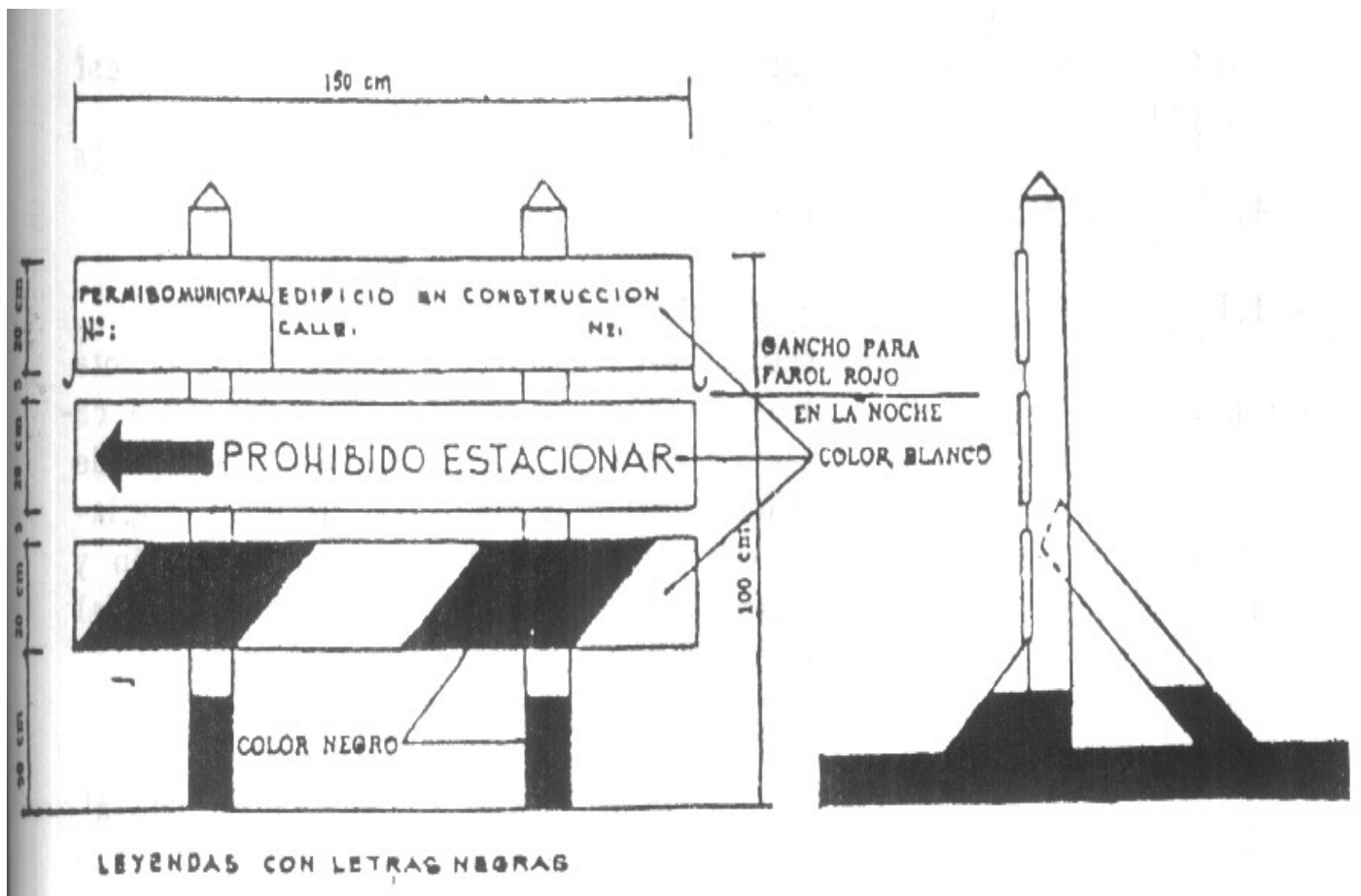
c) Permanencia de los caballetes:

La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecutan los trabajos de excavación y hormigonado, en todo el ancho necesario para la maniobra de los vehículos afectados a la obra. Para los restantes trabajos, solo se ocupará la superficie destinada a descarga de materiales que deban ingresar a la obra o retirarse de la misma, con un ancho máximo de 3m. en la línea de calzada.

Para los restantes trabajos la permanencia sólo será posible, dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigor.

d) Características constructivas de los caballetes:

Serán construidos en madera cepillada y pintada siguiendo los lineamientos indicados en la figura:
(sigue dibujo caballetes)



4.3 LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

(Ord. 12246)

4.3.1. OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA” SUS LEYENDAS

En el frente de una obra, desde su iniciación es obligatorio la colocación de un cartel, perfecta y permanentemente visible desde la vía pública, que contenga el nombre, diploma, título, matrícula (provincial y municipal) y domicilio de los profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso, así como los contratistas y subcontratistas conforme las normas en vigencia, como así también el nombre de la Aseguradora de Riesgos de Trabajo (A.R.T.) y el nombre y matrícula del Profesional de Seguridad e Higiene responsable de la obra.

Además constará, en el ángulo inferior derecho el número del expediente de obra y la fecha de concesión del permiso.

El borde inferior del cartel no estará ubicado a una altura mayor de 4m. a contar desde la vereda.

4.3.2. RETIRO DEL CARTEL DE OBRA

El cartel de obra deberá permanecer al frente de la misma hasta la obtención del Certificado de Final de Obra; podrá ser trasladado de lugar cuando razones de orden constructivo así lo exijan, pero no podrá retirarse, ni aún provisoriamente, del frente de la obra o colocarse en el interior de la misma o en sitios que no sean perfectamente visibles desde la vía pública .

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 90

4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS CARTELES DE OBRA: MATERIAL, DIMENSIONES Y COLOR

Los carteles de obra tendrán una dimensión mínima de 0,80 x 1m., serán ejecutados preferiblemente en chapa de hierro con bastidor de madera; el color del fondo será tono claro y las leyendas serán pintadas en letras de tonos vivos.

4.3.4. LETREROS EN OBRA DE SUBCONTRATISTAS

Los subcontratistas de los distintos rubros de una obra, pondrán en sus letreros: nombre, dirección y especialidad, así como también su número de registro.

4.4. TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

4.4.1. PREDIOS CON SUELO BAJO COTA DE PARCELA

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior a la cota de parcela debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a calle pavimentada, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de los 6 (seis) meses de terminado el pavimento. La D.O.P. emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo, la Municipalidad puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

4.4.2. EJECUCION DEL TERRAPLENAMIENTO

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por resultante el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe efectuar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia nociva.

4.4.3. DESMONTES

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante de la cota de parcela puede ser desmontado. El nivel estará referido a la cota del pavimento en el centro de la calzada; cuando por razones técnicas la D.O.P. lo estime necesario, puede exigir la intervención de un Profesional matriculado para la ejecución de estos trabajos.

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

4.4.4. EXCAVACIONES - GENERALIDADES

Las excavaciones de todo edificio, se ejecutarán de modo que no perjudiquen u ofrezcan peligro alguno a las construcciones vecinas; asimismo es obligatorio efectuar las submuraciones que correspondiere según las reglas del arte. El o los profesionales a cargo de la dirección técnica y/o construcción de la obra asumirán toda responsabilidad con respecto a la excavación y a las consecuencias hacia terceros que su ejecución pueda originar.

4.4.5. AUTORIZACION PARA INICIAR EXCAVACIONES

Para toda excavación, deberá previamente obtenerse la correspondiente autorización municipal. En las excavaciones con destino a construcciones y/o instalaciones, la mencionada autorización no podrá ser acordada antes de haber sido presentados los correspondientes planos de construcción o instalación

4.4.6. EXCAVACIONES - PLAZO PARA SU TERMINACION

- a) Es obligatorio en los casos de excavación la prosecución de los trabajos dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos, transcurrido el cual la obra se considerará abandonada, debiendo en este caso efectuarse el relleno correspondiente, debidamente compactado o cubrir la excavación con losa de hormigón o proceder al apuntalamiento y recalce de muros afectados por la excavación en un plazo de treinta (30) días corridos. Vencido este plazo, la Municipalidad procederá a ejecutar los trabajos que a juicio de la D.O. P. fueran necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones linderas e impedir desmoronamientos, por cuenta del infractor y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle.
- b) En todos los casos el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquél .

4.4.7. EXCAVACION QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VIA PUBLICA

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 91

Cuando se realice una excavación, deben proveerse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada, antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

4.4.8. EXCAVACION QUE AFECTE A CONSTRUCCIONES ADYACENTES

Cuando una construcción pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un Profesional matriculado quien asumirá toda la responsabilidad de la obra y de sus consecuencias. Se preservará y protegerá de daños a toda construcción, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación. A tal fin, el profesional responsable podrá solicitar a la D.O. P. copias de los planos de estructura resistente de las construcciones linderas.

4.4.9. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES EN EXCAVACIONES

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas de las características establecidas en los artículos 4.1.1. a 4.1.3.

Además se proveerán los medios convenientes de salida en las excavaciones .

(Ord. 13716)

4.4.10. USO DE EXPLOSIVOS Y/O CEMENTOS EXPANSIBLES

En caso de ser necesario utilizar explosivos en una excavación, se procederá como sigue:

- a) El responsable solicitará una autorización especial para los trabajos de referencia.
- b) Queda prohibido el uso de explosivos en horas nocturnas.
- c) Se colocarán letreros muy visibles para advertir de eventuales peligros a los transeúntes.
- d) El responsable se hará cargo de las consecuencias de todo accidente, deterioro o perjuicios a terceros y/o a edificios linderos.

En caso de emplear cementos expansibles para roturas o demoliciones de piedras u hormigones, no serán exigibles los procedimientos de los incisos a y b del presente artículo.”

4.4.11. DEPOSITO DE TIERRA Y MAQUINARIAS EN LA VIA PUBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito y de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.

El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario.

4.4.12. ESTUDIO DE SUELOS

Cuando se proyecte un edificio de más de tres pisos altos y/o subsuelo de más de cuatro metros de profundidad, se deberá presentar a la Dirección de Obras Privadas un estudio de suelo a efectos de determinar las propiedades físicas y mecánicas del mismo, así como detectar la presencia de napas freáticas que puedan afectar a la excavación y/o a terceros. Se presentará además en estos casos un detalle de las medidas de prevención que se adoptarán, todo firmado por profesional habilitado para realizar estas tareas.

En determinados casos la D.O.P. podrá exigir a su solo juicio estos estudios, aunque la construcción a ejecutar no se encuadre en lo establecido en el primer párrafo de este artículo.

4.5. DEMOLICIONES

4.5.1. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

Las demoliciones de todo edificio, parciales o totales, se ejecutarán de modo que no perjudiquen u ofrezcan peligro alguno a las fincas linderas; es obligatorio en los casos de demoliciones, dejar en condiciones reglamentarias las medianeras que hayan quedado descubiertas. Asimismo es obligatorio efectuar las submuraciones que correspondiere según las reglas del arte.

4.5.2. SEÑALES E INSTALACIONES PUBLICAS APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

- a) Si la demolición afectara a sedales de carácter público, el responsable deberá proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.3.
- b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos u otras instalaciones afectadas a servicios públicos, se deberá dar aviso con una anticipación no menor de quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha de aviso

4.5.3. CONEXIONES DE ELECTRICIDAD, GAS, CLOACAS, ETC.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 92

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, cloacas, agua corriente, gas u otro servicio, sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de la demolición dará el aviso que corresponda a las entidades que presten servicios públicos, en la forma descripta en el artículo anterior.

4.5.4. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EL EXTERMINIO DE RATAS

No puede iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin efectuarse previamente la desratización del predio afectado, de lo cual se exigirá a la empresa ejecutante el correspondiente certificado, el que será presentado ante la D.O.P. para su inclusión en el expediente de obra.

4.5.5. LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA

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

4.5.6. PELIGRO PARA EL TRANSITO

En caso de que una demolición ofreciera peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito, se colocarán señales visibles de precaución y además, a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

4.5.7. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCION

La D.O.P. puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones, lienzo o cortina que impidan el paso de partículas a la vía pública, etc.

4.5.8. MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS ENTRE PREDIOS

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección.

El Propietario o el Ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1m. del eje divisorio.

En los patios se colocará un vallado de altura no menor que 2,50 m .

4.5.9. OBRAS DE DEFENSA A LINDEROS EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, aseguren la estabilidad de la estructura y la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámicas, pizarras, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos, etc.

4.5.10. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE DEMOLICIONES

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

4.5.11. CAÍDA Y ACUMULACION DE ESCOMBROS EN DEMOLICIONES

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán ser arrojados hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los cinco (5) metros. Cuando sea necesario bajarlos de más altura se dispondrá de conductos especiales de metal o madera, éstos deberán estar cubiertos, de manera que sea imposible que salga el material antes de alcanzar el fondo. Para impedir que el material que cae adquiera una velocidad peligrosa, los conductos no deberán extenderse en línea recta más de dos pisos. Deberá colocarse una señal de peligro en el extremo de descarga de todo conducto y los trabajadores u otras personas, no deberán detenerse cerca de ellos o dejar medios de transporte cerca, excepto mientras esté cargándose.

Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos, los que serán bajados inmediatamente después de removidos.

4.5.12. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES

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

4.5.13. RELLENO DE ZANJAS Y SOTANOS EN DEMOLICIONES

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 93

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suela tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de una demolición, debe ser rellenado hasta alcanzar ese nivel.

El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no pueden permanecer en esa situación más que los plazos y procedimientos establecidos en el 4.4.6.

4.5.14. DEMOLICIONES PARALIZADAS

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe todo lo que permanezca en pie.

4.5.15. LIMPIEZA DEL TERRENO - CERCO Y ACERA, EN DEMOLICIONES

Terminada o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en el artículo 3.2. en lo referente a Cercos y Aceras, y al relleno de zanjas y sótanos de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4.5.13. sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

4.6. CIMIENTOS

4.6.1. GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS

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

Además, se adoptarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas durante o después de la construcción.

4.6.2. CIMIENTOS BAJO LOS MUROS

Cuando el tipo de cimientos elegido para los muros no sea de albañilería corrida, se indicará en planos el sistema adoptado para la ejecución del mismo.

4.6.3. CIMIENTOS BAJO ABERTURAS

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidente con aberturas de luz igual o mayor que 3 m.

4.7. ESTRUCTURAS RESISTENTES

4.7.1. NORMAS PARA EL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS

El proyecto, cálculo y ejecución de las estructuras resistentes de las construcciones deberán respetar los requisitos establecidos en los reglamentos, recomendaciones y disposiciones elaborados por el Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles (CIRSOC), o los que en su eventual reemplazo sean declarados de aplicación obligatoria en las obras públicas nacionales.

Todo procedimiento de cálculo o dimensionamiento de las estructuras que se aparte de las estipulaciones allí contenidas, deberá ser justificado por el profesional responsable mediante memoria técnica detallada, quedando a exclusivo juicio de la autoridad municipal la decisión final en cuanto a la aceptación o rechazo de las variantes propuestas.

4.7.2. CONSERVACION DE LOS LIMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Un muro medianero con su propio cimientos puede asentarse en ambos predios colindantes.

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio .

4.7.3. APOYO DE VIGAS EN MUROS

Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas .podrán ser apoyadas sobre el muro medianero, pero sin rebasar el límite del predio.

4.7.4. EMPLEO DE LA MADERA COMO ELEMENTO RESISTENTE O DE CERRAMIENTO

La madera u otro material del mismo grado de combustibilidad no debe emplearse como cerramiento de locales ni como elemento resistente, con la sola excepción de los soportes de techos (vigas, tirantes, armaduras), a condición de que estén separados del ambiente que cubran mediante un cielorraso ejecutado con materiales incombustibles. Sin embargo, se autoriza su empleo en entrepisos y chalets tipo alpino siempre que el material sea protegido con tratamiento ignífugo.

4.7.5. VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 94

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores que 0,30m. de lado y capaz de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde esté ubicado. Los vidrios serán perfilados cuando se incluyan dentro de soportes de hormigón armado. En caso de que los vidrios apoyen en estructura metálicas, ésta será ejecutada con perfiles especiales al efecto. Las juntas entre paños, o paño y solado o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

4.7.6. USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Una estructura existente construida según las disposiciones vigentes, en el momento de su erección puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisibles y, si tiene su cimentación conforme a este Reglamento.

4.8. MUROS DE ALBAÑILERIA U OTROS MATERIALES.

4.8.1. PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD

En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo horizontal que alcance al contrapiso.

Asimismo se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que por ser de sótanos o por diferencia de nivel entre los solados de la misma obra o de su edificación contigua, estén en contacto con el terreno.

En los muros de cercos, cuando su espesor sea mayor de 0,15m se ejecutarán las aislaciones hidrófugas de acuerdo a lo establecido precedentemente.

4.8.2. MUROS DE HORMIGON Y DE BLOQUES DE HORMIGON

Un muro puede construirse en hormigón simple o armado con bloques huecos o macizos de hormigón de mezcla de cemento portland o sílico-calcáreos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalente a las de los ladrillos macizos comunes.

4.8.3. MUROS DE PIEDRA

Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescritas en este Reglamento para los muros.

Los muros de piedra que sean para sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos.

4.8.4. MUROS O TABIQUES INTERIORES

Los muros o tabiques que no soporten cargas podrán ejecutarse con ladrillos o bloques cerámicos huecos o cualquier otro material autorizado .

4.8.5. ESPESOR Y MATERIAL DE LOS MUROS EXTERIORES

Los muros que se construyan, empleando piedra o ladrillos macizos comunes, asentados en mezcla de cal y que trabajen como paredes de carga, tendrán los siguientes espesores mínimos;

- a) Para edificación de piso bajo y uno alto: 0,30m.
- b) Para edificación de dos pisos altos: en la planta baja 0,45m y los restantes 0,30m.
- c) Los edificios que excedan de dos pisos altos, llevarán estructura independiente de hierro u hormigón armado y los espesores podrán reducirse, siempre que se utilicen materiales impermeables y de una aislación térmica equivalente.

En los edificios que tratan los incisos a) y b) cuando se ejecuten con estructura independiente, podrá reducirse el espesor de muros exteriores a un mínimo de 0,15m.

La Dirección de Obras Privadas podrá autorizar el uso de otros materiales y espesores.

4.8.6. ESPESOR DE MUROS MEDIANEROS ENTRE PREDIOS

Los muros que separen las partes cubiertas, ya sea en pisos bajos o altos, de casas independientes, aún siendo del mismo propietario tendrán un espesor no menor de 0,30m . y estarán ejecutados en mampostería de ladrillos comunes o piedra u otro material autorizado, pueden ejecutarse canalizaciones comunes de agua corriente, gas o ventilación, embutidas en una profundidad máxima de 0,05 m.

Cuando estos muros tuvieran una altura mayor que dos pisos altos, su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberá descargarse sobre estructura resistente.

4.8.7. CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MURO DIVISORIO EXISTENTE

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 95

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea perfectamente estanco.

4.8.8. MUROS DE SOTANOS O DE CONTENCIÓN

Los muros de los sótanos tendrán un espesor que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales y el empuje de las tierras con un mínimo de 0,30m. Asimismo se permite el empleo de pantallas de hormigón o cualquier otro material autorizado cuyo espesor surja del cálculo de resistencia.

4.8.9. MUROS DIVISORIOS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIO LINDERO - CARACTERÍSTICAS

Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros medianeros y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

- a) Los muros divisorios privativos contiguos a predios linderos, no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción siempre que:
 - Se embutan en canaletas de no más que 0,05m. de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro;
- b) Un muro divisorio privativo puede ejecutarse de 0,15m. de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores.
En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:
 - 1) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 kg/cm². referida a la sección transversal total del muro;
 - 2) Tener una resistencia al impacto de una carga de 60 kg. como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1m. en el medio de sus luces reales;
 - 3) Tener una conductibilidad térmica no mayor que $k = 1,95$;
 - 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.;
 - 5) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15m. de espesor revocado en los dos paramentos;
 - 6) Tener una protección hidrófuga adecuada.
- c) Cuando un muro divisorio privativo no tenga estructura independiente y reciba la carga de techos y/o azoteas deberán contar con pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30m. x 0,30m. a una distancia no mayor de 3m.; o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente; estos pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabadas en el muro dentro de las distancias establecidas.
- d) El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene muro divisorio privativo construido con la presente disposición, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros a fin de evitar los efectos de la humedad.

4.8.10. SOBREELEVACION DE MUROS EXISTENTES

No se permitirá aumentar la altura de muros existentes o construir sobre ellos pisos altos, cuando no tenga suficiente solidez o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y aislación hidrófuga, a las disposiciones de este Reglamento.

4.8.11. CARGA DE TECHOS

Es obligatorio la ejecución de la carga de techos en el empotramiento de los mismos sobre los muros divisorios y/o muros privativos contiguos a predios linderos.

4.9. REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

4.9.1. OBLIGACION DE REVOCAR

Es obligatorio en todo el Partido de General Pueyrredon la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales y muros medianeros, secundarias y cercos; así como su pintura con colores apropiados cuando el carácter o naturaleza de los muros y sus revoques lo exijan con especial referencia a lo normado en 3.3.1 y 3.3.2..

Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la D.O.P.

Cuando los paramentos sean de ladrillos a la vista, las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie.

4.9.2. REVOQUES EXTERIORES

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 96

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicada sobre la aislación hidrófuga y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie.

4.9.3. REVOQUES INTERIORES

El revoque o enlucido al interior de locales se ejecutará de acuerdo a las reglas del arte. Se puede suprimir este revoque o enlucido siempre que corresponda al estilo arquitectónico o bien el destino del local lo haga necesario; en estos casos las juntas serán tomadas y asegurarán buenas condiciones de higiene.

4.9.4. REVESTIMIENTOS CON LADRILLOS ORNAMENTALES - MOLDURAS PREFABRICADAS - LAJAS, ETC.

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada reconstituida, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante procedimientos que mantengan firmemente adherido el revestimiento, sin peligro de desprendimientos.

4.9.5. METAL DESPLEGADO EN EL REVESTIMIENTO

El metal desplegado que se use debe ser de malla tal que soporte la mezcla que se le aplique. La colocación del metal desplegado, debe ser realizada conforme a reglas del arte y asegurar su más perfecta estabilidad.

4.9.6. REVESTIMIENTOS CON MADERA SOBRE MATERIALES

Se permitirán los revestimientos con madera, cuando los mismos tengan valor estético, en fachadas principales o secundarias.

En el interior de los ambientes, la madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencia que la prohíba.

En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas, obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada, bagazo o similares.

4.9.7. REVESTIMIENTOS CON VIDRIOS

La colocación de revestimiento con piezas o placas de vidrio asegurará una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes.

4.9.8. REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador, se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable con las siguientes características:

- a) En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporta la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20m. de cada lado dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1,80m. desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,30m. de ancho hasta rebasar en 0,10m. encima de la cupla de la flor;
- b) En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,10m. por sobre las canillas y rebasará en 0,20m. de cada lado de dichos lavabos o piletas;
- c) En sitios donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,60m. sobre dichos artefactos y tendrá una extensión lateral equivalente a dos veces el ancho de éstos;
- d) En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado en una faja de por lo menos 0,30m. de ancho hasta rebasar en 0,10m. encima de la cupla de la canilla.

4.10. CONTRAPISOS Y SOLADOS

4.10.1. OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO

En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso de acuerdo a las reglas del arte .

4.10.2. EXCEPCION A LA EJECUCION DE CONTRAPISO Y SOLADO

La D.O.P. puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y el solado deben construirse, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

4.11. TECHOS Y AZOTEAS - GENERALIDADES

4.11.1. CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitables y de fácil acceso, mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1m. medida desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro; sobre los ejes divisorios la altura será de 1,80m. cuando la azotea accesible del lindero se encuentre al mismo nivel. El material a emplearse deberá reunir las suficientes condiciones de seguridad a fin de no causar daños a propios y/o terceros.

4.11.2. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS, BALCONES Y MARQUESINAS

En un techo, azotea, terraza o balcón y marquesina, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros medianeros o divisorios privativos contiguos a predios linderos.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Las canaletas de desagües de los techos, no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar arrimadas o separadas de estos, en tal forma que el agua que deba circular por aquellas no moje ni salpique los muros.

Las dimensiones de los canales y conductos, así como su calidad, cantidad y demás condiciones para el desagüe de los techos, azoteas o balcones se ajustarán a las disposiciones de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.

4.11.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES DE LA CUBIERTA DE TECHOS

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables, será ejecutada con material impermeable, imputrescible, y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, como ser chapa metálica o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20m., siempre que se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutará con material impermeable e incombustible.

4.11.4. MATERIAL DE TECHOS SEGUN DISTRITOS

La elección del material de la cubierta de los techos es libre, en cuanto no se opongan a la estética o desentonen violentamente quebrando la armonía o la escala de las construcciones existentes en la zona. Cuando se desprenda de los planos presentados la presunción del incumplimiento de las reglas arquitectónicas mencionadas, la D.O.P. ordenará una inspección, a fin de obtener un conocimiento de las características de la zona, con especial referencia a lo normado en 3.3.1. y 3.3.2. y Art. 7º de la Ordenanza 5728.

4.11.5. TECHOS VIDRIADOS

a) Claraboyas y linternas:

Una claraboya o una linterna se construirá con marcos y bastidores anclados firmemente.

b) Bóvedas y cúpulas:

Una bóveda o una cúpula se ejecutará con estructura metálica o con estructura de hormigón armado.

4.11.6. TECHOS

En techos inclinados se admitirá la ubicación de ventanas o lucarnas simuladas, con fines decorativos.

4.12. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.12.1. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

4.12.1.1 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

a) Generalidades: Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente y queda prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente

- amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.
- b) Tanques de bombeo - Cisternas: Un tanque o cisterna de bombeo, para la provisión de agua a un edificio, se instalará separado no menor que 0,60m. libres del eje divisorio, y cuando esté adosado a cualquier otro muro, tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada .
 - c) Tanques de reserva de agua: Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60m . del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos que 0,60m . del techo o azotea. En el caso de tanques ubicados en entretechos, se exigirá la existencia de una bandeja protectora inferior para el cuidado del cielorraso inferior, con desagüe .
 - d) Tanques reductores de presión: Los tanques reductores de presión, ubicados en locales de pisos habitables, estarán distanciados de los muros y piso del ambiente que los contenga, no menos de 0,60m .
 - e) Tanques de agua destinada para beber: Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancia o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de Obras Sanitarias. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección, a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

4.12.1.2 DESAGÜES

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de Obras Sanitarias.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solado de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos que 0,60m . del eje divisorio entre predios linderos .

Todo artefacto, tales como por ejemplo acondicionadores de aire, instalado en la fachada principal, que en su funcionamiento produzca algún derrame, debe estar provisto de un dispositivo o elemento que evite la caída de agua a la vía publica..

4.12.1.3 POZOS NEGROS

En zonas donde se carezca de redes cloacales, los locales destinados a comercio y/o vivienda, deberán ajustar sus instalaciones Sanitarias a las siguientes normas mínimas y Ordenanza N° 4068 (abrogada por ord. 9476) en la medida que no se opongan a la presente.

- a) Serán dotadas de pozo ciego de volumen efectivo no inferior a 12m³;
- b) La parte inferior del pozo ciego deberá encontrarse a un mínimo de 3m. por encima del nivel de la primera napa de agua o napa freática;
- c) El pozo ciego no podrá ubicarse a distancia inferior a los 2m. de medianeras, medidos desde el eje de ésta al borde más próximo del pozo ;
- d) Todo pozo ciego poseerá un respiradero o conducto de ventilación de acuerdo a lo normado por Obras Sanitarias, con salida a los cuatro vientos. Contará además con una boca que permita el desagote del mismo, provista de tapa de cierre hermético ;
- e) El pozo tendrá cierre asentado en suelo firme, ejecutado en bóveda de albañilería de 0,30m. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10m. de espesor;
- f) El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo distanciada no menos de 0,40m. del paramento.

4.12.1.4 CAMARAS SÉPTICAS

Previo al pozo ciego se construirá una cámara séptica de acuerdo a las siguientes normas mínimas:

- a) La cámara tendrá un volumen acorde con la capacidad habitacional del edificio, con un mínimo de 1.000 litros, dicho volumen se calculará a razón de 250 litros por persona y por día, hasta 10 personas. Si el número de personas está comprendido entre 11 y 50, la capacidad mínima de la cámara será de 2.500 litros más 200 litros por persona excedente de 10; si el número de personas excede de 50, la capacidad mínima será de 10.500 litros más 150 litros por persona excedente de 50.
- b) La altura del líquido dentro de la cámara será de 1m. por lo menos, y de 2,50m como máximo .
- c) La cámara séptica se construirá con materiales adecuados, y las paredes y piso serán revocados con material hidrófugo alisado; la tapa se construirá en hormigón armado u otro material aceptado por Obras Sanitarias, y contará con boca de acceso de cierre hermético.
- d) Los conductos de entrada y salida de los efluentes serán acodados y estarán sumergidos en el líquido un mínimo de 0,30m. La cámara llevará ventilación a los cuatro vientos.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 99

- e) Las aguas de desecho provenientes de artefactos sanitarios serán conducidos a la cámara y de ésta al pozo ciego, mediante cañerías de cemento u otra aprobada por Obras Sanitarias, las provenientes de piletas de lavar y cocina, tendrán conexión directa con el pozo ciego.
- f) A posteriori de la cámara séptica o en el lugar que resulte más conveniente, se construirá un ramal ciego que una la instalación sanitaria con la Línea Municipal, a los efectos de facilitar una futura conexión a la red cloacal oficial.

4.12.1.5 PERFORACIONES PARA PROVISION DE AGUA

Toda perforación destinada a la obtención de agua, en zonas donde no existan redes de agua corriente, deberá reunir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Cuando se alcance una napa posterior a la primera (2º, 3º, etc.) la perforación deberá estar encamisada hasta una profundidad que sobrepase en un mínimo de tres (3) metros la napa inmediata superior y estará sellada de modo de garantizar la incomunicación entre napas por esa vía.
- b) En los casos en que no se desee alcanzar la segunda napa, el encamisado alcanzará una profundidad mínima de doce (12) metros desde el nivel del suelo.
- c) Las perforaciones deberán realizarse a una distancia mínima de tres (3) metros de la línea medianera más próxima y cinco (5) metros de cualquier pozo ciego o cámara séptica, ya sea de la misma u otra propiedad.
- d) La parte superior del encamisado deberá estar a un mínimo de 0,20m. del suelo y rodeado por una base de cemento armado de igual altura y 0,50m. de radio, que se asentará sobre tierra firme; dicha base estará rodeada por terreno impermeabilizado (mosaico, baldosa, piso de cemento o similar) de un radio igual a 1,50m mínimo.
- e) Toda perforación deberá ser desinfectada previo a su utilización, siguiendo las normas respectivas para tal fin.
- f) Previo a la puesta en uso de una perforación o pozo, se deberá solicitar la correspondiente aprobación por parte del Municipio, para ello personal del Departamento de Saneamiento Ambiental procederá a tomar una muestra de agua para los análisis físico, químico y bacteriológico, los que será procesados únicamente por el Departamento de Bromatología o por el laboratorio que a esos efectos podrá montar el Departamento citado en primer término. En caso de resultar de los análisis que el agua no es potable deberán corregirse las anomalías o la perforación será declarada inapta, procediendo en consecuencia el Municipio según corresponda.
- g) La Municipalidad no extenderá Certificado Final de Obra, sin la certificación de la potabilidad del agua, mediante los análisis a que se hace referencia en el inciso anterior o aprobación por parte del Departamento de Saneamiento Ambiental del sistema adoptado a los efectos de potabilizar el agua.
- h) La base de todo equipo de bombeo en pozos semisurgentes o perforaciones, poseerán una inscripción en bajo relieve en la que constará lo siguiente:
 - fecha en que se realizó la perforación;
 - profundidad de la que se obtiene el agua
 - profundidad alcanzada por el encamisado
 - número de expediente municipal

Esta inscripción, eventualmente puede ser reemplazada por una placa de metal grabado o enlozado a condición de que por la forma de estar fijada, no pueda cambiarse sin dañar la base de cemento.

4.12.1.6. DISPOSICIONES DE OBRAS SANITARIAS COMO COMPLEMENTO DE ESTE REGLAMENTO.

En todos los aspectos no regulados por este Reglamento para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias.

4.12.2. INSTALACIONES ELECTRICAS - NORMAS PARA EL CALCULO Y EJECUCION.

Se atenderá a lo normado por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas .

4.12.3. INSTALACIONES TERMICAS

4.12.3.1. AISLACION DE CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES U HOGARES .

Una chimenea o un conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de 0,50m.

Además se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 3.15.2. y 3.15.3.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento* *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 100

4.12.3.2. HOGARES Y/O ESTUFAS PARA CALEFACCIÓN EN CASAS DE FAMILIA.

El hogar y sus conductos de evacuación de humos de las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familia, se podrá adosar a los muros medianeros, interponiendo un contramuro de material refractario al calor, cuyo espesor mínimo será de 0.08m .

4.12.3.3. CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS.

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros.

En toda edificación nueva de más de tres pisos cuyos planos incluyen locales comerciales de una superficie mayor de 30m² sitios en planta baja, subsuelo o primer piso, deberá preverse la construcción de conductos para evaporar gases, en el interior de la estructura, debidamente aislados térmica y acústicamente del resto del edificio.

En caso de haber conductos exteriores adosados a un muro, éstos deberán ser aislados por lana de vidrio de no menos de 15mm. de espesor, polipropileno expandido, corcho aglomerado o cualquier otro aislante similar.

En caso de no poder aislar tales conductos, se los separará de los muros mediante grampas que mantengan una distancia no menor de 5 cm. entre ellos y la pared.

Ningún conducto de evacuación de humos podrá hallarse a menos de 1m. de distancia de cualquier vano.

Se tendrá en cuenta lo normado por Ley 7315 y se cumplirán las medidas resueltas en cada caso particular por el Departamento de Saneamiento Ambiental de esta Municipalidad.

Las chimeneas llevarán equipos captadores de los elementos tóxicos, corrosivos o molestos que no permitirán su difusión en la atmósfera.

4.12.3.4. FUNCIONAMIENTO DE UNA CHIMENEA O CONDUCTO PARA EVACUAR HUMOS Y GASES DE COMBUSTION - DETENTORES DE CHISPAS.

a) Funcionamiento:

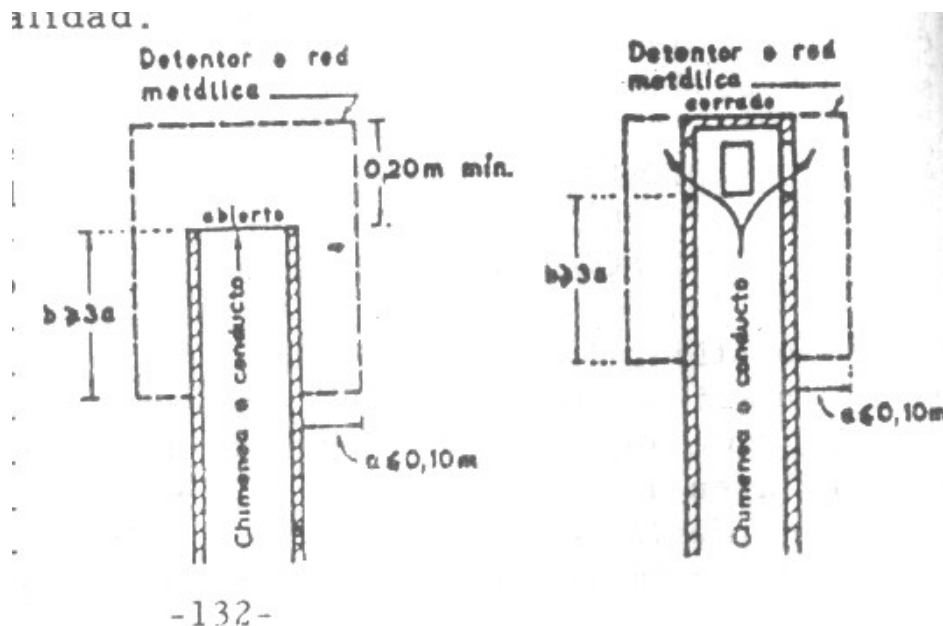
La D.O.P. autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto similar que requiera combustión, cuando compruebe por experiencias previas, que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario.

Durante el funcionamiento normal de una instalación la opacidad del humo evacuado no debe exceder el número UNO de la "Escala de Ringelmann" u otro sistema de medición a juicio del Departamento de Saneamiento Ambiental.

En los períodos de carga de los hogares la opacidad del humo no debe exceder del número TRES de la "Escala de Ringelmann", el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10% de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día.

En las bocas de las chimeneas de usinas generadoras de electricidad y de los establecimientos industriales que por su importancia determine el Departamento de Saneamiento Ambiental, se instalará un dispositivo a registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.

b) Detentores de chispas. Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un detentor o red metálica, de fácil remoción para su limpieza siguiendo el criterio de la figura.



-132-

- c) En los casos que por índole de la actividad sea necesario, deberán colocarse sistemas desengrasadores.
- d) Deberán adecuarse los sistemas de extracción forzada, cuidando que los humos o efluentes gaseosos no dañen el sistema electromecánico y cumplan con lo normado en 3.15.2. en cuanto a vibraciones y ruidos.

4.12.3.5. ALTURA DEL REMATE DE UNA CHIMENEA O CONDUCTO PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

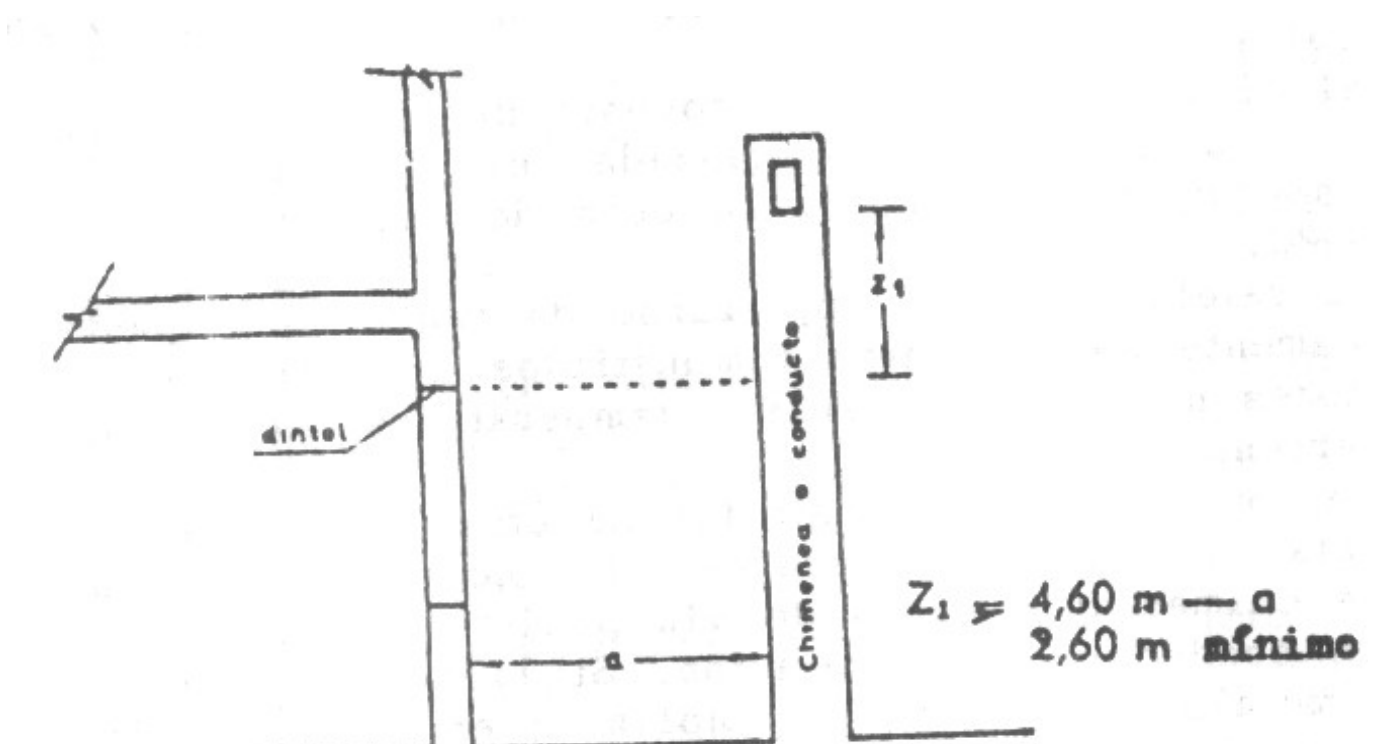
a) Altura del remate respecto de azotea o techo:

El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

- 1) 2m. sobre una azotea transitable;
- 2) 0,60m. sobre una azotea no transitable o techo inclinado, y 0,20m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3m. del remate.

b) Altura del remate respecto del vano de un local:

El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z_1 respecto del dintel de un vano reglamentario de un local:



Siendo a = distancia horizontal entre el remate y el paramento del local.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

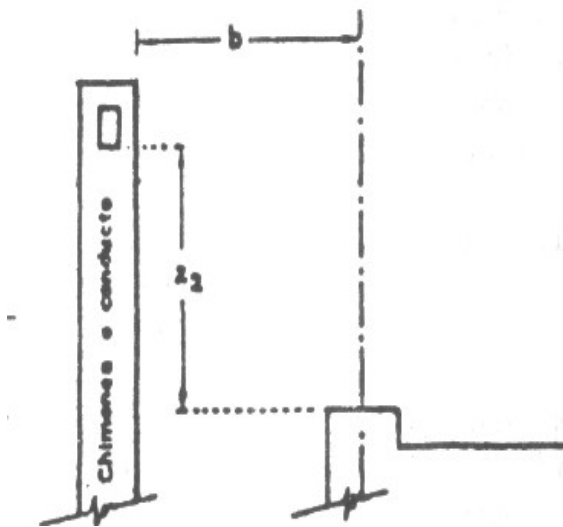
Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 102

- c) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios: Si el remate de una chimenea existente dista menos que 2 m. del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre estos es sobreelevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z2, con referencia al parapeto o carga reglamentaria, determinada como sigue:

$$Z2 = 2 \text{ m.} - b$$

Siendo b = separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.

- d) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:
El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos 6m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15 m. El propietario de la chimenea debe cumplir con ésta exigencia aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado



4.12.3.6. CALEFACCION POR AIRE CALIENTE PRODUCIDO MEDIANTE APARATOS QUE QUEMAN COMBUSTIBLES.

Lo establecido en este artículo es aplicable a artefactos que producen aire caliente mediante la combustión, para templar ambientes habitables, para flujos de más de 10.000 cal/h.

Quedan exceptuados los sistemas que se usan en procesos industriales.

El aire caliente puede provenir de artefactos o calefactores centrales o de unidades emplazadas en el local a calefaccionar. La temperatura del aire en la boca de suministro no será mayor que 60°C.

El calefactor debe emplazarse de modo que quede aislado térmicamente de elementos combustibles próximos, y sus paredes exteriores no deben alcanzar temperaturas inconvenientes para las personas.

La toma del aire a calentar se ubicará de manera de evitar su contaminación con impurezas tales como: hollín, humos y gases de chimeneas, polvos de vía pública, patios o terrazas, gases de conductos de ventilación. Si la toma de aire cuenta con malla metálica o filtro, se emplazará en sitios fácilmente accesibles para su cambio o limpieza.

El circuito del aire caliente será independiente del de los gases de combustión, los cuales deben ser eliminados a la atmósfera mediante conductos expofeso.

Las superficies intercambiadoras de calor impedirán la mezcla del aire y los productos de la combustión. El espesor mínimo de las paredes será de 9mm. para la fundición de hierro y de 3mm. para el acero. La temperatura de las superficies no excederá de 450°C .

La Dirección, no obstante, puede autorizar otros materiales espesores y temperaturas, previo las experiencias del caso.

Cuando el calefactor tenga dispositivos mecánicos para impulsar el aire caliente debe preverse un sistema de seguridad que suspenda el suministro de combustible en caso de funcionamiento defectuoso del impulsor.

4.12.4. INSTALACION DE VAPOR DE AGUA DE ALTA PRESIÓN.

4.12.4.1. ALCANCE DE LA REGLAMENTACION DE INSTALACIONES DE VAPOR DE AGUA DE ALTA PRESION

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 103

Las disposiciones contenidas en "Instalación de vapor de agua de alta presión", son aplicables a las instalaciones destinadas a producir, transportar y utilizar vapor de agua, cuando la presión de trabajo en el generador supere los 300g/cm².

4.12.4.2. GENERADORES DE VAPOR DE AGUA.

Son los dispositivos donde se transforma agua en vapor a expensas del calor producido en un proceso de combustión.

4.12.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS GENERADORES DE VAPOR DE AGUA.

A los efectos del presente Reglamento, los generadores de vapor de agua se clasificarán en tres categorías, teniendo en cuenta la fórmula dimensional:

$$(p + 1) v$$

donde p expresado en kg/cm². es la presión de trabajo, y v expresado en m³., el volumen total de la caldera.

Son de primera categoría aquellos generadores para los cuales el producto citado es mayor que dieciocho (18).

Son de segunda categoría aquellos generadores para los cuales el producto es mayor que doce (12) y menor o igual que dieciocho .

Son de tercera categoría aquellos generadores para los cuales el producto es menor o igual que doce (12).

4.12.4.4. UBICACION DE LOS GENERADORES DE VAPOR DE AGUA DE PRIMERA CATEGORÍA.

Los generadores de vapor de agua humotubulares de primera categoría deberán ubicarse a una distancia mínima de tres (3) metros de la Línea Municipal y de los ejes divisorios entre predios; salvo en la dirección del eje longitudinal de la caldera, en la cual la distancia deberá ser de por lo menos diez (10) metros.

Cuando por razones de dimensiones u otra circunstancia especial el generador no sea instalado en las condiciones expresadas, deberá construirse entre el mismo y el muro de cuyo eje se encuentra a menor distancia que la fijada, un paramento de defensa .

Este paramento de defensa con su correspondiente fundación, se construirá de hormigón doble armadura o de sólida mampostería, de cuarenta y cinco (45) centímetros o un (1) metro respectivamente de espesor; independientemente del muro y de las paredes de la caldera, de las cuales estará separado sesenta (60) centímetros como mínimo.

Su altura excederá en un (1) metro la parte más elevada del cuerpo de la caldera, y su largo será por lo menos el de la dimensión de la misma paralela al muro, aumentada en un (1) metro hacia ambos lados.

Los valores dados serán para el caso que el muro de protección esté a no más de tres (3) metros del generador; en caso contrario, el excedente en alto y largo con respecto a las dimensiones de la caldera, se aumentará al doble.

Las dimensiones entre el generador y el eje separativo o Línea Municipal medida en la dirección del eje del artefacto, no podrá ser inferior a tres (3) metros aun cuando se haya construido el muro de protección.

La distancia entre los generadores de vapor de agua acuatubulares de primera categoría y el eje separativo entre predios o Línea Municipal deberá ser de por lo menos tres (3) metros; pudiéndose en caso de que no se cumpla dicha condición ejecutar muros de protección en forma similar a lo indicado para los humotubulares.

El local destinado a calderas de primera categoría, sean éstas humotubulares o acuatubulares, deberá encontrarse separado de los demás talleres, por un medio ejecutado con material incombustible no tener por encima ni por debajo, locales destinados a viviendas o talleres; debiendo ser cubierto por un techo liviano que no tenga ligaduras con las de los restantes locales de trabajo ni con los edificios contiguos, descansando sobre una armadura independiente.

4.12.4.5. UBICACION DE LOS GENERADORES DE VAPOR DE AGUA DE SEGUNDA CATEGORÍA.

Los generadores de vapor de agua humotubulares de segunda categoría deberán ubicarse a una distancia mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50m.) de la Línea Municipal y ejes separativos entre predios, salvo en la dirección del eje longitudinal de la caldera, en la cual la distancia deberá ser de por lo menos cinco (5) metros.

Cuando por razones de dimensiones u otra circunstancia especial, el generador no sea instalado en las condiciones expresadas, deberá construirse entre el mismo y el muro de cuyo eje se encuentra a menor

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 104

distancia que la fijada, un paramento de defensa, de características constructivas, dimensiones y ubicación iguales a las indicadas en el artículo anterior.

La distancia entre el generador y el eje separativo o Línea Municipal, medido en la dirección del eje del artefacto, no podrá ser inferior a dos (2) metros, aún cuando se haya construido el muro de protección.

La distancia entre los generadores de vapor de agua acuatubulares de segunda categoría y el eje separativo entre predios o Límite Municipal, deberá ser de un metro con cincuenta centímetros (1,50m.) como mínimo.

El local destinado a calderas de segunda categoría, sean éstas humotubulares o acuatubulares, deberá encontrarse separado de los demás talleres por un medio ejecutado con material incombustible no debiendo tener por encima ni por debajo locales destinados a vivienda.

4.12.4.6. UBICACIÓN DE LOS GENERADORES DE VAPOR DE AGUA DE TERCERA CATEGORIA.

Los generadores de vapor de agua de tercera categoría sean éstos humotubulares o acuatubulares, deberán ubicarse a una distancia mínima de un metro (1m.) de la Línea Municipal o ejes separativos entre predios.

El local destinado a calderas de tercera categoría deberá encontrarse separado de los demás talleres por un medio ejecutado con un material incombustible.

4.12.4.7. UBICACION DE GENERADORES DE VAPOR DE AGUA DE TERCERA CATEGORIA DE MENOS DE CINCO METROS CUADRADOS (5 m²) DE SUPERFICIE DE CALEFACCION .

Los generadores de estas categorías quedan eximidos del cumplimiento del artículo anterior.

Podrán instalarse en cualquier taller debiendo encontrarse como mínimo a cincuenta centímetros (0,50 m.) de la Línea Municipal o eje separativo entre predios.

4.12.4.8. LOCALES PARA GENERADORES DE VAPOR DE AGUA DE ALTA PRESION .

Los locales para generadores de vapor de agua deberán cumplir además de las condiciones fijadas de acuerdo a su categoría, con el artículo 3.10.1 “Locales para calderas y otros dispositivos térmicos”, debiendo encontrarse asimismo convenientemente iluminados.

4.12.5. VENTILACION MECANICA: (TENIENDO EN CUENTA LO NORMADO EN 3.5.19.)

PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE VENTILACION MECANICA .

- La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso. Cuando el sistema que se proponga sea una novedad técnica, se comprobará su eficacia mediante cálculos justificativos, memoria descriptiva y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el estudio.
- 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 .
Esta ventilación natural complementaria no será exigida cuando, a juicio de la Dirección, se la sustituya por otro sistema satisfactorio .
- Cuando se utilice vano o claraboya para la ventilación complementaria la superficie requerida será el 50% de la que se establece en “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase”, que puede obtenerse por " Patio Auxiliar”.
- Cuando se utilicen conductos, éstos responderán a las condiciones establecidas en “ventilación de sótanos y depósitos, por conductos”.

Las bocas de captación de aire no se podrán colocar a menos de dos metros (2m.) de solados, aceras, patios o terrenos, salvo en depósitos, cocheras o locales similares sin ocupación permanente de personas.

- La velocidad mínima del aire será de 0,20m/seg., no obstante puede ser modificada en cada caso conforme a la temperatura del fluido hasta establecer el equilibrio necesario que debe existir entre la velocidad y la temperatura para obtener un ambiente confortable. En los locales de trabajo, la velocidad del aire se ajustará a los siguientes límites:
 - de 0,15m/seg. a 1,00m/seg. para trabajos sedentarios;
 - de 1,00m/seg. a 1,75m/seg. para trabajos semiactivos;
 - de 1,75m/seg. a 5,00m/seg. para trabajos activos.

4.12.6. INSTALACIONES PARA INFLAMABLES

4.12.6.1. ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS - ALCANCES.

Las disposiciones contenidas en el presente articulado son aplicables y alcanzan a los depósitos subterráneos de los hidrocarburos usados corrientemente como combustibles, tales como: nafta, gasoil, kerosene, diesel-oil, fuel-oil, bencina, solvente, alcohol o similares.

4.12.6.2. TIPO DE TANQUE O DEPOSITO SEGUN LA CLASE DE COMBUSTIBLE LIQUIDO.

Para el almacenamiento subterráneo de combustible líquido se debe usar tanques capaces de resistir las solicitaciones que resulten de su empleo y emplazamiento.

Para nafta, bencina, alcohol, solvente y similares, el tanque será metálico.

Para kerosene gasoil, diesel-oil, fuel-oil y similares, el tanque será metálico o de hormigón armado u otro material aprobado por Y.P.F.

4.12.6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS TANQUES PARA ALMACENAMIENTO SUBTERRANEO DE COMBUSTIBLE LIQUIDO.

Un tanque, cualquiera sea el material en que esté construido, puede ser dividido interiormente por tabiques formando compartimentos, pero el conjunto de estos es considerado como una unidad a los efectos del volumen o capacidad del tanque.

Los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido, tendrán las siguientes características constructivas:

a) Tanque metálico (acero):

Un tanque metálico será de forma cilíndrica ejecutado con chapa de acero laminado de las siguientes dimensiones:

Diámetro del tanque:	Espesor mínimo de la chapa.
Hasta 191 mm.	4,76mm.
entre 191 y 228 mm.	6,00mm.
entre 228 y 286 mm.	7,81mm.
más de 286 mm.	9,00mm.

Los extremos del cilindro o cabezales constituirán casquetes esféricos. Un tanque metálico, antes de colocarlo, debe ser probado a una presión de 2 k/cm². durante 2 horas y no debe acusar pérdidas. Además de la prueba de presión de 2k/ cm². durante dos horas antes de su instalación, el tanque deberá ser sometido en su lugar de instalación, con el lomo descubierto y sus conexiones a la vista, a presión hidráulica de 0,75 k/cm². durante cuatro horas.

La masa del tanque tendrá una conexión de puesta a tierra.

Cada tanque llevará adherida la chapa, que quedará siempre a la vista, donde figure: el nombre del fabricante, la fecha de fabricación, el espesor de la chapa y la capacidad total neta. Previo a su emplazamiento, el exterior del tanque, será protegido contra la corrosión del metal.

En el fondo de la fosa se dispondrá una cama de hormigón de cascotes de por lo menos 0,10m. de espesor y antes de su fragüe, se asentará el tanque sobre ella.

b) Tanque de hormigón armado:

Un tanque de hormigón armado podrá ser fabricado o moldeado "in situ" y puede tener cualquier forma.

Antes de la puesta en servicio, debe efectuarse una prueba de estanqueidad llenándolo de agua hasta el nivel de la tapa. No debe acusar pérdida alguna durante 48 horas.

4.12.6.4. UBICACION DE TANQUES SUBTERRANEOS PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS.

Un tanque subterráneo para combustible líquido no puede ubicarse cercano o debajo de un local donde haya motor a explosión, hogar, horno, fragua, hornalla u otro tipo de artefacto a fuego abierto salvo si se cumplen las normas que siguen:

a) Un tanque subterráneo para combustible liquido puede ubicarse:

- 1) Debajo de un local habitable siempre que la boca de acceso al tanque esté en un local no habitable;
- 2) Debajo de cualquier otro local, incluso sala de calderas u hornos, siempre que ninguna parte del tanque diste, horizontalmente, menos que dos (2) metros del perímetro exterior de un hogar donde queme el combustible.

Puede reducirse esa distancia de un (1) metro únicamente cuando el tanque esté ubicado debajo de otro local separado de la sala de calderas u hornos, por un muro de ladrillos o de hormigón armado de 0,30 m. y 0,10 m. de espesores mínimos respectivamente, y que dicho muro llegue a no menos de un (1) metro debajo del solado que contiene esos artefactos;

- b) A los efectos de las normas sobre separación que siguen, los tanques cilíndricos verticales, prismáticos y los de forma irregular se consideran limitados por todos los paramentos o caras exteriores. Los tanques cilíndricos horizontales se consideran limitados en su mitad inferior como los anteriores y su mitad superior por el prisma imaginario que los circunscribe.
Se cumplirán las siguientes separaciones:
- 1) Paramento o cara lateral o superior:
Entre el paramento o cara lateral o superior de un tanque y la L.M., eje divisorio entre predios, paramentos de muros o tabiques expuestos al aire o solado terminado, habrá una distancia mínima de un (1) metro con una capa de tierra no menor que un metro de espesor. El espesor de la tapada puede ser ocupado en la medida necesaria para emplazar la cámara o túnel de acceso a la tapa del tanque o para la construcción del solado del local situado encima, siempre que en él, el cálculo de éste haya sido prevista una sobrecarga de 600 kg/m². También podrá ser ocupado por partes estructurales del edificio (fundaciones, muros, columnas, rejas) que sin transmitir esfuerzos al tanque se aproximen a sus caras hasta no menos que 0,10 m.
En caso de haber más de un tanque, la separación entre uno y otro no será menor que un (1) metro de tierra o treinta centímetros (0,30m.) de mampostería de ladrillos macizos o 0,10m. de hormigón o cualquier material de equivalencia térmica aceptado por la Dirección.
 - 2) Paramento o cara inferior:
Para hidrocarburos pesados (fuel-oil, diesel-oil) la Dirección puede aceptar su ubicación sobre locales, siempre que el proyecto y la ejecución aseguren una aislación térmica y una ventilación adecuada y como asimismo las posibilidades de una inspección en el local que eventualmente pudiera estar afectado por filtraciones.
 - 3) Tanque y cañería subterránea deberán ser protegidos contra la acción corrosiva del suelo. En aquellos lugares en que, por su ubicación, una pérdida pudiera afectar a subsuelos vecinos, túneles y/o cámaras de servicios públicos y/o pozos de extracción de agua, el tanque deberá contar con protección especial, consistente en revestimiento de hormigón tanque de doble pared o cualquier otro medio técnicamente aceptable.

4.12.6.5. CAPACIDAD DE LOS TANQUES SUBTERRANEOS PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS ALMACENAMIENTO MAXIMO PARA CIERTOS USOS.

- a) Capacidad de los tanques:
Para determinar la capacidad, se tendrá en cuenta lo dispuesto en “Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos”.
La capacidad máxima de cada tanque o conjunto de compartimentos que conforman un tanque es, con una tolerancia del 5%:
- | | |
|--|---------------|
| - Para nafta, bencina, alcohol, solvente o similares | 10.000 litros |
| - Para kerosene, gasoil, diesel-oil, fuel-oil, similares y sus mezclas | 50.000 litros |
- b) Almacenamiento máximo para ciertos usos:
- | | |
|-----------------------------|---------------|
| - Para estación de servicio | 50.000 litros |
| - Para garaje | 10.000 litros |
- Este almacenamiento puede ser incrementado a razón de 20 litros por cada metro cuadrado de “lugar de estacionamiento”, hasta un máximo de 50.000 litros

Una mayor capacidad de almacenamiento se autorizará previa la justificación mediante el control de venta o consumo. Cuando haya almacenamiento de distintos hidrocarburos se puede equiparar en la relación de un (1) litro de nafta, bencina, alcohol, solvente o similar, por cada tres (3) litros de los de la otra mezcla, siempre que la suma total no exceda la máxima permitida.

4.12 6.6. ACCESO A TANQUES SUBTERRANEOS PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS.

- a) Boca de acceso al tanque - Tapa de tanque:
Cada tanque tendrá una boca de acceso con tapa metálica que asegure un cierre hermético mediante una junta guarnición inmune a los hidrocarburos. En caso de tanque con compartimentos cada uno de éstos tendrá su boca de acceso.
La luz libre mínima de la boca será: para forma rectangular 0,50m. y para forma circular 0,60m.
Debe quedar una luz mínima de 0,20m. entre la cara inferior de la tapa y la superficie del espejo líquido con el tanque lleno hasta su capacidad nominal;
- b) Cámara para la boca de acceso:
Coincidente con la boca de acceso al tanque habrá una cámara de albañilería de ladrillos u hormigón de planta no menor que 0,90 m. x 0,90 m. y un alto máximo de 1,50 m. Dentro de esta cámara se encontrarán los conductos del medidor y tubería de extracción.

El acceso a la cámara puede hacerse por su parte superior, directamente del solado o local situado encima o bien lateralmente a través de un túnel horizontal de albañilería de ladrillos u hormigón que impida filtraciones de agua. La sección mínima del túnel será de 0,80 m. de ancho y 1,50 m. de alto y su largo no mayor que 2m.

Salvo que se almacene gasoil o alconaftas, queda terminantemente prohibido que los tanques puedan tener entrada de hombre.

El túnel será ventilado por conducto de 0,10m. de diámetro mínimo con salida a patio auxiliar por lo menos.

Cuando por razones técnicas el paramento o cara superior del tanque requiera emplazarse a mayor profundidad que 1,50m desde el solado, la cámara contará con ventilación a inyección de aire, aprobada por la D.O.P.

c) Tapa de la cámara:

Cuando el acceso a la cámara se practica por su parte superior habrá una tapa incombustible de suficiente resistencia a las cargas que pueden incidir sobre ella y capaz de evitar el escurrimiento de líquidos hacia la cámara. Si por algún motivo no pudiera satisfacerse esta última condición se proveerá a la cámara de desagüe adecuado.

Cuando el acceso sea lateral por túnel, la compuerta será a bisagra o atornillada.

d) Los tanques de hierro destinados a almacenar nafta, gasoil, kerosene, solvente, alcohol y similares, quedan exceptuados de cumplimentar los incisos a), b) y c) cuando la válvula de retención de la tubería de extracción de combustible (descarga), pueda ser retirada desde la parte superior del tanque.

4.12.7. TANQUE NO SUBTERRANEO PARA COMBUSTIBLE LIQUIDO DE CONSUMO DIARIO.

4.12.7.1 GENERALIDADES.

Las disposiciones contenidas en el presente capítulo se aplican a los receptáculos corrientes para almacenar combustibles en la cantidad necesaria para el consumo diario, en hogares o motores.

4.12.7.2. CARACTERISTICAS.

El tanque no subterráneo para combustible líquido será metálico, capaz de resistir las solicitaciones que resulten de su empleo y emplazamiento.

El espesor mínimo de la chapa del tanque será de: 1,8mm. hasta una capacidad de 200 litros y de 3mm. para mayor volumen.

Un tanque destinado a nafta, gasoil, kerosene, será cerrado y el destinado a otros combustibles tendrá boca de registro con tapa a bisagra para limpieza.

Cada tanque contará con los siguientes dispositivos:

- a) Tubo de ventilación de 25mm. de diámetro interno. El remate terminará de modo que impida la penetración de la lluvia y el orificio tendrá malla arrestallama, situado a dos (2) metros por encima de los techos y terrazas y apartado una distancia no menor que un (1) metro de vanos de locales.
- b) tubería para desagote y retorno del combustible al depósito subterráneo.
- c) Indicador de nivel que no debe ser de vidrio.
- d) Llave de paso de cierre rápido (a palanca) de alcance fácil al operador, situada en la tubería de alimentación a la maquinaria.

Si la capacidad del tanque excede los 200 litros, la llave será de cierre automático por acción térmica.

4.12.7.3. CAPACIDAD Y UBICACION.

- a) La capacidad de cada tanque no será mayor que 500 litros para nafta y 1.000 litros para otros combustibles.
- b) Cuando en un mismo ámbito haya más de un hogar o motor, cada uno puede tener su respectivo tanque pero la capacidad total no excederá de 1.000 litros para nafta y 2.000 litros para otros combustibles.
La separación entre tanque y tanque no será inferior a 1m.
- c) La distancia horizontal mínima entre un tanque y la boca de un hogar será de 5m. cuando la capacidad total del o de los tanques no exceda de 1.000 litros, en caso contrario será el doble.
- d) En un local con hogar no se permite tanque de nafta.

4.12.8. TANQUE NO SUBTERRANEO PARA COMBUSTIBLE LIQUIDO.

4.12.8.1. SU INSTALACION.

El tanque no subterráneo para combustible líquido cumplirá lo dispuesto en “Tanque no subterráneo para combustible líquido o consumo diario” y con el objeto de contener derrame de combustible líquido se ejecutará una cubeta de mampostería o metal en la base del tanque, de dimensiones tales que contenga íntegramente la proyección de este y cuyas características, que dependerán del tipo de combustible, serán las siguientes:

a) Para inflamables de la 1ra. categoría:

Tendrá un piso con pendiente hacia una rejilla, la que poseerá malla arrestallama y en su interior piedra partida.

La capacidad será de 1/3 de la capacidad del tanque de alimentación. Poseerá una cañería que permita la evacuación del líquido por gravitación desde la rejilla hasta un tanque subterráneo. Antes de su conexión con esta última habrá un sifón u otro tipo de dispositivo que evite el retroceso de los vapores. En este caso el tanque subterráneo tendrá una capacidad equivalente a la del tanque de alimentación más un 10% y cumplirá lo dispuesto en “Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos”.

b) Para inflamables de 2da. categoría:

Tendrá una capacidad tal que permita almacenar derrames de combustibles del total del volumen del tanque de alimentación más un 10% y su agotamiento se hará por bomba manual u otro sistema simple, no siendo obligatorio integrar la instalación con los mismos. Cuando exista además tanque subterráneo, éste podrá ser utilizado para el agotamiento de la cubeta, en cuyo caso la capacidad de esta última será 1/3 del volumen del tanque de alimentación no subterránea.

4.12.8.2. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO.

En todos los casos de instalación de tanques de almacenamiento de combustibles líquidos, subterráneos o no, se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 3.17. “Protecciones contra incendio”.

4.12.9. DISPOSICION DE LOS RESIDUOS.

Queda prohibido en el Partido de General Pueyrredon la incineración de basuras, y su disposición se regirá por las siguientes normas:

4.12.9.1. DISPOSICION DE LOS RESIDUOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA.

Todos los edificios de residencia colectiva con más de veinte (20) unidades de vivienda, deberán obligatoriamente instalar y tener en funcionamiento sistemas y/o equipos de compactación y/o de embolsado central de basura en recipientes desechables ajustados a esta reglamentación.

En los edificios destinados a vivienda hasta 20 unidades se admitirá la acumulación y entrega de basuras para su recolección en recipientes normalizados y/o bolsas de material plástico.

4.12.9.2. DISPOSICION DE LOS RESIDUOS EN EDIFICIOS COMERCIALES, DE OFICINAS Y OTROS.

a) En los edificios destinados a cualquier clase de comercio, a oficinas, los hoteles y cualquier otra clase de edificación no destinada a vivienda, cuya superficie cubierta total supere los mil quinientos metros cuadrados (1.500m²), será obligatorio instalar sistemas o equipos de compactación y / o embolsado central de basura.

b) En los edificios referidos en el inciso anterior, pero cuya superficie no exceda de los mil quinientos metros cuadrados (1.500m²), los residuos se dispondrán en recipientes normalizados y/o embolsados de material plástico.

4.12.9.3. EXCEPCIONES.

Quedan excluidos de los alcances de la presente reglamentación los incineradores instalados en bioterios, laboratorios biológicos, hospitales, sanatorios, mataderos, crematorios, cementerios, los industriales, los municipales, en cuanto no se encuentre prohibida su utilización por haberse impuesto el sistema de relleno sanitario y demás similares.

4.12.9.4. DEFINICIONES.

Se establecen las siguientes definiciones a los efectos de la presente reglamentación:

- Compactador: Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura y cumple las especificaciones del presente reglamento.
- Embolsador: Dispositivo mecánico o manual que permite el embolsado de la basura, sin comprimirla ni reducir su volumen.

- Recipiente estable: Elemento metálico o de plástico sólido, de paredes inclinadas entre 105 y 120 grados con referencia al solado, que se ubicará debajo de los conductos de descarga y en cuyo interior se colocarán los recipientes desechables.
- Recipiente desechable: Bolsa abierta de material plástico impermeable y opaco, resistente a la rotura en su uso normal, que se colocará al interior del recipiente estable y que diariamente se retirará del mismo para su cierre mediante grampas o cuerdas o piolines y posterior colocación en la vía pública para su recolección.

4.12.9.5. SISTEMA DE CARGA.

En los compactadores de carga manual deberá existir una tolva o elemento equivalente para depositar la basura que deba ser compactada.

En los edificios de vivienda colectiva en altura, la descarga se producirá por medio de un tubo "ad-hoc", que permitirá el envío de la basura por gravedad desde los pisos. La unión del compactador o embolsador con el tubo de descarga deberá ser estanca, de modo de impedir por completo el pasaje de insectos y roedores.

4.12.9.6. CONDUCTOS DE DESCARGA.

En los edificios en que existen conductos de descarga del anterior sistema de incineración, se podrán utilizar los mismos siempre y cuando su superficie interior, ya sea existente o por medio de un encamisado, sea del mismo material que el exigido para obras nuevas.

Estos últimos deberán construirse con material resistente al fuego y al impacto, lisos, resistentes, anticorrosivos y de fácil limpieza. El trazado será en lo posible vertical, sin resaltos ni discontinuidades en su superficie interna. Se admitirán en su Tránsito toboganes o desvíos, de pendiente inferior a los 60°, para la amortiguación de la velocidad de la caída de los bultos o para la disminución de ruidos de caída. La resistencia por unidad de superficie de las paredes no será inferior a 120 K/m.

La sección será constante o creciente hacia abajo.

Su limpieza y desratización se realizará como mínimo cada seis meses, debiendo dejar constancia de tales trabajos en tarjetas archivadas en portería o en el Libro de Inspecciones.

4.12.9.7. ABERTURAS DE CARGA EN LOS CONDUCTOS.

Tendrán una superficie no inferior al 50% ni superior al 60% de la sección del conducto vertical. Estarán equipadas con tolvas de cierre automático y hermético, de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical. Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión, de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. Estarán ubicadas a una altura entre 50 y 80 cm. del solado, medidos hasta el borde inferior de la abertura de carga. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámaras, locales cocina, antecocina, lavadero u otros lugares de permanencia transitoria.

4.12.9.8. ANTECÁMARAS PARA ABERTURAS DE CARGA.

Las antecámaras para aberturas de carga serán de no menos de 0,65m². y de 0,75m. de lado mínimo, con recubrimiento impermeable hasta 2 m. de altura y piso impermeable.

Serán ventiladas por conducto de diámetro mínimo no inferior a 15cm. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

4.12.9.9. OTRO METODO DE DISPOSICION DE BASURA.

El Municipio por medio de la D.O.P. queda facultado para aceptar toda otra propuesta edilicia para la disposición de la basura cuando a su juicio aquella cumple con las exigencias de eficiencia e higiene que dicha operación demanda.

4.12.9.10 Derógase el Decreto N° 1257/79.

4.12.10. ACCESO A LOS PLENOS.

En todo edificio de una altura mayor de nueve metros (9m.), los plenos verticales que contengan conductos y/o cableados, contarán en cada piso con un acceso, que podrá consistir en una puerta o una placa atornillada, de un tamaño suficiente para poder realizar verificaciones y/o reparaciones si fueran necesarias.

4.12.11. AISLACION ACUSTICA.

Las construcciones que deban tener aislación acústica en razón de lo dispuesto en este Reglamento (Cuadro 3.5.2.), se regirán por las siguientes normas:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 110

Las paredes medianeras y/o losas deberán proveer una pérdida de transmisión de cincuenta decibeles, en la frecuencia de 100 a 3200 ciclos por segundo.

Los sonidos percibidos en el lindero no excederán los límites que la Dirección de Saneamiento Ambiental fije para cada zona .

Se indicará en planos los muros o cielorrasos que deben poseer aislación acústica.

4.13. EDIFICACIONES TIPO ALPINO Y CASA PREFABRICADA.

4.13.1. GENERALIDADES.

Las construcciones del tipo del epígrafe quedarán sujetas a las especificaciones del presente Reglamento en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, iluminación, aislación térmica y acústica, equipamiento sanitario y demás condiciones de habitabilidad .

4.13.2. DIMENSIONES MINIMAS EN VIVIENDA TIPO ALPINO.

En viviendas tipo "alpino", las dimensiones mínimas de ambientes establecidos en los cuadros 3.5.1. y 3.5.2., se tomarán en la intersección de la pendiente de cubierta con un plano horizontal, situado a 1,80m. del nivel de piso terminado correspondiente a cada planta.

4.13.3. MATERIALES DE LA CONSTRUCCION DE CASAS PREFABRICADAS .

En todos los casos, al presentarse la solicitud de permiso de obra, el responsable indicará con precisión la calidad, características, procedencia y antecedentes técnicos de los materiales y tratamiento ignífugo en el caso de usarse madera u otro material combustible.

4.13.4. ALPINOS CUYAS ALAS TOQUEN EL EJE MEDIANERO.

Deberán solucionar el problema de desagües según lo normado en 4.11.2. y el de posibles visuales se solucionará con un cerco divisorio de 1,80m. de altura.

4.14. ANDAMIOS, TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS .

4.14.1. CALIDAD Y RESISTENCIA DE ANDAMIOS.

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

Los cables y cuerdas que se utilicen en las obras ofrecerán un coeficiente de seguridad en relación con la carga que deban soportar .

4.14.2. TIPOS DE ANDAMIOS.

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

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por este Reglamento.

4.14.3. ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA.

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

Si se afectaran soportes de alumbrado u otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor de quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda .

La fecha de aviso se asegurará de modo fehaciente.

Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán colocadas en o cerca de la situación anterior sobre los muros.

Una vez ejecutados los trabajos correspondientes a la albañilería del frente, el andamio deberá ser quitado dentro de las 24 horas .

Si por cualquier causa se paralizara la obra por más de 2 meses, se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además la D.O. P. podrá exigir, dentro del plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime indispensables para que la obra en sí y los elementos transitorios que en ella se empleen (andamios, puntales, escaleras, etc.) reúnan condiciones de seguridad y mínimas de estética cuando sean visibles desde la vía pública. La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del profesional, empresa o propietario responsable, sin perjuicio de las penalidades que correspondan .

4.14.4. ACCESOS A ANDAMIOS .

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 111

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

Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo rebasará 1m. de altura del sitio que alcance, sus apoyos serán firmes y no deslizables, y sus escalones tendrán una separación máxima de 0,35m.

Cuando se deban construir escaleras ex-profeso para ascender a los distintos lugares de trabajo, se deberá asegurar su estabilidad y se construirá un descanso en cada piso o cambio de dirección.

4.14.5. ANDAMIOS FIJOS.

a) Generalidades .

Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y diagonales cruzadas (cruces de San Andrés) además, estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes, y estará provisto de baranda de seguridad de 1m. de altura.

Toda armazón o dispositivo que sirva de sostén a plataformas de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.

b) Andamios fijos sobre montantes

Los pies, zancos, puentes y soportes deben ser verticales o, si sólo se usó una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.

Los montantes se empotrarán en el suelo no menos de 0,50m. o bien apoyarán en el solado de modo que los montantes descansen sobre vigas o tablas que eviten su deslizamiento.

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 construcción Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.

d) Andamios fijos de escalera y caballetes.

Los andamios que tengan escaleras y 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 andamio no podrán tener más altura sobre el solado que 4,50m. y no podrán soportar más que dos plataformas de trabajo.

4.14.6. ANDAMIOS SUSPENDIDOS.

Un andamio en suspensión, responderá a lo siguiente:

a) Las vigas de soporte deberán estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo. No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillo, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso como medio de fijación de las vigas de soporte; éstas serán amarradas firmemente a la estructura.

b) El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo.

c) El movimiento vertical se producirá mediante tambores de arrollamiento de cables accionados a manubrios.

Los tambores tendrán retenes de seguridad y devanador.

La longitud de los cables será tal que en el extremo de la carrera de la plataforma, queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor.

d) La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a 0,10m. del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares. Si el largo excede de 4,50m. estará soportada por (3) series de cables de acero o material de similar resistencia por lo menos. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8,00m. y se mantendrá horizontal.

Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma 0,30m. del muro para impedir que choquen las rodillas contra él en caso de oscilación.

e) El piso de la plataforma deberá ser reticulado a los efectos de que se cuele el material que pueda caer en ella.

4.14.7. OTROS ANDAMIOS SUSPENDIDOS.

Si se debiera utilizar como andamio suspendido, una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por lo menos 0,90m. de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas resistentes.

La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

Este tipo de andamios podrá autorizar la D.O.P. en casos de excepción y previa solicitud del interesado.

4.14.8. TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS.

Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras, quedando prohibido unir con clavos o ataduras de alambre.

Una escalera resistente y bien asegurada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre.

En 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 arriostradas correctamente. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.

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

Cuando sea necesario e imprescindible pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada para que permita el tránsito de peatones y vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a terceros.

No se autorizará la colocación de torres para grúas o guinches ni los montacargas, fuera de la L.M.

4.15. MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS.

4.15.1. DEFENSAS EN VACIOS Y ABERTURAS EN OBRAS.

En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

4.15.2. PRECAUCIONES PARA LA CIRCULACION EN OBRAS.

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, etc., hasta la altura de 2m. del solado.

4.15.3. DEFENSAS CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONAN EN OBRAS.

En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas, fijas, provisorias o portátiles, se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

4.15.4. PRECAUCION POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA.

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

(Ord. 19826)

4.15.5 PROTECCION DE LA VIA PUBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA.

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

Estas protecciones tendrán las siguientes características:

a) Protección permanente:

1. Bandeja de protección sobre la acera:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la Línea Municipal o bien retirada de ella hasta 3m., al ejecutarse la estructura sobre el primer piso y a una altura no mayor de 6m. será obligatoria la colocación de una bandeja de protección sobre la acera, la que se extenderá

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 113

horizontalmente desde la fachada hasta una distancia de 0,50 m. del filo exterior de la calzada, tanto en calles como en avenidas; esta bandeja no afectará a los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público.

Los puntales o soportes verticales se colocarán a una distancia de 0,50 m. del cordón de la calle, no pudiéndose colocar otros intermedios que dificulten el tránsito peatonal. Esta bandeja llevará un borde inclinado a 45° en su filo exterior y de una altura mínima de 0,50m.

Las bandejas serán construidas con chapas, madera o material similar, de un espesor no inferior a 20 mm., sólidamente armadas y de forma tal que impida la caída de materiales, objetos o polvo proveniente de la obra.

El retiro de la bandeja se producirá al quedar terminada la fachada por encima de la misma.

2. Bandejas de protección a linderos:

Todo predio lindero a una obra en construcción, deberá ser protegido contra la caída de materiales y/o elementos propios de la construcción, mediante la colocación de bandejas de madera o material similar, de espesor no inferior a 20 mm. y de un ancho no inferior a 1,50 m.; en su costado libre la bandeja contará con un borde a 45° y un alto de 1m. Esta bandeja podrá ser reemplazada por un entablonado colocado directamente sobre la parte a proteger, en cuyo caso su ancho no podrá ser inferior a 3m.

Ambos casos deberán ser sólidamente armados y de forma tal que impidan el escurrimiento de materiales o polvo entre sus juntas.

Estas protecciones no podrán ser retiradas antes de la finalización de los trabajos sobre las fincas afectadas.

(Ord. No. 20564)

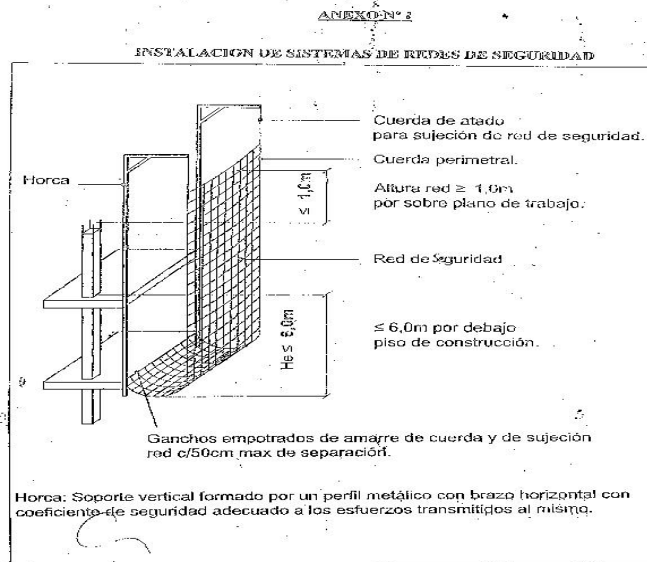
b) Protección móvil:

Independientemente de la protección a linderos, fijada en el inciso anterior, es obligatoria la colocación de una bandeja de protección en el piso inmediato inferior al de trabajo y en todo el perímetro de la obra, en edificios de más de dos (2) pisos de alto.

Dicha bandeja deberá estar realizada en base a los requisitos de resistencia que fijan las normas IRAM 3752/94, relacionada con la protección de las personas expuestas a los riesgos derivados de caídas de altura, para lo cual deberá utilizarse una red confeccionada con hilo trenzado n° 4 (4 mm) o mayor de fibra sintética poliamida o poliéster de alta tenacidad, conformando una malla menor o igual a 150 mm (equivalente a un rombo de 75 mm de lado) y montada sobre soportes metálicos que pueden ser fijos o basculantes. Esta protección será elevada de acuerdo con el progreso del edificio, no permitiéndose trabajar en muros al exterior cuando falte, se esté construyendo o trasladando dicha bandeja.

Asimismo se deberá colocar en todo el perímetro de la obra una red de protección confeccionada con las fibras anteriormente mencionadas (poliamida o poliéster) fabricada con hilos entre 1 mm y 1,5 mm de diámetro cuya malla no superará un cuadrado de 20 mm de lado, a los efectos de impedir la caída de objetos y/o de personas.

Las normas de instalación de la bandeja móvil como de la red de protección que debe rodear al edificio, se detallan en la figura graficada en el Anexo I del presente artículo.



(Ord. 19826)

4.15.6. FISCALIZACION DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS.

La Dirección de Obras Privadas deberá, cuando lo estime conveniente o ante denuncia recibida, verificar el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras, estando obligada a la paralización de los trabajos en caso de inobservancia de las mismas.

Asimismo, dicha Dirección, queda facultada para exigir cualquier previsión extra útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos, pudiendo incluso proceder a la paralización de los trabajos hasta tanto se cumplimenten dichas medidas extras.”

4.16. SERVICIO DE SALUBRIDAD Y VESTUARIO EN OBRAS.

4.16.1. SERVICIO DE SALUBRIDAD EN OBRAS.

En toda obra habrá un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como retrete. Tendrá piso de fácil limpieza, y contará con ventilación eficiente. Se mantendrá en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

Además habrá un lugar de fácil acceso que oficiará de lavabo, sea en piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra, y contará con desagües adecuados.

Estas instalaciones estarán conectadas a la red oficial de cloacas o a pozo ciego, no permitiéndose hacerlo a pozo seco.

4.16.2. VESTUARIO EN OBRAS.

En una obra debe preverse un local para usarlo como vestuario y guardarropa colectivos por el personal que trabaja en la misma y provisto de iluminación, ya sea natural o artificial .

4.17. CONCLUSION DE LA OBRA.

4.17.1 .LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS.

Previo a la ocupación y/o habilitación cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

4.17.2. OBLIGACION PARA CON LOS PREDIOS LINDEROS A UNA OBRA.

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra, cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se efectuará la limpieza definitiva de los mismos y toda reparación que por cualquier causa hubiera quedado pendiente de ejecución.

SECCION V

5. NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA ACTIVIDADES ESPECIFICAS

5.1. EDIFICIOS PARA COCHERAS.

Las condiciones constructivas para cocheras colectivas o de carácter comercial serán similares a aquellas normadas en el capítulo 3.14. para las cocheras en edificios de viviendas. Las instalaciones electromecánicas de acomodamiento automático de automóviles se ajustarán a lo dispuesto por Ordenanza 4939 y deberán contar con autorización previa del organismo técnico competente .

5.2. ESTACIONES DE SERVICIO.

5.2.1. UBICACION Y/O EMPLAZAMIENTO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO.

A fin de autorizar la instalación de una estación de servicio, deberá presentarse el acuerdo previo de la Secretaría de Energía conforme con lo establecido por la Resolución SEE N° 125/71, derivada de la Ley Nacional N° 17.319 y concordantes, y aprobados por Uso del Suelo, de acuerdo a las Ordenanzas que se dicten al efecto.

5.2.2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE UNA ESTACION DE SERVICIO .

La construcción de estaciones de servicio estará sujeta a las siguientes reglamentaciones:

- a) Surtidores y acceso a los mismos:
Deberá observarse estrictamente lo normado por la Ley 6312 y el “Reglamento de Accesos a Estaciones de Servicio” de la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires, en todo el ámbito del Partido de General Pueyrredon.
- b) Lavado manual y/o engrase de automotores:
El lugar para el lavado manual y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso. Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3m. de la L.M.
- c) Instalación de tubería a presión:
Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricantes, engrase y de aire comprimido estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.
- d) Carga de acumuladores:
Si se cuenta con local para la carga de acumuladores, este será de uso exclusivo, dotado de ventilación cruzada a efectos del perfecto barrido de gases.
- e) Almacenamiento de solventes y lubricantes:
El almacenamiento en el predio de solventes y lubricantes que no se efectúe en depósitos subterráneos, queda limitado a lo establecido en el C.O.T.
- f) Instalaciones anexas:
Una estación de servicio puede tener además de las oficinas de administración y control, local de gomería y depósito para cámaras y cubiertas, y local de venta de repuestos y accesorios para mecánica ligera. Así también se permite las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, chapa y pintura.
- g) Garaje y/o playa de estacionamiento en estaciones de servicio:
Una estación de servicio puede estar anexa a Garaje y/o playa de estacionamiento, siempre y cuando se cumplan las características constructivas de los mismos.
- h) Otros detalles constructivos:
Si la ubicación fuera en predio intermedio, tendrá un mínimo de 17m. de frente, con su playa de abastecimiento y circulación limitando con dicho frente y bocas de recepción a distancia ubicadas junto al cordón de la acera.
Los accesos y egresos de toda estación de servicio urbana tendrán en cuenta las limitaciones para proveer defensas peatonales en la acera, intercalando en la línea de edificación cercos de hasta 3m. de longitud y de 0,60 a 0,80m. de altura, contruidos con caño metálico de un mínimo de 51mm. de diámetro nominal, o mampostería de 30 cm. de espesor, dejando aberturas de hasta 12m. de longitud en dicha línea. En todos los casos, se evitará obstrucción que dificulte evacuación inmediata de personas y vehículos en situación de emergencia.
Queda prohibida la construcción de viviendas u oficinas por encima del entresuelo sobre el nivel de planta baja.

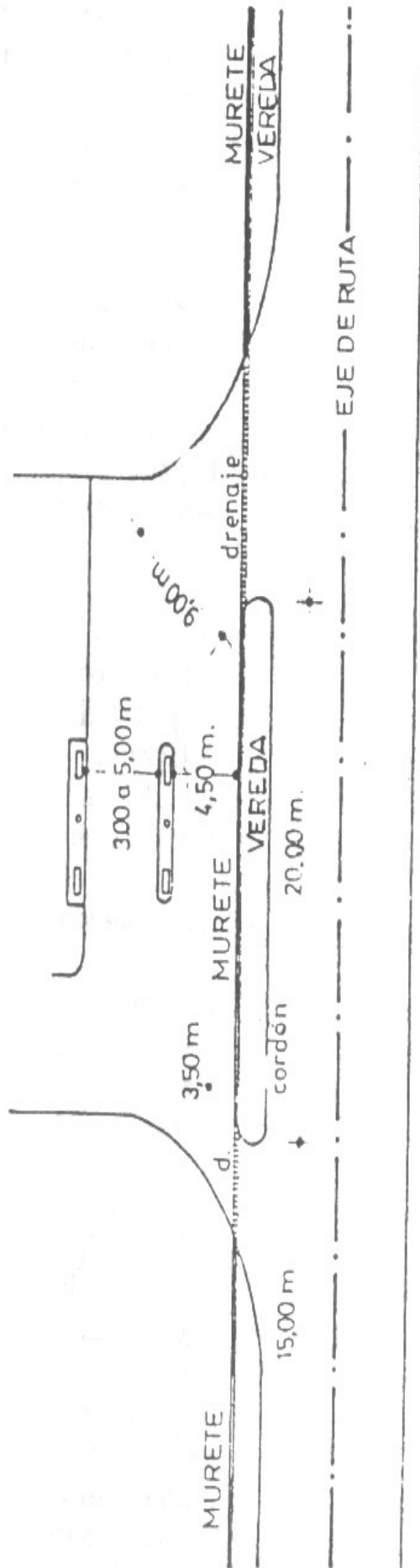
(Siguen Anexos VIII)

100 018

5.2.2.a)

ANEXO VIII

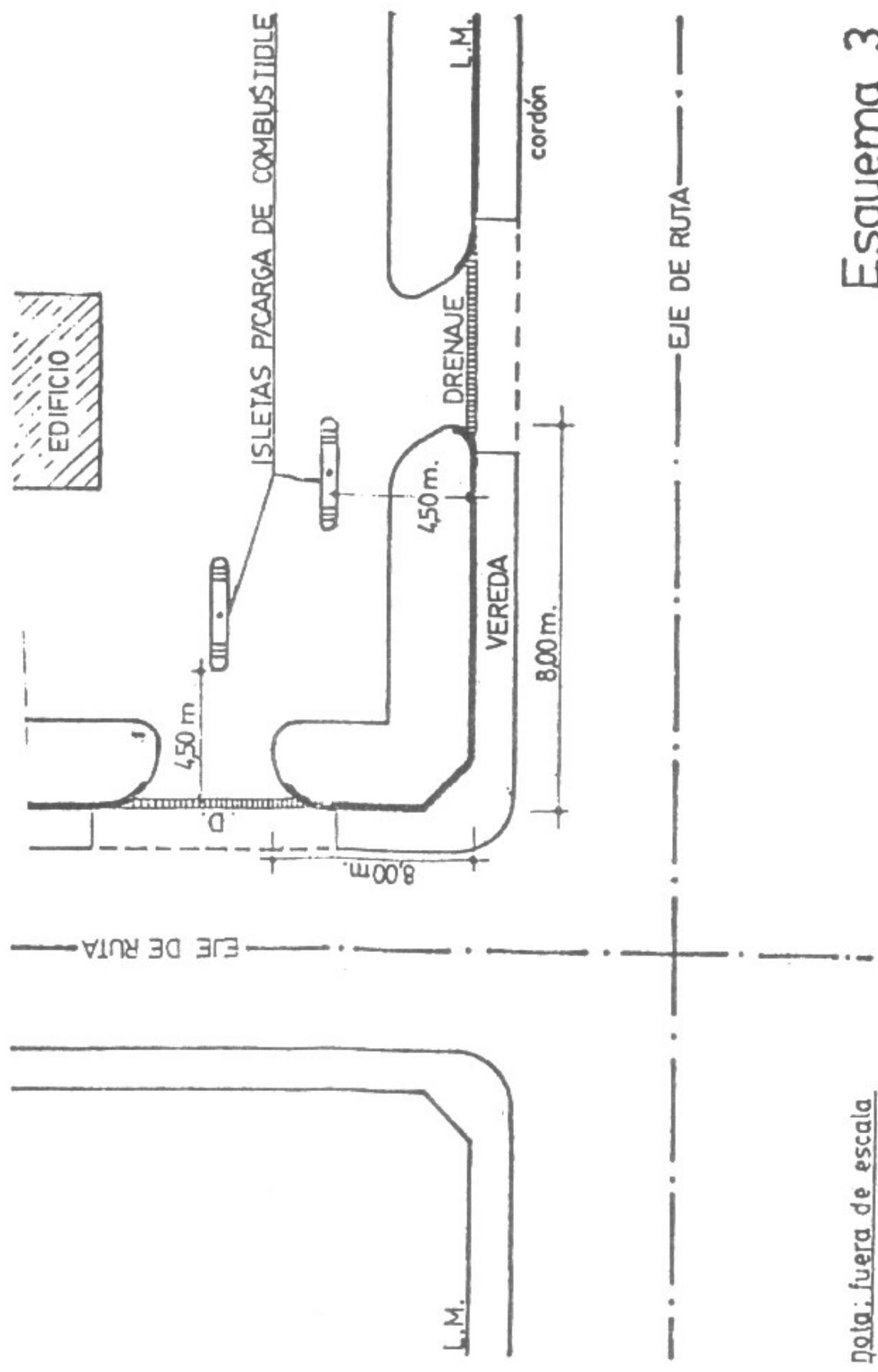
ESTACION DE SERVICIO
ZONA URBANA



nota fuera de escala

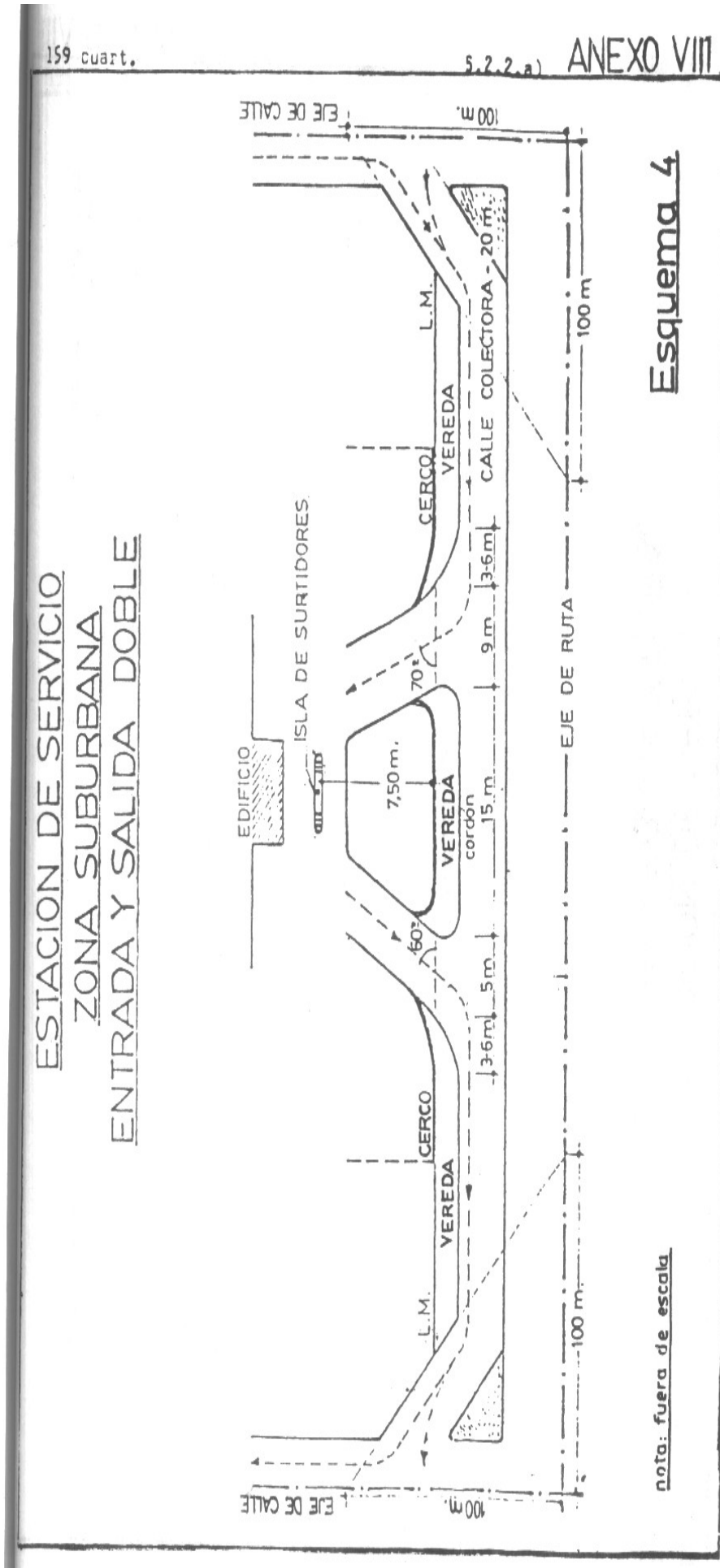
Esquema 1

ESTACION DE SERVICIO
ZONA URBANA



Nota: fuera de escala

Esquema 3



159 quinta

5,2.2.a)

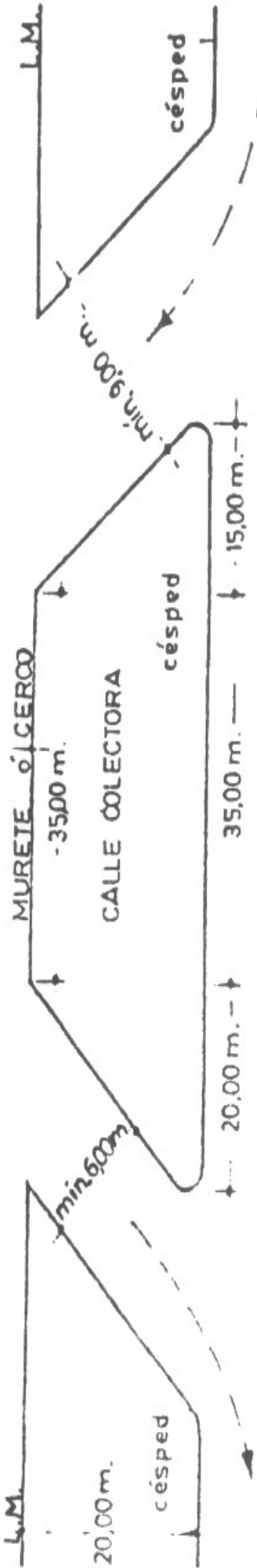
ANEXO VIII

ESTACION DE SERVICIO ZONA SUBURBANA Y RURAL

EDIFICIO

ISLA DE SURTIDORES

7,50 m.



nota: fuera de escala

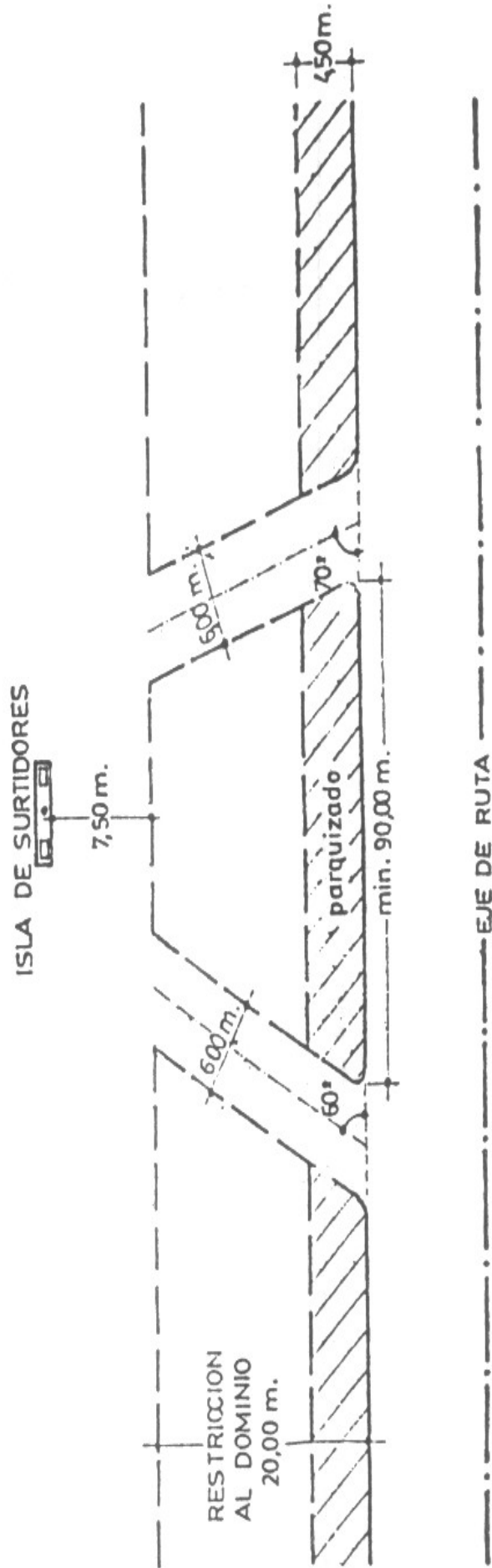
Esquema 5a

159 sexta

5.2.2.a)

ANEXO VIII

ESTACION DE SERVICIO
ZONA SUBURBANA Y RURAL



Esquema 5b.

nota: fuera de escala

159 sept.

5.2.2.a)

ANEXO VIII

ESTACION DE SERVICIO

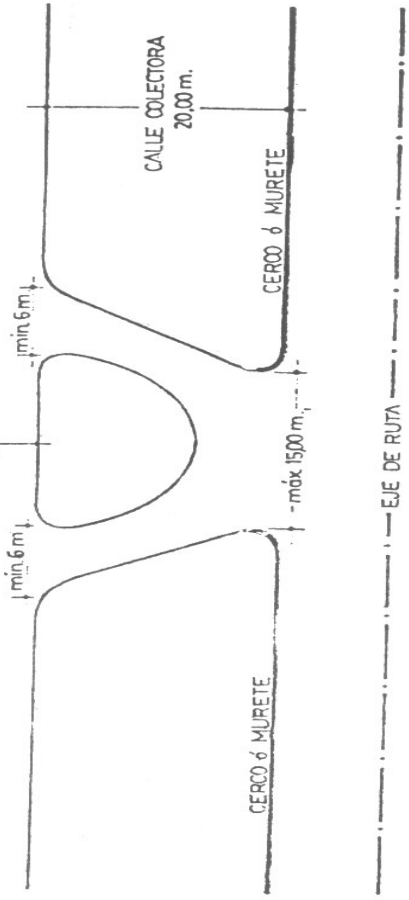
ZONA RURAL

CALLE COLECTORA SIN CONTINUIDAD

ISLA DE SURTIDORES



7,50 m.



nota: fuera de escala

Esquema 6

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 123

(Ord. 23019)

5.2.3. SERVICIO DE SALUBRIDAD EN ESTACION DE SERVICIO.

Se cumplirá lo establecido en el inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2, en cuanto a sanitarios para el personal.

Además habrá para el público como mínimo un inodoro y un lavabo que podrán estar separados para cada sexo o unisex.

5.2.4. PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS CONTRA INCENDIO EN ESTACION DE SERVICIO.

Una estación de servicio satisfará lo establecido en el capítulo 3.17 "Protecciones contra incendios" y "además" Prescripciones complementarias contra incendio en Garaje" (3.14.7.).

5.2.5. SUPERFICIE DE ESPERA PARA ATENCION EN SURTIDORES.

Se preverá dentro de la parcela una superficie mínima equivalente a dos módulos de 5,50 por 2,40 metros para vehículos en espera de atención por cada surtidor.

5.2.6. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO.

Deberá preverse un espacio para estacionamiento de vehículos perfectamente individualizado cuya superficie deberá quedar en estrecha relación con los servicios que se prestan.

5.2.7. ESCURRIMIENTO DE LÍQUIDOS.

En todo el largo del acceso a una estación de servicio y sobre la L.M. se colocará una rejilla sumidero.

5.3. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTA (Conforme a Ordenanza 8102 modificada por las ord. 8430 y 23807)

(Ord. 23807)

5.3.1. DEFINICIONES:

Defínase como playa de estacionamiento descubierta, el predio o parte de él que se destine al estacionamiento público de vehículos automotores. Las playas de estacionamiento se denominarán de la siguiente forma:

- a) Permanentes.
- b) Temporarias.
- c) Anuales.

Las playas de estacionamiento "permanentes" deberán cumplir con todas las disposiciones que este anexo les exige.

Las playas de estacionamiento "temporarias" serán aquellas que se habiliten por períodos de temporada estival, con un máximo de cinco (5) meses cada uno y repetibles cada año.

Las playas de estacionamiento "anuales" podrán habilitarse por períodos máximos de doce (12) meses, pudiendo ser renovables a solicitud del titular de la misma."

(Ord. 8102).

5.3.2. CERCAS Y ACERAS – MEDIDAS MINIMAS:

Las playas de estacionamiento contarán obligatoriamente con cercas y aceras definidas en el capítulo 3.2.

El ancho mínimo de parcela sobre la línea municipal no podrá ser menor de 8,66 metros (ocho metros con sesenta y seis centímetros) libres entre medianeras o lotes contiguos, en caso de contarse con acomodador - caso contrario el ancho mínimo será de diez (10) metros.

(Ord. 8430)

5.3.3. SOLADOS:

- a) El solado de las playas de estacionamiento permanentes deberá estar íntegramente sólido con pavimento y/o articulado y contar con desagües pluviales reglamentarios. Sobre el pavimento se deberá señalar en forma indeleble la distribución de accesos y módulos de estacionamiento (art. 3.14.2. inciso d), estos últimos únicamente en caso de no contar con los servicios de un acomodador, en concordancia con el plano presentado para la obtención de la habilitación.
- b) Las playas de estacionamiento de temporada y anuales podrán tener sus solados de pavimento o compactado o engranzado sin depresiones anegables. En los solados engranzados si será obligatorio un cordón breve por sobre el nivel del pedregullo en todo el frente o lugar que

impida el derrame y/o traslado de las granzas al sector público y los módulos de estacionamiento deberán señalarse en los muros perimetrales respectivos

(Ord. 8102)

5.3.4. MUROS PERIMETRALES:

En las playas de estacionamiento permanentes, los muros, cercos o muretes separativos del predio con otras unidades de uso independiente o linderas, pertenezcan o no a la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos en toda su extensión, libres de marcas, huecos o protuberancias.

Tanto en las playas permanentes como en las de temporada, todos los muros deberán estar revocados y pintados de color blanco hasta una altura mínima de tres (3) metros, contándose dicha altura y toda otra que pudiera estipularse, desde el nivel del solado de la playa.

Los muros perimetrales de todas las playas y las del contrafrente deberán hallarse protegidos en toda su longitud por defensas a la altura de los paragolpes de los vehículos, mediante elementos adecuados montados sobre soportes independientes, o mediante un cordón de 0,15 metros de altura, distante de un metro de los muros como mínimo.

(Ord. 8102)

5.3.5. CERCOS Y MURETES:

En los tramos del perímetro de la parcela en los cuales no existen muros divisorios con edificaciones linderas, deberán construirse o completarse muros de cercos de 2 (dos) metros de altura. Sobre las líneas municipales, incluidas las correspondientes a las ochavas, se deberán construir los muretes que limitan las playas, con mampostería de ladrillo visto de 30 (treinta) centímetros de ancho y una altura mínima de un metro, los que se interrumpirán solamente en coincidencia con los accesos.

(Ord. 23019)

5.3.6. LOCAL DE CONTROL:

Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardo del personal de control y cuidado de la misma que, a los efectos de sus dimensiones se considerara como "quiosco en parcela", y por su terminación, como "local de tercera clase".

La construcción se realizará al igual que el murete de cerco con el cual integrará una unidad de tratamiento arquitectónico.

Las playas permanentes deberán contar con un servicio reglamentario de salubridad definido en el inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

(Ord. 8102)

5.3.7. ACCESOS:

Tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros (tres metros con cincuenta centímetros) y, salvo en parcelas de esquina, los ejes de acceso estarán ubicados a no menos de 10 (diez) metros del punto de intersección de las líneas municipales. Cuando la capacidad de la playa, según planos, sea igual o superior a los cincuenta vehículos, será obligatorio que exista una salida complementaria de similares características a la entrada, independientes entre sí aunque sean contiguas.

Toda salida deberá tener señalización luminosa y sonora indicadora, de intensidad suave pero suficiente, que se pondrá en marcha en el momento en que el vehículo se acerca a la vía de egreso, y se mantendrá en función hasta que aquel haya egresado.

(Ord. 8102)

5.3.8. MOVIMIENTO VEHICULAR:

En la solicitud de habilitación representará un plano en el que estará claramente marcada la ubicación de los vehículos, en espacios que no podrán ser menores de 5,50 por 2,40 metros por cada automóvil, dejando además espacios suficientes de circulación y maniobra para cada unidad que deberá poder salir de la playa en marcha adelante, después de haber entrado a la misma de igual manera. No se permitirá que se proyecten o se efectúen movimientos vehiculares fuera de la playa para permitir acomodamientos o maniobras en su interior, lo cual deberá constar expresamente en los planos, debidamente comprobado con explicación de los movimientos.

(Ord. 8102)

5.3.9. ILUMINACION ARTIFICIAL:

La iluminación artificial de las playas de estacionamiento descubiertas se realizará conforme a lo normado por el Reglamento de Instalaciones Electromecánicas.

(Ord. 8102)

5.3.10. PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 125

Las playas de estacionamiento cumplirán las exigencias del artículo 3.14.7 (Prescripciones contra Incendio en Cocheras).

(Ord. 8102)

5.3.11. PERGOLAS Y ENRAMADAS:

Pueden disponerse desde la línea municipal hacia el interior de la parcela, en forma de envarillado regular formado por alambres tensos, arcos u otros dispositivos, dejando una altura mínima de tres (3) metros sobre el solado, permitiéndose como única cobertura la incorporación de plantas trepadoras.

El único sitio donde podrán disponerse letreros referentes a la playa será el espacio de muro perimetral desde los dos (2) a los tres (3) metros medidos verticalmente desde el solado. Deberán como mínimo tener una señal con la letra "E" endosada a los muros perimetrales o sostenida por poste enclavado en el techo del local de control. Debajo de la misma deberá ubicarse un cartel indicando la capacidad autorizada de la playa y el número de expediente de habilitación. Los carteles con otro tipo de inscripciones referentes al uso tales como "Playa de Estacionamiento", "Hay Lugar", "Completo" y la lista de los precios, deberán ser removibles a mano y no tendrán más de 1,20 m (un metro con veinte centímetros) de altura sobre el nivel del solado.

(Ord. 8102)

5.3.12. CESE DE ACTIVIDADES EN PLAYAS DE TEMPORADA:

Al cesar la actividad de las playas de temporada, será obligatorio su cerramiento total y, si fuera necesario, la reconstrucción de la vereda y del cordón, bajo la responsabilidad del propietario del solar. Tales trabajos deberán efectuarse dentro de los 10 (diez) días de haberse comprobado el cese de actividad, debiéndose suscribir un compromiso en tal sentido al presentarse la solicitud de habilitación. En caso de incumplimiento, la Municipalidad podrá realizarlos, con cargo y costas para el propietario.

5.4. DEPOSITO, EXPOSICION Y VENTA DE AUTOMOTORES.

El depósito, la exposición y / o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá las prescripciones correspondientes a los usos "Garaje", "Estación de servicio" o "Playa de establecimiento descubierta", y demás lo establecido en "Prescripciones contra incendio en garaje" (3.14.7.a.).

Cumplirá además lo dispuesto por Ordenanza N° 6458. Si se tratara de un predio abierto, tendrá mínimo una oficina de no menos de 16m² de superficie, con lado mínimo de tres metros (3m.), altura mínima de 3 metros (3 m.) con baños anexos según lo normado en 3. 7. 3.

5.5. TALLERES PARA ARMADO Y/O MONTAJE Y/O CARROZADO; Y/O TAPIZADO Y/O REPARACION DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES .

5.5.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES.

Un taller de vehículos automotores, en donde se realicen tareas de armado y/o montaje y/o carrozado y/o tapizado y/o reparación de los mismos, cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" (5.9.3.1.) y además contará con entrada directa e independiente desde la vía pública .

Deberá demostrarse en la documentación pertinente que existe en el local lugar para el estacionamiento de los vehículos en reparación .

5.6. LAVADERO MECANIZADO, AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMATICO DE AUTOMOVILES

5.6.1. PRESCRIPCIONES CARACTERÍSTICAS EN LAVADERO MECANIZADO, AUTOMATICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMOVILES E INSTALACIONES INHERENTES.

Tales establecimientos cumplirán con lo dispuesto "Características constructivas de un Garaje" (3.14.2.), si se tratare de un local totalmente cubierto o en 5.3.2. "Prescripciones constructivas según corresponda".

Además cumplirá con lo determinado en " Prescripciones características en estación de servicio" e instalaciones inherentes (5.2.2. incisos b, c y e).

Los lavaderos mecanizados de cualquier tipo satisfarán además lo siguiente:

- a) Las actividades se desarrollarán en predios cerrados por muros o cercas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o vía publica. Los muros medianeros o separativos de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se proceda al lavado de los vehículos contarán con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a tres (3) metros.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 126

- b) Poseerán solamente dos accesos vehiculares de no más de cuatro (4) metros de ancho sobre la L.M. y, optativamente un acceso peatonal.
- c) Las operaciones preliminares de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes solo podrán iniciarse a partir de los tres (3) metros de la L.M. y eje medianero
- d) Las instalaciones mecanizadas de lavado se ubicarán a no más de ocho (8) metros del acceso vehicular .
- e) Se dispondrá de una superficie libre interna no inferior a 48 m². en la que pueda estacionarse un mínimo de tres (3) vehículos para la realización de las tareas de secado manual o limpieza de interiores, debiendo señalarse en el solado espacios rectangulares con una superficie mínima de 16 m². cada uno y con uno de sus lados no menor de 5,70 m.
- f) Deberá contarse, además, con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar del sector de lavado al de secado.
- g) Las máquinas instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las fincas linderas, debiendo obtener la aprobación de la Dirección de Inspección General con anterioridad al comienzo de la actividad.
- h) Será obligatorio por parte de los empresarios, instrumentar un sistema de turnos para la realización de los servicios que brindan a fin de evitar la permanencia de los rodados en la vía pública a la espera de atención.

(Ord. 23019)

5.6.2. SERVICIO DE SALUBRIDAD EN LAVADERO MECANIZADO, AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMOVILES.

Cumplirá lo establecido en los incisos a), b) y c) de "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales" (arts. 3.7.3.1 y 3.7.3.2.).

5.6.3. PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS CONTRA INCENDIO EN LAVADERO MECANIZADO, AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMOVILES.

Satisfará lo establecido en "Protección contra incendio" y, además, "Prescripciones complementarias contra incendio en garaje".

5.6.4. USOS COMPATIBLES CON UN LAVADERO MECANIZADO, AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMOVILES.

Puede funcionar anexo a estación de servicio.

5.6.5. COMUNICACION INTERNA DE UN LAVADERO MECANIZADO, AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMOVILES, CON OTROS USOS.

Puede comunicar en forma directa o interna con otros usos, satisfaciendo los requisitos establecidos en "Comunicación interna de un Garaje con otros usos" (3.14.3.)

5.6.6. INSTALACIONES ANEXAS

Podrá tener las instalaciones anexas señaladas en el inciso f) del artículo 5.2.2.

5.7. ESTACIÓN TERMINAL EN LINEAS DE TRANSPORTE PUBLICO URBANO AUTOMOTOR.

5.7.1. ESTACIONAMIENTO.

- a) Area cubierta o descubierta.
Será dimensionada para contener, como mínimo, el 10% (diez por ciento) tomando el número entero sin fracción, del total de los vehículos con que operen las respectivas líneas.
- b) Prohibición de ocupar la vía pública.
Los vehículos fuera de servicio o esperando turno de salida deberán permanecer dentro del área de estacionamiento siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.
- c) Documentación de obra.
Deberá ser acompañada por un plano de plantas, elevaciones y cortes que indicará los accesos y la ubicación de los módulos para estacionar debidamente acotados y dimensionados según el tipo de vehículo, que se especificará en el mismo plano, mencionando sus dimensiones.
- d) Parcelas aptas.
Una estación Terminal no podrá instalarse en parcelas con frentes a calles de menos de 11 m. de ancho entre cordones de acera. El frente no podrá ser inferior a 17 m., pero en caso de tener accesos por dos o más calles, el desarrollo sobre cada L.M. podrá ser, como mínimo, de 10 m.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 127

- e) Accesos.
La estación tendrá ingreso y egreso mediante calzadas de ancho libre mínimo de 4m. cada uno. Los ejes de cada acceso estarán ubicados, en caso de avenidas de 21,64m. o más, a 15m. como mínimo de la intersección de ambas L. M. en la esquina.
En caso de calles de menos de 21,64m., esa distancia será de 8m. como mínimo.
- f) Movimiento vehicular.
Los vehículos deberán ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente y el camino de acceso a cada módulo de estacionamiento estará directamente vinculado a la vía pública y deberá quedar permanentemente expedito.
- g) Áreas de estacionamiento cubiertas.
Su diseño deberá respetar las normas de tejido urbano establecidas en el C.O.T. y las normas correspondientes a "Garajes" según este Reglamento, artículos 3.14.1. a 3.14. 7.
- h) Areas de estacionamiento descubiertas.
Su diseño deberá satisfacer las siguientes condiciones:
- 1) Solado:
Deberá estar íntegramente pavimentado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas sobre las L.M. en correspondencia con los accesos.
 - 2) Muros perimetrales:
Deberán aparecer perfectamente planos y en toda su extensión, libre de marcas o huecos originados por demolición de antiguas construcciones que hubieran existido en la parcela. Deberán estar protegidos por defensas adecuadas, a la altura de los paragolpes de los vehículos, montados sobre soportes independientes de los muros a los cuales protegen asegurando total aislamiento del efecto del impacto y proyección de gases de escape a los inmuebles colindantes.
En las líneas divisorias con predios en que existan viviendas deberán disponerse en planta baja muros dobles o pantallas que eviten la transmisión de ruidos o vibraciones y además deberán ser revocados y pintados o revestidos con materiales incombustibles hasta una altura de 3,00m.
 - 3) Cercos y muretes:
En los tramos del perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o completarse muros de cerco hasta 3,00m. como mínimo.
En Línea Municipal y en los ejes divisorios, en el tramo comprendido entre L.M. y la línea de retiro obligatorio (en los distritos en el cual éste sea exigible), el solado de la playa se limitará con un murete de altura fija de 1 m. y 0,30m. como mínimo de espesor, interrumpidos únicamente en los accesos vehiculares (y peatonales en caso de que el ascenso y descenso de pasajeros se haga dentro de la estación).
 - 4) Previsión contra incendio:
Deberá cumplirse con lo establecido en "Prescripciones complementarias contra incendio en estación de servicio".
 - 5) Iluminación artificial:
Deberán contar con luz artificial, asegurando una iluminación no inferior a lo estipulado en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos

5.7.2. LOCAL DE CONTROL.

Se considerará como de 3ra. clase, según este Reglamento.

5.7.3. SERVICIOS DE SALUBRIDAD PARA PERSONAL Y CONDUCTORES.

Deberá contar con los servicios que establece este Reglamento en "Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos comerciales e industriales". A los efectos del cómputo de las instalaciones, su cantidad será calculada de acuerdo a lo dispuesto en 5.7.1.a. (Capítulo 3.7.3.).

5.7.4. LOCALES COMPLEMENTARIOS.

Podrán también construirse locales de uso exclusivo para las empresas de transporte con destino a:

- Oficinas administrativas; vestuarios para conductores; sala de espera y sanitarios públicos.

Se podrá autorizar asimismo servicios para el público tales como expendio de bebidas, golosinas, publicaciones y pequeños negocios similares.

5.7.5. GARAGES Y TALLERES.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 128

Puede optativamente agregarse un garaje exclusivo para guarda de vehículos de la empresa, siempre que la estación quede ubicada en un distrito en el cual, conforme al Cuadro de Usos del C.O.T. dicho uso está permitido, asimismo podrán construirse locales para talleres exclusivos de la empresa para reparación de sus propios vehículos.

5.7.6. REFUGIOS

Las estaciones que tengan en su interior acceso de pasajeros deberán contar con un refugio cubierto cuyas medidas mínimas serán de 2m. por 4m., pudiendo tener costados abiertos o cerrados, y deberán quedar sobre una vereda de no menos de 2m de ancho y elevada 0,15m. sobre el solado del área de estacionamiento y desde la cual se podrá acceder directamente a la acera pública.

(Ord. 8324)

5.7.7. MEDIOS DE SALIDA, ESCALERAS, PASILLOS Y CORREDORES

Se regirán por lo establecido en los capítulos 6 y 12 de la sección 3°.

5.8. COMERCIAL

5.8.1. GALERIA DE COMERCIOS.

Se dividen las Galerías de Comercios en tres tipos:

- a) Las destinadas a comercios de productos no alimenticios;
- b) Las destinadas a productos alimenticios que se regirán por las disposiciones de los capítulos 5.8.2., 5.8.5. y 5.8.6. , según el caso, y en las que se admitirán subsidiariamente comercios afines tales como perfumería, bazar, artículos de limpieza, florería, polirrubros y similares.
- c) Galerías comerciales en forma de Centro de Compras en complejos habitacionales en las que se admitirán todo tipo de comercios, divididos por sectores.

5.8.1.1. DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS EN GALERIA DE COMERCIOS

En una "galería de comercios" los locales y los quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

- a) Locales con acceso directo desde la vía pública:
Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la "galería", se dimensionarán según lo establecido en este Reglamento, cuadro 3. 5. 2.
- b) Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave
Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común tendrán una altura mínima libre de 3m., superficie no inferior a 8m² . y lado no menor que 2, 50m .
- c) Quiosco dentro del vestíbulo o nave:
El quiosco es una estructura inaccesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio.
En este último caso la altura libre mínima será de 2 ,10m. El lado medido exteriormente no será menor que 1 m. y superficie mínima de 2,50m². Cuando se comercia alimentos no envasados, la superficie mínima será de 6m². y lado no menor de 2,50m.

5.8.1.2. ENTREPISO EN LOCALES DE GALERIA DE COMERCIOS.

Los locales de una "galería de comercios" pueden tener entrepiso siempre que se cumpla lo siguiente: La superficie del entrepiso responderá a la fórmula expuesta en 3.5.10.

5.8.1.3. MEDIOS DE SALIDA EN GALERÍA DE COMERCIOS.

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una "Galería de comercio" o entre éstos y otros del mismo edificio se hace a través del vestíbulo o nave, el medio de salida común se dimensionará como sigue:

- a) Caso de circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas:
Cuando la circulación tiene vidrieras, vitrinas o aberturas, en un solo lado, su ancho será de 2,50m.; cuando las tiene en ambos lados, su ancho será de 3m. La altura de la nave no será menor de 3m., libre de todo obstáculo.
- b) Medios de salida con quioscos:
Puede emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos dentro del medio de salida, siempre que: cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tenga una medida no menor que el 100% del ancho calculado de acuerdo a lo establecido en el inciso a).
- c) Ancho libre mínimo de las salidas:
En ningún caso el ancho de cada medio de salida será menor a la sección de la circulación obtenida en el inciso a) .

(Ord. 8324)

- d) Escaleras o rampas:
Las escaleras o rampas que comuniquen las distintas plantas o pisos de una galería de comercios, cumplirán las siguientes condiciones:
- 1) El ancho de la escalera principal o de la rampa principal, no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve.
- (Ord. 8324)**
- 2) La escalera contará con dos pasamanos, puede no conformar "caja de escaleras" y cumplirá con lo establecido en los Incisos a), b) y c) de "Escaleras principales, sus características", artículo 3.12.1.
 - 3) La rampa tendrá una pendiente máxima del 10% y su solado será antideslizante.
 - 4) En caso de que una circulación se resuelva mediante dos escaleras o rampas, en paralelo y/o de uso alternativo, el ancho individual de ellas no será menor que la mitad del ancho exigido para la solución única.
 - 5) Cuando una "galería" se desarrolla en niveles diferentes del piso bajo, esos niveles contarán con un medio complementario de salida consistente, por lo menos, en una "escalera de escape" que lleve al piso bajo del vestíbulo o nave o a un medio exigido de salida. Esta escalera debe tener las características de las escaleras secundarias y ser de tramos rectos y alejada de la escalera principal.
 - 6) Las escaleras serán ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas más que 15m . en sótanos y 20m . en pisos altos.
 - 7) Regirá lo establecido en 3.12.4., en cuanto en requerimiento de rampas o sistemas mecánicos de elevación.

5.8.1.4. ILUMINACION Y VENTILACIÓN EN GALERIA DE COMERCIOS

- a) Iluminación.
Una "galería de comercios" no requiere iluminación natural.
La iluminación artificial satisfará lo establecido en el Inciso b) de "Iluminación artificial" artículo 3.5.22.
- b) Ventilación .
- 1) Ventilación del vestíbulo o nave:
La ventilación natural del vestíbulo o nave se rige por lo establecido en el cuadro 3.5.2. y pudiendo aplicarse lo indicado en 3.5.19.b). El valor de **A** corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos. No se tomará en cuenta en el cómputo de **A**, la suma de la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones generales de este Reglamento.
Los vanos de ventilación no requieren mecanismos para regular la abertura:
$$\text{vano ventilación} = \frac{\mathbf{A}}{18}$$
 - 2) Ventilación de locales y quioscos:
Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia independiente según las exigencias generales de este Reglamento debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave.
El área mínima (**v**) de la ventilación es función de la superficie individual (**A1**) del local o quiosco:

$$v = \frac{\mathbf{A1}}{15}$$

además en zona opuesta, habrá otro vano (central, junto al cielorraso) de área no inferior a **v**, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien, a patio de cualquier categoría.
Este segundo vano, puede ser sustituido por conducto con las características especificadas en "Ventilación de sótano y depósitos por conductos". El segundo vano o el conducto puede a su vez, ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir cuatro renovaciones horarias por inyección de aire.

3) Ventilación por aire acondicionado:

La ventilación mencionada en el ítem 2) puede ser sustituida por una instalación de aire acondicionado, cuyas tomas y salidas de ningún modo usarán el ambiente de la nave o locales vecinos

(Ord. 23019)

5.8.1.5. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN GALERIA DE COMERCIOS.

En una "galería de comercios" habrá servicios de salubridad:

a) Para las personas que trabajan en la galería:

1) El servicio común (o general) puede instalarse de acuerdo a lo normado en 3.7.3.

La cantidad de artefactos se calculará para una relación de 60% de mujeres y 40% hombres en el caso de optarse por la opción de ambos sexos.

En el cómputo para determinar el número de artefactos no se tendrá en cuenta la superficie de los locales o quioscos que tienen servicios propios. Tampoco se computarán los comercios instalados en el mismo edificio que no tengan comunicación directa con la galería, los que deberán contar con sus propios servicios de acuerdo a lo normado en 3.7.3.

Será también de aplicación lo normado en 3.5.7.e).

2) La unidad o sección de la galería destinada al expendio de alimentos o bebidas por consumo in situ, se tratará en cuanto a servicios sanitarios, como un "comercio donde se sirven comidas", reglamentado en los incisos c) y d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

Los servicios sanitarios para el personal y público de tales comercios deberán hallarse dentro de los locales correspondientes y serán independientes de los servicios comunes que pudieran existir.

b) Para las personas que concurren a la galería:

Cuando la sumatoria de los sectores destinados al público exceda de 150m²., regirán las disposiciones del inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2 y 3.7.5.e); en caso contrario, es optativo ofrecer un servicio general de salubridad para el público.

5.8.1.6. PROTECCION CONTRA INCENDIO EN GALERIA DE COMERCIOS.

Los elementos e instalaciones de protección contra incendio son aquellos prescritos por el artículo 3.17.2. en su cuadro respectivo. Cada local o quiosco debe contar con un matafuego. Se prohíbe la instalación en galerías de comercio, de negocios que compran o venden productos explosivos o inflamables.

5.8.2. COMERCIOS QUE TRAFICAN CON PRODUCTOS ALIMENTICIOS

5.8.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE UN COMERCIO QUE TRAFICA CON PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en un comercio que trafica con productos alimenticios, son considerados de tercera clase en cuanto se trata de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

En cuanto a ventilación la Dirección puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

Además se satisfará lo siguiente:

a) Solado:

El solado de la unidad de uso que conforme el comercio será de material impermeable e invulnerable a los roedores. Tendrá desagües a la red cloacal según las disposiciones de O.S.

b) Paramentos - cielorrasos:

Sus detalles técnicos se ajustarán a las exigencias de la Dirección de Inspección General y/o de Bromatología, según corresponda.

c) Vanos:

Las puertas que den al exterior tendrán las características exigidas por la Ley 11.843 y su Dec. Reglamentario N° 92767/ 36.

Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla metálica fina de 2mm. Esta protección no es necesaria en las puertas de locales de venta al por menor o comercios de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, ni en locales de consumo.

(Ord. 23109)

d) Servicio de salubridad para el personal:

El servicio de salubridad para el personal se establecerá de acuerdo con lo que determine el inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2 "Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales".

e) Guardarropa:

Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se dispondrá de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, cuando el número de personas que trabaja en un mismo turno excede de (5).

Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

f) Servicio de sanidad:

Cuando, a juicio de la Dirección, fundada en la actividad desarrollada en el comercio así lo encuentre justificado, exigirá un local para servicio de sanidad. Este local es obligatorio para más de cincuenta (50) personas que trabajen simultáneamente. Ver capítulo 3.8.

5.8.2.2. COMERCIO DE VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS NO ELABORADOS.

Un comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados cumplirá con lo dispuesto en 5.8.2.1.

Debe contar además, con pileta de material impermeable liso y/o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 1m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con servicio de agua fría y caliente, y desagüe conectado a la red cloacal.

Cuando se expendan pescado o mariscos, habrá una pileta similar exclusiva para éstos.

5.8.2.3. CARNICERÍAS.

Cumplirán con las disposiciones de 5.8.2.1. y 5.8.2.2 y además con las siguientes:

- a) Los solados serán de mosaicos con desagües a pileta de patio con rejillas instaladas a razón de una por cada 50m² fracción del local.
- b) El revestimiento de las paredes será de azulejos de color claro hasta una altura de 2,10m. como mínimo.

5.8.2.4. VENTILACION.

En carnicerías, pescaderías y verdulerías/fruterías habrá dispositivos de ventilación permanente.

5.8.3. PROVEEDURÍA - CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Una proveeduría satisfará lo establecido en 5.8.2., y además lo siguiente:

- a) Salón de ventas: La superficie para el salón de ventas tendrá no menos de 100m². Sin perjuicio de cumplimentar las exigencias de "Medios de salida", ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50m. cuando se use simultáneamente para el acceso y egreso del público y de 1,50m. cada una cuando estos sean diferentes.
- b) Servicio de salubridad para el público: Se cumplirá lo dispuesto en 3.7.3.
- c) Depósito de mercaderías: Habrá un depósito para las sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías; en este último se admitirá la existencia de envasado y productos en envases herméticos.
- d) Lugares para lavado y fraccionamiento: Cuando haya lugares para lavado, fraccionamiento, troceado o envase de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados, en el último caso, los paramentos contarán ineludiblemente con revestimientos reglamentarios, como asimismo de piletas de material de las características normadas en 8.2. 2.2. y pileta de patio.
- e) Prevención contra incendio: Deberá cumplir con las "Prevenciones generales contra incendio", artículo 3.17.2.a.).

(Ord. 11662)

5.8.4. SUPERMERCADOS Y AUTOSERVICIOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

Un supermercado o autoservicio de productos alimenticios cumplirá lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a) Depósito de mercaderías: Cumplirá lo dispuesto en 5.8.3. y además, las disposiciones establecidas para los locales de 4º clase, cuando su superficie sea menor que 250 m². Cuando se supere esa superficie deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los locales de 3º clase.
- b) Instalaciones frigoríficas: Las instalaciones frigoríficas, cumplirán lo establecido en "Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos" (art. 5.9.2.).
- c) Lugares para lavado y fraccionamiento: se cumplirá con lo normado en el artículo 5.8.3. inciso d).

(Ord. 23019)

- d) Servicio de salubridad para el público: el servicio de salubridad para el público se determinará según lo dispuesto en el inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

(Ord. 23019)

- e) Servicio de salubridad para el personal: el servicio de salubridad para el personal se establecerá de acuerdo a lo normado en el inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.
Las duchas se calcularán de acuerdo al número y sexo de personas empleadas en cámaras frigoríficas y en fraccionamiento y envase de productos alimenticios (carnes, fiambres, frutas, verduras, etc.)
- f) Prevención contra incendio: se deberá cumplir con lo normado en los artículos 3.17 y 3.18.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 132

- g) Medios de salida, escaleras, pasillos y corredores exigidos: cumplirán con lo normado en el artículo 5.8.11 inc. g).
- h) Instalación para residuos: habrá instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:
 - 1. Mediante compactador o embolsador, en local "ad-hoc".
 - 2. Mediante depósito: el local o locales tendrá una superficie no menor que 1,5% de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.Cada local para residuos tendrá 2,50 m. de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m. y una única abertura con puerta metálica. El solado será impermeable con desagüe de piso, los muros tendrán un revestimiento también impermeable. Cada local tendrá ventilación mecánica capaz de diez (10) renovaciones por hora y poseerá canilla surtidora.

5.8.5. MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS.

Un mercado de puestos minoristas satisfará lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a) Superficie y altura:

Cuando la superficie del mercado no excede los 150 m². su altura libre será de 3,50m. por lo menos. Cuando la superficie es mayor, la altura libre mínima será de 4,50m. Esta última puede ser disminuida hasta 3,50m. a condición de que haya ventilación mecánica o aire acondicionado o bien se construya con una nave central de 4,50m. de alto que ocupe la tercera parte del área.
- b) Salidas exigidas:

Sin perjuicio de cumplimentar "Medios de salida", ésta tendrá un ancho mínimo de 3,00m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados cada uno tendrá no menos de 2,50m.
- c) Puestos:
 - 1) Internos: Los puestos internos tendrán una superficie no inferior a 8m². y no menor que 2,50m. de lado. Cuando el puesto sea techado, éste será de material incombustible, presentará superficies lisas y tendrá una altura libre mínima de 3m. La separación entre puestos que expenden productos alimenticios y de éstos con otros, será por medio de un tabique de hormigón o mampostería de 2m. de alto revestido con material impermeable y liso. Este revestimiento es necesario del lado del puesto que no expende productos alimenticios.

La separación entre puestos de otros rubros puede ser mediante rejas metálicas.

Los puestos para pescados y mariscos contarán con un friso de azulejos de 2m. de altura mínima.

Los puestos de venta de leche deberán estar separados de los de venta de carne y verduras, por pared de mampostería de una altura mínima de 3m. con frisos impermeables hasta 1,80m. y el resto revocado y pintado.

Los puestos de venta de pan deberán contar con paredes de mampostería con frisos impermeables hasta 2m. de altura y el resto revocado, alisado y pintado.
 - 2) Externos: Los puestos externos (hacia la vía pública) conforman locales de tercera clase y deben comunicar directamente con el mercado si no posee servicios sanitarios propios.
- a) Pasajes o circulaciones interiores:

El ancho mínimo de los pasajes o pasos destinados en un mercado de puestos minoristas, a la circulación pública será:

- con puestos de los dos lados	3,00m.
- con puestos de un solo lado	2,50m.

(Ord. 23019)

- e) Servicio de salubridad para el público:

El servicio de salubridad para el público se determinará según lo establecido en los incisos b) y d) de LOS ARTÍCULOS 3.7.3.1. y 3.7.3.2. "Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales".
- f) Instalación para residuos:

Habrà instalación para residuos que cumplirá con lo establecido en el inciso e) de "Características constructivas de un autoservicio de productos alimenticios" (5.8.4.e).

5.8.6. COMERCIOS DONDE SE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS.

Los comercios donde se sirven y expenden comidas satisfarán lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios", además lo siguiente:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 133

Cuando la actividad sea permitida en una "galería de comercios", las dimensiones de los locales y los servicios sanitarios se ajustarán a lo dispuesto en "Dimensiones de locales y quioscos en galería de comercios" y "Servicios en galería de comercios".

a) Lugar para la permanencia del público:

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase.

Cuando a juicio de la Dirección estén aseguradas las condiciones de higiene, los muros y columnas podrán tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas.

Podrá destinarse un lugar al aire libre para el público consumidor cuando además se cuente con un salón interior, siempre que se aseguren condiciones eficientes de higiene.

b) Cocinas:

Los locales utilizados como cocina, serán considerados como de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

El área mínima establecida para cocinas debe responder a las exigencias de la Ley Nacional 18284 (Código Alimentario Argentino) adoptado por este Municipio por Ordenanza 4192 (abrogada por Ord. 7398).

En cuanto a ventilación, la Dirección puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

Las paredes interiores de la cocina se revestirán con friso de azulejos u otro material similar, hasta una altura no menor que 2m. medidos desde el piso.

Todas las puertas y ventanas de la cocina contarán con protección de malla fina.

Deberán ser visibles por el público concurrente o disponer de fácil acceso para que éste pueda observarla dentro del horario de funcionamiento.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de los alimentos deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior por conducto que ventile a cuatro vientos, para la evacuación de humo, vapor, gases, olores. La Dirección podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

Contará con piletas de material impermeable y liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1 m, de largo, 0,60 m. de ancho y 0,30 m. de profundidad, con servicio de agua caliente y fría, y desagüe a la red cloacal.

(Ord. 23109)

c) Servicio de salubridad para el público:

Será de aplicación lo normado en el inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

(Ord. 23109)

d) Servicio de salubridad para el personal:

Será de aplicación lo normado en el inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

e) Depósito de mercadería:

Cuando se cuente con depósito para almacenamiento de mercaderías, éste deberá cumplir las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 250m². y las de tercera clase cuando la superficie sea mayor. El solado y paramentos serán de material impermeable con desagüe de piso a la red cloacal.

f) Instalación para residuos:

Habrá instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

1) Mediante compactador, o embolsador en local ad hoc.

2) Mediante depósito destinado a los recipientes de desperdicios. Tendrá solado y paramentos impermeables y desagüe de piso. Su ventilación será natural directa o mediante conducto, además poseerá canilla surtidora.

g) Aislación acústica:

Cuando las cocinas, lavavajillas, circulaciones y salones comedores y/o bares, tengan paramentos o cielorrasos que linden o puedan lindar con locales habitables, será obligatorio aislarlos acústicamente por métodos o elementos que merezcan la aprobación de la D .O. P.

5.8.7. COMERCIO DE VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ELABORADOS Y/O BEBIDAS ENVASADAS Y COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y EXPENDEN COMIDAS, EN ESTACIONES DE VEHÍCULOS PARA TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS Y/O EMPRESAS DE AERONAVEGACION Y OTROS LUGARES DE USO PUBLICO.

En una estación de vehículos de transporte colectivo de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación y salas de espectáculos, exposiciones, estadios, y otros lugares de reunión de público que a tales efectos acepte la D.O.P., los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 134

- a) Locales con acceso directo desde la vía pública:
Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la "estación", se dimensionarán según lo establecido en este Reglamento para los locales de tercera clase.
- b) Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave: se regirán por las disposiciones del artículo 5.8.1.
- c) Quioscos dentro del vestíbulo o nave: Se regirán por las disposiciones del artículo 5. 8.1.
Los materiales que intervengan en su construcción serán incombustibles.
Además de lo dispuesto precedentemente los locales y quioscos cumplimentarán lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y "Comercios donde se sirven y expenden comidas", cuando así corresponda.
No se exigirán servicios de salubridad para el personal, cuando la "estación" cuente con esos servicios de uso público. Asimismo en los locales donde sirven y expenden comidas no se exigirán servicios sanitarios para el público cuando su capacidad determinada de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" no exceda de diez (10) personas.

5.8.8. COMERCIOS QUE ELABORAN PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE VENTA INMEDIATA.

5.8.8.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS COMERCIOS QUE ELABORAN PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE VENTA INMEDIATA .

Los comercios donde se elaboren productos alimenticios de venta inmediata al público, satisfarán lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a) Local de ventas:
Cuando en él se consume el producto, deberá cumplir lo dispuesto en "Comercios donde se sirven y expenden comidas".
Cuando esté contiguo a la cuadra de elaboración, el muro separativo podrá tener ventanales fijos para permitir la visión entre ambos ambientes.
- b) Cuadra de elaboración:
A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local será considerado de tercera clase. El área mínima establecida para el local de tercera clase deberá respetar lo normado en 5.8.6. b). Contará con piletas de material impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua caliente y fría, y desagüe a la red cloacal.
- c) Depósito de mercaderías:
El o los depósitos de materias primas empleadas en la elaboración, se ubicarán independizados de la cuadra de elaboración, y de otras dependencias.
Habrá por lo menos un depósito para la materia prima y otro para envases vacíos.
- d) Depósito de combustible:
Cuando se utilicen sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería.
Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en "Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos" y "Tanque no subterráneo para combustible líquido de consumo diario".
- e) Lugar para lavado de materiales o envases:
Deberá contar con piletas reglamentarias (5.8.6.b).

5.8.8.2. ELABORACION Y VENTA DE PAN .

Una panadería cumplirá con lo dispuesto en "características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata" y además lo normado en la Ordenanza 4252.

5.8.8.3. ELABORACION Y VENTA DE PASTAS FRESCAS.

No se requerirá la exigencia de cuadra de elaboración, pudiendo efectuarse la elaboración de pastas en el salón de ventas a condición que:

- a) El salón de venta posea una superficie no menor de 22 m² .
- b) El ambiente dedicado a la elaboración se halle separado del lugar destinado a la atención del público, mediante vitrinas mostradores, barandas metálicas o tabiques de vidrio, de una altura no superior a 2,20m.
- c) Las instalaciones mecánicas y/o electromecánicas disten no menos de 0,80m. de aquellas separaciones y que cuando sean instaladas en las proximidades de las puertas de acceso se hará a no menos que 3m. y a una distancia no inferior a 0,80m. de las vidrieras y a 0,80m. de todo muro separador de unidades funcionales.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 135

- d) El local donde se elaboren los ingredientes para la fabricación de las pastas, deberá cumplir lo establecido en el inciso b) del presente artículo.

5.8.8.4. ELABORACION Y VENTA DE HELADOS, CREMAS HELADAS PRODUCTOS AFINES (HELADERIAS).

Una heladería cumplirá con lo dispuesto en 5.8.8.1.

Cuando en el local de ventas se habiliten mesas y sillas para el público, se exigirán los requisitos determinados en "Comercios donde se sirven o expenden comidas".

Cuando la elaboración se efectúa en el salón de venta, las instalaciones electromecánicas destinadas a la fabricación serán emplazadas alejadas del público, preferentemente en la parte posterior del local y debidamente protegidas por mamparas de vidrio templado o material similar incombustible de una altura de 2,20m. que la circunde. En este caso no se exigirá "cuadra de elaboración", debiendo destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que 9m²., con un lado mínimo de 2,50m. y una altura libre no menor que 3,00m.

A los efectos de la iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

5.8.8.5. ELABORACION Y VENTA DE PIZZA, FUGAZZA, FAINA, POSTRES, FLANES, CHURROS Y EMPANADAS.

Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, hogares, así como también chimeneas, cumplirán con lo dispuesto en 3.15.2., 3.15.4. y 4.12.

Cuando como complemento de la actividad principal se elaboren productos mediante frituras, el local destinado a tal fin deberá cumplir lo establecido en el inciso b) del artículo 5. 8. 6 .

5.8.8.6 PREPARACION DE INFUSIONES DE CAFE, TE Y YERBA MATE PARA SU DISTRIBUCION Y VENTA AMBULANTE EN TERMOS .

Un local destinado a la preparación de infusiones de café, té y yerba mate, cumplirá con lo dispuesto en este artículo, exceptuándoseles de la exigencia de poseer local de venta.

No obstante, deberán contar con local adecuado, separado de la "cuadra de elaboración" para la atención de personal encargado de la distribución y venta.

5.8.9. ESTABLECIMIENTO DESTINADO A FRACCIONAMIENTO, ENVASAMIENTO Y/O EMPAQUETAMIENTO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS.

Un local donde se fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios o bebidas satisfará lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a) Lugar para fraccionamiento y envasamiento: Deberá contar con pileta de metal inoxidable o material impermeable y liso, de no menos de 1m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.
- b) Lugar para lavado de envases: El lavado de envases se efectuará por sistema automático y mecánico, destinándose a tal fin un ambiente independiente de las demás dependencias, que cumplirá los requisitos establecidos en "Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" incisos a), b) y c) (artículo 5.9.3.1.).
- c) Depósito de mercadería: Deberá contar con depósitos independientes entre sí y del lugar de fraccionamiento y ENVASAMIENTO, destinado a:
 - I) Guarda de materia prima;
 - II) Guarda de productos elaborados, destinados a la venta;
 - III) Guarda de envases vacíos.

Los depósitos destinados a guarda de materia prima y productos elaborados destinados a la venta cumplirán lo establecido en los incisos a), b) y c) de "Características constructivas de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" (5.9.3.1.).

- d) Local para ventas:

Cuando se destine un lugar anexo para efectuar la venta de productos, ese local cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios".

Podrá utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a condición de que el mismo esté separado de aquél mediante mamparas de vidrio, templado o mampostería revocada o alisada, de no menos de 2,20m. de altura, completada esa separación hasta el cielorraso, con bastidores de malla fina. Todos los materiales serán incombustibles.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 136

5.8.10. DEPOSITOS Y/O VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS ENVASADAS.

5.8.10.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS DEPOSITOS Y/O VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/ O BEBIDAS ENVASADAS.

Estos locales cumplirán las disposiciones contenidas en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios", debiendo contar con locales separados cuando en ellos se depositen productos elaborados y no elaborados. El local destinado a depósito de productos no elaborados cumplirá además con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados".

Cuando el depósito sea utilizado para guardar sal u otras materias salitrosas, los muros y cielorrasos contarán con revestimiento impermeable y perfectamente alisado.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de Obras Sanitarias.

5.8.10.2. DEPOSITO DE HUEVOS.

Cuando en el se depositen mas de quinientas (500) docenas de huevos, deberá cumplir las siguientes condiciones constructivas:

- a) Deben existir locales separados para recepción, procesamiento, clasificación y embalaje, y expedición.
- b) Los locales de recepción y expedición deben tener una capacidad de almacenaje que será calculada tomando como base la cantidad de 13 cajones de 30 docenas cada uno por metro cúbico. Los cajones se estibarán a no menos de 15cm. del suelo.
- c) Deben exigirse equipos de aire acondicionado que mantengan la temperatura entre los 8 y los 15 grados C, y la humedad relativa entre los 70 y 90%. .
- d) Contiguo al local de recepción se hallará el local destinado a la clasificación y embalaje, donde se ubicará la sala de inspección veterinaria.

Cuando la capacidad no exceda de quinientas (500) docenas de huevos, el local utilizado como revisadero, podrá no reunir las condiciones de un local de tercera clase.

5.8.10.3. DEPOSITO DE PRODUCTOS LACTEOS.

Según la naturaleza de los productos a depositar, además de cumplir con lo establecido en "Características constructivas de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas", se cumplirá lo siguiente:

- a) Cuando se deposite leche y derivados, se hará en cámaras frías o heladeras a temperatura no mayor que 10° centígrados.
- b) Cuando se depositen quesos, el local destinado a tal efecto, tendrá los muros con revestimiento impermeable hasta el cielorraso.
- c) Cuando además de depositarse, se realicen operaciones relativas al procesado del queso, tales como aceitado, lavado, coloreado, parafinado, enharinado, raspado, descortezado, sellado y envasado, las mismas se realizarán en un local independiente del depósito, y provisto de las instalaciones exigidas en 5..5.

5.8.10.4. MADURADERO DE BANANAS.

Para el proceso de maduración, independiente del local de depósito, deberá contarse con cámaras especiales, que reunirán las siguientes características:

- a) Serán constituidas con material incombustible
- b) Los paramentos y cielorrasos serán revestidos con material impermeable
- c) Los solados serán de material impermeable.
- d) Las puertas de estas cámaras serán construidas con material incombustible, abrirán hacia afuera y estarán provistas por dispositivos para su cierre hermético, que podrán ser accionadas indistintamente, tanto del interior como desde el exterior y además poseerán alarma visual y sonora.

5.8.10.5. VENTA DE CARNES EN SUBASTA PUBLICA.

Atento a lo normado por el Decreto 489/81 (del P.E.N. y a las exigencias de SENASA), la edificación para la actividad del rubro debe responder a las siguientes características:

- Piso impermeable con 2% de declive;
- Frisos de azulejos o similares hasta 3m., el resto y el techo cubiertos con revoque fino y pintura impermeable de color blanco;
- Local para inspección veterinaria;
- Plataforma de carga y descarga;

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 137

- Local para exposición y venta independiente de la carga y descarga;
- Cámaras frigoríficas;
- Depósito de comisos;
- Vestuarios y servicios sanitarios reglamentarios; en el local de recepción, exposición y venta, la temperatura no podrá exceder los 10 grados C.

Los rieles del local de venta estarán colocados a una distancia de 1m. entre sí y a 1m. de las columnas y paredes.

Además de cumplir con lo dispuesto en "Características constructivas de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas", los locales deberán tener una superficie mínima de 300m²., un lado mínimo de 6m . y una altura de 3, 50m.

Los ganchos y rieles deberán ser de material anticorrosivo.

5.8.10.6. VENTA AL DETALLE.

En los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, donde además se efectúe venta al detalle, contarán con un local anexo que cumpla con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o, bebidas envasadas", en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados", según corresponda.

5.8.11 SUPERTIENDA, AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS Y COMERCIOS CON ACCESO DE PUBLICO Y NO EXPRESAMENTE CLASIFICADOS

(Ord. 11662)

a) Dimensiones, iluminación y ventilación.

- 1) A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, los locales serán considerados como de tercera clase. Se exceptúan de estas generalidades, respecto del área, aquellos cuyas áreas están establecidas específicamente..
- 2) La superficie mínima requerida para el local de tercera clase deberá incrementarse en 3.00m² por cada persona que exceda de seis (6). Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima deberán responder a lo establecido en "Coeficiente de ocupación.
- 3) En el local de ventas deberá destinarse una tercera parte de su superficie, como mínimo, para la circulación y permanencia del público y del personal.
- 4) En los comercios con acceso al público y no expresamente clasificados en los que trabajen no más de dos (2) personas, los locales a los efectos de la iluminación y ventilación serán considerados como de primera clase y su superficie mínima no será menor de ocho (8) m², con un lado mínimo de dos (2) m y una altura libre mínima de 2,40m.

b) Paramentos.

Los paramentos serán de mampostería, revocados, alisados y pintados, admitiéndose otros revestimientos que satisfagan las condiciones de higiene.

c) Cielorrasos.

Serán de material incombustible, de fácil limpieza y tendrán tratamientos antitérmicos y de aislamiento acústica.

d) Solado.

Deberán ser de mosaicos, baldosas u otros materiales que permitan su fácil limpieza.

e) Depósitos anexos.

Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal, ajustarán sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Reglamento para los locales de cuarta clase, cuando su superficie sea menor que . 250m².

Cuando supere esa superficie deberá cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

f) Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de "Instalaciones eléctricas".

(Ord. 8324)

g) Medios de Salida, escaleras, pasillos y corredores exigidos:

Sin perjuicio de cumplimentar "Medios de Salida" Capítulo 3.6. los pasillos interiores para la circulación del público en supertiendas, autoservicios, supermercados y asimilados, tendrán un ancho mínimo de 1,50 mts.

En los "Comercios con acceso de público no expresamente clasificados" los pasos interiores para la circulación del público tendrán un ancho no inferior a 1,10 mts., libre de obstáculos.

En ambos casos regirá asimismo lo establecido en 3.12.

(Ord. 23019)

- h) Servicio de salubridad para el personal:
Se establecerá de acuerdo con lo que determina el inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.
A tal efecto se tomará en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

(Ord. 23019)

- i) Servicio de salubridad para el público:
Será de aplicación las normas del inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.
- j) Protección contra incendio.
Se observarán estrictamente las condiciones constructivas y prevenciones establecidas en 3.17 y 3.18.
- k) Estacionamiento de vehículos, carga y descarga.
Ver COT y sus normas complementarias.
- l) Sectores de requisitos diversos.
En un supermercado o supertienda, cada sector (por ej. alimenticio, vestimenta, etc. del hogar, etc.) responderá a los requerimientos específicos de la actividad.

5.9. INDUSTRIAL

5.9.1. FABRICACION, ELABORACION E INDUSTRIALIZACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS EN GENERAL.

Se hallan comprendidos en las disposiciones de este capítulo todos aquellos establecimientos destinados a la fabricación y/o elaboración y/o industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.

Exceptúase del cumplimiento de las normas contenidas en este capítulo a las actividades comprendidas en "Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

5.9.1.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA FABRICACIÓN, ELABORACION E INDUSTRIALIZACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS EN GENERAL.

Los locales destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general, cumplirán lo dispuesto en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además contarán obligatoriamente con las siguientes secciones independientes entre sí:

- a) Cuadra de elaboración;
- b) Envasamiento y/o expedición;
- c) Depósito de materias primas;
- d) Depósito de mercaderías elaboradas;
- e) Módulo para carga y descarga;
- f) Superficie de estacionamiento;
- g) Cocina y Comedor para el personal.

Cuando la actividad lo requiera contarán además, según corresponda, con las que a continuación se detallan independientes entre sí y de las anteriores (sin perjuicio de otros locales que la actividad requiera):

- a) Depósito y lavado de envases;
- b) Depósito de harina;
- c) Depósito de sal;
- d) Depósito para combustibles;
- e) Cámara de desecación, maduración o estacionamiento;
- f) Sala de máquinas;
- g) Cámara frigorífica;
- h) Depósito para residuos o compactados, según corresponda.

5.9.1.2. CUADRA DE ELABORACIÓN.

Se ajustará a lo establecido en el inc. b) de "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata" y además contarán con bocas o canillas distribuidas en proporción de una (1) por cada 50,00m². de superficie y colocadas entre 0,30m. y 0,50m. del solado, con servicio de agua fría y caliente.

5.9.1.3. DEPOSITO PARA MATERIA PRIMA.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 139

Se ajustarán a lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios" y además se independizarán de la cuadra de elaboración y otras dependencias del establecimiento.

5.9.1.4. DEPOSITO PARA MERCADERÍA ELABORADA.

Deberán reunir iguales condiciones que las establecidas para los "Depósitos de materia prima".

5.9.1.5. DEPOSITO Y LAVADO DE ENVASES.

Los locales donde se realice el lavado de envases reunirán las condiciones establecidas en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios".

5.9.1.6. DEPOSITO DE HARINA.

Cumplirán las mismas exigencias que las establecidas para "'Depósito para materia prima" y las de la Ordenanza 4252.

5.9.1.7. DEPOSITO PARA SAL .

El depósito utilizado para guardar sal o materias salitrosas deberá tener muros y cielorraso con revestimientos impermeables y perfectamente alisados.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal, según disposiciones de Obras Sanitarias.

5.9.1.8. DEPOSITO DE COMBUSTIBLES.

Cuando se utilicen combustibles sólidos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimenten lo dispuesto en "Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos" y "Tanque no subterráneo para combustible líquido de consumo diario".

5.9.1.9. CAMARA DE DESECACION, MADURACION O ESTACIONAMIENTO

Una cámara para desecación, maduración o estacionamiento, cumplirá lo dispuesto en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios".

5.9.1.10 SALA DE MAQUINAS.

Cumplimentará las disposiciones generales de este Reglamento que correspondan a los locales de tercera clase.

Las chimeneas cumplirán las disposiciones del Artículo 4.12.3.

5.9.1.11 CAMARAS FRIGORIFICAS.

Se ajustarán a lo establecido en "Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos".

5.9.1.12 DEPOSITO PARA RESIDUOS.

Un deposito para residuos será construido totalmente en material incombustible y estará dotado de puerta metálica.

Los paramentos y el cielorraso, serán revestidos con material impermeable alisado.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de Obras Sanitarias y de la Ley 5965. La ventilación será mediante conducto a los 4 vientos.

5.9.1.13 FABRICAS DE CONSERVAS DE FRUTAS Y VEGETALES.

Además de cumplimentar las condiciones generales establecidas en este Capítulo, contarán con un local independiente de la cuadra de elaboración destinado exclusivamente al lavado de frutas y vegetales, provistos de piletas construidas en material impermeable, dotadas de agua fría y caliente y conectadas a la red cloacal .

Este local se ajustará a lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios".

5.9.1.14 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A FABRICACION DE CHACINADOS Y/O EMBUTIDOS.

Los locales destinados a la fabricación de chacinados, cumplirán la totalidad de las disposiciones contenidas en el Artículo 5.9.1.1., y además deberán tener secciones independientes entre sí destinadas

a:

a) Cámara de maduración o estufa;

b) Sala de ahumados;

- c) Cocción y/o esterilización;
- d) Cámara para salazones.

Las fábricas de chacinados deben hallarse aisladas de toda industria que elabore productos comestibles.

Se exige un alero no menor de 5 metros para protección de la playa de carga y descarga.

El edificio será íntegramente de mampostería.

Los pisos serán de material impermeable, antideslizante y resistente a los ácidos grasos.

Tendrán drenaje propio y un declive del 2%.

La ó las bocas de drenaje estarán tapadas con rejillas removibles y la conexión a la red general de descarga de fluentes se hará por cierre sifónico.

A más de los elementos constructivos citados en el presente capítulo, las fábricas de chacinados dispondrán de:

Oficina de Inspección Veterinaria.

Depostadero.

Depósito de Tripas.

Depósito de Aditivos.

Local de lavado de utensilios.

Todas las dependencias de las fábricas de este ramo deben estar aisladas entre sí, con puertas de cierre automático con sus aberturas protegidas con tela inoxidable anti-insectos o cortina de aire.

5.9.1.15 CUADRA DE ELABORACION DE CHACINADOS.

Una cuadra de elaboración de chacinados, además de cumplir las condiciones generales establecidas en el Artículo 5. 9.1.2., cumplirá lo siguiente:

- a) Superficie mínima: 30,00m²., con un coeficiente de ocupación de 5,00m². por persona;
- b) Su altura no será inferior que 4,00m.;
- c) El solado, además de ser antideslizante, contará con canaleta perimetral y el desagüe del mismo, como así también el de las piletas se efectuará a la red cloacal, previo paso de los líquidos por cámara de decantación;
- d) El revestimiento de los paramentos y columnas, será de azulejos o material similar hasta una altura mínima de 3,00m. medidos desde el solado.
El resto, como asimismo el cielorraso, será revocado y pintado con productos que permitan el lavado;
- e) Habrá piletas de metal inoxidable, material impermeable y liso u otro material similar. Tendrán sus bordes y ángulos interiores redondeados. El número de piletas será de una cada 50.00m². o fracción superior de 5,00m². Sus dimensiones mínimas serán: 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, provistas de agua fría y caliente;
- f) Habrá bocas de agua o canillas a una altura entre 0,30m. y 0,50m. medida desde el solado, distribuidas convenientemente, a razón de una cada 50,00m². con servicio de agua fría y caliente.

En la cuadra de elaboración podrán instalarse autoclaves destinados a la cocción, siempre que no se disminuya con ello la superficie reglamentaria.

5.9.1.16 CAMARA DE MADURA O ESTUFA.

Se cumplimentará lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios".

A los efectos de su altura, se considerará como local de cuarta clase.

5.9.1.17 SALA DE AHUMADO.

La sala de ahumado estará totalmente construida con material refractario y puertas metálicas que abrirán hacia afuera, provistas de cierre hermético. Su altura se ajustará a lo establecido para los locales de cuarta clase.

5.9.1.18 COCCION Y/O ESTERILIZACIÓN.

El local destinado a cocción y/o esterilización se ubicará independizado de la cuadra de elaboración, pero reunirá las mismas condiciones que las establecidas para aquella.

5.9 1.19 DEPOSITO Y SALAZÓN.

Este local reunirá las mismas características constructivas que las establecidas para la "Cuadra de elaboración" (5.9.1.2.) y además:

- a) El solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables;
- b) Contará con piletas de cemento alisado, con bordes y ángulos interiores redondeados, provistos de agua fría y caliente y con desagüe a la red cloacal.

5.9.1.20. DESPOSTADEROS DE RESES DE ABASTO.

5.9.1.20.1 ALCANCE DE LAS DISPOSICIONES PARA DESPOSTADEROS DE RESES DE ABASTO.

Las disposiciones para despostaderos de reses de abasto alcanzan a los establecimientos donde se proceda al troceado y/o deshuesado de animales de las especies ovina y/o bovina y/o porcina para su posterior industrialización o comercialización al por mayor.

5.9.1.20.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS DESPOSTADORES DE RESES DE ABASTO.

Un despostadero de reses de abasto cumplirá las normas generales del C.O.T. y este Reglamento, especialmente los Artículos 5.9.1.1, 5.9.1.14 y 5.9.1.15 y además las siguientes:

- a) Local de despostar:
 - 1) Superficie:

La superficie del local de desposte se calcula a razón de 5,00m². por persona que en él trabajen, con un mínimo de 30, 00m² .
 - 2) Solado:

El solado del local de desposte será impermeable y antirresbaladizo. En su perímetro habrá una canaleta para recibir las aguas de lavado y conducirlas a la red cloacal.
 - 3) Altura, paramentos, cielorraso:

La altura del local no será inferior a 4, 00m .
Los paramentos serán lisos e impermeables hasta los 3, 00m . del solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado.
Todos los ángulos serán redondeados incluso el borde superior del revestimiento impermeable, cuando este sobresalga del plano de la pared.
 - 4) Malla metálica en vanos:

Todos los vanos que comuniquen el local con el exterior estarán provistos de malla metálica fina, montada en bastidores fijos.
En las puertas del bastidor se ubicará hacia afuera debiendo cerrarse automáticamente.
- b) Cámaras frigoríficas:

Se ajustarán a lo establecido en "Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos" (5.9.2.1.) .

5.9.1.21 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL TRATAMIENTO DE PRODUCTOS DE LA PESCA.

5.9.1.21.1 ESTABLECIMIENTOS DE FILETEADO Y/O DE BLOQUES.

Cumplirán las disposiciones contenidas en los Artículos 5.9.1.1. y 5.9.3.1.

5.9.1.21.2 FABRICAS DE CONSERVAS DE PESCADO.

Cumplirán con lo dispuesto en 5.9.1.1. y 5.9.3.1., y además contarán obligatoriamente con las siguientes dependencias:

- Local destinado a Inspección Veterinaria.
- Sala de recepción de materias primas.
- Sala de elaboración.
- Sala de envasado.
- Cámaras frigoríficas.
- Sala de cocción.
- Local para lavado de utensilios.
- Local de embalaje, rotulación y expedición.
- Local para detritos, desperdicios y comisos.

5.9.1.21.3. FABRICAS DE HARINA DE PESCADO.

Cumplirán con lo dispuesto en la Ordenanza 4395 y el Decreto N° 2004/78.

5.9.1.21.4 PLANTAS DE ELABORACION DE SALAZONES.

Cumplirán con lo dispuesto en 5.9.1.15 y 5.9.3.1. Cuando la planta de salazones sea parte de un establecimiento donde se desarrollan otras actividades, la misma se hallará aislada del resto, pudiendo ser comunes las otras dependencias.

5.9.2. CAMARAS FRIGORÍFICAS Y ESTABLECIMIENTOS FRIGORIFICOS.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA CAMARAS FRIGORIFICAS Y ESTABLECIMIENTOS FRIGORIFICOS.

a) Cámaras frigoríficas: Se entiende por cámara frigorífica, el local construido incluyendo material aislante térmico, destinado a la conservación por medio del frío de productos perecederos.

Deberán ser construidas íntegramente en mampostería y tendrán un revestimiento aislante con material aprobado por la Dirección y contarán con antecámaras a fin de no comunicar directamente con el exterior. Las puertas de las cámaras deberán ser accionadas desde el interior y el exterior de las mismas.

Las cámaras anexas a comercios minoristas no requieren antecámaras.

- 1) Solado: El solado estará construido con material impermeable, antideslizante y no atacable por los ácidos grasos. Los ángulos de encuentro con paredes y columnas serán redondeados y el piso se hallará al mismo nivel superior de los pisos exteriores.
- 2) Paramentos: Las paredes de las cámaras frigoríficas no metálicas deberán construirse de mampostería o de hormigón armado. Estarán revocados totalmente con enlucido de cemento natural o blanco o revestidos de azulejos u otro material impermeable, no atacable por los ácidos grasos, de fácil lavado, aprobado por SENASA. El exterior se hallará también revocado en forma de evitar el paso de humedad.
- 3) Techo y cielorrasos: El techo debe ser de construcción similar al de los paramentos. El cielorraso debe ser de material impermeable e incombustible y de fácil limpieza.
- 4) Materiales aislantes: Cualquier material aislante térmico que se utilice, deberá ser colocado en forma tal que permita el cumplimiento de lo especificado para paredes y techos y no tener contacto con el ambiente interno o externo de la cámara.
- 5) Puertas: Las puertas serán de hojas llenas provistas de material aislante térmico. Se admite en su construcción la madera revestida en su totalidad por material metálico no corrosivo y no oxidable u otro elemento siempre que sea inodoro, poco higroscópico e impermeabilizado. Las puertas deberán permitir su apertura tanto del exterior como del interior de las cámaras, y contarán con un sistema de alarma accionado desde el interior independiente del suministro normal de electricidad.
- 6) Columnas: Las columnas deberán reunir los mismos requisitos exigidos para los paramentos.
- 7) Iluminación: Se atenderá a lo normado por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, colocándose llaves de control internas y externas.
- 8) Ventilación: La ventilación se hará mediante dispositivos que permitan la eliminación de posibles pérdidas de gases refrigerantes.
- 9) Tuberías de refrigeración: La tubería de refrigeración dentro de la cámara se colocará paralela a las paredes y distante de ellas a no menos que 0,10m. Debajo de la tubería habrá un colector de agua de deshielo que desagotará a la canaleta perimetral.
- 10) Instalaciones de higiene: Existirá una instalación de agua corriente fría y caliente, la que podrá estar fuera de los ambientes de las cámaras y antecámaras para el lavado de las mismas.

b) Establecimientos frigoríficos:

Un establecimiento frigorífico, además de las exigencias propias de la “cámara frigorífica”, cumplirá además con lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” en lo que le sea de aplicación y además lo siguiente:

- Contarán por lo menos con un local independiente de las cámaras y antecámaras, destinado a la recepción y/ o empaque y/o expedición de las mercaderías que cumplirá con lo establecido en “Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” en sus generalidades e Incisos a), b) y c), contarán además con un local habitable destinado a inspección veterinaria.

5.9.3. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, TALLERES Y/O DEPOSITOS INDUSTRIALES.

5.9.3.1. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.

Los locales destinados a trabajo, venta y/o depósitos en establecimientos industriales o talleres son considerados de tercera clase en cuanto a dimensiones, iluminación y medios de salida.

En cuanto a ventilación, satisfará las condiciones indicadas en el cuadro 3.5.2., pero además, la D.O.P. podrá, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo proyectado o que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

5.9.3.1.a) SOLADO.

El solado de los lugares de trabajos se construirá con materiales resistentes al desgaste y serán impermeables, lisos no resbaladizos y que no se tornen resbaladizos con el uso, sin desniveles y fácilmente lavables.

Se permitirá la construcción de pisos con materiales especiales en los casos particulares de industrias que así lo soliciten para su necesidades específicas, previa aprobación por parte de la D.O.P.

La superficie de los solados de los lugares de trabajo se determinará en razón directa de la cantidad de personas que deben habitualmente desempeñar en forma simultánea sus tareas dentro del local, en proporción de 4 metros cuadrados como mínimo por cada operario. En el computo de esta superficie, puede incluirse el espacio reservado para la protección y circulación entre máquinas, pasajes de escapes y otros sectores no utilizados como zonas permanentes de trabajo.

El solado tendrá declive del 2% y desagüe a la red cloacal. Este último, si así lo estima necesario conveniente la D.O.P., se hará a través de cámaras de decantación y/o depuración.

5.9.3.1.b) PARAMENTOS.

Los muros o paredes interiores de los locales de trabajo serán lisos, resistentes al fuego y sólidos.

Se aceptarán para su construcción, mampostería o chapas de hierro galvanizado y/o aluminio u otros de similares características. Cuando se empleen paredes de mampostería, las mismas están cubiertas con revoques lisos y pintadas en colores claros. Las paredes construidas con chapas de hierro galvanizado o aluminio serán permitidas únicamente en aquellos establecimientos en que se elaboren materiales o productos que no exijan condiciones especiales de higiene y siempre que satisfagan las condiciones básicas de confortabilidad establecidas en el presente Reglamento.

Asimismo, la D.O.P. admitirá paramentos de ladrillo a la vista con sus juntas debidamente tomadas, cuando a su juicio la índole de la actividad lo justifique.

Cuando se empleen o derramen líquidos o sustancias aceitosas o grasas, los paramentos contarán con frisos impermeables hasta una altura no menor de dos metros medidos sobre el solado. Si este revestimiento sobresale del plano del paramento, tendrá canto achanflado o redondeado.

5.9.3.1.c) TECHOS.

Los techos serán impermeables, de suficiente resistencia, y en lo posible atérmicos. Entre los materiales recomendados para ello están: Losa de hormigón armado, tejas cerámicas, chapas onduladas de fibrocemento, de hierro galvanizado o de aluminio. La altura mínima, medida desde el piso a la parte más baja de la estructura del techo, o hasta el cielorraso cuando este exista, no será inferior a tres metros.

5.9.3.1.d) ESCALERAS.

Las escaleras, plataformas y rampas, estarán calculadas para soportar una carga mínima de 500 kg/m². y se construirán con materiales resistentes al fuego, antideslizantes y que no se tornen resbaladizos con el uso, respetando las siguientes exigencias de carácter general:

1) Las escaleras de circulación tendrán una pedana de valor reglamentario y un ancho mínimo de 1,15 metros;

(Ord. 8324)

2) Dichas escaleras estarán protegidas por ambos lados con paredes o barandas y deberán poseer dos pasamanos ubicados respectivamente a cada lado de las mismas a una distancia aproximada de 0,90m. sobre la línea de pendiente;

3) La pendiente de estas escaleras no será mayor que 35 grados. Cuando la pendiente sea menor de 10 grados, en lugar de escalera deberá preverse una rampa de superficie rugosa;

4) La altura libre vertical de cualquier escalera no podrá ser inferior a 2,10m., medida desde el borde anterior de cada escalón.

5.9.3.1.e) EXIGENCIAS ESPECIALES.

En los establecimientos industriales productores de bebidas, alimentos, cosméticos o artículos de tocador o medicinales, deben cumplirse las disposiciones generales, y además se ajustarán a los siguientes requisitos:

1) Las paredes serán revestidas por azulejos u otro material que cumpla con iguales condiciones de resistencia al fuego, impermeabilidad, pulido e higiene, hasta una altura no inferior a 1,80m. El resto de la pared estará terminado con una superficie lisa y pintada con pintura lavable de color claro;

2) El cielorraso será liso, de color claro y resistente al fuego

3) El piso será de mosaico o material equivalente;

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 144

- 4) En el interior de los locales destinados a producción, no podrán funcionar grupos electrógenos, caldera, hornos de incineración o cualquier otro equipo que pueda producir emanaciones o gases.

5.9.3.1.f) MEDIOS DE SALIDA.

Se cumplirá lo dispuesto en el Capítulo 3.6.

5.9.3.1.g) SERVICIOS DE SALUBRIDAD.

En todos los establecimientos industriales se habilitarán:

- 1) Vestuarios separados de los baños, con una superficie mínima de 0,75m². por persona (separados por sexo);
- 2) Guardarropas individuales en cantidad no menor del número mayor de personas que trabajan simultáneamente en un turno;
- 3) Duchas con agua fría y caliente en proporción de una por cada diez personas de cada sexo que realicen simultáneamente sus tareas;
- 4) Retretes con inodoro a la turca en proporción de uno de cada veinte personas trabajando simultáneamente en un turno, por cada sexo;
- 5) Orinales en proporción de uno cada cuarenta obreros varones que trabajen en un mismo turno;
- 6) Los locales sanitarios de las industrias responderán a lo normado en 3.7.4. y 3.7.5.

5.9.3.1.h) INSTALACIONES ELECTRICAS.

Se ajustarán al Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

5.9.3.1.i) CONSULTORIO MEDICO.

Cuando a juicio de la Dirección, fundada en la actividad desarrollada, así lo encuentre justificado, exigirá un local para el servicio de sanidad. Es obligatorio instalar este local cuando en un mismo turno trabajen 150 operarios o cantidad excedente de esta cifra.

5.9.3.1.j) Cuando las exigencias técnicas o arquitectónicas así lo requieran, la D.O. P. podrá eximir a una industria de las condiciones de habitabilidad establecidas en 3. 5. 2., siempre que tanto la ventilación y la iluminación sean provistas por medios adecuados

5.9.3.1.k) CHIMENEAS .

Las chimeneas que se instalen en establecimientos industriales, o talleres, cumplimentarán lo dispuesto en Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos". (4.12.3.3.).

5.9.3.2. DEPOSITOS ANEXOS O COMPLEMENTARIOS DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL.

Los locales utilizados como depósitos con carácter de anexos o complementarios de la actividad principal, siempre que no constituyan por sí rubro principal, cumplimentarán lo dispuesto para los locales de cuarta clase, en cuanto a iluminación, ventilación y altura.

5.9.4. LABORATORIOS PARA LA PREPARACION DE PRODUCTOS MEDICINALES Y/O VETERINARIOS.

5.9.4.1. NORMAS GENERALES.

Un establecimiento destinado a la preparación de productos medicinales y/o veterinarios reunirá las condiciones establecidas en Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales, y además contará obligatoriamente con secciones independientes entre sí, destinadas a:

- a) Preparación y/o elaboración;
- b) Envasamiento;
- c) Deposito para materia prima;
- d) Deposito para productos elaborados;
- e) Expedición;
- f) Deposito y/o compactador de residuos .

Cuando la actividad lo requiera, contará además, según corresponda, con las que a continuación se detallan, independientes entre sí y de las anteriores:

- g) Cámara frigorífica o heladera;
- h) Alojamiento para animales;
- i) Gabinete para ensayos y/o experimentaciones;
- j) Sala para esterilización;
- k) Deposito para combustibles.

Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla metálica fina (2mm.), montada en bastidores fijos; en las puertas el bastidor se ubicará hacia afuera debiendo cerrarse automáticamente.

5.9.4.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS LABORATORIOS PARA LA PREPARACION DE PRODUCTOS MEDICINALES.

a) Preparación y/o elaboración:

1) Los locales para preparación y/o elaboración, los para envasamiento, los depósitos para materias primas y productos elaborados y los gabinetes para ensayos y/o experimentaciones. serán construidos totalmente en mampostería o materiales de características similares.

El solado será impermeable, con declive a cámara de tratamiento.

Los paramentos tendrán revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de 2,00 m. medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado.

Todos los ángulos serán redondeados.

2) Cuando a juicio de la Dirección exista incompatibilidad entre los procesos de preparación y elaboración, podrá exigir que tales operaciones se realicen en distintos ambientes.

3) Cuando las características del proceso o la naturaleza de las materias primas así lo requieran, la Dirección podrá, a su juicio, exigir se efectúen en locales cerrados, con ventilación cenital o por conducto con tiraje forzado y remate de azotea a los cuatro vientos.

4) Se instalarán piletas con su interior liso e impermeable, provistas de agua caliente y fría, conectadas a la red cloacal; también podrán ser de metal inoxidable;

b) Depósito y/o compactador de residuos:

1) Un depósito para residuos será construido totalmente en mampostería o materiales equivalentes y estará dotado de puerta metálica.

Los paramentos y el cielorraso, serán revestidos con material impermeable alisado.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según las disposiciones de Obras Sanitarias.

La ventilación será mediante conducto.

2) Cuando se instale compactador de residuos se ajustará a lo dispuesto en “Disposición de los residuos – Compactadores-“(3.10.3.).

c) Cámara frigorífica:

En un laboratorio para la preparación de productos medicinales y/o veterinarios las cámaras frigoríficas, reunirán las condiciones establecidas en “Características constructivas de las cámaras frigoríficas” (5.9.2.).

d) Alojamiento para animales:

Los locales destinados para alojamiento de animales serán construidos totalmente de mampostería o materiales equivalentes. La Dirección determinará en cada caso la superficie, altura, lado mínimo, ventilación e iluminación, de acuerdo con el tipo y cantidad de animales que se alojen en ellos.

Los paramentos y los cielorrasos, serán revestidos con material impermeable alisado.

Los solados serán de material impermeable tendrán desagüe a la red cloacal según disposiciones de Obras Sanitarias.

En su interior tendrán bocas o canillas con servicio de agua corriente fría y caliente.

f) Depósito de combustibles: Cumplirán lo dispuesto en 5.9.1.8.

5.9.5. TALLERES DE PINTURA CON MAQUINA PULVERIZADORA.

Un establecimiento donde se pinte o barnice con maquinarias pulverizadoras, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” (5.9.3.1.); contará con local o locales destinados exclusivamente a esta actividad, que además tendrán las siguientes características:

a) Solado y paramentos:

El solado será de material impermeable.

Los paramentos serán lisos y tendrán revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00m. medidos desde el solado, y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados.

b) Ventilación:

La ventilación se efectuará por medios mecánicos que aseguren una constante renovación de aire durante las horas de labor, como mínimo 40m³./hora por persona que trabaja.

- c) Contará con sistema apropiado para la captación y retención de partículas de pinturas y/o barnices producidas por la actividad, que resulten nocivas para la salud del personal, de acuerdo a las exigencias de la Dirección de Saneamiento Ambiental.

Cuando el proceso se efectúe sobre piezas u objetos de tamaño reducido y/o manuable no se exigirá el local especial, pero en ese caso el establecimiento deberá contar con campanas metálicas revestidas interiormente con sustancias grasas y satisfacer lo determinado en el inciso c).

5.9.6. ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A DEPOSITO Y/O LAVADERO Y/O CLASIFICACIÓN DE TRAJOS Y/O PAPELES SUCIOS Y/O USADOS.

Un local destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trajes y/o papeles sucios y/o usados, complementario o no de otra actividad, deberá cumplir con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” (5.9.3.1.) y además lo siguiente:

- a) Suelo: Será impermeable, con desagüe a red cloacal.

- b) Paramentos - Cielorraso:

Los paramentos estarán contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable, alisado.

El cielorraso también tendrá revestimiento impermeable alisado.

- c) Superficie:

La superficie mínima no será inferior a 20,00m². y el lado mínimo no menor que 4,00m.

- d) Boca de agua:

Deberá contar con un servicio de agua, mediante boca o canilla.

- e) Ventilación:

Cuando la Dirección lo estime conveniente, podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada.

- f) Vanos:

Todos los vanos que comuniquen el local con el exterior estarán provistos de malla metálica fina, montada en bastidores fijos.

En las puertas el bastidor se ubicará hacia afuera debiendo estar provisto de cierra-puertas automático.

5.9.7. ESTABLECIMIENTOS PARA RECEPCION Y/O LAVADO Y/O LIMPIEZA Y/O PLANchado DE ROPA.

5.9.7.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa, cumplirá con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” (5.9.3.1.) y además lo siguiente:

- a) Ventilación:

Cuando la D.O.P. lo estime conveniente, podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada.

- b) Chimeneas:

Las chimeneas que se instalen se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.12.3.3. “Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos”.

Los escapes de las maquinas de planchar a vapor serán conectados a conductos o chimeneas que se mandarán a los cuatro vientos, por sobre el nivel de techos y/o azoteas, cumpliendo lo establecido en el artículo mencionado precedentemente; su diámetro no podrá ser inferior a diez (10) cm. y será de material que impida la propagación de ruidos y calor o con revestimiento que cumpla esa función.

- c) Maquinarias:

Serán permitidos generadores de vapor, los que deberán cumplir lo dispuesto en “Instalación de vapor de agua de alta presión” Artículo 4.12.4.

Todo tubo conductor de vapor o agua caliente contará con material de revestimiento aislante de suficiente espesor (mínimo 25mm.).

Todas las maquinarias deberán cumplir los retiros mínimos establecidos a la L.M. y a los ejes divisorios en 3.15.

5.9.7.2. DEPOSITO PARA ROPA SUCIA.

Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza y/ o planchado de ropa, contará con un local destinado exclusivamente a depósito de la ropa sucia, el que se ajustará a lo siguiente:

- a) Solado - Paramentos - Cielorraso:
El solado será impermeable, con desagüe a la red cloacal. Los paramentos estarán contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable alisado.
El cielorraso también tendrá revestimiento impermeable alisado.
- b) Iluminación y ventilación:
La iluminación se ajustará a lo que determina este Reglamento para los locales de cuarta clase al igual que su altura.
La ventilación será cenital o por conducto con remate en la azotea o techo, sin perjuicio de que cuando la Dirección lo estime conveniente pueda requerirse que la ventilación reglamentaria sea aumentada.
Cuando el establecimiento se dedique exclusivamente a la recepción de ropa para su posterior lavado y/o limpieza y/o planchado en otro lugar, deberá contar además del depósito de ropa sucia, con un local independiente destinado solamente a la guarda de ropa limpia y en el que podrá realizarse la atención del público. Este local se ajustará a lo determinado en este Reglamento para los locales de tercera clase.

5.10. SERVICIO DE HOTELERÍA.

Los locales destinados a Hoteles, Appart-Hotel (según Ordenanza N° 6937) y Casas de Pensión, deberán reunir las condiciones constructivas contenidas en este Reglamento General, y además las siguientes:

5.10.1.2. SALIDAS EXIGIDAS EN EDIFICIOS DE DESTINOS VARIOS.

Cuando en un edificio se ofrecen servicios de hotel o departamento residencial o casa de pensión con más de diez habitaciones, y en el mismo edificio existen otras viviendas o se ejercen distintas actividades aunque pertenezcan al mismo dueño, estas deberán tener accesos separados independientes y directos a la vía pública.

5.10.1.3. PUERTAS.

En todo edificio destinado a hotel o asimilado, las puertas deberán ser de vaivén o bien abrir siempre para afuera.

ANCHOS DE PASILLOS, ESCALERAS Y PUERTAS DE SALIDA.

- a) Los edificios que se construyan o los que se refaccionen con destino a hoteles, departamentos residenciales o casas de pensión salvo que estas últimas se compongan de menos de diez habitaciones, deberán contar, cuando consten de planta baja y un piso alto, con escaleras y cajas de escaleras incombustibles, cuando tengan dos o más pisos altos, contarán con ascensores, tanto para los pasajeros como para el servicio (ver 3.9.5.).
- b) Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1,40m. cuando sirvan para un máximo de 30 habitaciones. Para cada diez habitaciones suplementarias, se agregarán 0,10m. al ancho de la escalera. La misma escalera no podrá dar acceso a mas de sesenta habitaciones, salvo condiciones de construcción muy especiales debidamente justificadas y aprobadas por la D.O.P.
Las escaleras irán ensanchándose hacia la salida en planta baja teniendo en cuenta el número de habitaciones a las que sirven.
- c) Las escaleras principales de pasajeros no continuarán hasta pisos subterráneos o subsuelos y terminarán en planta baja en un vestíbulo, galería o pasaje cuya superficie se calculará en un mínimo de 2m². por habitación con no menos de 2m. de lado, con comunicación fácil y directa con la vía pública. En dichos vestíbulos, pasillos o pasajes, no habrá escalones en el piso y sus paredes y cielorrasos serán de material incombustible.
- d) La caja de la escalera principal no podrá distar de la vía pública más de 20m., a menos que se trate de edificios contruidos totalmente en hormigón armado o bien de esqueleto rígido de acero y con las paredes y solados de hormigón o de otro material equivalente incombustible.
- e) El ancho de los tramos de las escaleras debe ser uniforme en cada piso. Las escaleras llevarán pasamanos en ambos lados.
- f) Los edificios que se construyan para hoteles o casas de pensión con más de 30 habitaciones, deberán tener una entrada y una escalera especial de servicio.
- g) El ancho mínimo de las galerías o pasillos de cada piso será de 1,40m., debiendo ensancharse en 0,10m. por cada habitación en exceso de 30 en un mismo piso. Ninguna habitación podrá ser alejada más de 30m. del arranque de un tramo descendiente de escalera.
- h) Los solados de los corredores y pasillos de los pisos superiores deben tener pavimento incombustible. Ver 3.17.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 148

- i) Las puertas de salida a la vía pública tendrán como mínimo el ancho exigido del conjunto de las escaleras a las que sirven, en su parte inferior. Responderán en todo lo demás a lo especificado en el capítulo 3. 6..

5.10.2. PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO.

Los hoteles, Appart-hotel y casas de pensión, responderán a las exigencias del cuadro de protección contra incendio en 3.17.2. Contarán además con matafuego instalado entre cada cinco habitaciones y por lo menos uno por piso. En cada habitación habrá una planilla con instrucciones de uso de los matafuegos y un planito indicando las próximas salidas a la vía pública .

5.10.3. INSTALACIONES SANITARIAS.

En hoteles, departamentos residenciales y casas de pensión, las instalaciones sanitarias para el público responderán a las siguientes características:

5.10.3.1. HABITACIONES CON BAÑO ANEXO.

Cuando cada habitación de hotel, appart-hotel o pensión tenga un baño anexo, este constará de bañera o ducha, lavatorio, bidé e inodoro.

5.10.3.2. BAÑOS COMUNES.

Salvo los casos contemplados en el párrafo anterior, los establecimientos contarán:

- a) En cada habitación, un lavatorio con agua corriente fría y caliente;
- b) En cada piso, un cuarto de baño completo para cada seis habitaciones como mínimo;
- c) En cada piso, un inodoro para cada cinco habitaciones como mínimo;
- d) En cada piso, un cuarto de lavadero y/o depósito de ropería y/o artículos de limpieza por cada veinte habitaciones como mínimo.

En todo lo demás, serán de aplicación las normas constructivas, de iluminación y de ventilación detalladas en los capítulos 3.5. y 3.7., sin perjuicio de otros que puedan corresponder de acuerdo a este Reglamento.

5.10.3.3. BAÑOS INDEPENDIENTES.

Además de los servicios indicados en los párrafos precedentes, los edificios que para los destinos indicados se construyan o se refaccionen en adelante contarán con servicios sanitarios mínimos (lavatorio o inodoro) separados por sexo, de fácil acceso, para las personas que no sean huéspedes y que concurran al establecimiento.

(Ord. 23019)

5.10.3.4. BAÑOS PARA EL PERSONAL DE SERVICIO.

Será de aplicación lo normado en el inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

5.10.3.5. CAPACIDAD DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.

Las instalaciones de agua fría o caliente de los hoteles, departamentos residenciales o pensiones deberán ser calculadas de forma tal que permitan el funcionamiento simultáneo y eficaz de una tercera parte por lo menos de los artefactos instalados.

5.10.4. HABITACIONES.

Se ajustarán a las normas de habitabilidad en 3.5.1. y la Ordenanza N° 6937.

Queda prohibido instalar tabiques de madera o materiales similares .

5.10.5. COCINAS.

Todo hotel, appart-hotel, o casa de pensión que suministre comida a sus huéspedes, deberá contar con una cocina cuya superficie se calculará como mínimo con 1,50m². por cada habitación hasta 20 y que aumentará en 1m². por cada cinco habitaciones suplementarias o fracción, con un mínimo de 20m². Responderán a lo normado en 5. 8. 6. b).

5.10.6. COMEDORES.

Responderán a lo normado en 5.8.6.a) y además estarán dispuestos de manera de no tener comunicación directa con dormitorios o servicios sanitarios.

5.10.7. MEDIDAS INTERNAS DE SEGURIDAD.

A más de lo normado en 5.10.2., los locales destinados a baños contarán a proximidad de la bañera o ducha con un sistema de alarma similar a lo normado en 3.7.5.e) 3 y tanto sus solados como el fondo de la bañera tendrán características antideslizantes.

Las bañeras tendrán por lo menos dos agarraderas a niveles diferentes convenientemente distribuidos.

5.11. ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS DE DIVERSION.

5.11.1. TEATROS, CINEMATOGRAFOS Y SIMILARES.

5.11.1.1. OBJETOS DE LA REGLAMENTACION - TRAMITES INICIALES.

5.11.1.1.1. OBJETOS.

Queda sujeto a las prescripciones del presente Reglamento todo ámbito en que se desarrollen, con fines de explotación comercial o no, en forma habitual, espectáculos públicos o conferencias en vivo o mediante proyección o reproducción audiovisual, utilicen o no para su identificación, promoción o publicidad o información pública, alguna de las siguientes denominaciones: Teatro, Cinematógrafo, Cine-Teatro, Teatro de Cámara, Microcine, Sala de Conferencia, Auditorium, Sala de Uso Múltiple, o sus sinónimos, como asimismo los Café-Concerts o similares modalidades cuando se adopten en sus salas la disposición de butacas en filas.

5.11.1.1.2. TRAMITES INICIALES.

En todo trámite de construcción y/o habilitación de salas de espectáculos públicos se acompañará obligatoriamente un croquis de ubicación de butacas, pasillos, palcos, escaleras, puertas y vestíbulos, así como el cálculo de capacidad autorizada de acuerdo a lo estipulado en 5.11.1.10.

5.11.1.2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

5.11.1.2.1. MUROS.

Los muros que limitan la sala con la vía pública y con los predios vecinos, deberán tener un espesor o tratamiento especial y altura suficiente para evitar la propagación de cualquier incendio durante un tiempo mínimo de 30 minutos. Además, contarán con tratamiento acústico que evite la salida de ruidos molestos al exterior.

5.11.1.2.2. MATERIALES.

Queda prohibido el empleo de materiales combustibles en la construcción de salas de espectáculos, con las solas excepciones de pisos, puertas, ventanas, asientos, pasamanos y decoraciones que sean de imposible sustitución por materiales incombustibles. Los pisos de madera deberán ser apoyados sobre mampostería o hierro.

5.11.1.2.3. DISTRIBUCION DE AMBIENTES.

Toda sala destinada a teatro debe dividirse en cuatro secciones:

- a) Sala de espectáculo y sus adyacencias: pasillos, vestíbulos, palcos, foyer y similares;
- b) Escenario, su equipo técnico e instalaciones superiores;
- c) Camarines y oficinas administrativas;
- d) Depósito de decoraciones, ropería, sala de pintura, guardamuebles y talleres.

Los muros que separen los sectores b) y d) entre ellos y de los demás sectores, tendrán las características indicadas en 5.11.1.2.1., y las aberturas que necesariamente se establecerán entre ellos, serán cubiertas con puertas de material incombustible y se abrirán solo el tiempo indispensable para permitir el paso.

Los depósitos de decoraciones, ropería, talleres, etc. y los camarines deberán ser construidos con materiales incombustibles, con prohibición absoluta de su ubicación bajo el escenario.

5.11.1.3. ESCALERAS Y PASILLOS.

5.11.1.3.1. ESCALERAS.

Las escaleras destinadas al público serán de material incombustible, en lo posible de tramos rectos, y su ancho en ningún caso inferior al 1,50m. a partir del piso superior para los primeros 120 espectadores que deban circular por ellas; este ancho aumentará a razón de un centímetro por persona suplementaria hasta la puerta de salida a la vía pública, si es que no se prefiere adaptar a toda la escalera el ancho que debe corresponder al tramo inferior. En los casos de salas ubicadas en sótanos o semi-sotanos, dichas medidas se invertirán de manera de incrementar en similar medida el ancho de las escaleras en sentido ascendente.

En la disposición de escaleras y pasillos se evitarán las corrientes encontradas, y en caso de confluencias inevitables, las escaleras, corredores o vestíbulos en que estas tengan lugar, ofrecerán

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 150

salida directa a la vía pública. Siempre que sea posible, se salvarán los pequeños desniveles con rampas con preferencia a las gradas.

5.11.1.3.2. PASILLOS Y CORREDORES.

El ancho mínimo de corredores y pasillos internos de la sala, hasta su uso por cien espectadores, será de un metro en caso de haber butacas de un solo lado y de 1,20 m. en caso de haber espectadores de ambos lados.

Todo corredor y pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria, y será ensanchado progresivamente en dirección de esa salida de tal manera que en cada punto de su eje tendrá un ancho mínimo calculado a razón de un centímetro por persona situado en su zona de servicio.

5.11.1.4. PUERTAS Y VESTÍBULOS.

5.11.1.4.1. ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS.

Ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio de ingreso para un edificio de ocupación diversa, sin una superficie vestibular propia por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho libre total de las puertas de salidas exigidas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

- Hasta 500 espectadores 1 cm. por persona (mínimo 1,50m.);
- De 501 hasta 1.000 espectadores: mínimo 5m. más 8mm. por cada persona en exceso de 500;
- De 1.001 hasta 1.500 personas: mínimo 9m. más 7mm. por cada persona en exceso de 1000;
- De más de 1.500 personas, mínimo de 12,50m. más 6mm. por cada espectador en exceso de 1.500.

5.11.1.4.2. SUPERFICIE DE LOS VESTÍBULOS COMUNES.

La superficie de los vestíbulos de cada planta no será inferior a 1m². por cada seis espectadores que tengan asiento en esa zona, pero si hubiera varios pisos de butacas, el vestíbulo que da a la vía pública, tendrá dicha capacidad calculada sobre la total capacidad de la sala.

5.11.1.5. CASILLA DE PROYECCION.

Se aplicará lo normado en 3.17.8.2. Condición C.5.

5.11.1.6. CAMARINES.

En las salas donde haya artistas contratados, con transformación o cambios de atuendos; habrá camarines colectivos separados por cada sexo cuya superficie mínima se calculará a razón de 1m². por persona actuante, con un mínimo de 6m². y no menos de 2m. de lado, sin perjuicio de los camarines privados que el empresario considere conveniente instalar. En este último caso, los baños privados no serán tenidos en cuenta para el computo de baños para artistas.

(Ord. 23019)

5.11.1.7. INSTALACIONES SANITARIAS.

Será obligatoria la instalación de sanitarios para el público en cada piso, y además para el personal de la sala y para los artistas si los hubiera.

(Ord. 23019)

5.11.1.7.1. DETALLES DE INSTALACIONES PARA EL PUBLICO.

5.11.1.7.1.1. OPCIÓN A) AMBOS SEXOS

Para determinar la cantidad de servicios sanitarios para el público, se lo considerará integrado por un 50% de cada sexo, computado sobre la capacidad autorizada en cada planta.

La instalación de servicios sanitarios para el público de cada piso se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

- Para damas: hasta 200: 2 inodoros y 2 lavabos.

hasta 300: 3 inodoros y 2 lavabos.

hasta 400: 4 inodoros y 3 lavabos.

Por cada 200 espectadoras o fracción en exceso de 400, se agregará un artefacto de cada categoría.

- Para caballeros: hasta 100: 1 inodoro, 1 orinal y 1 lavabo.

hasta 200: 2 inodoros, 2 orinales, y 1 lavabo.

hasta 300: 3 inodoros, 3 orinales y 2 lavabos.

Cada 200 espectadores o fracción en exceso de 300, se agregará un artefacto de cada categoría

- Será además de aplicación lo normado en 3.7.5. inciso e) para ambos sexos.

5.11.1.7.1.2. OPCIÓN B) UNISEX

La instalación de servicios sanitarios para el público de cada piso se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

- hasta 100: 3 inodoros, 1 orinal y 3 lavabos.

- hasta 200: 3 inodoros, 2 orinales y 3 lavabos.

- hasta 300: 6 inodoros, 3 orinales y 4 lavabos.

- hasta 400: 7 inodoros, 3 orinales y 5 lavabos.

Cada 200 espectadores o fracción en exceso de 400, se agregará un artefacto de cada categoría

- Será además de aplicación lo normado en 3.7.5. inciso e).

(Ord. 23019)

5.11.1.7.2. INSTALACIONES SANITARIAS PARA EL PERSONAL.

Se aplicarán las normas generales del inciso c) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2.

(Ord. 23109)

5.11.1.7.3. INSTALACIONES SANITARIAS PARA ARTISTAS.

Las instalaciones sanitarias para artistas consistirán en un inodoro, un orinal, un lavabo y dos duchas para cada 25 artistas o fracción.

5.11.1.8. INSTALACIONES ELECTRICAS.

Se ajustarán a lo exigido por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas. Estarán divididas en dos secciones independientes que abarcarán cada una la mitad del alumbrado del local o locales de manera que, en caso de apagarse una sección por cualquier circunstancia, quede la totalidad del local alumbrada con la otra. Cada una de esas secciones será alimentada, en lo posible, por distintas fases.

5.11.1.9. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

5.11.1.9.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS.

Todas las puertas de una sala de espectáculos que tengan salida a la vía pública, serán de vaivén. Mientras dure la función, carecerán de medio alguno que permita asegurarlas, permitiéndose solo pestillo a resorte para mantenerlas en posición. Serán colocadas en forma que no ofrezcan obstáculo alguno a la salida del público ni a la circulación de los peatones. En posición de abertura hacia el exterior, no podrán sobresalir de la línea municipal.

5.11.1.9.2. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos una puerta de socorro, de material incombustible y de cierre por contacto, de un ancho libre mínimo de 1,50m. que sea independiente de las demás en forma que la sala pueda ser evacuada por ella de no poder utilizar las salidas comunes. Tendrá salida directa a la vía pública.

Ante una eventual imposibilidad de obtener una salida directa a la vía pública en el caso de salas ya construidas a la fecha de promulgación del presente Reglamento, esta podrá realizarse a través de otros locales.

En ambos casos, esta salida de emergencia estará expedita en tanto permanezcan personas en la sala.

5.11.1.9.3. PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

5.11.1.9.3.1. MANGUERAS.

Toda sala de espectáculos tendrá un servicio de mangueras en las condiciones indicadas en los capítulos 3.18.1. y 3.18.2.

Las mangueras se mantendrán armadas en sus respectivas llaves de incendio y acondicionadas en soportes adecuados fijados al muro reglamentariamente señalados.

5.11.1.9.3.2. MATAFUEGOS.

Toda sala de espectáculos deberá tener en funcionamiento matafuegos según lo normado en el capítulo 3.18.3., con un mínimo de uno de diez litros de capacidad por cada 200m². de superficie de los ambientes y a una distancia no mayor de 20m. entre cada aparato.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 152

Los matafuegos de las clases B y C se colocarán al alcance del personal que deberá actuar ante los correspondientes riesgos y su capacidad guardará relación con la importancia o el volumen de los elementos almacenados.

5.11.1.9.3.3. CORTINAS DE HIERRO O DE AGUA.

Se ajustará a lo normado en 3.17.8.2. Condición C. 10.

5.11.1.9.3.4. SEÑALIZACION DE LAS PUERTAS.

Las puertas para la salida de los espectadores así como las auxiliares especiales de seguridad, serán señalados según lo normado en la Condición C.11 del apartado 3.17.8.2. Las señales quedarán obligatoriamente encendidas durante toda la duración del espectáculo.

5.11.1.9.3.5. ILUMINACION DE LOS ESCALONES.

Es el caso de haber escalones dentro de una de las plantas de la sala, se procederá a iluminar las contrahuellas en condiciones similares a lo normado en el inciso anterior.

5.11.1.9.3.6. ENTORPECIMIENTOS DE LA CIRCULACION.

Frente a las puertas exigidas; de salida a la vía pública, en los vestíbulos, pasillos y corredores, no se permitirá la colocación de ninguna obstrucción fija o móvil.

5.11.1.9.4. ELEMENTOS DE CONFORT.

La ventilación de cada sala de espectáculos deberá garantizar la renovación de 40m³. de aire por hora y por persona correspondiente a la capacidad autorizada.

Es obligatorio en cada sala que funcione en invierno, la instalación de un sistema de calefacción de manera de elevar y conservar la temperatura del ambiente entre 18 y 20 grados C.

Se usarán para ello los medios mas perfeccionados, quedando prohibido todo sistema de calefacción a llama abierta o del tipo estufa móvil. Los artefactos de las pantallas al infrarrojo deberán contar con un sistema de seguridad y se colocarán a no menos de 2,50m. sobre el nivel del solado.

5.11.1.10. ELEMENTOS DE CALCULOS PARA ESTABLECER LA CAPACIDAD DE LA SALA.

5.11.1.10.1. BUTACAS.

Todos los asientos con excepción de los palcos, serán numerados y deberán fijarse sólidamente en pisos de hileras regulares y a una distancia de no menos de 45 cm: entre sí, medido del borde del asiento a la vertical tirado del asiento anterior. Responderán a un tipo uniforme y tendrán un ancho libre mínimo de 55cm. de eje a eje de los brazos. La cantidad de butacas por fila será de hasta ocho (8) si existe un solo pasillo lateral, y de hasta dieciséis (16) si existen pasillos a ambos lados, de manera que ningún espectador esté ubicado a una distancia mayor de 4,50m. del más próximo pasillo.

5.11.1.10.2. CAPACIDAD MAXIMA DE LA SALA.

La capacidad máxima de la sala será dada por la relación entre la distribución de las butacas y el ancho de los pasillos normado por el inciso 5.11.1.3.2. y figurará tanto en la solicitud de permiso de obra como en el certificado de habilitación .

Queda prohibido admitir una cantidad de espectadores mayor que la autorizada.

5.11.1.11. ADECUACION DE LAS SALAS EXISTENTES.

Se establece un plazo de 180 días desde la fecha de publicación del presente reglamento para que las salas existentes y habilitadas cumplan con lo dispuesto en el mismo referente a PASILLOS Y CORREDORES Y ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS, y con todo lo normado en MEDIDAS DE SEGURIDAD Y CAPACIDAD DE LA SALA.

5.11.2. ESTABLECIMIENTOS DE EXPANSION NOCTURNA.

5.11.2.1. DEFINICIONES Y ALCANCES.

La presente reglamentación concierne a los establecimientos de diversión normados por la Ordenanza N° 4131, es decir: CABARETS, BOITES o CLUB NOCTURNOS, RESTAURANTES CON BAILE O ESPECTACULO, CONFITERIAS CON BAILE, WHISQUERIAS, CAFES-BAR NOCTURNOS, CAFES-BAR CON ESPECTACULO, y todo establecimiento del mismo tipo tales como VIDEO-BARES, VIDEO CLUBES y similares, sin que esta enumeración sea limitativa ya que incluye todo comercio donde se ejecute música (por cualquier medio), se presenten espectáculos (salvo los normados en 5.11.1.1.) o se ofrezcan divertimentos, ya sea por personas contratadas a tal efecto, ya sea ejecutadas o presentadas por el mismo público .

5.11.2.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Los establecimientos de expansión nocturna observarán las medidas dimensionales, las características de ventilación y las de iluminación que surjan de lo normado en el cuadro 3.5.2. y además los siguientes:

- a) Muros y materiales:
Se ajustará a lo normado en 5.11.1.2.1. y 5.11.1.2. 2 .
- b) Escaleras, pasillos y puertas de salida exigidas:
Las escaleras responderán a lo normado en 5.11.1.3.1. en cuanto a sus características constructivas, pero para los establecimientos de expansión nocturna, su ancho mínimo será de 2m. para los primeros 120 concurrentes, incrementándose en 0,5cm. por cada concurrente en exceso de esa cifra. A tal efecto, la capacidad de cada ambiente se calculará a razón de una persona por m².
Los pasillos responderán a los mismos criterios y las puertas de salida exigidas tendrán igual ancho libre que las escaleras.
- c) Puertas y escaleras de socorro:
Se aplicarán las normas del inciso 5.11.1.9.2. y 5.11.1.11.
- d) Otras características constructivas:
Serán de aplicación para los establecimientos de expansión nocturna, con las excepciones de los incisos anteriores de este capítulo, todo lo normado en los incisos 5.11.1.5.; 5.11.1.6.; 5.11.1.7.; 5.11.1.8.; 5.11.1.9.3.1.; 5.11.1.9.3.2.; 5.11.1.9.3.4.; 5.11.1.9.3.5.; 5.11.1.9.3.6. y 5.11.1.9.4.

5.11.2.3. SECTORES DONDE SE PREPARAN O ELABORAN ALIMENTOS.

Responderán a lo normado en el capítulo 5.8.6.. No tendrán comunicación directa con baños, vestuarios, garajes o similares, no habrá altillos ni entrepisos y no serán lugares de tránsito para el público.

5.11.2.4. NORMAS VARIAS.

Se observarán en todo lo demás, las normas contenidas en la Ordenanza N° 4131 (abrogada por la ord. 8359, pero sigue vigente hasta tanto el Departamento Ejecutivo dicte la reglamentación), referidas a instalación de gas y a montacargas, a distribución de mesas y sillas, y a la prohibición de salones reservados, muretes o mamparas y otros elementos que obstruyan la visibilidad.

5.11.3. ESTRUCTURAS DIVERSAS PARA ESPECTÁCULOS TALES COMO CARPAS DE LONA, GALPONES DESMONTABLES, ELEMENTOS AUTOPORTANTES O AEROSOSTENIDOS.

5.11.3.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Se aplicarán en cada caso, las reglas del arte y los requerimientos técnicos que establezcan las reglamentaciones pertinentes .

Deberá presentarse una memoria técnica descriptiva con firma de profesional matriculado responsable de la construcción e instalación .

Las estructuras aerosostenidas deberán contar con un equipo de inyección de aire auxiliar con generador propio y encendido automático o estructura auxiliar portante que impida su colapso.

5.11.3.2. ESCALERAS, PASILLOS Y PUERTAS DE SALIDA EXIGIDOS.

Serán de aplicación las normas establecidas en 5.11.1. 3. y 5.11.1.4.

5.11.3.3. INSTALACIONES SANITARIAS.

Serán de aplicación las normas del apartado 5.11.1.7.

5.11.3.4. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Serán de aplicación las normas del apartado 5.11.1.9.2.

5.11.3.5. PROTECCION CONTRA INCENDIO.

Serán de aplicación las normas del capítulo 5.11.1.9.3. con excepción de la exigencia del telón de seguridad.

5.11.3.6. CARACTERÍSTICAS Y UBICACION DE LAS BUTACAS Y CAPACIDAD AUTORIZADA

Serán de aplicación las normas del capítulo 5.11.1.10.

5.12. SANIDAD

5.12.1 .HOSPITAL
(en redacción)

5.12.2. SANATORIO.
(en redacción).

5.12.3. CLINICA.
(en redacción)

5.12.4. DISPENSARIO.
(en redacción).

5.12.5. SALA CUNA.
(en redacción)

5.12.6. CASA DE BAÑOS.
(en redacción)

5.12.7. VELATORIOS.

5.12.7.1. ALCANCES.

Se entiende por velatorios y/o sala velatoria, los recintos o locales cerrados en inmuebles destinados exclusivamente a velar cadáveres, con concurrencia de público.

5.12.7.2. REQUISITOS, DEPENDENCIAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

Los velatorios poseerán entrada de vehículos a efectos de que todo movimiento relacionado con el acto de velar se efectúe dentro del local, evitando así que generen problemas de orden vecinal, peatonal y /o de tránsito.

Los velatorios deberán contar como mínimo con las siguientes dependencias:

a) Cámara velatoria:

Una cámara para velar cadáveres, será considerada como un local de tercera clase a los efectos de sus dimensiones y cumplimentará las condiciones de iluminación y ventilación que para locales de tercera clase se establece en "iluminación y ventilación natural de locales".

Asimismo se permitirá iluminación y ventilación artificial, siempre que se cumpla con lo dispuesto en "iluminación y ventilación artificial de locales".

Sus características constructivas se ajustaran a lo siguiente:

- 1) Solado: El solado será de material impermeable, que permita su higienización, y además poseerá desagüe conectado a la red cloacal;
- 2) Paramentos: Los paramentos serán ejecutados totalmente en mampostería y revocados en toda su altura; contarán con un friso impermeable de una altura no menor que dos metros (2m.) medidos desde el solado;
- 3) Cielorraso: El cielorraso estará enlucido en yeso, o revocado alisado y pintado;
- 4) Todos los ángulos entrantes entre paramentos, solado y cielorraso, serán redondeados.

b) Sala de recepción, preparación y puesta en ataúdes de cadáveres, con sus respectivas dependencias sanitarias;

(Ord. 23019)

c) La cantidad de personas que concurran a las salas velatorias, se calcularán a razón de dos (2) personas por metro cuadrado y las instalaciones sanitarias mínimas obligatorias serán las normadas en el inciso d) de los artículos 3.7.3.1 y 3.7.3.2., computándose la superficie total de las salas instaladas a efectos de este cálculo. Se tendrá en cuenta lo normado en 3.7.4. y 3.7.5.

d) Depósito de ataúdes, porta-coronas y demás elementos mortuorios habituales;

e) Cámara(s) Velatoria(s) - hasta un máximo de tres por empresa, con las características indicadas en el inciso a);

f) Sala (s) para el público - hasta un máximo de tres por empresa- que serán consideradas como de 1º clase a los efectos de su ventilación, iluminación y dimensiones mínimas.

5.12.7.3. SERVICIO DE CAFETERÍA.

El local para servicio de cafetería estará provisto de pileta con servicio de agua caliente y fría; deberá ajustarse a lo establecido en 5.8.6. incisos a) y b).

5.12.7.4. SALAS VELATORIAS EN PISOS ALTOS.

Cuando se autorice la instalación de velatorios en pisos altos, éstos funcionarán únicamente en edificios destinados exclusivamente a este fin y deberá observarse además de las disposiciones enunciadas, que las escaleras para acceso del público, pasillos y/o corredores no podrán tener un ancho inferior a 1,50m . libre entre muros y estar totalmente contruidos en mampostería.

Además deberá contar con un ascensor de dimensiones suficientes para transportar un ataúd con su correspondiente carruaje.

5.12.7.5. PROHIBICION DE COLOCAR CORTINAS Y/O ALFOMBRAS.

En la cámara velatoria, no podrá colocarse cortinas y/ o alfombras de ningún tipo.

5.12.3.6. SALAS VELATORIAS EN EMPRESAS DE POMPAS FUNEBRES.

Los establecimientos habilitados como empresas de pompas fúnebres podrán anexar salas velatorias siempre que se ajusten a esta reglamentación.

5.12.7.7. PREVENCIONES CONTRA INCENDIO.

Todos los locales y dependencias destinados a "velatorios" deberán cumplir con lo estipulado en el capítulo 3.17. "Protecciones contra incendios."

5.12.7.8. UBICACION.

Se tendrá en cuenta lo normado en el cuadro 3.5.2. en el rubro " Observaciones".

5.12.8. ASISTENCIA VETERINARIA

(en redacción)

5.12.9. ALOJAMIENTO DE ANIMALES.

(en redacción).

5.12.10. CABALLERIZA.

(en redacción).

5.12.11. PELUQUERA Y/O SALONES DE BELLEZA.

5.12.11.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES.

Los locales de trabajo cumplirán con lo dispuesto en "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" (5.8.11.1.) y además lo siguiente:

- Estarán dotadas de un lavabo conectado a la red cloacal, con servicio de agua caliente y fría, con canilla mezcladora y en proporción de un lavabo por cada ocho (8) sillas, sillones o gabinetes de trabajo;

5.12.11.2. SERVICIOS DE SALUBRIDAD.

Los servicios sanitarios para el personal se ajustarán a lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos a) y b).

Para el público, contarán con un (1) inodoro y un (1) lavabo como mínimo, instalados en locales independientes entre sí.

Cuando la superficie del salón destinado a la atención del público exceda de 200m²., se instalará un (1) inodoro y un (1) lavabo más por cada 200m². o fracción.

Exceptúase del requisito de cumplir con servicio de salubridad para el público, en locales cuya superficie del salón no exceda de 25m²., pudiendo el público concurrente hacer uso de los servicios destinados al personal.

5.12.12. GUARDERÍA INFANTIL.

5.12.12.1. CARACTERISTICAS GENERALES.

Las guarderías infantiles podrán ser de características familiares, comerciales, institucionales o incorporadas a fábricas, escuelas, clubes, sindicatos u otros similares; en estos últimos casos, no se exigirán las salidas independientes normadas en el art. 3.6.4.

Se dividirán en tres clases correspondientes a las siguientes edades:

A) Lactantes - de 45 días hasta los tres años.

B) Infantes - de tres hasta los seis años.

C) Niños de edad escolar - hasta los 12 años.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 156

Los establecimientos podrán destinarse a una o más clases, debiendo en este último caso, proveerse facilidades separadas para cada clase, con excepción de oficinas de ingreso y administrativas, cocinas, comedores, dependencias auxiliares, patios o jardines, sala de primeros auxilios o consultorio médico, y locales para uso del personal.

5.12.12.2. LOCALES EN UNA GUARDERIA INFANTIL .

- a) De carácter obligatorio:
 - Oficinas de Ingreso y/o Administrativas.
 - Salas de juego para cada categoría (sectoriza).
 - Patios y/o jardines (pueden ser comunes).
 - Sala Cuna para la clase A) incluido lactario.
 - Servicios Sanitarios separados por clase y, en el caso de la clase C) y B) separados por sexo.
 - Servicio de calefacción.
- b) De carácter obligatorio condicionado:
 - Sala de Primeros Auxilios.
 - Dormitorios.
 - Comedores.
 - Cocina.
 - Dependencias para uso del personal incluido baños y vestuarios, conformes a reglamentación vigente.
 - Depósitos.
- c) De carácter optativo:
 - Consultorio Médico.
 - Lavadero.

5.12.12.3. OFICINA DE INGRESO.

A los efectos de determinar sus dimensiones mínimas e iluminación y ventilación será considerada como local de primera clase (Edificio de Sanidad).

5.12.12.4. SALA DE ESPERA.

Su capacidad, que requerirá conformidad de la Dirección, estará de acuerdo con la cantidad de niños alojados. El área, lado mínimo, y altura no podrá ser inferior a lo establecido para local de primera clase (Edificio de Sanidad). Por lo que respecta a iluminación y ventilación será equiparada a local de cuarta clase.

Será obligatoria únicamente en guarderías comerciales, institucionales o incorporadas a fábricas.

5.12.12.5. SALA DE JUEGOS.

Las salas de juego de cada categoría serán considerados como locales de primera clase, tendrán paredes y solados resistentes al uso y fácilmente lavables y pintados incluso los cielorrasos en colores claros. No tendrán desniveles ni escalones. Su altura mínima será de 2,60 metros y su ancho mínimo de 2,50m. Serán ventilados naturalmente a S/20 de las plantas excluido del compuesto las puertas, habiendo ventilación posterior equivalente al 50% de la principal en los locales cuya profundidad exceda dos veces el ancho. Las aberturas se situarán a una altura mayor de 1,50 metros. La iluminación natural será igual a 1/10 de la superficie.

Sus dimensiones se calcularán a razón de 1,50m². por niño, con una capacidad máxima de 30 ocupantes, salvo para la clase A) cuyas dimensiones se calcularán a razón de 2 metros cuadrados por lactante y una capacidad máxima de 15 bebés.

5.12.12.6. SERVICIOS SANITARIOS.

- a) Para los niños: Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:
 - Para las clases A y B respectivamente (en el caso de la primera sólo para los lactantes de 18 a 36 meses de edad):
 - Dos lavabos y dos inodoros hasta 25 niños.
 - Cada 15 niños suplementarios, un artefacto más de cada categoría.
 - Se tendrán en cuenta las diferentes edades para la altura y conformación de éstos.
 - Para la clase C:
 - Dos lavabos y dos inodoros para las primeras niñas hasta 25. Cada 15 niñas en exceso, se agregará un artefacto más de cada categoría;
 - Dos mingitorios, dos lavabos y dos inodoros hasta 25 varones. Para cada 15 suplementarios, se agregará un artefacto más de cada categoría.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 157

- Habrá como mínimo una bañera y dos duchas por clase y en el caso de la clase C, por cada sexo.
Todos los inodoros de la clase C contarán con una puerta dejando 15 a 20cm. de luz en su parte baja. Las puertas tendrán llave maestra que permita su abertura desde afuera.
En la antecámara de los servicios de la clase A habrá una instalación adecuada para la higiene de bacinillas.

b) Para el Personal: Se ajustará a lo normado en el Cap. 3.7.3.

5.12.12.7. SALA DE PRIMEROS AUXILIOS.

Su existencia será obligatoria en los casos en que no se disponga de consultorio médico y se albergará a más de 50 niños.

Sus características, en lo que se refiere a dimensiones mínimas, iluminación y ventilación se ajustarán a lo establecido para locales de primera clase (Edificio de sanidad).

5.12.12.8. SALA CUNA Y GATEO.

Para la permanencia de los niños menores de dos años se habilitará un local cuya superficie mínima será de 1,50m². por cuna con una capacidad máxima de 12 cunas. En todos los casos se deberá prever en torno a la cuna un espacio libre suficiente a juicio de la D.O.P. para permitir la atención del niño, no pudiendo su área y lado mínimo ser inferior a lo establecido en este Reglamento para locales de primera clase (Edificio de sanidad).

Su solado y paredes serán lavables y resistentes al uso, el cielorraso será lavable, liso y sin molduras. Dentro de la sala cuna deberá existir un recinto (área de trabajo) que constituirá un local independiente destinado a la atención del niño, cambio y preparación de alimentación, desde el cual se tendrá una fácil visual al resto de los niños. El solado, paredes y cielorraso responderán a las mismas características de la sala cuna. Deberá poseer una mesada, pileta de lavado con agua fría y caliente y canilla mezcladora.

Además, se debe prever una sala especial para gateo de los lactantes mayores de un año que tendrá las mismas características constructivas que la sala cuna, con excepción del piso que deberá ser alfombrado, con carácter de lavable o material plástico o tipo goma.

Las paredes serán equipadas con barras a distintas alturas.

5.12.12.9. DORMITORIO.

Este local estará destinado al descanso de los niños en caso de funcionamiento nocturno del establecimiento Tendrá dimensiones tales, a juicio de la D.O.P., que permita al personal proporcionar cómodamente sus cuidados a los niños.

La capacidad máxima será de 6 camas; sus paredes y su lado serán resistentes al uso y lavables.

La iluminación y ventilación, que obligatoriamente deberá ser natural, y sus dimensiones, nunca podrán ser inferiores a los valores establecidos en este Reglamento para local de primera clase (Edificio de sanidad).

5.12.12.10. COMEDOR.

Su existencia será obligatoria en el establecimiento donde se sirvan una o más comidas diarias. Podrá compartir su uso con la sala de juegos. Sus dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de primera clase (vivienda permanente), teniéndose en cuenta lo dispuesto en "Coeficiente de ocupación". Sus características constructivas serán: paredes y solado resistentes al uso y lavables, este último antideslizante.

5.12.12.11. DEPOSITO.

Serán considerados como de 4^o categoría.

5.12.12.12. VESTUARIO PARA EL PERSONAL.

Se ajustará a lo establecido para guardarropa en "Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales".

5.12.12.13. COCINA.

Su existencia será obligatoria cuando el período de funcionamiento de la guardería sea mayor de 5 horas.

Estos locales cumplirán con lo establecido en "Características constructivas de los comercios donde se sirven o expenden comidas" inciso b) Cocinas, salvo lo referente a la visibilidad por parte de los concurrentes durante el horario de funcionamiento. El solado, paramentos, cielorraso y vanos se ajustarán a lo establecido en "Características constructivas particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios", incisos a), b) y c).

5.12.12.14. CONSULTORIO MEDICO.

Deberá poseer fácil acceso desde el exterior, y estará en conexión directa con el sector hospedaje, sus dimensiones serán tales, a juicio de la D.O.P., que permitan el conveniente desplazamiento del personal y equipo correspondiente. Su área, lado mínimo y altura, iluminación y ventilación no podrán ser inferiores, en ningún caso, a lo establecido en este Reglamento para locales de primera clase (Edificios de Sanidad).

Su solado será resistente al uso, lavable e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras. Poseerá una mesada y pileta de lavado con canilla accionada a pie, rodilla o codo.

5.12.12.15. PATIO Y/O JARDÍN DE JUEGOS.

Los muros laterales, serán resistentes al uso, lisos y en lo posible impermeables hasta una altura de 1,50m. Si se tratara de un patio, su solado tendrá las mismas características.

5.12.12.16. LAVADERO.

Su altura, condiciones de iluminación y ventilación, responderán a lo establecido para locales de segunda clase, su lado y área mínima serán respectivamente 1,50m. y 4,00m². Sus características constructivas serán: piso impermeable, antideslizante y fácilmente lavable; paredes revestidas con material impermeable hasta 2,00m. sobre solado, cielorraso liso, fácilmente limpiable, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

5.12.12.17. EQUIPO DE CALEFACCION.

Estará situado fuera del alcance normal de los niños y sus características técnicas permitirán alcanzar una temperatura invernal de 25 grados C en el Sector A y entre 18 y 20 grados en los sobrantes sectores.

5.12.12.18. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Habrá salida de emergencia a la vía pública, cuyas puertas abrirán hacia afuera.

Se colocará un matafuegos por cada 100m². de superficie y aproximadamente equidistantes entre sí, más uno en la cocina.

Todos los tomacorrientes, se instalarán a más de 1,50m. de altura y tendrán dispositivo de seguridad.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,20m. con pasamanos a ambos lados, barrotes de protección del lado del vacío y portillos de seguridad en ambos extremos en las clases A y B

Se prohíbe la existencia de cantos vivos en cualquier artefacto al alcance de los niños.

5.12.13. ESTABLECIMIENTOS GERIATRICOS.

5.12.13.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

a) Locales obligatorios:

Será obligatoria la existencia de los siguientes locales:

- cocina con antecocina y despensa.
- salón comedor.
- Sala de estar o de entretenimientos.
- habitaciones.
- servicios sanitarios.
- enfermería o sala de primeros auxilios.
- guardarropa.
- lavadero y cuarto de planchar.
- sala de máquinas.
- dependencias para el personal.

b) Calidad de la construcción:

La construcción será realizada totalmente en mampostería, con cielorrasos de cemento alisado, cal, yeso o material similar incombustible, todo ello de fácil limpieza.

c) Otras características:

El acceso principal al edificio será preferiblemente al nivel de la calzada; sin embargo se permitirá la existencia de hasta seis (6) escalones siempre que haya una rampa auxiliar.

La vía pública de acceso deberá ser pavimentada, admitiéndose como excepción hasta una cuadra de camino mejorado. Estas exigencias no serán tenidas en cuenta en caso de establecimientos construidos fuera del ejido urbano.

No podrá haber otras actividades dentro de un edificio destinado a geriatría salvo las estrictamente relacionadas con su objetivo principal.

5.12.13.2. HABITACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO.

A los efectos de sus dimensiones mínimas, iluminación y ventilación estos locales serán considerados de primera clase y tendrán las dimensiones mínimas de un dormitorio de primera indicadas en el cuadro 3.5.1.

Su capacidad de ocupación se determinará en razón de 15m³. por persona como mínimo, no pudiendo exceder de tres (3) personas por habitación. En caso de que la habitación tuviera una altura superior a 3m. se considerará esta dimensión como cifra máxima para establecer su cubaje. Contarán fuera de las dimensiones mencionadas, de un placard a razón de un metro cuadrado de capacidad por cada residente que se aloja en ella.

Los pisos serán lisos e impermeables. Los muros revestidos de material liso, higiénico y de fácil limpieza. Los cielorrasos serán revocados a la cal o enlucidos en yeso, alisados y pintados.

5.12.13.3. LUGARES COMUNES.

La sala de comer tendrá 1,20m². como mínimo por persona.

La sala de estar tendrá 2m². como mínimo por persona.

En el caso en que, sala de comer y sala de estar constituyan un solo ambiente, la superficie cuadrada exigible por persona será de 2m².

La altura mínima de las salas comunes será de 2,60m. y sus pisos serán lavables y antideslizantes. En caso de no existir ascensor, habrá obligatoriamente una sala de estar-comedor en cada planta.

(Ord. 8324)

5.12.13.4. SERVICIOS SANITARIOS.

Serán distribuidos por planta de acuerdo a la cantidad de personas de cada sexo según la capacidad determinada en habitaciones destinadas a alojamiento, no contándose para el cuadro siguiente aquellos servicios completos contiguos a una sola habitación que se hayan previsto y sirvan para el solo uso de sus ocupantes:

- hasta 10 habitantes por planta: 2 inodoros y 2 bidés
- 1 ducha
- 1 orinal (sector caballeros)
- 2 lavabos
- para cada 10 personas suplementarias: 1 artefacto más de cada clase.

Además habrá en cada piso, por lo menos un local con bañera accesible de ambos lados.

Todos los artefactos serán provistos de manijas o sostenes.

Los inodoros serán colocados en cabinas con puertas a media altura cuyo borde se situará entre 20 y 30cm. del solado y que estarán provistas de llaves maestras para permitir su abertura desde fuera.

Las puertas se abrirán hacia afuera.

Estos servicios se deberán ajustar a lo establecido en 3.7.5.e) (sanitarios para discapacitados).

Además será optativa la existencia de servicios sanitarios para el público que concurra al establecimiento, y obligatoria la de servicios completos para el personal, de acuerdo a lo establecido en 3.7.3.

5.12.13.5. COCINA.

La cocina reunirá las condiciones normadas en 5.10.5. con la sola excepción de la exigencia de su visibilidad desde el comedor.

5.12.13.6. GUARDARROPA.

Deberán habilitarse locales destinados a guardarropas para el personal, separados por sexos y provistos de armarios individuales. A todos los efectos serán considerados como locales de 4º clase.

5.12.13.7. ROPERÍA.

Es obligatorio poseer ropería en todo establecimiento que aloje más de 30 huéspedes. Estará compuesta por dos locales independientes destinados: uno para ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de huéspedes. Estos locales serán considerados como de cuarta clase.

Sus paredes estarán revestidas con material impermeable hasta un mínimo de 2m. de altura. Los pisos serán de material impermeable y que permita un fácil lavado.

Para una capacidad de 30 personas o menos, se dotará de sendos armarios o placares, uno para ropa limpia y el otro para la ropa usada.

5.12.13.8. SALA DE ESTAR Y SALA DE COMER.

Su existencia es obligatoria en todo establecimiento, pudiendo estar juntas o separadas.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 160

Sus dimensiones y condiciones de ventilación e iluminación responderán a lo establecido para locales de primera clase (vivienda permanente). Los revestimientos de sus muros serán tales que estén aseguradas las condiciones de higiene a juicio de la Dirección de Inspección General. Los cielorrasos deberán ser lisos, estar enlucidos en yeso o revocados a la cal y pintados, pero podrán utilizarse otros materiales que a juicio de la Dirección de Inspección General aseguren condiciones suficientes de higiene.

5.12.13.9. LAVADERO.

Su altura y condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de segunda clase. Sus dimensiones mínimas serán: lado 1,50m. y área 3m².

Sus características constructivas serán: piso impermeable, antideslizante y fácilmente lavable; paredes revestidas con material impermeable hasta 2m. sobre el solado; cielorraso liso fácilmente limpiable, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

5.12.13.10. DEPOSITO DE COMESTIBLES.

Este local cuyas paredes serán revocadas y blanqueadas o pintadas y su piso de material impermeable que permita un fácil lavado, dará cumplimiento a las disposiciones contenidas a 5.8.6.e).

5.12.13.11. OTROS LOCALES.

Todo local no expresamente especificado deberá responder de acuerdo a su destino, a las exigencias dispuestas en este Reglamento y a las que establezca la D.O.P.

5.12.13.12. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Se observarán las siguientes medidas de seguridad:

a) Existirá además del acceso principal desde la vía pública, una salida de emergencia cuyo ancho mínimo será de 0,80m. y que dará sobre espacio abierto.

(Ord. 8324)

b) Todo establecimiento que tenga más de un piso deberá contar con por lo menos un ascensor de medidas mínimas de 1,10m. x 2,40 y, de escalera de incendio con acceso desde pasillos o ambientes comunes con salida a espacio abierto.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 3.12.4 en el caso de haber un solo piso alto.

c) Las escaleras contarán con pasamanos a ambos costados. Sus peldaños, estarán recubiertos de materiales antideslizantes, lavables y narices no evidenciadas. Se realizarán en tramos rectos de hasta 7 escalones y ostentarán puertas de seguridad en su iniciación superior.

(Ord. 8324)

c) Los corredores internos tendrán un ancho mínimo de 1,80 m., piso lavable y antideslizante, sin desniveles salvo por rampa con pendiente máxima de 6% y tendrán un pasamanos de ambos lados.

e) Se aplicarán cuidadosamente las normas de protección contra incendio incluido la obligatoriedad de la colocación de matafuegos, uno por cada 100 metros cuadrados distribuidos en forma equidistante entre sí, y uno suplementario en la cocina.

5.12.13.13. CALEFACCION.

Se contará con calefacción en todos los ambientes (excepto depósitos, sala de máquinas y lavadero) que mantenga en invierno una temperatura entre 18 y 20 grados C°. No se admitirán artefactos a llama abierta o del tipo estufa móvil.

5.12.13.14. ENFERMERÍA.

La enfermería o sala de primeros auxilios tendrá una superficie mínima de 12m². Sus paredes serán impermeabilizadas hasta 2 m. de altura con azulejos o enduido de cemento alisado, y el resto será revocado en liso y pintado en color claro. El cielorraso será liso e incombustible y tendrá una altura mínima de 2,60m .

Se contará con pileta provista de agua fría y caliente con canilla mezcladora, y mesada de mármol o material impermeable, será considerada como vivienda de primera clase, a los efectos de su iluminación y ventilación.

5.13. EDUCACION Y CULTURA

5.13.1. ESCUELA Y COLEGIO.

5.13.1.1. AULAS Y SALON DE ACTOS DE ESCUELA.

a) Aulas:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 161

Las aulas escolares son locales de primera clase. El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación será la establecida en el cuadro 3. 5.2.

En el caso que la superficie de iluminación está situada en un solo muro, se procurará que los asientos de los alumnos reciban de la izquierda esta iluminación. En caso de proyectarse vanos de iluminación ejecutados con superficie vidriada de baja altura, se colocará vidrio de seguridad o material similar por lo menos hasta la altura de 1m. desde el solado .

El área de cada aula no será menor a 1, 65m² . por alumno y su volumen no será inferior a 5m³. por alumno. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3, 00m.

El solado será de fácil limpieza y adecuado al uso. Las aulas deben contar con calefacción en las condiciones del Art. 5.12.12. 17 y no comunicarán directamente con dormitorios .

b) Salón de actos o de uso múltiple o de actividades múltiples:

El salón de actos o S. U. M. de una escuela es un local de tercera clase, con acceso directo a un área descubierta.

Su superficie no será menor que 1m². por alumno en un mismo turno.

Toda aula o salón de actos con gradería fija tendrá declive que permita una cómoda visual hacia el estrado desde cualquier sector.

En caso de no poseer la escuela un gimnasio propiamente dicho, el S.U.M. podrá servir a tales fines siempre que estuviera dotado de los elementos enumerados en 5. 13. 1. 5.

5.13.1.2. SERVICIO DE SALUBRIDAD DE ESCUELA.

a) Características constructivas:

Una escuela debe tener locales con servicio de salubridad para alumnos, separados por sexo, accesible bajo paso cubierto, sin comunicación directa con aulas, gabinetes, laboratorios, salón de actos y todo otro local similar.

Los inodoros se emplazarán en compartimentos independientes cada uno, con puerta de media altura, y cuyo borde superior no estará a menos de 1,70m. del solado y el borde inferior distará 0,20 a 0,30m. del solado.

La puerta tendrá un dispositivo de cierre desde el interior y se podrá abrir desde fuera mediante llave maestra.

Cuando los inodoros sean a pedestal, el asiento debe ser de herradura, con levantamiento automático.

Si el local contiene orinal y lavabo, entre ambos habrá una distancia no inferior a 1,30m., salvo que el orinal esté separado por mampara de 1,20m. de alto por 0,60m. de profundidad.

Si el local de salubridad cuenta con antecámara o compartimento de paso, este debe tener un área no menor de 0,90m². y un paso libre no inferior a 0,75m. La antecámara o paso no requiere iluminación ni ventilación naturales y puede colocarse en ella sólo lavabos y bebederos.

Estos artefactos se consideran en todos los casos de una profundidad uniforme de 0,60m.

Los locales de salubridad no se ubicarán a distancias mayores de un piso, respecto de aulas, gabinetes, laboratorios y similares.

En el internado los locales de salubridad estarán próximos a los dormitorios.

b) Servicio de salubridad para los alumnos:

El servicio mínimo de salubridad para los alumnos es:

1) Escuela sin internado:

<u>Artefactos</u>	<u>Varones</u>	<u>Mujeres</u>
Inodoro	1 c/40 alumno ó fracc.	1 c/20 alumno ó fracc
Orinal	1 c/20 alumno ó fracc.	
Lavabo	1 c/20 alumno ó fracc.	1 c/20 alumno fracc. o metro
	o metro lineal de piletón c/80 alum	lineal de piletón c/80 alum.
Bebedero	1 c /50 alum . o f racc.	1 c/50 alum. o fracc.
Ducha	1 por escuela	

2) Escuela con internado:

<u>Artefactos</u>	<u>Varones</u>	<u>Mujeres</u>
Inodoro	1 c/20 pupil.o fracc.	1 c/8 pupil. o fracc.
Orinal	1 c/10 pupil.o fracc.	
Lavabo	1 c/5 pupil.o fracc.	1 c/5 pupil. o fracc.
Bebedero	1 c/50 pupil.o fracc.	1 c/50 pupil. o fracc.
Ducha	1 c/5 pupil.o fracc.	1 c/5 pupil. o fracc.

Los lavabos, duchas y bañeras en internados, tendrán agua fría y caliente.

Los artefactos serán adecuados a la edad de los alumnos.

c) Servicio de salubridad para el personal:

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 162

El personal de la escuela tendrá servicio de salubridad separado del de los alumnos y en la proporción establecida en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

(Ord. 8324)

- d) Para todos los servicios de salubridad de escuelas, ya sean los correspondientes a alumnos como los destinados al personal, será de aplicación lo normado en el artículo 3.7.5.e).

(Ord. 8324)

5.13.1.3. PATIOS, CORREDORES, ESCALERAS Y PUERTAS DE ENTRADA Y SALIDA DE UNA ESCUELA.

Una escuela contará con patios o áreas de recreación de una superficie acumulada no inferior al 100 % del área total de las aulas, no computándose los gabinetes y laboratorios especializados, sala de música y auditorio, utilizados por los alumnos ocupantes de aquellas aulas.

Estos patios pueden coincidir con los de iluminación y ventilación del edificio.

De proyectarse galerías o espacios cubiertos para el caso de mal tiempo, estos constarán con una superficie no menor de 1/3 de los patios exigidos y con un ancho mínimo de 3m. y se situarán al nivel de las respectivas aulas.

Los pasillos y las escaleras -estas últimas siempre en tramos rectos tendrán un ancho mínimo de 1,50m para los primeros 100 alumnos que deban circular por ellos, incrementándose en 1 cm. por alumno por encima de dicha cifra.

Para las salidas exigidas, los planos se ajustarán a lo normado en 5.11.1.4.1 y 5.13.1.9.

Frente a las puertas de acceso se exigirá un espacio techado con tres lados cerrados, con un ancho no menor al total de las puertas y una profundidad no menor de 4 metros.

En todos los casos donde existan escaleras, deberá contemplar la construcción de rampas y/o sistemas mecánicos de elevación (artículos 3.6.23 y 3.9.5. inciso 2) para discapacitados.

5.13.1.4. COMEDOR Y COCINA DE ESCUELA.

- a) Comedor:

El comedor de una escuela es local de primera clase, su superficie no será inferior de 1m². por persona que lo ocupe por turno de uso.

- b) Cocina:

La cocina responderá a lo normado en el punto 5.8.6. b) pero sin la obligatoriedad de ser visible desde el comedor.

5.13.1.5. GIMNASIO DE ESCUELA.

El gimnasio de una escuela es local de tercera clase.

Cuando se prevea vestuario para maestros, este tendrá anexo un servicio de salubridad con inodoro y contará con lavabo y ducha con agua fría y caliente.

En todos los casos, habrá vestuarios y duchas para los alumnos (como mínimo un 10% de la capacidad de una clase) así como un depósito para el material deportivo, de no menos de 2m de lado y 4m . de superficie mínima .

5.13.1.6. DORMITORIO EN ESCUELA CON INTERNADO.

En una escuela con internado los dormitorios de pupilos deben estar separados de los del personal docente y de servicio .

El número de pupilos alojados en un dormitorio corresponderá por lo menos a la proporción de 15,00m³. por persona. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3,00m.

Cuando se formen compartimentos mediante tabiques o mamparas de alto mayor de 2,20m. cada compartimento será considerado como dormitorio independiente.

Los dormitorios tendrán instalación de calefacción.

5.13.1.7. SERVICIO DE SANIDAD DE ESCUELA.

Una escuela tendrá un servicio de sanidad consistente en:

- a) Un botiquín reglamentario cuando haya hasta 100 alumnos externos por turno o hasta 10 pupilos internados;
- b) Un local para primeros auxilios cuando haya más 100 alumnos externos por turno o más de 10 pupilos internados. Este local satisfará lo establecido para locales de primera clase, más una pileta con agua fría y caliente.
- c) Un local de primera clase, conectado con servicio de salubridad para ser usado como enfermería, conteniendo una camilla por cada 50 pupilos internados o fracción.

5.13.1.8. ILUMINACION ARTIFICIAL DE ESCUELA.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 163

La iluminación artificial de todos los lugares y locales destinados a la circulación, paso, ingreso, egreso y permanencia de personas, se ajustará a lo reglamentado por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

Los niveles mínimos de iluminación son:

LOCAL	Nivel mínimo de iluminación en luz
Servicios de salubridad, corredor, pasillo, cuarto de roperos	60
Gimnasio, deportes, comedor	80
Dormitorio, recepc., auditorio, salón de actos, sala de estar, cocina	120
Aula, laboratorio sala de estudio o de lectura	200
Sala de dibujo, sala de costura	400
Para trabajos muy finos (luz funcional)....	500

5.13.1.9. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Toda escuela debe satisfacer las exigencias contenidas en el capítulo 3.17 y contar con escaleras contra incendio si hubiera más de un piso alto, con salida al espacio urbano, con un ancho no menor que 1,50m., que se abra para afuera.

Cualquiera sea su altura una escuela o colegio deberá contar con por lo menos una puerta de emergencia a la vía pública, de no menos de 1,50m. de ancho y que abrirá para afuera y que carecerá de trabas en su faz interior.

Se colocará un matafuego cada 100 metros cuadrados y a distancia aproximadamente iguales entre sí, más uno en la oficina de administración.

Todos los tomacorrientes se ubicarán a una altura no menor de 1,50 metros y contarán con un sistema de seguridad.

(Ord. 8324)

5.13.2. INSTITUTO DE ENSEÑANZA DE ARTES Y OFICIOS.

5.13.2.1. AULAS O SALAS DE ESTUDIO.

Las aulas o salas de estudio son consideradas de primera clase, a los efectos del calculo de su iluminación y ventilación. El área de cada aula no será menor a 1, 65m² . por alumno y su volumen no será inferior a 5m³. por alumno. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3, 00m . Los muros serán de mampostería, revocados alisados, blanqueados, pintados al aceite o estucados.

El cielorraso será enlucido en yeso o revoque fino y pintado. El solado de madera machihembrado, parquet, mosaico u otro material de fácil limpieza.

La D.O.P. podrá aceptar otros materiales cuando el uso o destino así lo justifique.

5.13.2.2. SERVICIO DE SALUBRIDAD DE INSTITUTO DE ENSEÑANZA

a) Características constructivas:

Un Instituto de Enseñanza debe tener locales con servicio de salubridad para alumnos, separados por sexo, accesible bajo paso cubierto sin comunicación directa con aulas, gabinetes, laboratorios y todo otro local similar.

b) Servicio mínimo de salubridad para los alumnos se ajustará a lo normado en 5.13.1.2. c)

c) Servicio de salubridad para el personal:

El personal del Instituto de Enseñanza podrá hacer uso de los servicios de salubridad establecidos para los alumnos, no requiriendo por lo tanto servicios de salubridad propios, siempre que la cantidad de alumnos no pase de 40 por turno.

(Ord. 8324)

5.13.2.3. PATIOS, CORREDORES, ESCALERAS Y PUERTAS DE ENTRADA Y SALIDA DE INSTITUTOS DE ENSEÑANZA.

Se ajustarán a lo normado en 5.13.1.3.

(Ord. 8324)

5.13.2.4. MEDIDAS DE SEGURIDAD EN INSTITUTO DE ENSEÑANZA.

De acuerdo a 5.13.1.9.

(Ord. 8324)

5.13.2.5. PROHIBICIONES:

Ningún ambiente podrá tener comunicación con dormitorios.

5.13.3. JARDINES DE INFANTES.

Sus características constructivas serán similares a lo normado en 5.12.12.2. para la clase B, con las siguientes excepciones:

AULAS:

Reemplazarán a las salas de juego del apartado 5.12.12.5., calculándose su superficie en razón de 2 metros cuadrados por niño como mínimo y permitiéndose vanos de iluminación de menor altura que las exigidas por el apartado citado, siempre que hasta la altura de 1 metro desde el solado, existan vidrios de seguridad si se desea ejecutar una superficie totalmente vidriada.

SALA DE USOS MULTIPLES.

Habrá además de los locales obligatorios exigidos en 5.12.12.2., una sala de usos múltiples de una superficie igual a la de la suma de las aulas, con las características normadas en 5.13.1.5.

PATIO O JARDIN DE JUEGOS.

Tendrá las características del inciso 5.13.1.3.

5.14. DEPORTIVO Y SOCIAL

5.14.1. ESTADIOS DE FUTBOL.

5.14.1.1. MATERIAL DE LAS ESTRUCTURAS RESISTENTES DE LOS ESTADIOS DE FUTBOL

Quedan prohibidas las estructuras de madera; las que se encuentren emplazadas deberán ser desmanteladas dentro del plazo que para tal efecto fije el D. E .

Las estructuras deberán ser metálicas o de hormigón armado.

5.14.1.2. GRADERÍAS SOBRE TERRENO NATURAL .

Las graderías sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidas por trabajos de albañilería o por obras que eviten desmoronamientos.

5.14.1.3. DIMENSIONES DE LA GRADA.

La grada tendrá un alto máximo de 0,35 m. y una profundidad entre 0,35m. de mínimo y 0,70m. de máximo. La altura de estas gradas será salvada por una escalera de tramos rectos respondiendo a lo establecido en "Escaleras principales" (3.12.1) - Sus características y "Pasamanos en las escaleras exigidas" (3.6.17) .

5.14.1.4. PROTECCIONES HACIA VACIOS.

Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes, sin aberturas, suficientemente consolidados con el resto de la estructura, de una altura mínima de dos (2, 00) metros . En las partes de las graderías sin asiento, coincidentes con vacíos habrá un parapeto resistente de un metro con cuarenta centímetros (1,40m.) de alto como mínimo. Esta altura se computará perpendicularmente desde el punto medio de la pedada de cada grada.

En las graderías con asiento, los parapetos inferiores tendrán una altura mínima de un (1,00) metro y los restantes un metro con cuarenta centímetros (1,40m.).

5.14.1.5. BARANDAS DE PROTECCION.

Cuando existan mas de veinte (20) gradas superpuestas, deberán existir barandas sin aristas vivas, de suficiente solidez, fijadas a la estructura de la tribuna y que obligadamente quiebren la corriente de evacuación.

Queda prohibido el empleo de madera y elementos combustibles para la construcción de estas barandas.

Su largo máximo será de cinco (5,00 m.) y estarán separadas entre ellas por una distancia no menor de 2,50m.

Su altura mínima será de 1,10m.

5.14.1.6. SECTORIZACION DE TRIBUNAS.

Las tribunas deberán ser divididas con elementos de suficiente solidez de tres (3,00) m. de altura, en sectores, con salidas independientes hacia las aberturas o pasos generales. Cada paso general deberá tener salida independiente directa al exterior de las tribunas.

La capacidad de cada sector no podrá ser superior a dos mil quinientos (2. 500) espectadores .

No podrá existir comunicación entre los sectores, a excepción de aquellas circulaciones necesarias para ser utilizadas en caso de emergencia.

5.14.1.7. CAPACIDAD.

La capacidad se determinará por el número de localidades comprendidas dentro del recinto, especificando la cantidad por sectores por asiento o de pie; a tal efecto se establece:

- a) La capacidad de las graderías sin asientos, se determinará a razón de 0,55m. lineales por persona en cada grada;
- b) La capacidad en las graderías con asientos estará dada por el número de éstos, asignándose a cada uno un mínimo de 0,55m.;
- c) La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50m² por asiento.
El número de localidades por fila, no excederá cincuenta (50) y cada una de ellas no estará más alejada de catorce (14)m. de un medio de egreso.
La capacidad máxima del estadio será dada por la relación entre la distribución de las butacas y el ancho de los pasillos y figurará tanto en la solicitud de permiso de obra como en el certificado de habilitación.

5.14.1.8. MEDIOS DE SALIDA.

Toda salida exigida deberá cumplir con lo establecido en "Señalización de los medios exigidos de salida". El ancho de pasillos y escaleras y de las salidas no será menor de 1, 50m. y se ajustará a lo normado en 5.11.1.4. 1.

Los pasillos y escaleras deben permitir ser franqueados con comodidad y seguridad por el público; en su trazado se evitarán los cambios bruscos de dirección; los paramentos laterales respectivos deberán acompañar el radio de la curvatura de la libre trayectoria.

La distribución de las salidas generales de las tribunas será de tal manera que aquellas aseguren una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio, sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre si.

Cada sección o sector contará con salidas independientes que sirvan y conduzcan a los medios de egreso con el mínimo de trayectoria.

Ninguna puerta se abrirá para adentro.

Las puertas de egreso en ningún caso tendrán un ancho menor que el pasillo o corredor de salida al que sirva.

5.14.1.9. FUENTES DE ENERGIA ELECTRICA.

La iluminación de todos los locales y lugares destinados a la circulación, paso, ingreso, egreso y permanencia de personas, se halla reglamentada por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

5.14.1.10. DISPOSITIVOS AUTOMATICOS.

Ambas fuentes de energía eléctrica deberán estar provistas de dispositivos que aseguren, en caso de corte de algunas de ellas, la intervención automática de la otra para hacerse o del ciento por ciento (100%) de los medios exigidos de salida, entrada, paso, permanencia y circulación del estadio y de porcentajes exigidos antes mencionados, de acuerdo a lo determinado por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

5.14.1.11. EQUIPOS DE SONIDO.

La alimentación de energía eléctrica al o los equipos de sonido que sirvan al sistema de altavoces del estadio durante un espectáculo, será directa y conmutable a cualquiera de las dos (2) fuentes de suministro de energía eléctrica de manera tal que asegure su funcionamiento en cualquier circunstancia por emergencias surgidas en el sistema de alimentación, conmutación o distribución de iluminación eléctrica.

5.14.1.12. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS DEL ESTADIO.

Es obligatorio el mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas y de iluminación del estadio, debiendo las instituciones solicitar inspección anual de las mismas, en igual período del año, avalada ésta por profesional responsable, a fin de verificar el estado de uso y funcionamiento de instalaciones, equipos, partes y dispositivos.

La Dirección podrá exigir en las instalaciones eléctricas que lo justifiquen por su importancia, equipos, dispositivos, accesorios, sistemas o normas complementarias, destinadas a permitir o facilitar el control del uso y conservación de equipos e instalaciones a fin de asegurar su correcto y reglamentario funcionamiento.

(Ord. 23019)

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 166

5.14.1.13. SERVICIOS SANITARIOS PARA EL PÚBLICO.

Cada sector del estadio contará con servicios sanitarios para público, participantes y personal de servicio, los que se dispondrán en locales que podrán estar separados por sexo o unisex. Respecto de estos locales deberá impedirse la visibilidad de su interior; desde cualquier punto del estadio.

5.14.1.13.1. OPCIÓN A) AMBOS SEXOS

La proporción mínima de los artefactos será la siguiente:

Para hombres:

- Orinales: 12 por cada mil localidades.
- Bebederos: 1/2 del número de orinales.
- Retretes: 1/3 del número de orinales.
- Lavabos: 1/6 del número de orinales.

Para mujeres:

- Retretes: Igual del número de retretes para hombres y 2 como mínimo.
- Lavabos: 1 cada 2 retretes y 2 como mínimo.
- Bebederos: igual número que lavabos.

En caso de fracciones, los números se redondearán para arriba.

Entre las entradas a los servicios de distintos sexos habrá una distancia de cinco (5,00)m. como mínimo, y en cada una ellas habrá un símbolo o leyenda que las distinga claramente.

La ventilación de estos locales se ajustará a lo normado en 3.5.2.

5.14.1.13.2. OPCIÓN B) UNISEX

La proporción mínima de los artefactos será la siguiente:

Para hombres:

- Orinales: 12 por cada mil localidades.
- Retretes: 1/3 del número de orinales.
- Lavabos: 1 cada 2 retretes y 2 como mínimo.
- Bebederos: igual número que lavabos.

En caso de fracciones, los números se redondearán para arriba.

La ventilación de estos locales se ajustará a lo normado en 3.5.2.

(Ord. 8324)

5.14.1.14. SERVICIOS SANITARIOS PARA EQUIPOS, ARBITROS Y JUECES.

Por lo menos existirá un local para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

a) Para jugadores:

3 orinales, 3 retretes, 3 lavabos y 8 duchas en cada vestuario, contándose como mínimo con 4 vestuarios por estadio, con sus correspondientes placares y perchas.

b) Para árbitros y jueces:

1 retrete, 1 lavabo y ducha.

La iluminación, ventilación y dimensiones mínimas cumplirá las exigencias requeridas para locales de tercera clase. Los lavabos y duchas estarán provistos de agua fría y caliente.

Deberá existir como mínimo un local sanitario para discapacitados destinado a cada equipo y cuyas características responderán a lo normado en 3.7.5.e).

5.14.1.15. SERVICIOS SANITARIOS PARA EL PERSONAL DE SERVICIO.

Los locales destinados a servicios sanitarios para el personal de servicio se ajustarán a lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales, edificios públicos, comerciales e industriales” (3.7.3.).

5.14.1.16. SALA DE PRIMEROS AUXILIOS.

El estadio contará con una sala de primeros auxilios; dicho local deberá cumplir las condiciones requeridas en 5.13.1.7.b).

5.14.1.17. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.

Las instalaciones contra incendio deberán cumplir con las exigencias que establezca para cada caso en “Protecciones contra incendios”.

5.14.1.18. ACCESOS Y VISITAS.

La zona destinada al espectáculo estará separada de los demás sectores por medios o elementos que impidan su libre acceso y además permitan la visibilidad.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 167

Toda circulación bajo tribuna deberá ser techada.

Los vestuarios se construirán en dos sectores como mínimo que se comunicarán con el campo de juego por vías directas, separados e independientes entre sí.

Los directores técnicos y lugares de reserva contarán con un sector techado al costado del campo de juego.

5.14.1.19. INSTALACIONES TERMICAS.

El local, destinado a instalaciones térmicas deberá tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m,) y una ventilación permanente al exterior mediante vanos o conducto de área no menor de 0,20m². En estos locales no se permitirá la instalación de medidores de gas.

5.14.1.20. BOLETERIAS PARA EXPENDIO DE LOCALIDADES.

Las boleterías tendrán como lado mínimo un metro con cincuenta centímetros (1,50m.) y una altura no menor de dos metros con diez centímetros (2,10m.). Ventilarán como locales de quinta clase.

El estadio contará como mínimo con dos (2) ventanillas para expendio de localidades y además responderán a la proporción de a (1) ventanilla por cada dos mil (2.000) espectadores.

5.14.2. ESPECTACULOS DEPORTIVOS Y OTROS CERRADOS CON ASISTENCIA DE PUBLICO (INCLUYE TEATROS "EN REDONDO").

Las salas, gimnasios, teatros en "redondo", "rings" y similares que cuenten con instalaciones para espectadores, estarán sujetos a las siguientes normas:

5.14.2.1. ESTRUCTURAS

Los techos y paramentos serán de materiales incombustibles. Se admitirán materiales combustibles en los solados siempre que estén adheridos totalmente a materiales incombustibles. su superficie debe ser fácilmente lavable y antideslizante, entre el espacio destinado al deporte o espectáculo y la primera fila de asientos o gradas para el público habrá un espacio de seguridad de no menos de 2,50m . de ancho sin obstáculo alguno alrededor del perímetro marcado por las normas de cada deporte.

5.14.2.2. GRADERÍAS O FILAS DE ASIENTOS.

Serán de aplicación por analogía los artículos 5.14.1.3. al 5.14.1.7.; así como el artículo 5.11.1.10.1. en su caso, pero para este último se admitirá un máximo de 50 personas por fila y una distancia máxima de 14 metros hasta el pasillo más próximo.

5.14.2.3. CAPACIDAD MAXIMA DEL SALON .

Será de aplicación estricta lo normado en el capítulo 5.11.1.10.2.

5.14.2.4. MEDIOS DE SALIDA - PASILLOS - PUERTAS - ESCALERAS

Serán de aplicación las normas establecidas en los capítulos 5.11.1.3. y 5.11.1.4.

5.14.2.5. INSTALACIONES ELECTRICAS.

Serán de aplicación las normas establecidas en 5.14. 1.9. al 5.14.1.12.

5.14.2.6. NORMAS DE SEGURIDAD.

Habrá por lo menos una salida de emergencia satisfaciendo lo establecido en 5.11.1.9.2. La protección contra incendios satisfará lo establecido en 5.11.1.9.3. con excepción de la exigencia de una cortina de fuego.

5.14.2.7. INSTALACIONES SANITARIAS

(Ord. 8324)

5.14.2.7.1. PARA LOS DEPORTISTAS

Habrá un local sanitario con un mínimo de orinales, 2 retretes, 2 lavabos, 2 duchas para caballeros y 2 retretes, 2 lavabos y 2 duchas para damas.

Serán de aplicación las normas del artículo 5.14.1.14.

5.14.2.7.2. PARA EL PUBLICO

Serán de aplicación las normas del artículo 5.11.1.7.1.

5.14.2.8. PROTECCION PARA PREDIOS VECINOS

En el caso de contar el salón con paredes medianeras con predios vecinos, se exigirá protección acústica en su superficie total, a satisfacción de la D.O.P.

5.14.3. CANCHAS PARA DIVERSOS DEPORTES

5.14.3.1. DEPORTES DE RAQUETAS O PALETAS

5.14.3.1.1. MEDIANERAS

En correspondencia con medianeras adyacentes pertenecientes a edificios destinados a cualquier uso, no podrá haber rebote de pelotas sin la interposición de otro tabique, separado 3 cm. aproximadamente y limpio de rebabas el hueco de separación.

La D.O.P. podrá exigir la interposición de materiales aislantes acústicos en dicho hueco. La carga y el paramento expuesto estarán correctamente aislados contra la humedad. La aislación superior de la carga se realizará de modo que no vincule estructuralmente ambas paredes.

5.14.3.1.2. LIMITES

La altura de los muros y la ubicación de las canchas dentro del predio serán de acuerdo a lo normado por el COT.

5.14.3.1.3. VESTUARIOS

Estarán divididos por sexo y poseerán un espacio para 8 armarios por cancha, o bien tendrán un local guardarropa anexo.

5.14.3.1.4. SANITARIOS

Se atenderá el siguiente cuadro:

Nº de canchas	<u>1</u> <u>2</u> <u>3</u> <u>4</u> <u>5</u> <u>6</u> <u>7</u> <u>8</u> <u>9</u> <u>10</u>
Duchas por sexo	2 3 4 4 5 5 5 6 6 6
Sanitarios por sexo (inodoro o mingitorio)	2 3 3 4 4 4 5 5 5 5
Lavabos por sexo	1 2 2 3 3 3 4 4 4 4

5.14.3.1.5. ADMINISTRACION Y GALERÍA CUBIERTA.

Habrà obligatoriamente un local de administración (con espacio para una camilla) de un mínimo de 5m²., y un tendido de sombra, que puede ser toldo, con un mínimo de 9 m². para la primera cancha, adicionada de 4m². por cada una de las siguientes canchas.

5.14.3.1.6. ESTACIONAMIENTO.

Habrà dentro de la parcela, un módulo de estacionamiento vehicular por cada cancha.

5.14.3.1.7. ILUMINACION .

La iluminación artificial no debe afectar a propiedades vecinas.

5.14.3.1.8. ESPECTADORES.

En caso de preverse la asistencia de espectadores, deberán cumplirse las normas del artículo 5.14.2 .

5.14.3.2. OTROS DEPORTES.

En redacción.

(Ord. 24229)

5.14.4. DEPORTIVO - SOCIAL

5.14.4.- Los espacios o campos de juego, pistas o canchas para nuevas construcciones y/o habilitaciones y que se utilicen para competencias deberán adjuntar como parte integral de la Documentación de Proyecto y Conforme a Obra presentada en el municipio, las normativas de aplicación donde consten las distancias mínimas y las medidas de seguridad recomendadas por las Federaciones Deportivas respectivas entre las líneas de fondo o laterales y los obstáculos o paredes adyacentes.

5.14.4.1.- En las nuevas construcciones y/o habilitaciones para espacios deportivos, campos de juego, canchas, no se permitirá en ningún caso que las distancias mínimas entre las líneas laterales y/o de fondo y los obstáculos o paredes lindantes, sean inferior a 1,50m., a partir del límite exterior del perímetro demarcado para todo tipo de competencias.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 169

5.14.4.1.1.- En los Centros Deportivos, Gimnasios y/o SUM destinados a la práctica de actividades deportivas, ya existentes, las distancias entre las líneas laterales y/o de fondo y los obstáculos o paredes lindantes se ubiquen entre los 50 cm y la requerida o recomendada por la Federación Deportiva respectiva, se deberá recubrir o proteger las mismas con placas de poliestileno de alta densidad para los espacios interiores y lonas ignífugas para los espacios en el exterior, o material de igual características y con una altura no menor a 1.80 m.

5.14.4.1.2.- El material o el tipo de protección a utilizar, mencionado en el artículo precedente, deberá contar con la certificación de un profesional de la ingeniería con incumbencias específicas.

Este material deber ser revisado anualmente y/o reemplazado en el caso de ser necesario.

5.14.5.- Los gimnasios, clubes, entidades educativas y centros deportivos deberán contar en lugar de fácil acceso con botiquín de primeros auxilios con los siguientes elementos como mínimo:

- Alcohol de uso medicinal.
- Tintura de merthiolate.
- Agua oxigenada.
- Bencina.
- Venda tipo cambria de distintas medidas.
- Tela adhesiva.
- Guantes de látex descartables.
- Bolsa de hielo o similares.
- Bolsa de goma para resucitación cardiopulmonar.

Además deberán contar con un desfibrilador, según lo establece la Ley Nacional nº 27159 y la Ley Provincial nº 14794.”

5.14.6.- Los gimnasios, clubes, entidades educativas y centros deportivos y otros ámbitos sean de gestión pública o privada, que cuenten con espacios o campos de juego, pistas o canchas cubiertas deberán contar para su habilitación y funcionamiento con el certificado de aptitud antisiniestral otorgado por el Departamento de Bomberos, renovándose el mismo anualmente.

5.15. RELIGIOSO .

En redacción.

5.16. EXPLOSIVOS .

En redacción.

5.17. ACTIVIDADES TOLERADAS (HOTEL POR HORAS) .

En redacción.

(Ord. 13007)

6.- REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD PARA USUARIOS CON MOVILIDAD Y/O COMUNICACIÓN REDUCIDA (UMR)

6.1.- GENERALIDADES

6.1.1.- Los edificios contemplados en la presente, deberán cumplir las prescripciones que se enumeran, con el objeto de ofrecer a las personas con movilidad y/o comunicación reducida: Franqueabilidad, Accesibilidad y uso.

6.1.2.- En toda obra nueva, como así también ampliación o remodelación, de construcciones existentes, ya sean intraedilicia y/o extraedilicia, de propiedad pública o privada, que requieran de acceso público libre, de ingreso colectivo de usuarios o de público en general, deberán ejecutarse componentes funcionales especiales que aseguren el acceso a espacios circulatorios y estancos y faciliten el uso de las instalaciones por parte de Usuarios con Movilidad y/o comunicación Reducida (UMR) (discapacitados motrices, visuales, permanentes, temporales, etc.).

6.1.3.- En los edificios existentes si el acceso principal no se puede hacer franqueable dentro de los términos que se enuncian, podrán admitirse accesos alternativos que faciliten el objetivo dispuesto.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 170

6.1.4.- Deberán contar con componentes especiales para UMR las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas de unidades parcelarias destinadas a oficinas públicas, bancos, financieras, estaciones de transporte, estaciones de servicio al automotor, estadios deportivos, gimnasios, salas de espectáculos, cines, teatros, establecimientos recreativos, boites, discotecas, casinos, balnearios, exposiciones, grandes tiendas, supermercados, centros de compra, entidades sociales o culturales, clubes, templos, bibliotecas, escuelas, universidades, institutos de enseñanza en general, servicios de sanidad, hospitales públicos, sanatorios, clínicas, geriátricos, hoteles, galerías comerciales, estacionamientos, guarderías de automóviles, parques y plazas, circulaciones públicas y destinos similares o equivalentes a los anteriormente mencionados. El presente es meramente enunciativo y no será considerado como listado taxativo.

6.1.5.- La Dirección de Obras Privadas resolverá acerca de actividades equivalentes a las prescriptas en el art. 6.1.2. y sobre casos particulares de aplicación de la presente, privilegiando la optimización funcional de las superficies circulatorias y asegurando el ingreso, transporte y utilización de instalaciones por parte de UMR.

6.1.6.- Los componentes especiales destinados a UMR, se clasifican en intraedilicios y extraedilicios. Los primeros se ubican en superficies cubiertas y los segundos en semicubiertas y descubiertas.

6.2.- COMPONENTES INTRAEDILICIOS

6.2.1.- Puertas y pasillos

6.2.1.1.- En puertas de acceso principal las dimensiones mínimas de ancho y de altura, serán de 0,90 m y de 2,00 m, respectivamente.

6.2.1.2.- El sistema de apertura (picaporte, pomelas etc.) no deberá ofrecer dificultades a los UMR y será fácilmente identificado mediante forma y color. El sistema de apertura se ubicará a una altura de 0,90 m, con respecto al piso terminado.

6.2.1.3.- En la base inferior del panel de la puerta y en ambos frentes del mismo, se colocará una faja protectora de 0,40 m de altura, ejecutada en material rígido.

6.2.1.4.- Las puertas batientes, de ingreso y egreso al edificio, deberán abrir hacia el exterior del mismo y las puertas corredizas deberán prescindir de guía inferior en todo su recorrido.

6.2.1.5.- La puerta de acceso estará retirada de la línea municipal conformando un rellano o descanso, cuyo ancho mínimo será mayor o igual a 1,50 m ($Au \geq 1,50$) y su longitud mínima ($Lu1$) tendrá 1,50 m. más el radio de abatimiento de la puerta (Ra). ($Lu1 \geq 1,50 + Ra$).

6.2.1.6.- Los paneles de puertas destinadas a acceso principal, deberán estar convenientemente diferenciados de su entorno mediante textura y color, a efectos de evitar colisiones producidas por usuarios con dificultades de visión.

6.2.1.7.- En caso de que el acceso al edificio presente peldaños aislados o escalera de ingreso, deberá disponer de rampa opcional de acceso, con las características especificadas en el 6.2.3. Además, el último peldaño de la escalera estará a una distancia de la puerta (Dp) igual a 1,50 m. más el radio de abatimiento de la misma (Ra). ($Dp \geq 1,50 + Ra$).

6.2.1.8.- Aquellas unidades edilicias, provistas de puertas giratorias para ingreso y egreso de usuarios en general, deberán contar con acceso opcional, constituido por corrediza colgante o por puerta batiente, con las características especificadas en 6.2.1.1 a 6.2.1.7.

6.2.1.9.- El ancho de pasillos conductores de tránsito y de circulaciones internas serán determinados por la intensidad y frecuencia de los flujos que requiere el destino previsto. Los pasillos y circulaciones intraedilicias deberán presentar anchos (Ac) iguales o superiores a 1,50 m ($Ac \geq 1,50$).

6.2.1.10.- Prohíbese la utilización de piedras sueltas, gravilla, granza o similares para la ejecución de superficies circulatorias cubiertas.

6.2.1.11.- Las puertas de acceso a locales internos de la unidad edilicia, librados al uso público, tendrán un ancho libre de 0,85 m para el paso de usuarios.

6.2.1.12.- Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos, en sus sectores de atención deberán disponer de mostradores que permitan la atención de individuos con desplazamiento mediante silla de ruedas. La altura del plano de atención, del mostrador destinado a tal fin, será de 0,70 m.

6.2.2.- Escaleras

6.2.2.1.- Las escaleras principales del edificio serán fijas, fácilmente accesibles y reconocibles por los usuarios. Se admitirán escaleras mecánicas o cintas transportadoras que cumplan con los requisitos de accesibilidad.

6.2.2.2.- En caso de que la escalera se vincule con una puerta, frentista o lateral a la misma, deberá disponer de un rellano o descanso mínimo, cuyo ancho será mayor o igual al de la escalera y su longitud (L_{u2}) será equivalente a $1,20\text{ m} + \text{el radio de abatimiento de la puerta (Ra)}$. ($L_{u2} \geq 1,20 + Ra$).

6.2.2.3.- Los tramos de la escalera deberán disponer de un máximo de 14 peldaños entre descansos.

6.2.2.4.- Prohíbese la ejecución de escaleras principales con compensación de escalones y/o dimensiones variables de los mismos.

6.2.2.5.- Las alzadas, pedadas y descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca o limón interior y a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera.

6.2.2.6.- Las medidas de pedadas (p) y de alzadas (a), correspondientes a los peldaños, serán constantes en toda la extensión de la escalera. La dimensión de la pedada será mayor o igual a $0,28\text{ m}$ ($p \geq 0,28$) y la de la alzada menor o igual a $0,17\text{ m}$ ($a \leq 0,17\text{ m}$). Deberán evitarse narices, salientes y boceles en el perfil de los peldaños.(Gráfico 1)

6.2.2.7.- La pendiente (Pe) de la escalera estará comprendida entre 50% y $60,7\%$. ($50\% \leq Pe \leq 60,7\%$). (Gráfico 1)

6.2.2.8.- El ancho mínimo (Ae) será de $1,50\text{ m}$ ($Ae \geq 1,50$), el cual se incrementará según destino, en concordancia con 3.6.8, 3.6.10, 5.11.1.3.1 y 5.11.1.3.2 del presente R.G.C. (Gráfico 1)

6.2.2.9.- Se permitirá la ejecución de las escaleras secundarias, especificadas en 3.12.2 del R.G.C., las cuales estarán destinadas para acceso exclusivo a sala de máquinas y locales anexos, ubicados en subsuelo, en azotea o en último piso.

6.2.2.10.- Las escaleras verticales o de gato solo podrán materializarse para el acceso a azoteas intransitables, a techos y a tanques de agua.

6.2.2.11.- Los rellanos o descansos deberán presentar una longitud (Le) mayor o igual al 80% del ancho de la escalera (Ae), con un mínimo exigido de $1,20\text{ m}$ ($Le \geq 0,80 \cdot Ae$), ($Le \geq 1,20$). (Gráfico 1)

6.2.2.12.- La altura libre de paso (He) será mayor o igual a $2,20\text{ m}$ y se medirá desde el solado terminado de un rellano o peldaño hasta el techo, cielorraso o saliente que se ubique a nivel inferior a éste último. ($He \geq 2,20$). (Gráfico 1)

6.2.2.13.- La escalera estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensibles en ambos laterales, los cuales deberán extenderse $0,30\text{ m}$, desde el inicio y la finalización de la escalera. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior. El superior estará ubicado a una altura de $0,90$ y el inferior a $0,50\text{ m}$. (Gráfico 1)

6.2.2.14.- El pavimento será ejecutado con material que presente resistencia al desgaste y propiedades antideslizantes, tanto en condiciones superficiales secas como húmedas. Al comenzar y terminar la escalera, se colocará un solado de prevención de textura y color contrastante, de ancho similar y profundidad mínima de $0,60\text{ m}$.

6.2.3.- Rampas

6.2.3.1.- En todas aquellas plantas, niveles, medios niveles y desniveles aislados que no cuenten con acceso mediante ascensor especial, prescripto según 6.2.4, deberán ejecutarse rampas fijas o mecánicas que aseguren el ingreso y el traslado de UMR a cada uno de los niveles previstos. La pendiente máxima de rampas fijas (Pr1) y mecánicas (Pr2) será del 6% y del 10%, respectivamente. ($Pr1 \leq 6\%$ ($Pr2 \leq 10\%$)). (Gráfico 2).

6.2.3.2.- El ancho mínimo de las rampas (Ar) será de 1,50 m ($Ar \geq 1,50$). Cuando la longitud de la rampa exceda de 8 m, deberán materializarse descansos con una longitud (Lr) mayor o igual al 80% del ancho de la rampa, con un mínimo exigido de 1,80 m. ($Lr \geq 0,80 \cdot Ar$), ($Lr \geq 1,80$). (Gráfico 2)

6.2.3.3.- En caso de que la rampa se conecte con una puerta, se ejecutará un umbral cuyo ancho será mayor o igual al de la rampa y su longitud (Lu3) mínima, será de 1,20 m. más el radio de abatimiento de puerta (Ra). ($Lu3 \geq 1,20 + Ra$).

6.2.3.4.- La altura libre de paso (Hr) será mayor o igual a 2,20 m y se medirá desde el solado terminado de rellano o de tramo de rampa hasta el techo, cielorraso o saliente que se ubique a nivel inferior a éste último ($Hr \geq 2,20$).

6.2.3.5.- La rampa estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensibles, que deberán extenderse 0,30 m con respecto al inicio y al final de la rampa. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior. El superior estará ubicado a una altura de 0,90 m y el inferior a 0,50 m.

6.2.3.6.- No se admitirá la construcción de rampas escalonadas en superficies cubiertas.

6.2.3.7.- El pavimento será ejecutado con material resistente al desgaste y deberá presentar propiedades antideslizantes, tanto en condiciones superficiales secas como húmedas.

6.2.4.- Ascensores

6.2.4.1.- En aquellos edificios que presenten los destinos identificados en 6.1.4, que dispongan de 2 (dos) o más plantas 1 (uno) o más entresijos se deberá ejecutar, al menos, 1 (uno) ascensor para UMR. En el cómputo de plantas y entresijos se incluirán los niveles correspondientes a subsuelos destinados al uso público.

6.2.4.2.- Al menos uno de los ascensores, exigidos por la reglamentación vigente, deberá ser apto para el ingreso y el transporte vertical de UMR. El ascensor estará constituido por una caja o pasadizo vertical con su correspondiente cabina elevadora y sus puertas de ingreso, tanto de cabina como piso exterior.

6.2.4.3.- Las cajas de ascensores para UMR deberán estar previstas para alojar cabinas de apertura automática y cumplir las medidas interiores de cabina exigidas a continuación.

6.2.4.4.- Las cabinas elevadoras para ascenso, descenso y transporte de UMR, dispondrán de las siguientes características: (Gráfico 3)

- a) Las dimensiones interiores mínimas de las cabinas serán de 1,10 x 1,30 m (ancho 1,10 y profundidad 1,30)
- b) Deberá contar con pasamanos perimetral, ubicado a una altura de 0,90 m del piso de la cabina y separado 0,05 m de los paneles de la misma.
- c) La distancia entre el piso de la cabina y el nivel de ascenso y descenso de usuarios tendrá una tolerancia máxima de 0,03 m. hacia arriba o hacia abajo.
El solado de la cabina será fijo y estará construido con material antideslizante.
- d) La botonera de control estará ubicada a una distancia de 0,50 m de la puerta. Los botones inferiores se ubicarán a 1.00 m y los superiores a un máximo de 1,60 m. ambos con respecto al piso de la cabina. El diámetro de los botones será igual o superior a 0,02 m y la numeración o rotulación deberá estar registrada en sistema visual común (bajo o sobre relieve) y en Braille (sobre relieve).
- e) El nivel de iluminación será mayor o igual a 100 lux, proyectados sobre superficie de cabina y el diseño y disposición de los artefactos lumínicos deberán facilitar la percepción interna de la cabina a usuarios con disminución visual.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 173

f) Se instalará sistema de energía auxiliar, para el funcionamiento alternativo de iluminación y alarma.

6.2.4.5.- Las puertas de las cabinas para usuarios, con desplazamientos reducidos, deberán presentar las siguientes características:

- a) La superficie inmediata a las puertas de los ascensores, destinadas a embarque y desembarque de usuarios, deberá disponer de una dimensión mínima de 1,50 x 1,50. (Gráfico 3).
- b) El ancho (Aa) y la altura (Ha) de las puertas serán superiores o iguales a 0,85 m y 2,00 m. respectivamente (Aa=0,85), (Ha=2,00). (Gráfico 3).
- c) Los sistemas de apertura de puertas correspondientes a la caja y a la cabina elevadora, serán automáticos (Apertura central, apertura unilateral, apertura plegadiza con paños llenos).
- d) Deberán contar con el símbolo internacional de acceso para minusválidos, ubicado en el frente externo de la caja de ascensores (Gráfico 4), según lo prescripto en Ord. 7945.
- e) En caso de reformas o remodelación de unidades edilicias existentes, se permitirá la ejecución de plataformas elevadoras verticales deslizantes, adosadas a escalera. Las plataformas tendrán una dimensión mínima de 1,10 x 1,30 permanecerán en el rellano inferior o superior y en ningún caso invadirán las dimensiones mínimas, exigidas para escaleras según 6.2.2.

6.2.4.6.- Será de aplicación la Ordenanza 12236, en tanto que no se contraponga con la presente.

6.2.5.- Locales sanitarios

6.2.5.1.- Los edificios mencionados en el 6.1.4 deberán disponer de, por lo menos, 1 (un) local sanitario destinado a usuarios con movilidad y/o comunicación reducida.

6.2.5.2.- El local sanitario estará provisto, como mínimo, de 1 (un) inodoro y 1 (un) lavatorio, ambos con sus griferías y accesorios funcionales respectivos.

6.2.5.3.- La dimensión mínima del local sanitario será de 2,30 m x 2,25 m y deberá permitir a una silla de ruedas efectuar un giro de 360°, continuo y desprovisto de obstáculos que lo impidan. (Gráfico 5).

6.2.5.4.- El plano de asiento del inodoro estará a 0,50 m de altura, distancia medida desde nivel de solado terminado. A cada lado del inodoro se ubicarán barrales metálicos cuyo diámetro estará comprendido entre 0,025m y 0,040 m ($0,025 \leq d \leq 0,040$) y su altura será de 0,80 m, medida desde nivel de solado. Ambos barrales han de ser abatibles, a efectos de facilitar el traslado del usuario desde la silla de ruedas al inodoro. La descarga del depósito de inodoro, deberá contar con dispositivo de fácil accionamiento. (Gráfico 5)

6.2.5.5.- El plano operable del lavatorio estará ubicado a una altura máxima de 0,85 m. medida desde nivel de solado terminado. Se deberá adoptar lavatorio de pared, con espacio inferior libre de elementos hasta una altura de 0,70 m. El lavatorio dispondrá de tuberías de alimentación y desagüe, cubiertas con material termoaislante. (Gráfico 5)

6.2.5.6.- La totalidad de los accesorios de baño (portatoallas, portarrollo, jabonera etc.), interruptores de luz y demás objetos operacionales, deberán instalarse a alturas (Hl) comprendidas entre 0,60 m y 0,90 m. medidas desde nivel de solado terminado. ($0,60 \leq Hl \leq 0,90$). Sobre el lavatorio y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, se deberá ubicar un espejo, ligeramente inclinado hacia delante.

6.2.5.7.- El recinto sanitario deberá disponer de una barra perimetral fijada a la pared. La barra tendrá un diámetro comprendido entre 0,025 m y 0,040 m ($0,025 \leq d \leq 0,040$), estará ubicada a una altura de 0,90 m del nivel de piso terminado y se instalará separada de la pared 0,05 m. (Gráfico 5)

6.2.5.8.- Deberá instalarse sistema de alarma sonora, con letrero indicador de emergencia. La alarma será accionada mediante botón pulsador, del tipo "tecla grande", ubicado en el interior del local sanitario y a una distancia de 0,60 m del solado. El tablero, con indicación luminosa, deberá colocarse en el exterior del local sanitario.

6.2.5.9.- La puerta de acceso asegurará una distancia libre de paso de 0,95 m y deberá abrirse hacia el exterior del recinto, mediante cerradura de seguridad libre-ocupado.

6.2.5.10.- El material del solado será resistente al desgaste ocasionado por sustancias abrasivas y dispondrá de propiedades antideslizantes, tanto en condiciones superficiales secas como húmedas.

6.2.5.11.- En el frente externo de la puerta del local sanitario deberá colocarse el símbolo internacional de acceso para minusválidos (Gráfico 4), según lo prescrito por Ordenanza 7945.

6.2.6.- Estacionamiento cubierto

6.2.6.1.- Los estacionamientos y guarderías de automóviles cubiertos, pertenecientes a las actividades mencionadas en 6.1.4, deberán disponer de 1 (un) módulo, de estacionamiento y guarda de vehículos cada 25 módulos comunes, para ser utilizados por minusválidos. A partir de 50 módulos comunes se calculará 1 (un) módulo cada 50.

6.2.6.2.- La dimensión mínima de las cocheras para minusválidos será de 5,50 m x 3,70 m, incluyendo espacio destinado al automóvil (2,50 m x 5,50 m) y franja de circulación lateral (1,20 m x 5,50 m). (Gráfico 7).

6.2.6.3.- La franja de acceso lateral al vehículo deberá estar claramente delimitada y la superficie correspondiente al automotor deberá estar señalizada con el símbolo internacional de acceso para discapacitados físicos, según lo establecido en Ordenanza 7945. (Gráfico 7).

6.2.6.4.- En caso de existir diferencias de nivel entre superficies de estacionamiento y acera, se resolverá mediante rampa con las características descriptas en el 6.2.3 o ascensor, según lo indicado en 6.2.4.

6.2.6.5.- En aquellos edificios que presenten 2 (dos) o más plantas, sobre cota de nivel de parcela, el nivel correspondiente a estacionamiento deberá vincularse con otros niveles del edificio mediante ascensor, con las características mencionadas en 6.2.4.

6.2.6.6.- El pavimento de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas. Además, deberá señalizarse, mediante cambio de textura y color, la franja de la cochera destinada a embarque, desembarque y circulación del usuario con movilidad diferenciada (Gráfico 7).

6.3.- COMPONENTES EXTRA EDILICIOS

6.3.1.- Vías públicas

(Ord. 15992)

6.3.1.1.- En la totalidad de las vías públicas de la ciudad de Mar del Plata y de las demás áreas urbanas del Partido será obligatoria la construcción de rampas de esquina destinadas a facilitar el acceso a la acera de peatones en general y de aquellos con movilidad y/o capacidad reducida.

6.3.1.2.- El ancho mínimo de la rampa de esquina será de dos metros (2,00 m.) y estará ubicada en continuidad con la demarcación existente o presunta del cruce peatonal de calzada. La pendiente de su tramo central será la resultante de unir la proyección del punto ubicado en el borde externo del cordón de acera, a nivel del borde de calzada con un punto ubicado a una distancia de (1,21 m.) del borde externo del cordón de acera y a nivel de ésta. Los triángulos laterales dispondrán de rebajes hacia el tramo central. Considerando el ancho de la rampa y los rebajes laterales resultará un ancho total de tres metros (3,00 m), según lo especificado en gráfico 6a del Anexo I de la presente. La rampa estará desprovista de barandas y/o pasamanos cuando la pendiente resulte menor o igual a 13%. En caso de presentar pendientes mayores a la antedicha se instalará baranda según especificaciones de gráficos 6b y 6c.

6.3.1.3. En las esquinas deberá ejecutarse una franja de señalización y demarcación táctil - visual de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), por cero metros con cuarenta centímetros (0,40 m), cuya ubicación y características específicas se aprecian en el gráfico 6a, que integra la presente como Anexo I. Dicha franja deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando solado con diferente textura y color que asegure su detección por ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. La construcción del solado de la acera deberá regirse según lo normado en el artículo 3.2 del Reglamento General de Construcciones.

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 175

6.3.1.4. La autoridad competente, facultada para la obra pública y para el control del espacio público, decidirá sobre las dimensiones de rampas correspondientes a aceras que dispongan de algunas de las siguientes características:

- a) Distancia transversal menor a tres metros (3,00 m), comprendida entre la línea municipal y el borde externo del cordón de acera.
- b) Alturas mayores de cero metro con veinte centímetros (0,20 m) con respecto a la calzada.
- c) Sumidero para desagüe pluvial, unidad forestal, poste de señalización, columna de alumbrado público o cualquier mobiliario urbano que impida ejecutar la rampa de esquina y sus elementos complementarios según incisos 6.3.1.2 y 6.3.1.3.
- d) Morfología irregular y/o dimensiones particulares.

En aceras especiales los proyectos de rampas de esquina y sus respectivas ejecuciones de obras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Asegurar la continuidad de las rampas de esquina con la demarcación y señalización vial correspondiente al cruce peatonal de calzada.
- b) Disponer de una pendiente igual o menor al 17%.
- c) Emplear los materiales y terminaciones establecidos en el inciso 6.3.1.5.
- d) Garantizar en la acera un "espacio para libre circulación peatonal", según lo dispuesto en el inciso 6.3.1.7.
- e) Asegurar la orientación de no videntes y disminuidos visuales hacia el cruce de esquina, mediante franja de señalización y demarcación táctil y visual determinada en el inciso 6.3.1.3.
- f) Cuando la distancia entre los lados de ambas rampas de esquina resulte menor a un metro con cincuenta centímetros (1,50m), podrán unificarse ambas rampas.
- g) En aquellos casos en que la altura de la acera con respecto a la cota de nivel de calzada supere los 0,20 m se podrá rehacer el solado de la misma a efectos de disminuir su altura y permitir la localización de rampas menores pendientes.
- h) Cuando la morfología irregular de las aceras, las dimensiones especiales de las mismas o la ubicación de componentes correspondientes a sistemas de infraestructura de servicio o a mobiliario urbano impidan ejecutar rampas de esquina de las dimensiones establecidas en 6.3.1.2, podrán reducirse sus dimensiones hasta un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m.).

6.3.1.5. El pavimento de las rampas de esquina se construirá en hormigón armado con las características y especificaciones indicadas en el gráfico 6b del Anexo I. El pavimento deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando diferente textura y color que asegure una fácil detección por parte de ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Podrán utilizarse para pavimento de rampas de esquina sistemas constructivos industrializados cuyos materiales comprueben igual resistencia, dureza y durabilidad que el hormigón armado. En tales casos el sistema constructivo propuesto deberá disponer de las siguientes propiedades:

- a) Resistencia ante la acción de agentes meteorológicos.
- b) Dureza ante impactos procedentes de automóviles y/o vehículos o contra golpes producidos por la acción de objetos transportados por transeúntes.
- c) Antideslizantes tanto en condiciones secas como húmedas.
- d) Texturales y cromáticas diferenciales con respecto a su entorno superficial.

Cualquier sistema industrializado o material a utilizar para la construcción de rampas de esquina deberá ser aprobado por la dependencia municipal competente en la materia.

6.3.1.6. Facúltase al Departamento Ejecutivo para otorgar permisos para la construcción de rampas de esquina a empresas comerciales o a entidades intermedias que así lo soliciten, las cuales podrán incorporar publicidad en el solado de la rampa. La empresa o entidad autorizada estará exenta del pago de Derechos de Publicidad y Propaganda por el término de 5 años, a contar desde la finalización de la ejecución de la obra. En la autorización deberán constar las condiciones que se determinen para el mantenimiento y conservación de la obra. El incumplimiento de tales condiciones podrá ser motivo de la anulación de la franquicia concedida. En todas las rampas de esquina se deberá instalar la correspondiente señalización con el "Símbolo Internacional de Accesibilidad".

6.3.1.7. En la totalidad de las aceras urbanas se deberá disponer de un "espacio para la libre circulación peatonal". Dicho espacio circulatorio de acera dispondrá de un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), medido desde la línea municipal y de una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), medida desde cota de nivel de acera. El "espacio para la libre circulación peatonal" deberá mantener sus dimensiones en la totalidad del perímetro público de la

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 176

unidad amanzanada y permanecer libre de obstáculos permanentes o transitorios. Quedan exceptuados de su remoción aquellos obstáculos transitorios vinculados a obras en la vía pública. Los paneles de información, estructuras para anuncios publicitarios, columnas de alumbrado, postes de señalización, cestos de basura, unidades forestales, semáforos o cualquier otro objeto que constituya mobiliario urbano deberá ubicarse en el espacio comprendido entre la línea situada a un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) y el cordón de acera. Asimismo, las marquesinas, paneles de identificación comercial, carteleras para anuncios publicitarios y salientes edilicias deberán respetar una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m.), medidos desde cota de nivel de acera.

6.3.1.8. Los paneles de propaganda, de anuncios publicitarios o de información deberán estar soportados con elementos que dispongan de continuidad desde el nivel de acera hasta el panel de información. En caso de presentar discontinuidad deberán disponer de un elemento, ubicado en su extremo inferior, que sea fácilmente detectado por ciegos y disminuidos visuales. Estos elementos deberán diferenciarse mediante contraste cromático para garantizar su identificación por peatones ambliopes.

6.3.1.9. En aquellos cruces de calles que presenten características particulares o intenso tránsito vehicular, la autoridad competente podrá instalar semáforos con llamada y emisión de sonido codificado. El pulsador de dicho sistema estará ubicado a una altura de un metro con cinco centímetros (1,05 m.) con respecto al nivel de acera.

6.3.1.10. Los quioscos de diarios y revistas, de golosinas o de otros destinos que se instalen en la vía pública deberán asegurar una circulación libre de obstáculos de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.). Dicha distancia quedará comprendida entre la línea municipal y la línea de soporte del kiosco.

6.3.1.11. Prohíbese la instalación de kioscos, soportes publicitarios, carteles o estructuras previstas para cualquier destino en aquellas aceras públicas cuyo ancho sea inferior a tres metros (3,00 m.). Dicha distancia será medida entre la línea municipal y el borde externo del cordón de acera.

6.3.2.- Patios, jardines y plazas

6.3.2.1.- Las circulaciones verticales constituidas por escaleras, rampas y rampas escalonadas, ubicadas en patios y jardines de las actividades mencionadas en el 6.1.2, así como en parques y en plazas públicas, deberán ser fácilmente accesibles y reconocibles.

6.3.2.2.- En cada nivel, con accesibilidad prevista mediante escalera exterior, deberá asegurarse el acceso opcional por medio de rampa o rampa escalonada.

6.3.2.3.- Las alzadas y pedadas, descansos y rellanos de escaleras, rampas y rampas escalonadas se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca interior y a una distancia de ésta igual a la mitad del ancho de la circulación vertical.

6.3.2.4.- Las pedadas (p), correspondientes a escaleras exteriores, deberán ser superiores o iguales a 0,30 m y sus alzadas (a) inferiores o iguales a 0,15 m ($p \geq 0,30$) y ($a \leq 0,15$). Cada tramo de escalera tendrá un máximo de 14 escalones y los descansos dispondrán de un ancho igual al de la escalera y una profundidad (P_e) mayor o igual a 1,50 m ($P_e \geq 1,50$).

6.3.2.5.- Prohíbese la ejecución de escaleras con compensación de escalones y/o dimensiones variables de los mismos, así como la ejecución de narices, salientes y/o boceles en el perfil de los peldaños.

6.3.2.6.- Las pendientes máximas de las rampas exteriores serán del 6%. Los rellanos o descansos dispondrán de un ancho igual al de la rampa y su profundidad (P_r) será mayor o igual a 1,50 m ($P_r \geq 1,50$).

6.3.2.7.- Las rampas escalonadas tendrán una huella con pendiente máxima del 6% y la alzada máxima del escalón será de 0,12 m. La longitud mínima de la huella será de 1,50 m.

6.3.2.8.- Los pavimentos de escaleras, rampas y rampas escalonadas, destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento *Deliberativo*

Reglamento Gral de Construcciones. Ordenanza 6997. Texto Actualizado por Referencia Legislativa y Digesto 177

meteóricos. Además, deberán ser señalizados mediante cambio de textura y color el primer y último peldaño de cada tramo de escalera.

6.3.2.9.- Se emplearán franjas de pavimento diferenciado mediante textura y color, para la materialización de peldaños aislados, destinados a superar desniveles de escasa altura. El peldaño aislado no podrá disponer de una alzada (a) inferior a 0,15 m, ni superior a 0,17 m. ($0,15 \leq a \leq 0,17$).

6.3.2.10.- En circulaciones verticales externas se deberán instalar barandas a ambos lados de las mismas. Cada baranda dispondrá de 2 pasamanos. El superior se ubicará en una altura de 0,90 m y el inferior a 0,50 m del solado terminado, prolongándose ambos un mínimo de 0,40 m al principio y al final del recorrido de la circulación.

6.3.2.11.- Recomiéndase evitar el empleo de piedras sueltas, gravilla, granza o similares en superficies peatonales semicubiertas y descubiertas.

6.3.2.12.- La vegetación, señalización y mobiliario constitutivo de patios, plazas secas y ámbitos similares, deberán diseñarse y situarse de manera tal que no presenten obstáculos para la circulación de los usuarios.

6.3.2.13.- Las dimensiones correspondientes al ancho de las circulaciones verticales y horizontales serán determinados por la intensidad y frecuencia de los flujos previstos. Las circulaciones verticales y horizontales deberán presentar secciones mayores o iguales a 1,50 m y 1,20 m, respectivamente ($A_v \geq 1,50$) y ($A_h \geq 1,20$).

6.3.2.14.- Los locales destinados a sanitarios de uso público, localizados en plazas y parques públicos, deberán disponer de sanitario para UMR cumplimentando lo prescripto en 6.2.5.2 a 6.2.5.11.

6.3.3.- Estacionamientos descubiertos

6.3.3.1.- Los estacionamientos y guarderías de automóviles semicubiertos y descubiertos, correspondientes a las actividades identificadas en 6.1.2, deberán disponer de 1 (una) cochera, para estacionamiento y guarda de vehículos utilizados por UMR, cada 30 cocheras comunes.

6.3.3.2.- La dimensión mínima de las cocheras para UMR será de 5,50 m x 3,70 m, incluyendo espacio destinado al automóvil (2,50 m x 5,50 m) y franja de circulación lateral (1,20 m x 5,50 m). (Gráfico 7).

6.3.3.3.- La franja de acceso lateral al vehículo deberá estar claramente delimitada y la superficie correspondiente al automotor deberá estar señalizada con el símbolo internacional de acceso para discapacitados físicos, según lo establecido en Ordenanza 7945. (Gráfico 7).

6.3.3.4.- En caso de existir diferencias de nivel entre superficies de estacionamiento y de acera pública, se resolverá mediante rampa con las características descriptas en el 6.2.3.

6.3.3.5.- Deberá asegurarse el traslado de UMR desde el nivel de estacionamiento al nivel de acceso de la unidad edilicia, por medio de rampa, con características especificadas en 6.2.3.

6.3.3.6.- El pavimento de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas."