



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 4 8 1

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO: 2952/2009: Apruébase el Texto Ordenado del Código de la Edificación del Partido de San Isidro, Partes Primera a Octava inclusive, con más el Anexo compuesto por los Textos de nueve (9) Decretos Reglamentarios y once (11) Formularios

Publicado, el día 5 de enero de 2010.

San Isidro, 18 Diciembre de 2009

DECRETO NUMERO: 2 9 5 2

VISTO la propuesta presentada por la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito y por la Dirección General de Ordenamiento Urbano para el nuevo Texto Ordenado del Código de Edificación, Ordenanza N° 3805 y normas complementarias, que modificarían el Texto Ordenado por el Decreto N° 1992 del 30 de Junio de 1994, y

Considerando:

QUE la finalidad de este trabajo no sólo beneficiará la información suministrada a los profesionales que diariamente consultan el Código de Edificación, sino que además permitirá a las Oficinas Técnicas que utilizan este instrumento normativo, tener una visión actualizada de las disposiciones vigentes aplicables en relación con cada uno de los casos a tratar;

QUE se procedió a recopilar y ordenar toda la normativa que regula la materia, agregándose como Anexo de carácter complementario e informativo, los textos de nueve (9) Decretos municipales que reglamentan la aplicación de diferentes disposiciones del Código de Edificación, y/o establecen pautas para el tratamiento de cuestiones conexas complementarias;

QUE en el Anexo precitado, figuran los once (11) Formularios que se utilizarán para la tramitación de los Expedientes referidos a distintos aspectos edilicios a gestionarse ante las Reparticiones municipales competentes de la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito;

QUE con posterioridad a la sanción del presente Acto Administrativo, las Oficinas Técnicas de la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito, se abocarán a la recopilación, para agregar como Anexo del Texto Ordenado del Código de Edificación, un conjunto de Ordenanzas y Decretos Municipales, que regulan diferentes cuestiones vinculadas con lo edilicio, con el uso de los inmuebles y lo catastral, así como normativas de otras jurisdicciones, complementarias o ilustrativas de los casos más frecuentes de manera que, queden al alcance de los interesados;

//....

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son Propias;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a:

ARTICULO 1°.- Apruébase el Texto Ordenado del Código de la Edificación del Partido de ***** San Isidro, Partes Primera a Octava inclusive, con más el Anexo compuesto por los Textos de nueve (9) Decretos Reglamentarios y once (11) Formularios, según la documentación incorporada al Expediente de la referencia N° 10995-I-2009.-

ARTICULO 2°.- La parte Novena del Código de Edificación, referente a “Clasificación de ***** Industrias y Depósitos”, permanece ordenada según la versión aprobada por el Decreto N° 1992/94, en razón de que se encuentra en estudio su actualización a promover ante el Honorable Concejo Deliberante, en mérito a la vigencia de la Ley de Radicación Industrial N° 11459 y su Decreto Reglamentario.-

ARTICULO 3°.- La Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito dispondrá que ***** a través de sus Reparticiones competentes, se elabore el listado de las Ordenanzas, Decretos y Textos de otras jurisdicciones, que como Anexo del Texto Ordenado del Código de la Edificación aprobado por el presente Decreto, deberá elevarse oportunamente a la consideración del Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 4°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESPACHO Y LEGISLACION
Cac

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel
Sr. Secretario de Inspecciones, R. Urbanos y Tránsito Cdor. Guillermo Sánchez Landa

TEXTO ORDENADO DEL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN

INDICE

	Artículo	Página
PRIMERA PARTE: GENERALIDADES	1.	1
DEL TITULO Y ALCANCES	1.1.	2
Alcances	1.1.2.	
1.1.2.1.		
Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal	1.1.3.	2
	1.1.3.1.	
	1.1.3.2.	
Aplicación del Código	1.1.4.	2
SEGUNDA PARTE: ADMINISTRACION	2.	3
TITULO I - DE LAS TRAMITACIONES	2.1.	4
Requerimiento o Permiso o Aviso	2.1.1.	4
Trabajos que requieren permisos	2.1.1.1.	4
Permisos de uso y habilitación	2.1.1.2.	4
Trabajos que requieren aviso de obra	2.1.1.3.	4
Trabajos que no requieren permiso de obra	2.1.1.4.	4
Documentos necesarios para la tramitación	2.1.2.	4
Disposiciones generales para la tramitación	2.1.2.1.	4
Documentos necesarios para la tramitación	2.1.2.2.	4
Documentos necesarios para tramitar instalaciones	2.1.2.3.	5
Documentos necesarios para tramitar las modificaciones y Ampliaciones de obras en ejecución	2.1.2.4.	5
Documentos necesarios para tramitar licencias de uso o habilitación	2.1.2.5.	5
Inexactitudes en los documentos exigidos	2.1.2.6.	5
Planos, Escalas Métricas, Colores convencionales	2.1.3.	6
Escalas Métricas reglamentarias	2.1.3.1.	6
Planos	2.1.3.2.	6
Detalles técnicos imprescindibles en planos de edificación	2.1.3.3.	6
Tamaño y ubicación de carátula, colores y leyendas	2.1.3.4.	6
Destino de los planos	2.1.3.5.	7
Trámites para la concesión del permiso y ejecución de las obras	2.1.4.	7
Entrega de documentos aprobados	2.1.4.1.	7
Desistimiento de la concesión del permiso	2.1.4.2.	7
Incomparecía de los interesados	2.1.4.3.	7
Dejar sin efecto el trámite iniciado	2.1.4.4.	7
Tiempo de validez del permiso otorgado	2.1.4.5.	7

	Artículo	Página
TITULO II – Anulado		
TITULO III - PROFESIONALES Y EMPRESAS	2.2.	8
Obligación General	2.3.1.	8
Directores de Obra y de Instalaciones Eléctricas y Electromecánicas	2.3.2.	8
De los que pueden ser Directores de Obra y de Instalaciones. Facultades	2.3.2.1.	8
Categoría de Constructores e Instaladores	2.3.3.	8
Empresas y Directores Técnicos	2.3.4.	8
Disposiciones comunes a los profesionales y empresas	2.3.5.	8
Responsabilidades	2.3.5.1.	8
Inscripción de Profesionales y Empresas	2.3.5.2.	9
Cambio de Domicilio	2.3.5.3.	9
Cambio y Retiro de Profesionales y Empresas	2.3.5.4.	9
Depósito de Garantía	2.3.5.5.	9
TITULO IV - PENALIDADES	2.4.	9
Competencia	2.4.1.	9
Inhabilitación	2.4.2.	10
Registros de Profesionales y/o Empresas Constructoras	2.4.3.	10
Comunicación al Colegio Profesional	2.4.4.	10
Responsabilidad y Desligamiento	2.4.5.	10
Ajuste de Obras	2.4.6.	10
Suspensión de Certificados de Deuda	2.4.7.	10
Competencia del Departamento Ejecutivo (D.E)	2.4.8.	10
TITULO V - INSPECCIONES DE OBRAS	2.5.	11
Inspecciones de obras periódicas	2.5.1.	11
Disposiciones complementarias	2.5.2.	11
Inspección Final	2.5.2.1.	11
Casos en que intervengan constructores de Primera Categoría o Director de Obra	2.5.2.2.	11
Casos en que no se soliciten inspecciones reglamentarias	2.5.2.3.	11
Extensión del Certificado de Inspección Final	2.5.2.4.	11
Inspección Final de Obra no concluida	2.5.2.5.	11
Obras no finalizadas dentro de los plazos establecidos	2.5.2.6.	12
Obras no finalizadas y que obstaculicen la vía pública	2.5.2.7.	12
Obra paralizada	2.5.2.8.	12
TITULO VI - OBRAS EN INFRACCION	2.6.	12
Orden de Paralización y Demolición	2.6.1.	12
TITULO VII - CASOS NO PREVISTOS EN EL CODIGO	2.7.	13
Casos no previstos en el Código	2.7.1.	13
TITULO VIII – Anulado	2.8.	13
TERCERA PARTE: RESTRICCIONES ESPECIALES		14
TITULO I – ZONIFICACION GENERAL DEL PARTIDO	3.1.	15
TITULO II - RESTRICCIONES Y USOS EN LAS ZONAS	3.2.	15
Lotes frentistas a la calle Laprida	3.2.1.10	15
Estacionamientos	3.2.16.5.	15
Prohibición Hoteles por Hora	3.2.16.8.	15

	Artículo	Página
TITULO III - DISPOSICIONES ESPECIALES	3.3.	15
Uso, destino y habilitación de los edificios	3.3.3.1.	15
Prohibición de construir edificios que no tengan seguridad de		
Eliminación de residuos industriales	3.3.4.2.	15
Fachadas de edificios destinados a Industrias	3.3.4.3.	16
TITULO IV - ALTURA DE LOS EDIFICIOS	3.4.	16
Obligación de colocar ascensor y/o medios alternativos		
Electromecánicos de movilidad vertical	3.4.1.	16
TITULO V - OCHAVAS	3.5.	17
Formas y dimensiones de las ochavas	3.5.1.	17
Obligación de formar ochavas y sus dimensiones	3.5.1.1.	17
Obligación de ochavar las esquinas en edificios ya construidos o		
A refaccionar	3.5.1.2.	17
Ancho mínimo que deberá darse a la ochava	3.5.1.3.	17
Dimensiones de las ochavas en determinadas zonas o calles	3.5.1.4.	17
Convenio de Ochavas	3.5.2.	17
Declaración de utilidad pública para la Municipalidad,		
El ensanche de las ochavas	3.5.2.1.	17
TITULO VI –		
CERCAS, ACERAS Y MUROS DE CONTENCION	3.6.	17
Obligaciones generales	3.6.1.	17
De las veredas	3.6.2.	17
De los Alcances y Definiciones	3.6.2.1.	18
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES		
Veredas en calles pavimentadas	3.6.2.2.	19
Materiales permitidos	3.6.2.3.	19
Uniformidad de material frente a cada predio	3.6.2.4.	20
Forma de colocación	3.6.2.5.	20
Niveles y Pendientes	3.6.2.6.	20
Entradas Vehiculares	3.6.2.7.	21
Prohibición de construir escalones	3.6.2.8.	21
Pasos peatonales	3.6.2.9.	21
Veredas en calles no pavimentadas	3.6.2.10.	21
Terrenos Baldíos	3.6.2.11.	21
Veredas con carpeta de césped. Pasos peatonales y vehiculares	3.6.2.12.	22
Mantenimiento de la carpeta de césped	3.6.2.13.	22
Hoyos para contener la arboleda	3.6.2.14.	22
Desagües pluviales - Zanjias y Cunetas	3.6.2.15.	23
Elementos para resguardo	3.6.2.16.	23
Zona de seguridad de ochava	3.6.2.17.	23
Casos especiales	3.6.2.18.	24
De las características de las veredas en las distintas Zonas	3.6.2.19.	24
De la obligatoriedad de la construcción de Vados o Rampas de		
Enlace en esquinas	3.6.2.20.	25
Características técnicas de los Vados o Rampas	3.6.2.21.	25
Continuidad de la circulación sobre la calzada	3.6.2.22.	26
Colaboración en la construcción de rampas por Instituciones	3.6.2.23.	26
Cercos y Muros de contención	3.6.3.	27
Muros de Contención	3.6.3.1.	27
Cercos	3.6.3.2.	27
Conservación de las obras	3.6.4.1.	27

	Artículo	Página
Penalidades	3.6.5.1.	27
Certificado de Inspección Final	3.6.6.1.	27
Cercas divisorias de albañilería	3.6.7.	27
Espesor de las cercas divisorias	3.6.7.1.	27
Altura de las cercas divisorias	3.6.7.2.	28
TITULO VII - FACHADAS	3.7.	28
Arquitectura de las fachadas	3.7.1.	28
Aprobación de fachadas	3.7.1.1.	28
Obras en fachadas secundarias	3.7.1.2.	28
Prohibición de instalar conductos en fachadas principales	3.7.1.3.	28
Medianeras	3.7.1.4.	28
Revoques de frentes	3.7.2.	29
Obligatoriedad de revocar los frentes	3.7.2.1.	29
Excepciones	3.7.2.2.	29
Cuerpos Salientes, Balcones Abiertos, Marquesinas y Elementos Decorativos en fachadas. Mantenimiento	3.7.3.	29
Reglamentación	3.7.3.1.	29
Buzones	3.7.4.	29
	3.7.4.1.	29
	3.7.4.2.	29
Toldos en los frentes de los edificios	3.7.5.	29
Ubicación y altura mínima de los toldos	3.7.5.1.	29
Puertas - Persianas - Zócalos	3.7.6.	30
	3.7.6.1.	30
TITULO VIII – EDIFICIOS FUERA DE LINEA O SIN OCHAVAS	3.8.	30
Prohibición	3.8.1.1.	30
Permiso para revocar un edificio	3.8.1.2.	30
Formación de esquina sin estar ochavada	3.8.1.3.	30
Permiso de abrir puertas o ventanas en edificios que no pasen de treinta centímetros de la línea municipal	3.8.1.4.	30
Penalidades	3.8.1.5.	30
TITULO IX - CONSTRUCCIONES EN BARRO	3.9.	30
Construcciones de paja, barro, madera y cinc	3.9.1.1.	30
TITULO X – SISTEMAS NUEVOS Y ESPECIALES	3.10	31
Nuevos materiales o sistemas constructivos	3.10.1.1.	31
Utilización del Vidrio en la Construcción – de las Definiciones	3.10.2.1.	31
De las Prevenciones Generales de Uso y Empleo	3.10.2.2.	32
Instalación y Características Constructivas Responsabilidad del Profesional o del Propietario	3.10.2.3.	33
De las Características de las Áreas de Riesgo	3.10.2.4.	33
Superficie Vidriada Vertical Riesgosa	3.10.2.5.	33
Puerta Vidriada	3.10.2.6.	34
Baranda Protectora en Balcones y Escaleras – Cerramientos		
En Canchas Deportivas	3.10.2.7.	34
Superficie Vidriada Inclinada Riesgosa	3.10.2.8.	34
Estructura Sostén de Superficie Vidriada Inclinada	3.10.2.9.	35
Vidrios de Seguridad – Su Identificación	3.10.2.10.	35
Vidrios Básicos o Recocidos (Art. 3.10.2.1.)	3.10.2.11	35
Reposición de Superficies Vidriadas Fracturadas	3.10.2.12.	36
Mantenimiento y Limpieza de Superficies Vidriadas	3.10.2.13.	36
De las Exigencias en los Distintos Usos de Edificios		

	Artículo	Página
Públicos o Privados	3.10.2.14.	36
Edificios Existentes – Su Adecuación	3.10.2.15.	36
Cambio de Destino de un Inmueble	3.10.2.16.	37
Señalización en Puertas de Vidrio y Paneles Fijos	3.10.2.17.	37
 CUARTA PARTE		
DE LOS LOCALES: DIMENSIONES MINIMAS – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN – MEDIOS DE SALIDA Y DE ELEVACIÓN		38
 TITULO I - PATIOS	 4.1.	 39
 TITULO II - LOCALES	 4.2.	 39
Clasificación de los locales	4.2.1.	39
Criterio para la clasificación de los locales	4.2.1.1.	39
Atribución de la SECRETARÍA para clasificar locales	4.2.1.2.	39
Alturas mínimas de los locales	4.2.2...	39
Generalidades sobre alturas de los locales	4.2.2.1.	39
Altura de los locales en general	4.2.2.2.	39
Altura mínima de paso	4.2.2.3.	40
Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones	4.2.3.	40
Áreas y lados mínimos de locales habitables	4.2.3.1.	40
Áreas y lados mínimos de las cocinas y espacios para cocinar	4.2.3.2.	40
Áreas y lados mínimos de los baños	4.2.3.3.	40
Áreas y lados mínimos de los retretes	4.2.3.4.	40
Medios Exigidos de Salida: Dimensiones mínimas libres de entradas, rampas, pasos, pasajes, circulaciones y puertas según el destino del edificio	4.2.3.5.	40
Acceso a un baño o retrete	4.2.4.1.	42
Escaleras principales - sus características	4.2.5.1.	42
Características de diseño de Escaleras Principales		
Escaleras secundarias	4.2.5.2.	44
Escaleras verticales, de gato y "marineras"	4.2.5.3.	44
Escalones en pasajes y puertas	4.2.5.4.	45
Rampas interiores y exteriores	4.2.5.5.	45
Situaciones no contempladas y casos especiales	4.2.5.6.	45
Medios Electromecánicos de Elevación. Ascensores: Dimensiones y características de sus cabinas. Disposiciones Generales	4.2.6.1.	45
 Iluminación y Ventilación de los locales	 4.2.7.	 47
Iluminación y Ventilación de locales de Primera Clase	4.2.7.1.	47
Iluminación y Ventilación de locales de Segunda Clase	4.2.7.2.	47
Ventilación de baños y retretes	4.2.7.3.	47
Iluminación y Ventilación de locales de negocios	4.2.7.4.	47
Iluminación y Ventilación de locales ubicados en sótanos	4.2.7.5.	47
 Ventilación a través de espacios cubiertos	 4.2.8.	 47
Ventilación a través de galería o porch	4.2.8.1.	47
 De los medios de salida	 4.2.9.	 48
Edificios o locales afectados	4.2.9.1.	48
Características de las puertas de salida	4.2.9.2.	48
Ancho de pasos y corredores	4.2.9.3.	48
Señalización de las salidas	4.2.9.4.	48

	Artículo	Página
TITULO III - LOCALES DE NEGOCIOS	4.3.	49
Locales de Negocios: dimensiones mínimas	4.3.1.1.	49
TITULO IV - FACTOR DE OCUPACION	4.4.	49
Número de ocupantes en determinados edificios	4.4.1.1.	49
QUINTA PARTE: EJECUCION DE LAS OBRAS	5.	52
TITULO I – VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS - ANDAMIOS - OBRADOR	5.1.	53
Vallas provisionarias para las obras en construcción	5.1.1.	53
Obligación de colocar valla provisionaria	5.1.1.1.	53
Construcción de la valla	5.1.1.2.	53
Dimensiones y ubicación de la valla	5.1.1.3.	53
Ocupación de la vía pública mayor que la fijada	5.1.1.4.	53
Retiro de la valla	5.1.1.5.	53
Letreros al frente de las obras	5.1.2.	53
Obligación General - Penalidades	5.1.2.1.	54
Andamios	5.1.3.	54
	5.1.3.1.	54
Limpieza de Predios Linderos	5.1.3.2.	54
Obrador y Limpieza de Obra	5.1.4.	54
	5.1.4.1.	54
	5.1.4.2.	55
	5.1.4.3.	55
	5.1.4.4.	55
TITULO II - CONTRAPISOS Y SOLADOS	5.2.	55
Obligación de construir contrapiso	5.2.1.1.	55
Tareas previas	5.2.1.2.	55
Características del contrapiso	5.2.1.3.	55
Forma de colocar el solado	5.2.1.4.	55
Solado aplicado directamente	5.2.2.1.	56
Aislación hidrófuga en ciertos tipos de solados	5.2.2.2.	56
Suelo de tierra	5.2.3.1.	56
TITULO III - TECHOS - AZOTEAS Y TERRAZAS	5.3.	56
Escurrimiento de las aguas pluviales	5.3.1.1.	56
Parapetos en azoteas y terrazas	5.3.2.1.	56
TITULO IV – PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD Y ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS	5.4.	56
Capas hidrófugas	5.4.1.1.	56
Canteros	5.4.1.2.	57
Locales Sanitarios	5.4.2.1.	57
Escurrimiento de las aguas	5.4.3.1.	57
TITULO V - CONSTRUCCION DE POZOS NEGROS – CAMARAS, SUMIDEROS Y BAÑOS	5.5.	57
Reglamentación General	5.5.1.	57
Características de los pozos negros	5.5.2.1.	58
Cámara Séptica	5.5.2.2.	58
Radios donde se permiten pozos negros	5.5.2.3.	58

	Artículo	Página
Tanques Sépticos	5.5.2.4.	58
Sumideros	5.5.3.1.	58
Características de los baños y retretes	5.5.4.1.	58
Aspecto no regulado por este Título	5.5.5.1.	58
Infraestructores	5.5.6.1.	58
TITULO VI - PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	5.6.	59
Servicios de Salubridad	5.6.1.	59
Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado	5.6.1.1.	59
Servicio mínimo de salubridad en viviendas	5.6.1.2.	59
Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales	5.6.1.3.	59
Servicio de Sanidad	5.6.2.	60
Facultad de la SECRETARIA relativa al servicio de sanidad	5.6.2.1.	60
Local destinado a servicio de sanidad	5.6.2.2.	60
Locales para determinadas instalaciones	5.6.3.	61
Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos técnicos	5.6.3.1.	61
Locales destinados a secaderos	5.6.3.2.	61
TITULO VII - VISTAS A PREDIOS VECINOS Y OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS	5.7.	61
Vistas a predios vecinos	5.7.1.	61
Vistas a predios colindantes	5.7.1.1.	61
Obras que permitan el acceso a menor distancia de tres metros	5.7.1.2.	62
Obras o instalaciones que afecten a un muro divisorio	5.7.2.	62
Prohibiciones	5.7.2.1.	62
Transmisiones de calor o frío	5.7.2.2.	62
TITULO VIII - INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS	5.8.	62
Obligación General	5.8.1.	62
Medidas de seguridad contra incendios	5.8.1.1.	62
Clasificación de los edificios	5.8.2.1.	63
Edificios que se clasifican por analogía	5.8.2.2.	64
Edificios públicos	5.8.2.3.	64
Edificios privados	5.8.2.4.	64
Edificios comerciales e industriales	5.8.2.5.	64
Locales destinados a espectáculos públicos	5.8.2.6.	64
Locales donde se estibe mercadería, combustible o inflamables	5.8.2.7.	65
Locales ocupados por industrias o talleres	5.8.2.8.	65
Sótanos en edificios comerciales e industriales	5.8.2.9.	65
Características de puertas y ventanas	5.8.3.1.	65
Construcciones permitidas sobre locales de industrias o talleres o donde se estibe material inflamable	5.8.4.1.	65
Acceso al cuerpo de bomberos	5.8.5.1.	66
Forma de solicitar habilitación	5.8.5.2.	66
Obligaciones del propietario o usuario	5.8.6.1.	66
Penalidades	5.8.7.1.	66
	5.8.8.1.	66
TITULO IX - DEMOLICIONES Y EDIFICIOS EN MAL ESTADO	5.9.	67
Solicitud de permiso	5.9.1.1.	67
Categorías de constructores	5.9.1.2.	67
Chapas, marcas, soportes, aplicados a obras a demoler	5.9.2.1.	67
Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas	5.9.3.1.	67
Medidas de protección y seguridad	5.9.4.1.	67

	Artículo	Página
Pozos, zanjas, sótanos	5.9.4.2.	67
Construcción de cerco y vereda	5.9.4.3.	68
Edificios en mal estado	5.9.5.1.	68
	5.9.5.2.	68
	5.9.5.3.	68
TITULO X - PILETA DE NATACION	5.10.	68
Reglamentación General	5.10.1	68
TITULO XI – TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES	5.11.	69
Terraplenamientos	5.11.1.	69
Predios con suelo bajo nivel oficial	5.11.1.1.	69
Ejecución del terraplenamiento	5.11.1.2.	69
Excavaciones	5.11.2.	69
Desmontes	5.11.2.1.	69
Excavación que afecte a un predio lindero o a vía pública	5.11.2.2.	69
Excavación que afecte a estructuras adyacentes	5.11.2.3.	69
Excavación que pudiera causar daño o peligro	5.11.2.4.	69
Protección contra accidentes	5.11.2.5.	70
Depósito de tierra y materiales en la vía pública	5.11.3.1.	70
Tierra procedente de desmontes, excavaciones, etc.	5.11.4.	70
Tierras procedentes de obras públicas	5.11.4.1.	70
Tierras procedentes de obras particulares	5.11.4.2.	70
TITULO XII - ESTUDIOS GEOTECNICOS Y ESTABILIDAD DE EXCAVACIONES	5.12.	70
Perfil resistente del terreno de fundación	5.12.1.	70
Profundidad mínima de los sondeos	5.12.2.	71
Determinación de la profundidad en la que se encuentra la napa freática	5.12.3.	71
Aislaciones hidrífugas	5.12.4.	71
SEXTA PARTE - DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA USO O ACTIVIDAD	6.	73
TITULO I - EDIFICIOS EN TORRE	6.1.	73
Concepto de los edificios en torre	6.1.1.	73
Concepto	6.1.1.1.	73
Fachadas de edificios en torre	6.1.13.	73
Tratamiento arquitectónico	6.1.13.1.	73
Ventilación de baños, retretes y mingitorios	6.1.14.	73
Normas técnicas	6.1.14.1.	73
Protección contra incendio en edificio en torre	6.1.15.	74
Exigencias	6.1.15.1.	74
TITULO II - GALERIAS DE COMERCIO	6.2.	74
Conceptos de Galerías de Comercios	6.2.1.1.	74
Condiciones Generales de construcción e instalación	6.2.2.	74
Zonas donde se permiten galerías de comercios	6.2.2.1.	74
Dimensiones de locales y puestos en galerías de comercios	6.2.2.2.	74
Medios de salida en galerías de comercios	6.2.2.3.	74
Servicio de salubridad en galerías de comercios	6.2.2.4.	75
Iluminación y ventilación en galerías de comercios	6.2.2.5.	75
Protección contra incendio	6.2.2.6.	75

	Artículo	Página
TITULO III –		
CONSTRUCCION E INSTALACION DE STUDS	6.3.	76
Condiciones de construcción	6.3.1.2.	76
Vivienda del cuidador	6.3.1.3.	76
Condiciones de ventilación	6.3.1.4.	76
Medidas mínimas de cada box	6.3.1.5.	76
Condiciones de higiene	6.3.1.6.	76
Prevencciones contra incendio	6.3.1.7.	76
Habilitación	6.3.1.8.	76
Estercoleros	6.3.1.9.	76
TITULO IV –		
CONSTRUCCIONES EN LOS CEMENTERIOS	6.4.	77
Especificaciones generales	6.4.1.	77
Documentos necesarios para la tramitación del permiso de construcción	6.4.1.1.	77
Especificaciones técnicas generales	6.4.1.2.	77
Prohibición de depositar materiales en determinados lugares	6.4.1.3.	77
Características de las bóvedas	6.4.1.4.	77
Ubicación de bóvedas bajas o criptas	6.4.1.5.	78
Frente de bóvedas nuevas o a refaccionar	6.4.1.6.	78
Obligación de solicitar inspección final	6.4.1.7.	78
Caso de caducidad de concesión	6.4.1.8.	78
Vigilancia de las obras	6.4.1.9.	78
TITULO V - QUIOSCOS EN LA VIA PÚBLICA	6.5.	78
Prohibiciones - Disposiciones generales	6.5.1.	78
TITULO VII - HOTELERIA	6.7.	78
Ubicación y Definiciones	6.7.1.	78
Características constructivas	6.7.2.	79
TITULO VIII - ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES	6.8.	79
Enseñanza Primaria y Secundaria	6.8.1.	80
Jardines de Infantes	6.8.2.	80
Centros de enseñanza de idiomas a nivel preescolar	6.8.3.	80
TITULO IX - RECREACION	6.9.	80
Centros de recreación infantil	6.9.1.	80
TITULO X –		
Establecimientos Geriátricos	6.10	80
Habitaciones	6.10.1.	80
Servicios Sanitarios	6.10.2.	80
Ropería	6.10.3.	80
Guardarropa para el personal	6.10.4.	81
Lavadero	6.10.5.	81
Cocina	6.10.6.	81
Patios, Esparcimiento – Comedor	6.10.7.	81
Escaleras, accesos, pasos y rampas	6.10.8.	81
Normas de Seguridad	6.10.9.	81
Estacionamiento	6.10.10.	82
SEPTIMA PARTE:		
SUBDIVISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA	7.	84
TITULO I - SUBDIVISIONES EN GENERAL	7.1.	84
	Artículo	Página

Necesidad de solicitar autorización	7.1.1.1.	84
Forma de presentar los planos	7.1.1.2.	84
Calles en fracciones que limitan con vías férreas	7.1.7.2.	84
Ochavas	7.1.8.1.	84
Ochavas especiales en ciertas zonas	7.1.8.2.	84
OCTAVA PARTE:		
DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS	8.	85
TITULO I - INSTALACIONES ELECTRICAS	8.1.	86
TITULO II - NORMAS GENERALES	8.2.	86
TITULO III - NORMAS DE SEGURIDAD	8.3.	86
TITULO IV - COMPROBACION DE AISLACION	8.4.	86
TITULO V - TABLEROS	8.5.	86
TITULO VI - CONDUCTORES	8.6.	86
TITULO VII - CAÑERIAS	8.7.	86
TITULO VIII - CAJAS	8.8.	86
TITULO IX - INTERRUPTORES, CONMUTADORES Y FUSIBLES	8.9.	86
Interruptores automáticos de corriente diferencial de fuga	8.9.3.	86
TITULO X - TOMAS, ENCHUFES Y FICHAS	8.10.	86
TITULO XI - DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y ARRANQUE DE MOTORES ELECTRICOS	8.11.	86
TITULO XII - ACCESORIOS PARA ALUMBRADO	8.12.	87
TITULO XIII - NORMAS PARA LA EJECUCION	8.13.	87
TITULO XIV - INSTALACIONES ELECTRICAS EN LOCALES CON DETERMINADAS CARACTERISTICAS	8.14.	87
TITULO XV - INSTALACION ELECTRICA PARA ILUMINACION DE EFECTOS EN FACHADAS	8.15.	87
TITULO XVI - INSTALACION ELECTRICA EN OBRAS EN CONSTRUCCION	8.16.	87
	8.16.1.	87
	8.16.2.	88
	8.16.3.	88
	8.16.4.	88
	8.16.5.	88
	8.16.6.	88
TITULO XVII - INSTALACIONES DE MAQUINAS, TRANSFORMADORES, ACUMULADORES	8.17.	88
	8.17.1.	88
TITULO XVIII - DOCUMENTACION TECNICA PARA INSTALACIONES ELECTRICAS	8.18.	89
	Artículo	Página

	8.18.1.	89
	8.18.2.	89
	8.18.3.	89
TITULO XIX - INSPECCION Y CONSERVACION DE INSTALACIONES ELECTRICAS	8.19.	89
Inspección de instalaciones	8.19.1.	89
Cañerías y cajas	8.19.2.	89
Condiciones	8.19.3.	89
Tableros	8.19.4.	89
Conservación de las instalaciones	8.19.5.	89
TITULO XX - APLICACIÓN DE PENALIDADES	8.20.	90
	8.20.1.	90
ANEXOS / FORMULARIOS Y DECRETOS REGLAMENTARIOS		91

ABREVIATURAS UTILIZADAS

M.S.I.	Municipalidad de San Isidro
HCD	Honorable Concejo Deliberante
D.E.	Departamento Ejecutivo
SECRETARIA	Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos / Subsecretaria de Registros Urbanos según corresponda
O.T.	Organismos Técnicos del Departamento Ejecutivo
D.O.P.	Dirección General de Obras Particulares
D.O.U.	Dirección General de Ordenamiento Urbano
CECABA	(ex C.E. Bs.As.) Código de Edificación da la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.E.	Código de la Edificación del Partido de San Isidro
C.O.U. Isidro	Código de Ordenamiento Urbano del Partido de San Isidro
D.	Decreto
O.	Ordenanza
F.	Formulario
Art.	Artículo
M.	Modelo
F.O.S.	Factor de Ocupación del Suelo
F.O.T.	Factor de Ocupación Total
L.M.	Línea Municipal
E.M.	Eje Medianero
E.D.	Eje Divisorio
P.A.	Planta Alta
P.B.	Planta Baja
OSN	AySa-Aguas y Saneamiento (o Empresa que preste el servicio de agua corriente y cloacas)
Mod. (-)	Modificado por Nota al final de cada PARTE

(*) De acuerdo al Organigrama vigente: Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito

1

PRIMERA PARTE

GENERALIDADES

PRIMERA PARTE: GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCES

1.1.1.

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “**Código de la Edificación del Partido de San Isidro**”.

1.1.2. Alcances

1.1.2.1.

Las disposiciones del CODIGO DE LA EDIFICACION DEL PARTIDO DE SAN ISIDRO, alcanzan a los asuntos relacionados con la construcción, modificación, demolición, remoción, refacción, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y particulares, y además a la apertura de vías públicas y parcelamiento de terrenos.

1.1.3. Idioma Nacional y sistema métrico decimal

1.1.3.1.

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código, serán escritos en idioma nacional, salvo los términos técnicos sin equivalentes en nuestro idioma.

En el caso que se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, se presentarán con las respectivas traducciones en idioma castellano, exceptuándose las publicaciones o manuscritos acompañados a título informativo.

1.1.3.2.

Es obligatorio, sin excepción, el uso de sistema métrico decimal, para la consignación de medidas de longitudes, superficies, volúmenes, pesos y fuerzas.

1.1.4. Aplicación del Código

El presente Código será reglamentado y aplicado por el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de San Isidro con intervención de sus oficinas técnicas.

2

SEGUNDA PARTE

ADMINISTRACION

SEGUNDA PARTE: ADMINISTRACION

2.1. TITULO I : DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. Requerimiento de permiso o aviso ⁽¹⁾

2.1.1.1. Trabajos que requieren permisos

Se deberá solicitar en sellado de Ordenanza ⁽²⁾ el Permiso correspondiente para construir nuevos edificios, ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos, cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal, cercar al frente, elevar muros; construir o refaccionar aceras, modificar cordón del pavimento; cambiar o refaccionar estructuras de techos; excavaciones y construcción de pozos ciegos; perforación de pozos para agua potable; construcción de piletas de natación, piscinas; desmontar y excavar terrenos; efectuar demoliciones; habilitar establecimientos industriales; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables; instalar anuncios, vitrinas y toldos; construir, ampliar y refaccionar en los cementerios; abrir vías públicas, lotear terrenos. La solicitud deberá especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que corresponda con arreglo a las disposiciones pertinentes en vigor y las leyes provinciales que rijan la materia.

2.1.1.2. Permisos de Uso y Habilitación⁽³⁾

Se deberá solicitar en sellado de Ordenanza ⁽²⁾ el permiso correspondiente para la habilitación de fincas, locales e instalaciones que requieran licencia de uso.

La solicitud especificará: la clase de uso o destino, la ubicación y el nombre y domicilio del usuario.

2.1.1.3. Trabajos que requieren Aviso de Obra ⁽⁴⁾

No es necesario solicitar Permiso, pero sí dar Aviso de obra, para ejecutar solados, cambiar revestimiento, terraplenar y rellenar terrenos, cambiar el material de cubierta de techos, ejecutar cielorrasos, revocar cercas al frente, ejecutar revoques exteriores o trabajos similares, limpiar o pintar las fachadas principales.

La Secretaría podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de cierta importancia.

2.1.1.4. Trabajos que no requieren Permiso de obra

No es necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios; pintura en general; renovación de carpintería o herrería; revoques interiores de locales; servicio de limpieza; vidriería.

2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación

2.1.2.1. Disposiciones generales para la tramitación⁽⁴⁾

No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyenda, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del Propietario, Profesionales y Empresas que intervienen en la solicitud del Permiso.

2.1.2.2. Documentos necesarios para la tramitación ⁽⁴⁾

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- a) la solicitud; (F. X.)
- b) la certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas, en caso de demolición de edificios;
- c) el plano general;

- d) el plano de estructura;
- e) el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria explicativa de los trabajos cuando lo exija la SECRETARÍA;
- f) planos de detalles, cuando a juicio de las oficinas técnicas sean indispensables.
- g) para obtener un Permiso de Demolición, o para gestionar de cualquier edificio el otorgamiento del Certificado de Inspección Final de Obra por Resolución de la SECRETARÍA, se presentarán junto con la documentación exigida por este Código de la Edificación, fotografías de la fachada principal, de la de contrafrente y de los laterales, de existir estos últimos.
La Reglamentación establecerá las características técnicas de las fotografías y su eventual archivo en el museo, Biblioteca y Archivo Histórico Municipal. *O. N° 8331*⁽⁵⁾.

2.1.2.3. Documentos necesarios para tramitar instalaciones

- 1) Instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- a) la solicitud;
- b) el plano general;
- c) el plano de estructura;
- d) el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija la SECRETARÍA;
- e) los planos de detalles cuando lo exija la SECRETARÍA

- 2) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios simples.

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- a) la solicitud;
- b) el plano general;
- c) cálculo de estabilidad;
- d) detalles que exija la Secretaria según la importancia de la instalación.

2.1.2.4. Documentos necesarios para tramitar las modificaciones y ampliaciones de obras en ejecución

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud y los planos, cálculos, detalles y memorias que correspondan.

Cuando a juicio de la SECRETARÍA los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, puede acompañarse a la solicitud un croquis a escala sin perjuicio de cumplir con el "Plano conforme a obra".

En las instalaciones eléctricas domiciliarias en las que se introduzcan modificaciones durante su ejecución, sólo se deberá cumplir con el "Plano conforme a obra".

2.1.2.5. Documentos necesarios para tramitar las licencias de uso o habilitación ⁽³⁾

Los documentos que se consideren imprescindibles presentar junto con la solicitud serán los que determine el D.E. para cada caso en reglamentaciones especiales.

2.1.2.6. Inexactitudes en los documentos exigidos

Si los documentos no estuviesen completos o presentasen inexactitudes o equívocos, el Profesional será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponderle.

En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles de retirados.

La SECRETARÍA podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

2.1.3. Planos, Escalas Métricas, Colores Convencionales

2.1.3.1. Escalas métricas reglamentarias

Los planos de plantas, secciones, fachadas, estructuras, o situaciones del edificio, deberán ser presentados en escala de 1 cm. por metro (1:100). Los planos de situación o disposición del edificio, si éste es de grandes dimensiones, podrán presentarse en escala menor que la indicada. En cada caso la D.O.P. podrá exigir la presentación de los planos de detalle que fueran necesarios para la mejor aclaración del proyecto, así como los planos de fachadas en mayor escala que la indicada, si las características del edificio lo requirieran.

2.1.3.2. Planos

Se presentarán los planos en: Un original en tela o calco transparente y en copias heliográficas, en cantidad que determinará la SECRETARÍA y contendrán:

- a) Planta de cada piso del edificio y del terreno, indicando las medidas y los ángulos de éste;
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción;
- c) Elevación de la fachada o fachadas si tuviera varias;
- d) Los planos de fundaciones, de tiranterías y de toda clase de estructuras o elementos resistentes del edificio;
- e) Planillas de iluminación y ventilación; silueta y balance de superficies;
- f) También se consignará con precisión en los planos, el lugar de ubicación de los árboles de la vereda frente al proyecto de obra en el caso que ya existieren; en caso contrario se lo aclarará expresamente;
- g) Se incluirán todos los elementos a construir o modificar en la vía pública. Se representarán gráficamente en planta y elevación con las correspondientes medidas. *Mod. O. N° 6911*
- h) Se indicarán en los planos todos los árboles existentes dentro del predio (ver O. N° 6610).

2.1.3.3. Detalles técnicos imprescindibles en planos de edificación

Los planos indicarán el destino de cada local, acotándolos con las medidas numéricas para su fiel comprensión; dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesor de los muros, alturas, perfiles de las vigas, columnas, armaduras y toda otra acotación que sea necesaria para mayor claridad.

En los planos se señalará con exactitud el nivel de piso bajo con relación al cordón de la acera definitiva.

2.1.3.4. Tamaño y ubicación de carátula, colores y leyendas⁽⁴⁾

La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas: lado mayor = 30 cm. – lado menor = 18 cm. y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.

La carátula contendrá: el título; escalas; nombres del Propietario; indicación del trabajo o proyecto; calle y número; firma del Propietario; su domicilio; firma del Profesional con indicación de su categoría, número de matrícula y domicilio. Podrán además incluirse detalles técnicos. La SECRETARÍA confeccionará un modelo de carátula que será el reglamentario.

Los colores serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar.

Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro.

Las nuevas a construir o ejecutar, con color bermellón.

Las que deben demolerse, con color amarillo.

Las que representen madera, con color siena.

Las que representen acero, con color azul.

Las que representen hormigón, con color verde.

Las leyendas, los cuadros y la ubicación del predio se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

Carátula: ver F. I

2.1.3.5. Destino de los planos

La tela o calco transparente y una copia, una vez aprobado y acordado el permiso, quedarán en el Expediente Municipal respectivo.

Las copias restantes, se entregarán cuatro a los *titulares – profesional y/o propietarios* y las otras serán remitidas a instituciones oficiales de acuerdo a normas legales vigentes.

CORRECCION DE TELA: ver indicaciones en Anexos - Se solicita con F.III⁽⁴⁾.

2.1.4. Trámites para concesión del permiso y ejecución de las obras

2.1.4.1. Entrega de documentos aprobados

Siempre que los planos presentados estuvieran de acuerdo con las reglamentaciones en *vigencia*, la SECRETARÍA los aprobará, entregando al profesional cuatro copias aprobadas, quedando el original, o sea la tela o calco transparente y una copia en el Archivo de la M.S.I.

La entrega de los planos aprobados será efectuada una vez satisfechos los derechos correspondientes al permiso que se otorgará.

Solicitud de Copia de Plano: ver F .IV⁽⁴⁾

2.1.4.2. Desistimiento de la concesión del permiso

Cuando los solicitantes no concurrieran a abonar los derechos liquidados y notificarse del permiso otorgado, dentro de los noventa (90) días de la fecha de la resolución respectiva, se los dará por desistidos siempre que los trabajos no hubiesen sido comenzados, debiendo abonar en ese caso el 20% de los derechos que se liquidaron.

2.1.4.3. Incomparencia de los interesados

Si durante el curso de tramitación del expediente, en caso de ser requeridos los interesados no concurrieran durante el término de cuarenta y cinco (45) días, se los dará igualmente desistidos, siempre que los trabajos no hubiesen sido comenzados, ordenándose el archivo del expediente, previo pago del 20% de los derechos que correspondiera liquidar.

2.1.4.4. Dejar sin efecto el trámite iniciado

En todo expediente de construcción que se haya iniciado, tenga o no aprobación, y que a pedido de la parte interesada quedara sin efecto, deberá abonarse el 20% de los derechos liquidados o de los que correspondiera liquidar. Si el desistimiento se produjera después de haber sido abonados los derechos, el *propietario* podrá pedir la devolución del 80% de lo pagado, que se acordará previo reintegro de los planos aprobados.

2.1.4.5. Tiempo de validez del permiso otorgado ⁽⁶⁾

Todo Permiso de construcción, refacción, demolición, ampliación, otorgado por la D.O.P. tendrá validez de (1) un año para el comienzo de obra a partir de la fecha de pago de los derechos liquidados. Vencido ese término se ordenará el archivo de las actuaciones correspondientes. En caso de que los interesados deseen reanudar el trámite del expediente con posterioridad a su archivo, deberán abonar la diferencia de derechos que resulte de acuerdo con el arancel vigente en el momento de la actualización; asimismo deberán ajustar el proyecto a las reglamentaciones imperantes en la oportunidad de la reanudación del trámite.

2.2. TITULO II : Anulado por Ordenanza N° 6737 (COU)

2.3. TITULO III : PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.3.1. Obligación General – (Artículo 923 del Código Civil)

Un Propietario, Profesional o Empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que deriven de su aplicación.

Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresa cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requiera su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso; cada autorización será extendida en el sellado municipal que corresponda, será registrada por la SECRETARÍA y caducará el 31 de diciembre de cada año.

2.3.2. Directores de obra y de instalaciones eléctricas y electromecánicas⁽⁷⁾

2.3.2.1. De los que pueden ser Directores de Obra y de Instalaciones. Facultades

Pueden ser Directores de Obra y de Instalaciones todas aquellas personas habilitadas conforme con las normas legales que se refieren al ejercicio de la profesión y sus especialidades respectivas.

La SECRETARÍA reglamentará tal situación de acuerdo a las leyes y decretos provinciales correspondientes.

Podrán dirigir obras dentro de lo que legalmente les corresponda de acuerdo a sus respectivas categorías. Para la ejecución de toda obra será necesaria la intervención del Constructor o del Instalador según corresponda.

2.3.3. Categoría de Constructores e Instaladores

Las categorías de Constructores e Instaladores serán motivo de reglamentación por parte de la SECRETARÍA conforme a las leyes y decretos provinciales que reglamenten el ejercicio de la profesión.

La SECRETARÍA reglamentará asimismo cuales serán los trabajos que podrá llevar a cabo el propietario con su sola firma.

2.3.4. Empresas y Directores Técnicos

Las Empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los Constructores y a los Instaladores, siempre que tengan a su frente como Director Técnico a uno o a varios Profesionales con su habilitación Municipal respectiva. La categoría de la Empresa será la del Director Técnico que en cada caso intervenga. Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta del Director Técnico y de la Empresa.

2.3.5. Disposiciones comunes a los Profesionales y Empresas

2.3.5.1. Responsabilidades

El Director de Obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado de Inspección final de los trabajos.

El Constructor y el Instalador tendrán las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra.

La Empresa y su Director Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del Constructor o del Instalador.

2.3.5.2. Inscripción de Profesionales y Empresas

Los Profesionales y Empresas sólo podrán actuar una vez registrados en la matrícula respectiva. Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa, el nombre y apellido, diploma universitario o certificados que posea el interesado, número de inscripción en el Registro, fecha en que ha sido extendido e Institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo ante la D.O.P. Las Empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios. Las Sociedades de Profesionales y Empresas, deberán asimismo entregar copias simples autenticadas del contrato social en el acto de la inscripción y comprobar su vigencia. Los Constructores y Empresas Constructoras, abonarán al inscribirse los derechos que a tal efecto determine la Ordenanza General Impositiva.

2.3.5.3. Cambio de domicilio

Cuando haya un cambio de domicilio, se comunicará dentro de las 48 horas hábiles de producido, por carta certificada, telegrama colacionado o personalmente a la D.O.P.

2.3.5.4. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas

a) Cambios:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La D.O.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y, en la misma fecha, notificará por cédula al reemplazado. La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originada por su actuación en la obra que abandona, podrá ser dejada sin efecto.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la D.O.P. ordene.

b) Retiro:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedido el retiro, se notificará por cédula o carta certificada con aviso de retorno al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la D.O.P. el reemplazante propuesto.

2.3.5.5. Depósito de Garantía

El D.E. estará facultado para determinar el monto del Depósito de Garantía a los profesionales según la envergadura de la obra y el mínimo será de pesos QUINIENTOS (\$ 500.-). Asimismo, reglamentará la mecánica a seguir para el cobro y devolución del depósito respectivo.

TITULO IV : PENALIDADES

Este Titulo fue modificado por Ordenanza N° 8363:

2.4.1. “Competencia”

El juzgamiento de las faltas o infracciones cometidas por los profesionales : Directores de Obra, Constructores y/o Instaladores Profesionales, por violación de las normativas vigentes, estarán a cargo de la Justicia de Faltas y de conformidad con el procedimiento regulado en el Código Procesal Contravencional (Ord. N° 5183 y sus modificatorias) y con las sanciones dispuestas en el Código Contravencional de San Isidro, (Ord. N° 5182 y sus modificatorias). En caso de excusación de los Jueces de Faltas, la causa tramitará ante el Intendente Municipal, sin que por ello se suspenda el trámite, los plazos y el cumplimiento de las diligencias ya ordenadas y de conformidad con el Código Procesal y Contravencional vigentes.

2.4.2. Inhabilitación

La inhabilitación en los Registros Municipales del Profesional o Empresas dispuesta por el Juez de Faltas significa, hasta que dure la misma, la prohibición de presentar planos o documentación nueva para iniciación de obras, demoliciones o ampliaciones, y de acuerdo a la naturaleza e importancia de la infracción. La obligación de designar un reemplazante en aquellas obras autorizadas y ya iniciadas, quedando a cargo de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos la resolución de esta última circunstancia.

2.4.3. Registros de Profesionales y/o Empresas Constructoras

La Dirección de Obras Particulares llevará un Registro de Profesionales y Empresas donde se anotará toda sanción aplicada por el Juez de Faltas. Los Profesionales y/o Empresas deberán constituir domicilio dentro del radio del partido, bajo apercibimiento de caducidad de la inscripción.

2.4.4. Comunicación al Colegio Profesional

Toda sanción impuesta por el Juez de Faltas deberá ser comunicada al Colegio Profesional respectivo.

2.4.5. Responsabilidad y Desligamiento

Los Profesionales y/o Empresas firmantes de la documentación pertinente y a cargo de la ejecución de los proyectos autorizados por los Organismos Técnicos, serán responsables de las obras hasta el momento en que soliciten su desligamiento en forma fehaciente a este Municipio, el que será aceptado previa verificación del estado de las obras por parte de los Organismos antes mencionados.

2.4.6. Ajuste de Obras

La aplicación de las penas a los profesionales por las infracciones cometidas, es sin perjuicio de su responsabilidad en la adecuación y ajuste de las edificaciones en infracción, en los plazos que los Organismos Técnicos establezcan y de la responsabilidad del propietario o poseedor a título de dueño.

2.4.7. Suspensión de Certificados de Deuda

La Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos podrá solicitar la suspensión provisoria de la Liberación de Certificados de Deuda Municipal en aquellos casos en que fuere necesario previamente verificar el ajuste de construcciones en infracción, proceder a efectuar la liquidación de derechos y rectificación de las tasas pertinentes, cuando así correspondiere, sin perjuicio de las sanciones que el Juez de Faltas pudiese aplicar.

2.4.8. Competencia del Departamento Ejecutivo (D.E.)

Sin perjuicio de la aplicación por el Juez de Faltas de las sanciones previstas en el Código Contravencional, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar clausuras, desocupaciones, demoliciones, reparaciones, adaptaciones, restricciones, remociones, traslados, secuestros, intervenciones, allanamiento, ejecuciones subsidiarias, caducidades y otras que fueren propio adoptar para asegurar el cumplimiento de las normas Municipales.

2.5. TITULO V : INSPECCIONES DE OBRAS

2.5.1. Inspecciones de obras periódicas

Toda construcción, ampliación o cualquier modificación edilicia, queda sujeta a la obligatoriedad de ser inspeccionada periódicamente por los Inspectores de Obras en la forma que la D.O.P. reglamentará.

El propietario y constructor se responsabilizan que en la ubicación y construcción del edificio se respeten las normas de este Código.

2.5.2. Disposiciones complementarias

2.5.2.1. Inspección final ⁽⁴⁾

Se solicitará la Inspección Final dentro de los quince (15) días de terminada totalmente la obra, sin haberse excedido de los plazos de construcción.

Se acompañará en los casos de edificios nuevos y refacciones que modifiquen la fachada con el pedido respectivo, *dos (2) copias y el negativo de una fotografía de frente de 45 mm por 60 mm ⁽⁵⁾*

Con el pedido de inspección final se agregará, cuando la obra haya demorado más de un año en su ejecución, desde la fecha del permiso, la certificación de libre deuda de gravamen municipal.

Solicitud con F.V.

2.5.2.2. Casos en que intervengan constructores de Primera Categoría o Director de Obra

En los casos en que intervengan constructor de Primera categoría o Director de Obra (Ingeniero o Arquitecto), no será necesario solicitar inspecciones, excepción hecha de la final, siendo los mismos responsables exclusivos de las posibles infracciones o deficiencias, en cuyo caso se aplicarán las penalidades correspondientes, pudiendo el D.E. ordenar la demolición de lo construido, de acuerdo a la importancia de la infracción.

Las obras empero están sujetas en cualquier momento a inspecciones oculares por personal municipal habilitado.

2.5.2.3. Casos en que no se soliciten inspecciones reglamentarias

Cuando sea obligatorio y no se soliciten las inspecciones reglamentarias comprobándose que los trabajos se han realizado en debidas condiciones, se aplicarán las penalidades correspondientes y previo pago de las multas, se autorizará al inspector a despachar de "oficio" los conformes respectivos.

2.5.2.4. Extensión del Certificado de Inspección Final ⁽⁴⁾

Será extendido el Certificado de Inspección Final, cuando los trabajos estén completamente terminados y con sujeción a lo establecido en las normas vigentes. Deberá haberse cumplido con las disposiciones relacionadas con la construcción de veredas y numeración oficial.

En el certificado que extiende la D.O.P. se dejará constancia, de cuales serán las normas que deberán cumplimentarse para la incorporación del edificio al Catastro Provincial.

Solicitar con F.V.

2.5.2.5. Inspección Final de Obra no concluida ⁽⁴⁾

Por escrito en el expediente de permiso, el Propietario y Constructor, pueden dar por suspendida una obra y solicitar Inspección Final de obra no concluida siempre que reúna condiciones de habitabilidad y cuente con la vereda y frente reglamentario, numeración oficial y buzón. La obra podrá proseguirse previa reactualización del expediente.

2.5.2.6. Obras no finalizadas dentro de los plazos establecidos

En el caso de que una obra no se finalice dentro de los plazos establecidos y no se encuentre en condiciones de otorgarse el Certificado de Inspección Final de Obra no concluida, la D.O.P. procederá a disponer la incorporación del edificio en el Padrón de Contribuyentes e intimará la conclusión de la obra dentro de un plazo prudencial. De no finalizarse la obra dentro del plazo, se girarán las actuaciones para la acción judicial pertinente.

2.5.2.7. Obras no finalizadas y que obstaculicen la vía pública

En los casos de obras demoradas en su terminación, con obstáculos que ocupen la vereda, podrá la D.O.P. disponer el retiro de los mismos hasta la línea municipal y en caso de incumplimiento, se procederá a ordenar su retiro siendo los trabajos a cargo del propietario y constructor.

2.5.2.8. Obra paralizada (O. N° 5244)

Cuando una obra se encuentre paralizada o suspendida en su ejecución y no exista una evidencia cierta de inmediata prosecución, se lo declarará "Obra Paralizada". Previo a esta declaración se le comunicará al propietario y profesional actuante la medida a adoptarse a efectos de los descargos que estimen oportunos.

Si el propietario se compromete a la prosecución de la obra, deberá reiniciar los trabajos dentro de los treinta días de notificado, en caso contrario procederá sin más trámite la declaración de "Obra Paralizada".

Si la obra se ajusta al plano aprobado se adoptará el temperamento dispuesto. De no ser así, o de comprobarse la comisión de infracciones al Código de la Edificación u Ordenanzas vigentes referidas a la materia, se podrá llegar hasta la demolición, sin perjuicio de las otras sanciones que hubieren menester.

La declaración de "Obra Paralizada" establece las siguientes obligaciones para el propietario:

- a) corrimiento de la valla reglamentaria hasta la línea municipal;
- b) construcción de vereda en condiciones reglamentarias;
- c) sin perjuicio de ello, la SECRETARÍA podrá exigir la construcción de un muro conforme a las condiciones técnicas que fije la precitada para cada caso en particular;
- d) higienización total del inmueble y cuidado del mismo en forma permanente.

En caso de incumplimiento, por parte del propietario de las intimaciones que se le efectúen, los trabajos serán ejecutados por la Municipalidad y a costa de aquél.

A todos los efectos, los inmuebles declarados como "Obra Paralizada" serán considerados "baldíos".

2.6. TITULO VI: OBRAS EN INFRACCIÓN

2.6.1. Orden de paralización y demolición

La SECRETARÍA suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente Código, o a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública; sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar dentro del plazo que fijara, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, notificará al profesional o empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, el D.E. procederá a demoler por cuenta del propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

2.7. TITULO VII: CASOS NO PREVISTOS EN EL CODIGO

2.7.1. Casos no previstos en el Código

En todos aquellos aspectos no regulados o previstos en el presente Código serán de aplicación por analogía las reglamentaciones o disposiciones contenidas en el “Código de Edificación de la Municipalidad de Buenos Aires”, siempre que las mismas no se opongan en su espíritu y esencia a ninguna de las otras disposiciones del presente Código, ni tampoco a las del Digesto Municipal o cualquier otra reglamentación en vigencia.

2.8. TITULO VIII:

Este título ha sido anulado por el D N° 533/72.

Notas de la Segunda Parte:

⁽¹⁾ Ver en “ANEXOS”: Nuevo Procedimiento para la aprobación de planos : Decretos 2622/02 y 971/03.

⁽²⁾ Con el sellado conforme a la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

⁽³⁾ La Ordenanza N° 8057, su reglamentación y disposiciones complementarias establecen el procedimiento y documentación necesaria para las tramitaciones relacionadas con habilitaciones, y autorizaciones de actividades

⁽⁴⁾ Presentación mediante Formulario – ver Modelos en “ANEXOS”-

⁽⁵⁾ D.Reglamentario N° 1934/09 y 2655/09- ver en “ANEXOS”-

⁽⁶⁾ Este artículo ha sido reglamentado por Decreto N° 6/2005 – Ver en “ANEXOS”

⁽⁷⁾ Se refiere al Código de Ordenamiento Urbano-COU-

⁽⁸⁾ Ver además Reglamentación de Instalaciones Eléctricas (O. N° 6207)

3

TERCERA PARTE

**RESTRICCIONES ESPECIALES
CERCOS – VEREDAS-FACHADAS**

TERCERA PARTE: ZONIFICACION- USOS- RESTRICCIONES -ALTURAS

3.1. TITULO I: ZONIFICACION GENERAL DEL PARTIDO

Este título ha sido incluido en el C.O.U.- O N° 6737-.(1)

3.2. TITULO II: RESTRICCIONES Y USOS EN LAS ZONAS

Este título ha sido incluido en el C.O.U., a excepción de los artículos siguientes:

3.2.1.10. Lotes frentistas calle Laprida

En lotes frentistas a la calle Laprida -desde Garibaldi hasta Formosa-, acera noroeste, se conservará el desnivel existente, permitiéndose sólo el desmonte necesario para facilitar el desagüe pluvial.

3.2.16.5. Estacionamientos

La determinación de los módulos de estacionamiento necesarios para cada uso se encuentran determinados en el COU.

Los aspectos constructivos se regulan por el COU y CECABA

3.2.16.8. Prohibición Hoteles por hora - Ver Decreto 313/71 en "ANEXOS".

3.3. TITULO III : DISPOSICIONES ESPECIALES

Los artículos: 3.3.1.1.; 3.3.2.1.; 3.3.4.1.; 3.3.5.1. y subsiguientes han sido incluidos en el texto del C.O.U.

3.3.3.1. Uso, destino y habilitación de los edificios

- 1) Los edificios son clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso.
En caso de duda respecto de la clasificación de algún edificio será resuelta por el Departamento Ejecutivo con intervención de los O.T.
- 2) Cuando un edificio o predio esté ocupado, usado o destinado a diferentes fines en distintas partes, las previsiones del C.O.U. alcanzarán y se aplicarán a cada clase de destino, uso u ocupación y a las partes del edificio o predio que estén dentro de esa clase.
- 3) No se podrá utilizar un edificio para un propósito cualquiera reglamentario hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la correspondiente habilitación. Esta será concedida cuando hayan llenado los requisitos técnico-administrativos exigidos por este Código y Ordenanzas que se hayan dictado o que se dicten en el futuro.
- 4) En caso de edificios destinados exclusivamente a viviendas el Certificado de Inspección Final de Obra que les extienda, será suficiente para tener habilitados esos edificios.

3.3.4.2. Prohibición de construir edificios que no tengan seguridad de eliminación de residuos industriales

Queda prohibida en toda la jurisdicción del Partido, la construcción de edificios destinados a fábricas o locales para industria, comercio o depósito, que no revistan las características necesarias para la eliminación de los residuos sólidos o líquidos que se produzcan.

Queda prohibida absolutamente, bajo pena de clausura, la eliminación de líquidos o residuos industriales a través de la vía pública.

3.3.4.3. Fachadas de edificios destinados a industrias

Todas las fachadas de los edificios destinados a fábricas, industrias, comercios o depósitos, deberán observar un tratamiento arquitectónico, asimismo el perímetro de aquellos edificios industriales construidos dejando franjas perimetrales libres, deberán ser rodeados por cercos altos y artísticos prohibiéndose un encerramiento entre muros ciegos.

3.4. TITULO IV : ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Este título ha sido incluido en el C.O.U., a excepción de los siguientes artículos que fueron incorporados por Ordenanza N° 8367:

3.4.1. Obligación de colocar ascensor y/o medios alternativos electromecánicos de movilidad vertical.⁽²⁾

1. Obligatoriedad de contar con medios electromecánicos de Elevación

Todo edificio con acceso de público, (de propiedad pública o privada), o sometido al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 3512) con áreas comunes, que presente un nivel funcional soterrado o sobreelevado, respecto del piso de ingreso en Planta Baja, deberá contar con medios mecánicos reglamentarios de movilidad vertical general, que se ajusten a lo dispuesto sobre el particular por este C.E.

Se exceptúan de esta obligación, los edificios para vivienda unifamiliar con alturas reglamentarias, y las Unidades Funcionales para vivienda que cuenten con superficies propias en diferentes niveles.

2. Edificios Públicos, Comerciales, Hoteles y otros con acceso de público:

- a. Deberán contar con ascensor los edificios que posean un primer nivel o piso alto con acceso de público, y conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.6.1. de este C.E.
- b. Las silletas mecánicas se aceptarán solo dentro de las Unidades Funcionales y en áreas privadas exclusivamente.
- c. En caso de que el proyecto no permita la colocación de rampa peatonal para salvar desniveles en los accesos y circulaciones comunes, podrá evaluarse particularmente por parte de las Oficinas Técnicas, la colocación de medios alternativos de movilidad vertical (plataformas o similares) en tanto se garanticen los principios de accesibilidad y franqueabilidad de barreras para discapacitados, regulados por este Código y demás normativas de aplicación.

3. Edificios de Vivienda Multifamiliar

- a. Deberán contar con medio de movilidad vertical (ascensor), pudiendo admitirse la colocación de plataformas como medio alternativo de elevación vertical, en casos particulares, debiendo ajustarse a lo dispuesto en el art. 4.2.6.1. de este C.E.
- b. Las silletas mecánicas se aceptarán solo dentro de las Unidades Funcionales y en áreas privadas exclusivamente.

4. Viviendas Unifamiliares y Áreas propias de Usos Privados (sin acceso de público):

Se aceptarán en estos casos y la colocación de silletas mecánicas siempre que sirvan a áreas y sectores exclusivamente privados, sin acceso de público.

3.4.3.4. Derogado por Ordenanza N° 8367-

3.5. TITULO V: OCHAVAS

3.5.1. Formas y dimensiones de ochavas

3.5.1.1. Obligación de formar ochavas y sus dimensiones

Todos los lotes esquineros deberán tener ochavas que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tendrán 3 metros de longitud. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 135 grados sexagesimales.

3.5.1.2. Obligación de ochavar las esquinas de edificios ya construidos o a refaccionar

La obligación de ochavar las esquinas, rige también para los edificios ya construidos que deban refaccionarse o sobre los que deban levantarse altos.

3.5.1.3. Ancho mínimo que deberá darse a la ochava

La SECRETARÍA fijará en cada caso el ancho mínimo que deberá darse a la ochava, ancho que deberá encuadrarse dentro de las disposiciones del presente título.

3.5.1.4. Dimensiones de las ochavas en determinadas zonas o calles ⁽³⁾

Fijase en 3,54 metros la medida de los lados iguales del triángulo de ochava en todas las encrucijadas de la calle 25 de Mayo, salvo en el cruce de ésta con las calles 9 de Julio e Ituzaingo en que medirán 7,08 mts.

Los lados iguales del triángulo que determinan las ochavas dentro del Barrio Parque Aguirre, medirán 7,08 mts. pudiendo reducirse a 4,24 mts. en casos debidamente justificados.

3.5.2. Convenio de Ochavas

3.5.2.1. Declaración de utilidad pública para la Municipalidad, el ensanche de las ochavas

Declarase de utilidad pública para la Municipalidad, el ensanche de las ochavas en las esquinas que formen las encrucijadas de las calles, y el D.E. procederá a efectuarla a medida que se solicite la reedificación o refacción de las construcciones existentes o cuando lo estime conveniente.

El D.E. celebrará al respecto con los propietarios, los arreglos del caso sobre la base de la exoneración de impuestos por un número de años o del precio atribuido al terreno y los someterá a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

3.6. TITULO VI : CERCAS, ACERAS Y MUROS Y DE CONTENCIÓN

3.6.1. Obligaciones generales ⁽⁴⁾

Los propietarios de inmuebles ubicados en jurisdicción de este Partido, se encuentran obligados a la construcción, reconstrucción de veredas, cercos o entradas de vehículos, y en su caso, muros de contención en los plazos y de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en el presente título.

3.6.2. De las veredas

3.6.2.1. De los Alcances y Definiciones

a) Alcances:

Los artículos del Capítulo 3.6.2. de este C.E. están referidos a la construcción, reconstrucción y refacción de las aceras o veredas de todo el Partido.

Las veredas son parte constitutiva de la infraestructura urbana, y su materialización tendrá como objetivo central el respeto y la seguridad del peatón, a fin de permitirle su transitabilidad y accesibilidad, en igualdad de condiciones a las áreas residenciales, comerciales, de producción, sociales, de esparcimiento, culto, y otros usos urbanos.

b) Definiciones:

A los efectos de la aplicación de las normas precedentes se establecen las siguientes definiciones:

Vía Pública: Carretera, camino, calle, callejón, pasaje, senda, paso de cualquier naturaleza abierto al tránsito e incorporado al dominio público o a las áreas así declaradas por la M.S.I.

Calle: Espacio físico de vía pública comprendido entre las L.M. de los predios particulares emplazados en las cuadras respectivas, por donde circulan los peatones y vehículos.

Acera o Vereda: Espacio físico perteneciente a la vía pública, sita junto a la L.M. de los predios particulares y a la calzada, destinado a la circulación peatonal que debe estar pavimentado y puede contener un sector verde o carpeta de césped con árboles o bien canteros para contener la arboleda.

Calzada: Parte de la vía pública destinada al tránsito de los vehículos.

Banquinas: Zonas adyacentes a la calzada prevista para la mayor seguridad del tránsito de vehículos.
Bocacalles: Entrada o embocadura de calles.

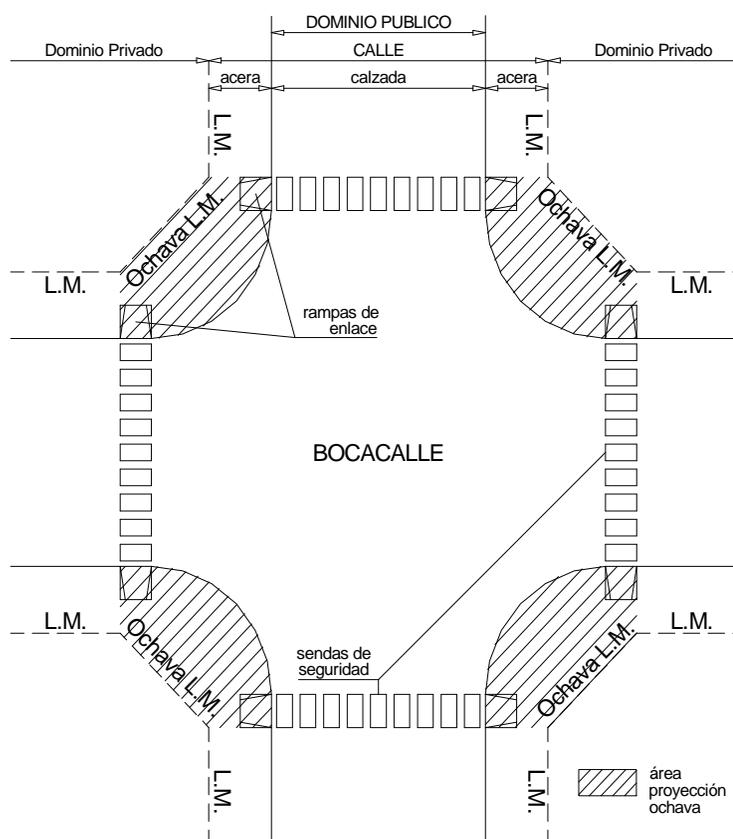
Rampa de enlace o vado: declive suave del solado de la vereda destinado a facilitar la circulación de los peatones, a fin de salvar la diferencia de nivel entre acera y calzada.

Senda de seguridad: Es la parte de la calzada que prolonga la acera en sentido longitudinal, estableciéndose dicho espacio en la vía pública para el cruce de los peatones en las bocacalles, en coincidencia con las rampas de enlace; el cual puede hallarse protegido, demarcado, indicado o determinado por signos claramente visibles.

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

Ochava (Línea Municipal de esquina): Línea que delimita la vía pública de las esquinas, siendo el encuentro de las dos líneas municipales.

GRAFICO GENERAL



CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES

3.6.2.2. Veredas en calles pavimentadas

Los artículos 3.6.2.3. al 3.6.2.9. se refieren a las veredas correspondientes a calles con pavimento.

3.6.2.3. Materiales Permitidos

En todo el Partido se permitirán los siguientes materiales:

- Baldosas tipo “vainillas”.
- Baldosones ranurados o con estrías antideslizantes.
- Losetas de concreto terminadas con canto rodado.
- Losetas de hormigón tipo bloques (tramados para trabar).
- Ladrillos prensados, repsados o de máquina.
- Lajas de piedra natural con terminación rugosa.

El granitullo y el adoquín sólo se podrán utilizar en las zonas Rb a fin de conformar dibujos con el material principal (tipo “trama y/o guardas”), materializándose de esta forma el solado, no pudiéndose superar el 20% de la superficie total de la vereda del frente de cada predio.

No se admitirá de ninguna forma la utilización de los tacos de madera, losetas de superficie lisa u otro material similar, por su característica de resbaladizos.

3.6.2.4. Uniformidad de material frente a cada predio

Frente a cada predio el empleo de los materiales que conformará el solado será uniforme, y en el caso de la reconstrucción de un sector de la vereda, se deberá respetar dentro de las posibilidades del mercado actual, el tipo, calidad y diseño de lo existente.

En el caso que la reconstrucción supere el 70% de la superficie de vereda, se deberá efectuar íntegramente la misma.

3.6.2.5. Forma de colocación

Los materiales que conforman el solado se colocarán con junta cerrada en las zonas comerciales y en las Áreas Centrales de Boulogne, Beccar, Villa Adelina, San Isidro, Acassuso y Martínez.

En el resto del Partido se realizarán con junta abierta, máximo de 0,04 m. de anchura.

El contrapiso deberá ser de cascote apisonado de 0,10 m. de espesor preparado para que la vereda, una vez terminada, tenga el desnivel exigido a partir de la Línea Municipal, a fin de que las aguas tengan un desagüe rápido y puedan ser recogidas por cuenta de la calzada o por la carpeta de césped.

3.6.2.6. Niveles y Pendientes

Al construir o reconstruir veredas y/o entradas de vehículos se deberá tener previamente aprobado línea Municipal y Nivel por las Oficinas Técnicas competentes.

Nivel: estará a 0,15 m. de la calle, no pudiendo exceder los 0,20 m. del nivel del centro de la calle, siendo respetado en todo el frente de la cuadra a fin de otorgarle continuidad a la vereda.

Pendientes:

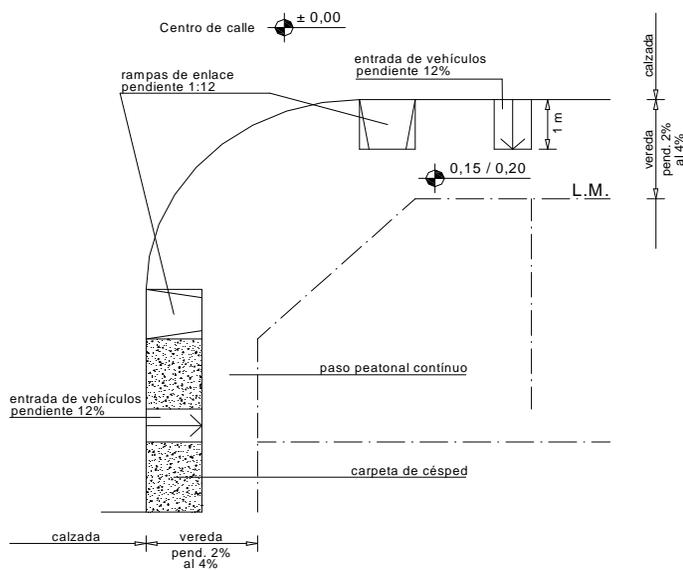
La pendiente transversal será:

- A- Aceras de baldosas, losetas, ladrillos, lajas, entre.....2% al 4%
- B- Entrada de vehículos, hasta.....12%

Las pendientes especificadas en los puntos A y B podrán ser modificadas en más o en menos 1/5 de los valores indicados.

- C- Rampas de enlace o transición entre vereda y calzada..... hasta 8,4%
Pendiente óptima 1: 12.

GRAFICO GENERAL



3.6.2.7. Entradas Vehiculares

En las entradas para vehículos se salvará el desnivel entre vereda-calzada efectuándose la rampa de enlace o transición con una pendiente hasta el 12% desde el cordón de la calzada en una longitud de 1m. A partir de dicha distancia se tendrá el mismo nivel que toda la vereda.

En las zonas con césped la longitud de 1,00 m. se podrá extender a todo el ancho de la carpeta de césped.

Ver Gráfico artículo: 3.6.2.6. ⁽³⁾

3.6.2.8. Prohibición de construir escalones

No se admitirán planos de diversos niveles en el sentido longitudinal de la vereda separados por escalones.

En el caso de existir niveles distintos entre dos veredas contiguas, se salvará el desnivel existente con rampas de enlace o transición con una pendiente máxima de 1: 12.

3.6.2.9. Pasos Peatonales

Toda vereda se prolongará hasta el cordón de la esquina teniendo la acera embaldosada en todo el radio de la ochava, salvo en las zonas Rb con las características expuestas en el art. 3.6.2.12. “Veredas con Carpeta de Césped”

Además, dentro de ese radio se construirán las rampas para discapacitados físicos con las características técnico-constructivas que se detallan en el art. 3.6.2.20. “De la obligatoriedad de Construcción de Vados o Rampas de Enlace en las esquinas”.

3.6.2.10. Veredas en calles no pavimentadas

Se podrán construir veredas de ladrillos comunes de ancho no inferior a 1,20 m. a partir de la Línea Municipal (L.M.) de los predios en calles no pavimentadas.

El D.E. por medio de sus Oficinas Técnicas podrá aprobar anchos distintos al especificado, cuando medien razones de preservación de árboles u otras debidamente justificadas.

Estas veredas estarán terminadas con cordón de ladrillos de Canto y Junta tomada con concreto.

Podrá emplearse cualquier otro material aprobado (ver. art. 3.6.2.3.) pero respetándose las medidas especificadas precedentemente.

En caso de existir una vereda colindante, la nueva deberá empalmarse con aquella con suficiente amplitud para garantizar la continuidad de la normal circulación peatonal y del tratamiento uniforme del solado.

3.6.2.11. Terrenos Baldíos

Los propietarios frentistas de terrenos baldíos deberán ejecutar frente a los mismos las veredas correspondientes, manteniéndose la continuidad y cota de nivel de los predios contiguos.

En las zonas donde se exige carpeta de césped, la vereda tendrá un ancho mínimo de 1,00 m. materializándose el solado con ladrillo común, hormigón pobre o alisado de cemento sobre contrapiso de espesor de 8 cm. Asimismo se deberá mantener la carpeta de césped.

En las zonas restantes el solado de la vereda llegará hasta el cordón, ejecutándose según lo expuesto en el art. 3.6.2.3. con respecto al tipo de material a utilizar.

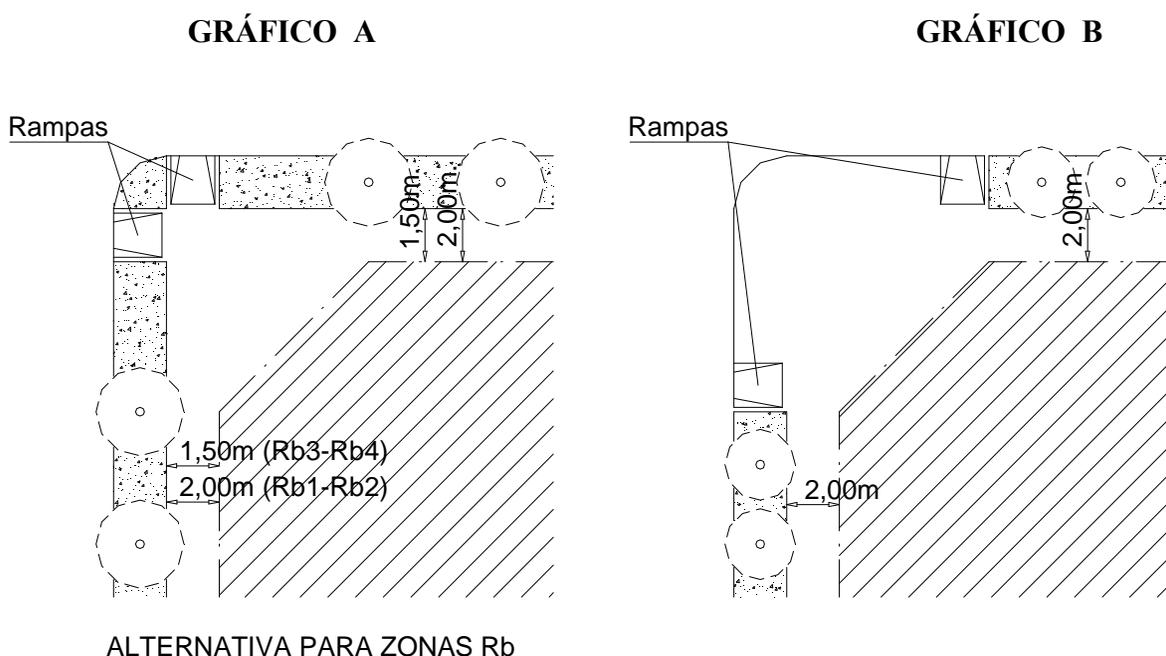
3.6.2.12. Veredas con carpeta de césped. Pasos peatonales y Vehiculares

En las veredas con carpeta de césped, será obligación continuar el solado hasta el cordón de la calzada con un ancho de 1,20 m. para el acceso peatonal.

En el caso de que el predio cuente con acceso vehicular, el mismo será de 2,50 m. de ancho, pudiendo ser reemplazado por dos huellas en el área correspondiente al sector verde, de 0,50 m. cada uno.

En los predios con frente mayor de 30 metros, será obligatorio ejecutar un paso peatonal por cada 30 metros de frente o fracción, con un ancho de 1,20 metros (1,00 m. + zócalos de 0,10 m. a ambos lados). En los predios esquineros, el solado correspondiente a la ochava deberá extenderse a todo el sector circular definido por el cordón de la calzada o cuneta y por las prolongaciones de las respectivas Líneas Municipales, previéndose Rampas de enlace, a fin de salvar la diferencia de nivel entre vereda y calzada (Ver Gráfico B).

En zonas Rb, en los predios esquineros, la franja verde podrá prolongarse en el radio de la ochava, debiendo construirse los pasos peatonales del mismo ancho del solado del resto de la vereda, ejecutándose Rampas de Enlace en correspondencia con el cruce peatonal (Ver Gráfico A).



3.6.2.13. Mantenimiento de la Carpeta de Césped

Será obligación de los propietarios de los respectivos predios la implantación, reposición, mantenimiento y atención de los sectores de césped de las veredas a fin de evitar su deterioro.

3.6.2.14. Hoyos para contener la arboleda

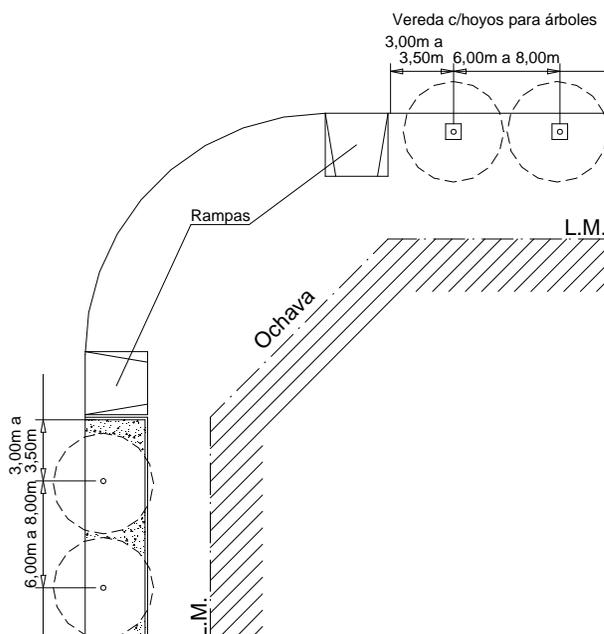
En aquellos casos en que las veredas sean de solado hasta el cordón de la calzada, se efectuarán hoyos a modo de canteros para contener la arboleda.

Tendrán forma cuadrada de 0,80 m. a 1,00 m. de lado; la distancia entre el filo del cordón y el borde del hoyo será de 0,30 m. mínimo. Contarán con un cordón perimetral de cemento de 0,10 x 0,10 m; no pudiendo sobresalir del cordón de la vereda.

La distancia mínima entre hoyos estará determinada por la distancia entre los árboles, los cuales se plantarán cada 6 a 8 m. entre sí, retirados a 2,50 m. de la Línea Municipal y a 0,60 m. del borde del cordón o zanja de desagüe. El primer árbol de cada cuadro se colocará entre 3 y 3,50 m. de la proyección del vértice de la L.M. de esquina (Ochava).

Se deberá respetar todo lo expuesto en la Ordenanza N° 6610 "Forestación" y su Decreto Reglamentario N° 972 (29/5/89) (Ver Gráfico).

GRAFICO



3.6.2.15. Desagües pluviales - Zanjas y Cunetas

- En la construcción se preverá la colocación de caños por debajo de la vereda, destinados a recoger las aguas pluviales.
- Cuando frente a un predio exista zanja o cuneta para desagüe de cualquier naturaleza será obligatorio por parte del propietario frentista proceder al entubamiento de tales conductos por lo menos en los accesos peatonales y/o vehiculares con las secciones o diámetros, materiales y niveles que indicarán los Organismos Técnicos del D.E. en cada caso.

Asimismo mantendrá totalmente libre de obstáculos o residuos que dificulten el libre escurrimiento de las aguas en dichas zanjas o cunetas de desagüe.

3.6.2.16. Elementos para resguardo

En las zonas residenciales y con veredas amplias con banquetas, se permitirá la instalación de troncos de palmera a modo de resguardo y seguridad del sector.

Se colocarán a una distancia mínima de 1,00 m. del inicio del pavimento de la calzada. Tendrán una altura fija de 0,50m. distanciados entre 1,00 a 1,50 m. entre sí, pintados de color blanco.

3.6.2.17. Zona de seguridad de Ochava⁽³⁾

El equipamiento urbano (refugios peatonales, puestos de flores, de diarios y revistas, etc.) deberá instalarse fuera del área de proyección de la ochava y a una distancia mínima de 1,00 m. respecto al encuentro de proyección de las dos líneas municipales, respetándose la ubicación de las rampas de enlace para discapacitados, los postes y columnas correspondientes a infraestructura de servicios y la forestación existente, a los fines de permitir la visibilidad a los conductores de automóviles en las bocacalles.

3.6.2.18. Casos Especiales

La utilización de materiales distintos a los especificados en este título, así como las variantes en las dimensiones del solado y/o canteros, que originen situaciones particulares del lugar (topografía, arboleda, etc.) deberá contar con la expresa autorización del D.E. el que por medio de sus Organismos Técnicos evaluará cada caso.

3.6.2.19. De las Características de las veredas en las distintas Zonas

a) Zonas Rb3 y Rb4

El solado tendrá un ancho total de 1,50 m. a contar de la Línea Municipal (L.M.) y terminará en un cordón de material de Cemento de 0,10 m. de ancho. La superficie que resta desde la vereda hasta el cordón o inicio de calzada o zanja de desagüe (banquina) irá cubierto de césped, instalándose en dicho espacio verde los postes de infraestructura de servicio y los árboles según el artículo 3.6.2.14. (Ver gráfico con carpeta de césped).

b) Zonas Rb1, Rb2, Cm2

El solado tendrá un ancho total de 2,00 m. a contar de la Línea Municipal (L.M.) y terminará en un cordón de cemento de 0,10 m. de ancho.

El resto de la vereda hasta el cordón, de la calzada o zanja de desagüe (banquina) irá cubierto de césped.

En este sector se colocarán los postes de infraestructura de servicio y los árboles según especificaciones del artículo 3.6.2.14. (Ver Gráfico con carpeta de césped).

c) Zona Cb:

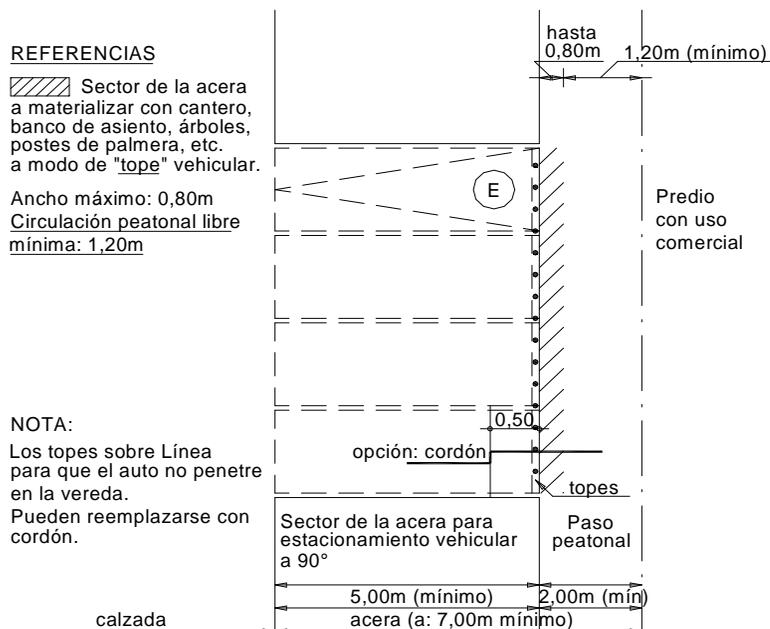
El solado tendrá una ancho total de 2,00 m. a partir de la Línea Municipal (L.M.), terminando en un cordón de cemento de 0,10 m. de ancho.

El resto de la vereda hasta el cordón de la calzada o zanja de desagüe (banquina) irá cubierto de césped, colocándose los postes de infraestructura de servicio y los árboles según especificaciones del artículo 3.6.2.14.

Se permitirá frente a los Centros Comerciales (Galerías) el estacionamiento vehicular a 90 grados respecto de la calzada, cuando el sector correspondiente a la vereda tenga un ancho superior a los 7,00 m., manteniéndose la continuidad del paso peatonal desde la Línea Municipal (L.M.) y la forestación.

Cada caso será considerado por los Organismos Técnicos en forma particular.
Los estacionamientos respetarán el área de proyección de ochava (Ver Gráfico)

GRAFICO



d) Zona Ra2 (fuera de las Áreas Centrales) Rma, Rm y Rmb

El solado tendrá un ancho total de 2,00 m. a contar de la L.M. y terminará en un cordón de cemento de 0,10 m. de ancho.

La superficie restante de la vereda hasta el cordón de la calzada irá cubierta de césped.

En los predios de uso no residencial se admitirá la extensión del solado desde la Línea Municipal (L.M.) hasta el cordón de la calzada, pero respetándose la forestación para lo cual se dejarán hoyos de 0,80 m. x 0,80 m. para colocar árboles según artículo 3.6.2.14.

e) Zonas Industriales, Areas Centrales y Comerciales (excepto Cm2 y Cb.)

El solado se extenderá desde la Línea Municipal (L.M.) hasta el cordón de la calzada.

En zonas industriales se aceptará también, como alternativa, que el solado tenga un ancho total de 2,00 m. a contar de la L.M. terminando en un cordón de material de Cemento de 0,10 m. de ancho. El resto de la vereda hasta el cordón de la calzada o zanja de desagüe (banquina) irá cubierto de césped.

En estas zonas, excepto las correspondientes a Areas Centrales y en veredas de ancho superior a los 7 m., podrá adoptarse la alternativa de estacionamiento vehicular en vereda con las condiciones establecidas en el inc., c) de este artículo previo estudio de los Organismos Técnicos.

f) Zonas Restantes:

Los organismos técnicos de la Municipalidad definirán cada caso en particular, teniendo en cuenta el tratamiento de los espacios públicos del entorno, las veredas existentes en la cuadra, etc.

3.6.2.20. De la obligatoriedad de la construcción de Vados o Rampas de enlace en esquinas

- a) En todas las esquinas del Partido y en correspondencia con las zonas delimitadas para el cruce peatonal, dentro del radio de proyección de la ochava, se salvará el desnivel entre la acera y la calzada rebajando el cordón de la vereda y modificando la pendiente con rampas o vados.
- b) En todos los planes de reparación y/o construcción de pavimentos y veredas en la vía pública, resultará obligatoria la inclusión de trabajos de construcción de rampas para personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación, a cargo de quien realice la obra principal. Deberá ajustarse a las características Técnicas especificadas en el art. 3.6.2.21.

3.6.2.21. Características Técnicas de los Vados o Rampas

Se deberán construir con material antideslizante, pudiéndose utilizar bloques de cemento tipo pavimento articulado (premoldeados tramados), losetas de granito rodado o baldosas tipo "vainillas".

También se podrán construir en hormigón armado colocado "in situ" (dosificación 1:3:3) con malla de acero de diámetro 4,2 mm. cada 0,15 m., formando una superficie tramada, con moldes metálicos.

El rebaje del cordón oscilará entre 0,01 m a 0,02 m.

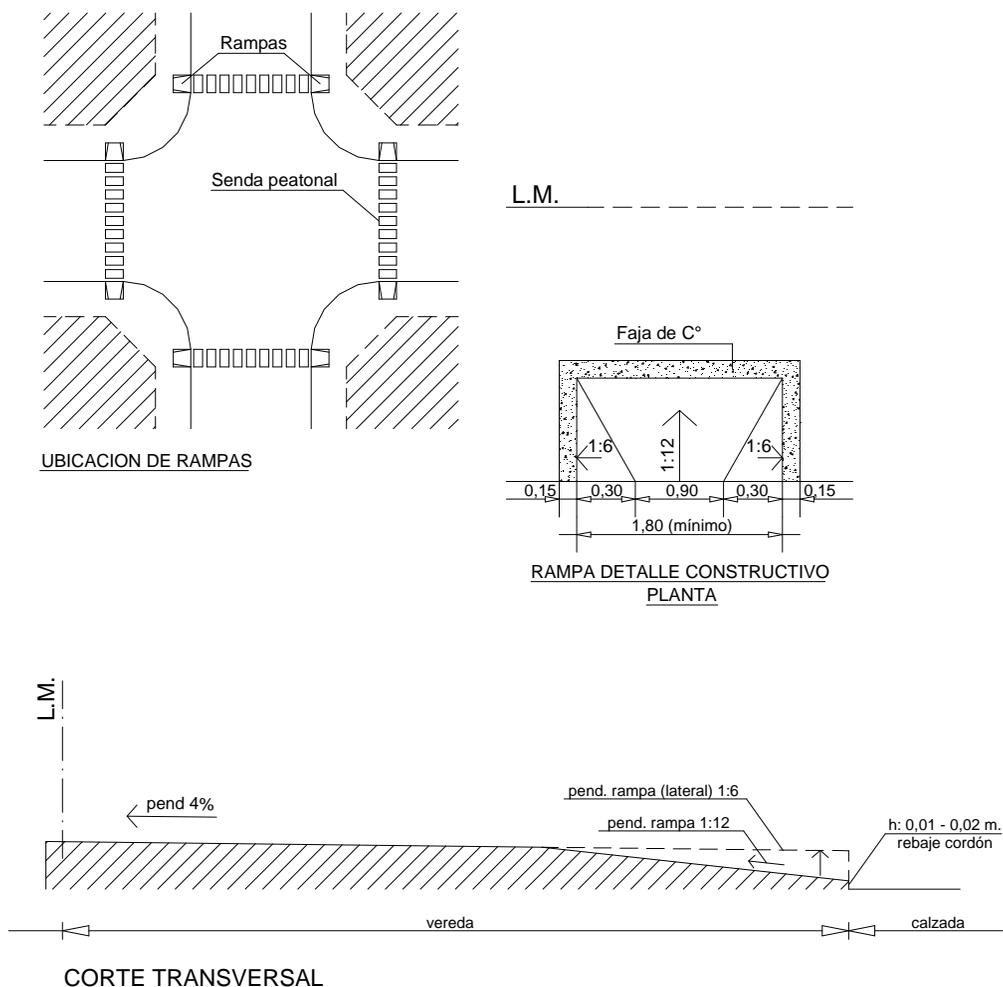
La pendiente no excederá del 8,4% (pendiente óptima 1:12).

Las superficies laterales tendrán una pendiente máxima del 16% (1:6)

La superficie transitable de la rampa tendrá un ancho mínimo de 0,90 m y una profundidad mínima de 1,10 m.

Cuando las veredas tengan un ancho menor a 2,30 m el D.E., a través de sus Organismos Técnicos, evaluará cada caso en especial, a fin de solucionar el desnivel entre vereda y calzada.

GRAFICO



3.6.2.22. Continuidad de la circulación sobre la calzada

Cuando la calzada sea de adoquín o granitullo, a la senda de seguridad (concordante con la rampa/discapitado) se le cubrirá con concreto asfáltico u otro material similar para que la superficie sea lisa sin sobresaltos, a fin de darle continuidad a la circulación peatonal y permitir la ambulación de los discapacitados físicos en la calzada.

3.6.2.23. Colaboración en la construcción de rampas por Instituciones

Las entidades de bien público, instituciones de discapacitados, sociedades intermedias y personas de existencia real o legal, que deseen colaborar en la construcción de vados o rampas, deberán manifestarlo en forma fehaciente ante la autoridad de aplicación, ajustándose a las normas técnicas establecidas en el presente Código.

Deberán efectuar la construcción en forma totalmente gratuita no pudiendo reclamar pago alguno y/o contraprestación por los trabajos realizados.

Solicitarán el correspondiente permiso de obra ante la autoridad de aplicación adjuntando croquis de ubicación y características técnicas de las rampas a construir.

Efectuarán las rampas con personal a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica.

3.6.3. Cercos y muros de contención

3.6.3.1. Muros de Contención

Ver C.O.U. - art. 1.2.1.6. inc. 5.

3.6.3.2. Cercos

Modificación por O. N° 5287

En O. N° 3805 correspondía al art. 3.6.2.2.

Los inmuebles sin edificar, edificados o en curso de edificación deberán ajustarse a las disposiciones respectivas de este C.E.

En el supuesto de inmuebles sin edificación, los propietarios podrán realizar cercos que reúnan como mínimo las características siguientes: altura de 1,50 m. de alambre tejido de malla romboidal común.

Cualquier variante, ya sea la colocación de verjas de madera o hierro, requerirá la previa aprobación municipal, no permitiéndose en ningún caso los tapias lisos.

3.6.4.1. Conservación de Obras

Los propietarios se encuentran obligados a la conservación y reparación de las obras cuya ejecución dispone el presente Título y deberán mantenerlas limpias, sin baches ni hierbas. En los espacios verdes, en especial el césped, deberá recortarse periódicamente.

Las plantas que se encuentren próximas a los cercos deben dejar libre la línea de la vereda y no sobresalir de la L.M.

Se entiende por espacio verde, a los efectos del presente Título, aquel que existe y se extiende desde la terminación del mosaico, laja o ladrillo, hasta el cordón de la vereda o cuneta de desagüe.

3.6.5.1. Penalidades

Comprobado que el responsable no ha dado debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Título el Juez Municipal de Faltas aplicará una multa de acuerdo a la gravedad de la infracción y circunstancia del caso.

El acta a labrarse con motivo de la infracción surtirá los efectos de una intimación para que, dentro del término de 30 días corridos a partir de esa fecha, termine el propietario los trabajos que resulten precisos a los indicados fines.

3.6.6.1. Certificado de Inspección Final

No se otorgará Certificado de Inspección Final de obras nuevas, ampliaciones o cercas si previamente no se ha dado cumplimiento a las disposiciones del presente Título.

3.6.7. Cercas divisorias de albañilería

3.6.7.1. Espesor de las cercas divisorias

Cuando una cerca divisoria se construya de albañilería o de hormigón podrá tener un espesor menor de 0,30 metros y en este caso se deberá construir a una distancia no mayor de 3,00 metros pilastras que formen con el muro secciones de 0,30 x 0,30 metros o bien tendrán otras estructuras de resistencias equivalentes.

3.6.7.2. Altura de las cercas divisorias ⁽⁵⁾

Se incluyen en C.O.U. artículos: 1.2.1.2. y 1.2.1.6. los cercos ubicados en frente, retiro de frente y fondo libre.

Dentro de las áreas edificables las cercas divisorias de albañilería u hormigón podrán tener las siguientes alturas máximas:

- a) Zonas industriales: ID - IE - IN - IP, tendrán una altura máxima de 3,00 metros a contar del solado más elevado.
- b) Demás zonas: se aplican art. 1.2.1.2. del C.O.U., con una altura máxima de 2,00 metros a contar del solado más elevado.

3.7. TITULO VII : FACHADAS

3.7.1. Arquitectura de las fachadas

3.7.1.1. Aprobación de fachadas

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos están sujetas a aprobación de la SECRETARÍA a tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte, pudiendo rechazarse los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura.

En caso de presentarse modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o no, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el Expediente de permiso.

Ver además Decreto N° 3713/1994 sobre Prohibición de Cubiertas Parabólicas en "ANEXOS".

3.7.1.2. Obras en fachadas secundarias

Las obras que se realicen en las fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y deberán tratarse en el mismo estilo que la fachada principal y su proyecto estará contenido en el plano que se menciona en el artículo anterior.

3.7.1.3. Prohibición de instalar conductos en fachadas principales

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco podrá ser visible su terminación desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación o mayor altura en el lindero, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situado a más de 3 metros del plano de la fachada.

Los conductos de desagües pluviales podrán 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.

3.7.1.4. Medianeras

Las medianeras deberán ser tratadas arquitectónicamente armonizando con el resto de la fachada.

3.7.2. Revoques de frentes

3.7.2.1. Obligatoriedad de revocar los frentes

Es obligatorio revocar los frentes de las casas o paredes de cercos que se construyen y de los ya construidos y carentes de los mismos, bajo pena de incurrir en multas de quinientos a mil pesos moneda nacional. Los infractores deberán efectuar el revoque en un plazo que no podrá exceder de noventa días hábiles posteriores a la fecha de la respectiva notificación.

La D.O.P. no otorgará los certificados de inspección final de obras, hasta tanto no constate el cumplimiento de lo prescripto en este artículo y en su defecto caerá en mora, siéndole aplicable adicionalmente las penalidades establecidas en el Título 2.4. La falta de cumplimiento dentro del plazo acordado facultará a la SECRETARÍA a ordenar el revoque por cuenta del propietario, y los gastos incurridos por tal causa, como así también las resultas respectivas, deberán ser ingresados en la Tesorería de la Municipalidad, a más tardar 30 días después de la terminación de los trabajos.

3.7.2.2. Excepciones

Quedan exceptuados de las disposiciones del artículo anterior, aquellos edificios de estilo cuyos frentes o medianeras lleven paredes de ladrillos con juntas tomadas, o de otros estilos arquitectónicos.

3.7.3. Cuerpos Salientes, Balcones abiertos, Marquesinas y Elementos decorativos en fachadas. Mantenimiento.

3.7.3.1. Reglamentación

Para los edificios que se construyan, se amplíen o se modifiquen, regirán las disposiciones establecidas en el Artículo 1.2.1.15. del Código de Ordenamiento Urbano para los cuerpos salientes, Balcones abiertos, Marquesinas y Elementos decorativos en fachadas, los cuales deberán construirse de acuerdo con las reglas del arte y con las disposiciones técnicas pertinentes.

Su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, se trate o no de obra nueva.

3.7.3.2. al 3.7.3.8. – Fueron anulados por O. N° 8011 –art. 5°-

3.7.4. Buzones

3.7.4.1.

En todas las obras nuevas o refacciones ya se traten de viviendas individuales o colectivas, comercios o edificios con destinos industriales, es obligatoria la instalación de buzones, ranuras especiales o cualquier otro método o dispositivo que permita la recepción de correspondencia en un lugar libremente accesible para el personal de Correos.

3.7.4.2.

Esta disposición rige igualmente para los edificios ya construidos debiendo la Secretaría de Obras Públicas fijar plazo para el cumplimiento de la misma.

3.7.5. Toldos en los frentes de los edificios

3.7.5.1. Ubicación y altura mínima de los toldos

Modificación por O. N° 6737 ⁽¹⁾.

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima de 2,50 mts. sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y sus salientes podrán alcanzar hasta 0,80 mts. tomado desde el cordón de la vereda hacia la L.M.

Cuando existan arbolados, los toldos se colocarán en forma que no alcancen a los troncos. Los toldos deberán desarmarse por completo cuando lo exija la Municipalidad. Los que se coloquen en la vía pública, permitirán que las tablillas de nomenclatura de las calles, sean perfectamente visibles.

Ver además Art. 1.2.1.15. del C.O.U.

3.7.6. Puertas - Persianas - Zócalos

3.7.6.1.

No se permitirá que las puertas o ventanas se abran para el exterior ni se permitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc. Quedan exceptuadas las persianas o ventanas colocadas en los pisos altos y aún en los bajos, siempre que no sobresalgan de la línea municipal.

3.8. TITULO VIII: EDIFICIOS FUERA DE LINEA O SIN OCHAVAS.

3.8.1.1. Prohibición

Queda terminantemente prohibido el hacer refacciones o alteraciones de cualquier clase, en edificios que se hallen fuera de la línea de edificación, que deben seguir o que hallándose en ella, formen esquina que no está ochavada.

3.8.1.2. Permiso para revocar un edificio

La Municipalidad podrá conceder el permiso de revocar el frente de un edificio fuera de la línea, siempre que lo crea necesario por razones de ornato, higiene o de urbanismo.

3.8.1.3. Formación de esquina sin estar ochavada

Si la propiedad a refaccionarse formase esquina sin estar ochavada y su frente tuviese más de trece metros, se permitirá practicar la refacción en la parte que exceda de esta medida.

3.8.1.4. Permiso de abrir puertas o ventanas en edificios que no pasen treinta centímetros de la línea municipal

La Municipalidad podrá conceder permiso de abrir puertas o ventanas o cambiar las existentes en edificios que no pasen de treinta centímetros fuera de la línea, previo informe de las oficinas técnicas.

3.8.1.5. Penalidades

A los infractores a las disposiciones de este Título, se les impedirá la prosecución de la obra, haciendo uso de la fuerza pública si fuese necesario y se aplicará al propietario y al constructor las multas que determine el Juez de Faltas Municipal a estos efectos.

3.9. TITULO IX : CONSTRUCCIONES EN BARRO

3.9.1.1. Construcciones de paja, barro, madera y cinc ⁽⁶⁾

Prohíbese la construcción o reconstrucción de edificios de paja y barro, como también las construcciones de cinc y madera, salvo que estas últimas sean de estilo complementario de construcciones de mampostería.

Queda totalmente prohibida la construcción de barro dentro de la jurisdicción del Partido, aún en el interior de las casas.

NOTA: Las cubiertas de paja se admiten únicamente en construcciones complementarias de la vivienda. La construcción se ajustará al art. 5.8.1.1. a). En este caso la construcción ejecutada total o parcialmente con este tipo de materiales deberá respetar una distancia mínima de 1,50 m. de los E.D.

3.9.2.1. Se anuló este art. por D. N° 533/72.

3.9.3.1. Se anuló este art. por D. N° 533/72

3.10. TITULO X : SISTEMAS NUEVOS Y ESPECIALES

3.10.1.1. Nuevos materiales o sistemas constructivos

Modificación según O. N° 8152.

Materiales o sistemas constructivos

Para la aprobación de planos de edificaciones en las que a criterio de los Organismos Técnicos Municipales, fuere necesario verificar los materiales a emplear o los sistemas constructivos a adoptar, los interesados deberán acreditar, además de todas las exigencias contenidas en el Código de Edificación y en el Código de Ordenamiento Urbano, lo siguiente:

- Memoria descriptiva de los materiales a emplear y/o del sistema constructivo a adoptarse, acompañando las Certificaciones de Aptitud Técnica y/o Ensayos expedidos por Organismos Oficiales Competentes, a designar por las **O.T.** que demuestren ser compatibles con el entorno circundante, fundados en razones de seguridad, salubridad y exigencias ambientales.
- Declaración jurada del propietario del inmueble donde se efectuará la obra y del profesional responsable del proyecto y construcción, respecto a que los materiales a emplear y/o el sistema constructivo a adoptar son por ellos conocidos y cumplen según su criterio con las aptitudes técnicas suficientes, en cuanto a seguridad, salubridad y exigencias ambientales.
- Toda otra documentación, ensayo, estudio o evaluación que a criterio de los Organismos Técnicos Municipales, sea necesario efectuar y acompañar a las actuaciones.
- El Departamento Ejecutivo podrá aprobar o rechazar la propuesta solicitada, fundándose en lo que resulte del estudio y evaluación de la documentación aportada por los interesados, y en los informes de las O.T. pudiendo fijar en caso de aprobación, indicadores urbanísticos especiales y más restrictivos a los exigidos en los Códigos de Edificación y de Ordenamiento Urbano, teniéndose en cuenta las particulares circunstancias del caso.

Incorporación de los siguientes artículos (3.10.2.1. a 3.10.2.17.) por: Ordenanzas N° 8210 y 8232-art. 6 y 7:

3.10.2.1. UTILIZACION DEL VIDRIO EN LA CONSTRUCCION DE LAS DEFINICIONES.

a) A fin de la aplicación de la presente disposición entiéndase por :

- **Vidrio Plano:** al producto en forma de lámina o placa transparente, translúcida u opaca, incolora o de color, que se obtiene por los procesos de soplado, estirado, colado, laminado o flotado. (Norma IRAM 12556)

- **Vidrio básico o recocido:** al producto obtenido a partir de la fusión de materias primas, empleándose diversos procesos de fabricación. De acuerdo al procesamiento efectuado se denominan:

- I- vidrio flotado, (de caras planas, paralelas y sin distorsión óptica).
- II- vidrio estirado.
- III- vidrio impreso.
- IV- vidrio armado con alambre.

- **Vidrio procesado:** es el manufacturado a partir del vidrio básico. De acuerdo a las propiedades y características se clasifican en:

- I- vidrios de seguridad: templado; laminado; templado laminado.
- II- vidrios decorativos: espejo, vidrio pintado, esmerilado, vidrio grabado.
- III - componentes prefabricados: doble vidriado hermético, "vitreaux".

El vidrio de seguridad templado es el vidrio calentado y enfriado bruscamente, con lo cual aumenta cuatro veces su resistencia al impacto y a los cambios térmicos. Se rompe en pequeños gránulos no cortantes. El vidrio de seguridad laminado, está compuesto por dos o más hojas de vidrio básico o del templado, con interposiciones de láminas de polivinil – butiral, o de resinas plásticas. En caso de roturas, los trozos de vidrio quedan adheridos a las láminas intermedias plásticas de unión. El vidrio plano de seguridad se clasifica como A, B, o C, según su comportamiento al impacto, (no rotura, o si lo hace será en forma segura), según Norma IRAM 12556 Punto 3.1 y Norma IRAM 12559.

b) Posición de los vidrios:

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

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

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

3.10.2.2. DE LAS PREVENCIONES GENERALES DE USO Y EMPLEO

Requerimientos generales

Cuando se utilicen vidrios para conformar la envolvente exterior de un edificio (fachada), o bien, como parte de los cerramientos interiores y anexos (divisores), deberán los mismos cumplir los siguientes requisitos:

- I-** Colocación de máxima seguridad de acuerdo a la función asignada.
- II-** Espesor adecuado en función del tamaño y forma de sustentación, a fin de soportar las cargas estáticas de diseño y ambientales por presión y succión del viento, así como las sollicitaciones internas generadas en su masa por temperatura, humedad, asentamientos y demás movimientos de deformación .
- III-** Resistencia mecánica y condición segura de fractura sin riesgo ante el impacto humano accidental, brindando contención suficiente.

3.10.2.3. INSTALACIÓN Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL O DEL PROPIETARIO

Las condiciones de uso del vidrio, de su instalación y demás características constructivas serán de responsabilidad exclusiva del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa y verificarán las Normas IRAM N°: 12556/12559/12565/12595. En ningún caso el espesor del vidrio a colocar en aberturas será menor de 3 mm.

En los trabajos que, según el art. 2.1.1.4. de este C.E. no requieren Permiso ni Aviso de Obra con intervención de Profesional, la responsabilidad sobre el empleo del vidrio será del propietario.

3.10.2.4 DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE RIESGO

Áreas de riesgo

Se emplearán en ellas "Vidrios de Seguridad para la Construcción", que se encuadren en las Normas de seguridad, (Resistencia al impacto y modo seguro de rotura de la superficie vidriada).

Los lugares que se detallan a continuación, constituyen áreas de riesgo:

- I-** Accesos, vestíbulos y áreas que constituyen "medios exigidos de salida" de todo edificio comercial, de servicio, institucional, de vivienda multifamiliar. En las puertas que integran los medios exigidos de salida, el vidrio de seguridad a emplear será exclusivamente el "templado".
- II-** Vidrieras de locales comerciales sobre Línea Municipal o sobre pasajes interiores que conformen una situación de riesgo para las personas que circulen por el lugar, ante la eventual caída de vidrios rotos.
- III-** Superficie vidriada vertical (Art. 3.10.2.5)
- IV-** Superficie vidriada inclinada (Art. 3.10.2.8)
- V-** Superficie vidriada horizontal (Art. 3.10.2.8)

Sobre "Áreas de Riesgo" será de aplicación la Norma IRAM 12595, en su capítulo 4.

3.10.2.5 SUPERFICIE VIDRIADA VERTICAL RIESGOSA

Se encuentran en tal situación, entre otros:

- I-** Puertas de los medios exigidos de salida y paneles interiores que puedan ser considerados o confundidos como salidas de emergencias, o que se encuentren lindantes a zonas con pisos resbaladizos, tales como: natatorios cubiertos y descubiertos; vestuarios y sanitarios de clubes y gimnasios; escuelas; centros de esparcimientos, etc.
- II-** Barandas de escaleras
- III-** Barandas de balcones
- IV-** Fachadas integrales
- V-** Parasoles

En todos los casos citados, y en los similares, se usarán vidrios de seguridad para la construcción.

3.10.2.6 PUERTA VIDRIADA

Llevará incorporado un barral o baranda de protección a una altura de un (1) metro respecto del nivel inferior de la hoja de abrir, y en el caso de estar instalada en el sector de medios de salida de emergencia, se lo podrá reemplazar con un "Barral Antipánico".

3.10.2.7 BARANDA PROTECTORA EN BALCONES Y ESCALERAS – CERRAMIENTOS EN CANCHAS DEPORTIVAS.

Cuando el vidrio sea utilizado como parte integrante de la baranda protectora deberá cumplir con las dimensiones para que soporte sin romperse las cargas de diseño y viento, resistiendo además los ensayos de impacto sin penetración.

La estructura de la baranda deberá tener un espesor total mínimo = 75 mm. Tal estructura no deberá: quebrarse, sufrir deflexiones ni deformaciones permanentes, o quedar desplazada de su posición inicial de montaje.

En los balcones y en las barandas de escaleras se instalará vidrio de seguridad: laminado o templado-laminado. Los cerramientos vidriados en los laterales y contrafrentes de canchas de squash, paddle y pelota a paleta, serán de vidrios de seguridad Clase A (ver Art.3.10.2.10). Los espesores y la Clase de los vidrios de seguridad que integren las barandas y demás instalaciones, se determinarán según Norma IRAM 12595, Punto 4 y Norma IRAM 12565. En los usos previstos en este artículo, al vidrio se le dará las dimensiones adecuadas para que soporte sin romperse las cargas de diseño y además, resista los ensayos de impacto sin penetración.

3.10.2.8 SUPERFICIE VIDRIADA INCLINADA RIESGOSA

Se encuentran en tal situación, entre otras, las superficies vidriadas que formen parte de:

- Techos
- Paños de vidrios integrados a cubiertas
- Claraboyas, lucarnas
- Fachadas inclinadas
- Marquesinas
- Parasoles

Dichas superficies vidriadas podrán estar constituidas o ser:

De simple o múltiple vidriado con algunas de las siguientes características:

- I-** vidrio laminado con PVB (Polivinil Butiral de 0,38 mm de espesor).
- II-** vidrio laminado con interlámina plástica.
- III-** vidrio armado
- IV-** vidrio templado o templado laminado.

No se admitirá en ningún caso la utilización de vidrios en posición horizontal formando parte de cielorrasos, caras inferiores de marquesinas, elementos decorativos, etc, sin la presentación de una memoria descriptiva justificatoria quedando la aceptación a resolución del Departamento Ejecutivo. Se anexará cálculo de la estructura de sostén y del espesor y tipo del vidrio a utilizar, con detalles constructivos y la firma del profesional responsable.

No podrán exceder los límites del predio proyectándose en vía pública.

3.10.2.9 ESTRUCTURA SOSTÉN DE SUPERFICIE VIDRIADA INCLINADA

Estará constituida de la forma que pueda soportar su peso propio y el de la masa vidriada, como así mismo, absorber los efectos de presión y succión del viento, y las sobrecargas reglamentarias. La pendiente de la superficie y su diseño, permitirá el escurrimiento del agua que eventualmente pueda recibir o condensarse en ella.

Se constituirá con material incombustible y no corrosible en los ambientes húmedos o agresivos. Los vidrios se sujetarán por sus cuatro bordes o como mínimo por dos bordes paralelos. En esta situación de sustentación, se incrementará el espesor de los paños de vidrio para evitar su flexión. Componentes de colocación y contravidrios de sujeción: se colocarán del lado superior del paño inclinado.

Las condiciones de instalación y características constructivas serán de responsabilidad exclusiva del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa, y verificarán las Normas IRAM N° 12556/12559/12565/12595.

Ver art. 3.10.2.3.

3.10.2.10 VIDRIOS DE SEGURIDAD – SU IDENTIFICACION

Son aquellos que al romperse lo hacen en forma segura, clasificándose en clase A, clase B y clase C, según lo especificado en la Norma IRAM N° 12556 y Norma IRAM N° 12559.

Identificación

Mediante sello indeleble sobre la superficie vidriada de cada paño se visualizarán:

- a- Nombre o marca registrada del fabricante.
- b- Tipo de material: Vidrio templado; laminado o templado/laminado, cuyas identificaciones serán permanentes.
- c- Clase (A, B o C) relativo a su comportamiento al impacto.

En caso de no obtenerse el sello indeleble sobre cada paño de vidrio, el profesional actuante, certificará el cumplimiento de las condiciones y características indicadas precedentemente.

Las condiciones de instalación y características constructivas serán de responsabilidad exclusivas del profesional actuante, responderán a las reglas del arte de la construcción y a su normativa y verificarán las Normas IRAM N° 12556/12559/12565/12595.

Ver art. 3.10.2.3.

3.10.2.11 VIDRIOS BÁSICOS O RECOCIDOS (Art. 3.10.2.1)

Son aquellos que al no ser procesados, no cumplen con la resistencia al impacto según Norma IRAM N° 12556. Deberán tener un espesor y área máxima como se detalla a continuación, cuando se los emplee en áreas de riesgo, apoyados en sus cuatro bordes:

Tabla de espesores y áreas máximas

VIDRIADO SIMPLE		DOBLE VIDRIADO HERMETICO	
E (mm.)	A máx. (m ²)	Composición “E+E” (mm)	A máx. (m ²)
6	1.80	5+5	1.20
10	3.30	6+6	2.50
12	5.00	10+10	5.00

E= Espesor
A= Área del vidrio

3.10.2.12 REPOSICIÓN DE SUPERFICIES VIDRIADAS FRACTURADAS

En las áreas de riesgo definidas en el **art. 3.10.2.4**, las superficies vidriadas que se fracturen serán reemplazadas por otras que cumplan con los requisitos de la presente normativa.

3.10.2.13 MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE SUPERFICIES VIDRIADAS

Aquellas obras de construcción en curso de aprobación, en donde se verifique que prevalece la fachada vidriada (Tipo Integral, Muros "Cortina", Edificios "Torres") deberán tener previsto en su estructura, el medio y modo seguro para la limpieza periódica de la misma.

3.10.2.14 DE LAS EXIGENCIAS EN LOS DISTINTOS USOS DE EDIFICIOS PUBLICOS O PRIVADOS

En los edificios donde se desarrollen actividades que concentren público, se deberán instalar "Vidrios de Seguridad" de acuerdo a los Artículos **3.10.2.1** y **3.10.2.10**, en las superficies vidriadas de los sectores denominados áreas de riesgo y explícitamente, en los usos que se detallan a continuación, a título ejemplificativo:

a- Educación: establecimientos de nivel preescolar, primario, secundario, universitario, terciario, guardería infantil o jardín maternal, escuela diferencial, academias.

b- Sanidad: centro médico, clínica, sanatorio, instituto, establecimiento psiquiátrico, clínica geriátrica, hospital, laboratorio, farmacia, óptica.

c- Centro y Local Comercial: galería, autoservicio, supermercado, banco, financiera, local gastronómico, bar.

d- Vivienda Colectiva o Multifamiliar

e- Cultura, Culto, Esparcimiento, Servicios: biblioteca, librería, museo, centro de exposiciones, acuario, cine, teatro, auditorio, club deportivo o social, gimnasio, natatorio, taller de arte, salón de fiestas, fiestas infantiles, café concert, hotel.

f- Establecimientos Industriales o Comerciales

g- Edificaciones nuevas o Remodelación de Existentes: quedarán sujetas al empleo de vidrios de seguridad en el área de riesgo, cuando el Departamento Ejecutivo así lo determine.

3.10.2.15. EDIFICIOS EXISTENTES - SU ADECUACIÓN.-

Aquellos en los que se desarrollan usos que se incluyen en el Artículo 3.10.2.14, deberán adecuar sus superficies vidriadas a lo dispuesto en el presente Código en un plazo de hasta tres (3) años a partir de la promulgación de esta Ordenanza. El Departamento Ejecutivo podrá en casos particulares que lo requieran, disponer que la normalización se lleve a cabo en un plazo no menor al señalado.

En cuanto a los habilitados para el uso público, se les permitirá la instalación de "mallas de protección", o "películas de seguridad", para los vidrios comprometidos hasta tanto se adecuen las superficies vidriadas al presente C.E.

3.10.2.16 CAMBIO DE DESTINO DE UN INMUEBLE

Los inmuebles que modifiquen su destino a un uso de los señalados en el Artículo 3.10.2.14, u otros similares, y aquellos locales comerciales con vidriera sobre la Línea Municipal que soliciten permiso para ampliación, remodelación, o refacción edilicia, deberán reemplazar las superficies vidriadas que no cumplan con el presente C.E, previamente al otorgamiento del Certificado de Inspección Final.

3.10.2.17 SEÑALIZACION EN PUERTAS DE VIDRIO y PANELES FIJOS

a) Puertas: Será obligatoria, la señalización de las puertas de vidrio, que no estén pintadas, de modo tal que posibiliten su visibilidad. Asimismo deberán estar identificadas como tales, por medio de herrajes ubicados entre 0,90m ± 0.05m de altura, leyendas ubicadas entre 1.40 m ± 0.10m de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas entre 1.05m ± 0.15m de altura, medidas en todos los casos desde el nivel del solado, distinguidas por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido. La ubicación, tipo, tamaño y características de la identificación serán uniformes para todos los casos, a juicio de la autoridad competente.

b) Paneles fijos: En correspondencia con los paneles fijos en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de aberturas de paso, deberán colocarse canteros maceteros con plantas, muretes, barandas etc. o cualquier otro elemento fijo que cumpla dichos fines.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica de adaptación del edificio para su uso por personas discapacitadas.

Notas de la Tercera Parte

⁽¹⁾ Se refiere al Código de Ordenamiento Urbano-COU-

⁽²⁾ Ver además artículo 4.2.6.1. de este C.E. y TABLA I.

⁽³⁾ PROHIBICIÓN ACCESO VEHICULAR Por Ochava : Ver CECABA

⁽⁴⁾ Ver D. Reglamentario N° 3276/92 y N° 677/07 en "ANEXOS".

⁽⁵⁾ NOTA: MUROS DIVISORIOS: Ver CECABA

⁽⁶⁾ Prohibición de casillas Prefabricadas - ver O. n° 5546/80.

4

CUARTA PARTE

**DE LOS LOCALES: DIMENSIONES MINIMAS
ILUMINACION Y VENTILACION
MEDIOS DE SALIDA Y DE ELEVACION**

CUARTA PARTE: DE LOS LOCALES, SU ILUMINACION Y VENTILACION

4.1. TITULO I: PATIOS

Este TITULO ha sido anulado, incluyendo las reglamentaciones en los artículos 1.2.1.12. y subsiguientes del C.O.U. : "ESPACIOS Y PATIOS PARA ILUMINAR Y VENTILAR LOCALES".

4.2. TITULO II: LOCALES

4.2.1. Clasificación de los locales

4.2.1.1. Criterio para la clasificación de los locales

A los efectos de este Código, los locales se dividen en dos clases:

- a) Locales de primera clase: Dormitorios, comedores, salas, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.
- b) Locales de segunda clase: los restantes.

4.2.1.2. Atribución de la SECRETARÍA para clasificar locales

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación, no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La SECRETARÍA podrá determinar el destino de los locales y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura contrariando las disposiciones del presente Código.

4.2.2. Alturas mínimas de los locales

4.2.2.1. Generalidades sobre alturas de los locales

La altura libre de los locales es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En los ambientes con cielorraso inclinado se entenderá por altura mínima, la que resulte del promedio de la inclinación del mismo.

4.2.2.2. Altura de los locales en general

Modificación por O. N° 7594 –art. 3°-

- a) Los ambientes de Primera Clase en Viviendas, Consultorios, Estudios Profesionales y Oficinas tendrán una altura libre mínima de 2.50 metros y para los Ambientes de Segunda Clase la altura libre mínima será de 2.30 metros. El espesor de los entrepisos (que incluye cielorraso - estructura resistente horizontal o losa - contrapiso y solado) entre los diferentes pisos no podrá ser inferior a 0.18m. La distancia entre los solados de los diferentes pisos, en los ambientes de Primera Clase no podrá ser inferior a 2.68m.
- b) Los locales de negocios, cualquiera sea su superficie, tendrán una altura mínima de 3 mts.
En todos los casos deberán cumplimentarse las exigencias de "Iluminación y Ventilación".
Se permitirá asimismo, la construcción de entrepisos abiertos, siempre que éstos no tomen más del 40% de la superficie del local.
Tendrán una altura libre de 2,20 m, tanto en la parte baja como alta ⁽¹⁾.

- c) En edificios destinados a fábricas, depósitos, etc., la altura mínima de un local de trabajo, considerada de solado a piso inferior, será en todos los casos de 3,50 mts.

4.2.2.3. Altura mínima de paso

La altura mínima de paso, en cualquier vano, será de 2 mts.

4.2.3 Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

Ver además Ord. 6631 -Discapacitados-

4.2.3.1. Áreas y lados mínimos de locales habitables ⁽²⁾

Si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 3 m. y un área no inferior a 16 m². En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m² y los otros un área no inferior a 6 m²; cualquiera de estos locales, tendrán no menos de 2 m. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomará en cuenta los armarios y roperos empotrados.

4.2.3.2. Áreas y lados mínimos de las cocinas y espacios para cocinar

En toda unidad edificada con destino a vivienda será obligatorio se proyecte una cocina o por lo menos un espacio para cocinar de acuerdo con las prescripciones que a continuación se establecen.

Una cocina tendrá un área mínima de 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1,50 m. Asimismo se permitirá el espacio para cocinar, que es aquel que no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y que se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo, separado de ellos por una puerta. Tendrá un área máxima de 1,50 m² y una profundidad no mayor de un metro.

4.2.3.3. Áreas y lados mínimos de los baños

Un baño cuando incluya bañera, inodoro, bidet y lavabo, tendrá como mínimo una superficie de 3,00 m². Cuando sólo incluya ducha, inodoro y lavabo, no menos de 1,40 m² de superficie y lado mínimo de 0,90 m.; en estos casos la ducha estará instalada de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m. de la vertical del centro de la flor.

4.2.3.4. Áreas y lados mínimos de los retretes

Un retrete cuando incluya inodoro, bidet y lavabo, tendrá un área mínima de 1,40 m² y lado mínimo de 0,90 m. cuando falte el bidet el área mínima será de 1 m²., cuando solamente tenga inodoro los lados no serán inferiores a 0,80 por 0,90 mts.

4.2.3.5.: Medios exigidos de salida: dimensiones mínimas libres de entradas, rampas, pasos, pasajes, circulaciones y puertas según el destino del edificio.

Modificado por O. N° 8367

Todo edificio cuyo destino implique el acceso de población en general, sea de propiedad pública o privada, tendrá accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicios, que satisfagan las exigencias de este Código de Edificación y que permitan la utilización por parte de personas con capacidades motrices y/o sensoriales diferentes o reducidas.

El acceso principal, o el alternativo, siempre deberán vincularse con todos los locales o Unidades Funcionales del edificio, a través de circulaciones y medios accesibles.

- 1- a) Dimensiones mínimas de puerta principal de acceso, egreso e interiores en todo edificio (excepto vivienda unifamiliar o de espectáculos públicos):
 - Ancho y altura mínimos, libres de todo obstáculo:
El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local, que comuniquen con paso general o público, o con la vía pública, será de 0,90m para las primeras 50 personas, con un adicional de 0,15m por cada 50 personas o fracción de exceso.
Altura mínima libre = 2,00m
 - b) Dimensiones mínimas de puertas a despachos, ascensores, sanitarios, locales, oficinas, y otros ambientes que posean acceso de público y/o empleados, en edificios de propiedad privada:
Ancho mínimo libre = 0,90m
Altura mínima libre = 2,00m
- 2- Puerta de acceso a vivienda unifamiliar, a vivienda en Unidad Funcional desde circulación común, y a espacios de uso común en diferentes tipos de edificios, en circulaciones comunes, excepto lo indicado en el punto 1-b :
 - Puerta: ancho libre mínimo = 0,85m
 - Puerta: altura libre mínima = 2,00m
- 3- Pasos, pasillos y circulaciones.
 - a) Edificio con acceso de público, de propiedad pública o privada.
Anchos mínimos libres para circulación general o de uso común = 1,50m
Ancho mínimo libre para circulación general cuando accede a un solo local = 1,10m
 - b) Edificio de viviendas multifamiliares o colectivas, para pasajes de uso general o del dominio común.

Pasaje de entrada: ancho mínimo libre = 1,20m
Paso o pasillo interno : ancho mínimo libre = 1,10m

Ambas dimensiones rigen para una ocupación de hasta 50 personas. Se aumentará en 0,15m el ancho, por cada 50 personas o fracción, que exceda a las primeras 50 personas.

Se realizarán ensanches de 1,50m x 1,50m en los cambios de dirección, y cada 20m de recorrido, y frente a las puertas de todo ascensor.
 - c) Edificio de vivienda unifamiliar y unidades funcionales destinadas a uso residencial :
 - c1) Pasaje de entrada e interiores en vivienda unifamiliar: ancho libre mínimo = 1.00 m.
 - c2) Pasillos internos en unidades funcionales de vivienda:

Ancho mínimo libre = 1.00 m para pasillos interiores de unidad funcional con destino residencial, de edificio subdividido en Propiedad Horizontal.
- 4- El cristal templado debe utilizarse como material componente de una puerta en edificio con acceso de público, de propiedad pública o privada.
La puerta giratoria se prohíbe como puerta de entrada y salida, si es la única operable, debiendo el inmueble contar con otra reglamentaria como medio exigido de salida.
Cumplimentará las demás condiciones del art. 4.6.3.10. inc. c) del C.E.C.A.B.A. no especificadas en el presente.
- 5- Para edificios de gran superficie, que superen los 500m² por planta, las Oficinas Técnicas podrán establecer otros requisitos en cuanto a los medios de circulación y salida, fundados en razones de seguridad y/o cumplimentando criterios de mayores exigencias, en mérito al destino y densidad de ocupación del inmueble.

- 6- En todos los casos verificarán las disposiciones sobre “Medios de Salida” (puertas, escaleras, rampas), generales e interiores y salidas horizontales que incluyan pasajes a modo de vestíbulos y “Medios Exigidos de Salida para Incendio” que según el destino y tipo de edificio, establece este C.E. y por analogía, según art. 2.7.1. del mismo, el C.E.C.A.B.A.”

4.2.4.1. Acceso a un baño o retrete

El acceso a un baño o un retrete desde locales donde se habite o trabaje será cubierto.

4.2.5.1. Escaleras principales, sus características :

Modificado por O. N° 8367

1. Definición

Se entiende por escalera principal a aquella de tramos rectos, sin escalones compensados y que con las dimensiones y el diseño establecidos en este C.E., sirve de acceso y medio de salida a un edificio o a parte del mismo. No se admite la compensación de escalones, ni que éstos difieran entre sí en su pedada y alzada.

2. Determinación del ancho libre y de pasamanos de una escalera principal

El ancho libre se medirá entre zócalos y será exento de todo obstáculo.

Si el pasamano sobresaliera más de 0,075m de la proyección del zócalo, se medirá entre los dos pasamanos, los cuales son obligatorios en la escalera principal, excepto para la de edificios de vivienda y locales de comercio sin acceso de público (entre pisos) en los que se exige un solo pasamano.

Ancho mínimo de escalera.- Caja de escaleras. Antecámara

- a. Edificio con acceso de público, de propiedad pública o privada:

- El ancho mínimo de la escalera principal será de 1,20m.

- Con dos (2) o más pisos o niveles elevados: deberá contar con Caja de Escalera.

- Si el nivel de acceso a plantas altas supera los doce (12) metros de altura a contar del nivel cero fijado por Código de Ordenamiento Urbano, tendrá antecámara para acceder a la Caja de Escalera. La antecámara tendrá puerta de cierre automática en todos los niveles, asegurando la no contaminación de la caja, mediante un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión.

- b. Edificio de vivienda multifamiliar o residencia colectiva:

- Ancho mínimo de escalera:

Para edificios multifamiliares de hasta 25 m de altura:

- Ancho mínimo de la escalera principal = 1,10m.

Para edificios multifamiliares mayores 25 m de altura:

- Ancho mínimo de escalera principal = 1,20m

Escalera interna de una Unidad Funcional que sirve hasta un piso de la misma Unidad Funcional = 0,80m.

- c. Edificio de vivienda unifamiliar

Escalera de acceso a la unidad de vivienda: ancho mínimo libre = 1,00m

Escalera interna de la unidad de vivienda: ancho mínimo libre = 0,90 m.

- d. Edificios para locales de comercios, oficinas y otros usos no Residenciales, sin acceso de público en general:
La obligatoriedad de construir Caja de Escalera y Antecámaras a la misma, es idéntica a la especificada en el ítem 2.a. ,para edificios con acceso de público, de propiedad pública o privada, excepto en los siguientes casos :
- d1 - Escalera que comunica al local principal ubicado en Planta Baja con otro anexo ubicado en pisos inmediatos (superior o inferior), al del local principal:
Área del anexo $\leq 50 \text{ m}^2$: Ancho mínimo libre = 0,70m
Área del anexo $> 50 \text{ m}^2$ y $\leq 100 \text{ m}^2$: Ancho mínimo libre = 0,90m
- d2 - Si se trata de escalera principal para acceder a local de Primer Piso, habitable para trabajo y/o con acceso de público, o cuando la superficie del local supere los 100 m^2 , la escalera del acceso desde la Planta Baja y/o de acceso, tendrá un ancho mínimo libre = 1,20m
- e. La TABLA I, anexa a esta Cuarta Parte del CE, sintetiza lo expuesto en el presente en lo atinente al ancho libre mínimo de las escaleras principales, y sus construcciones complementarias, en función del destino y altura del edificio al cual pertenece.

3. Características de diseño de escaleras principales

a. Tramos de escalera principal. Pasamanos. Su forma y condiciones.

a 1 - Tramos :

- Los tramos de escalera principal serán rectos y no tendrán más de doce (12) alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de la escalera principal de un edificio residencial de vivienda multifamiliar, de Planta Baja y hasta tres (3) pisos altos, la cual podrá contar con tramos rectos de hasta 21 alzadas corridas entre descansos.
- La escalera principal de un edificio con acceso de público, tendrá un pasamano en cada lateral, admitiéndose uno sólo en escalera principal de edificios de vivienda y comercio sin acceso de público.
- No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones ni que estos presenten pedadas de anchos variables y/o alzadas de distintas alturas.

a 2 –Pasamanos en Caja de Escalera :

- En la Caja de Escalera, se instalará siempre un pasamano por cada lateral de la escalera.

b. Escaleras compensadas. Su admisión en casos particulares.

Se admitirán únicamente en casos de vivienda unifamiliares y en aquellos edificios que posean además una escalera reglamentaria (tramos rectos), conformada como medio exigido de salida para incendio, según el destino del edificio y su altura, conforme a las disposiciones de este C.E.

c. Dimensiones de escalones - Línea de huella y compensación.

Las medidas y las alzadas de todos los escalones, tomadas en su caso sobre la línea de huella, serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,61 \text{ a } 0,63\text{m}$$

donde:

- a =alzada, no menor de 0,15m ni mayor que 0,18m
- p = pedada, no menor de 0,26m ni mayor de 0,30m

La nariz no puede sobresalir más de 0,035m, identificándose con la alzada mediante un plano a 60° con la horizontal.

Compensación de escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera en el sector de compensación, se medirán sobre la “línea de huella”, la cual corre paralela a la línea del limón interior de la escalera, a una distancia igual a la mitad del ancho de ésta, sin superar a 0,60m.

En las partes de la escalera con eje curvo, siendo la proyección horizontal del limón interior un arco de circunferencia de radio menor a 1,00m, los escalones serán compensados como sigue, aplicando los distintos procedimientos para ello:

- I) Hasta cuatro (4) escalones de la parte más crítica podrán tener como mínimo 0,12m de pedada, en correspondencia del limón interior, alcanzando como mínimo 0,26m en la línea de huella.
- II) Los restantes escalones, tendrán pedadas progresiva y armónicamente aumentadas sobre la línea del limón, hasta alcanzar la pedada normal reglamentaria para la escalera.
- III) La medición se efectuará sobre el limón interior, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta de cada escalón.

d. Dimensiones de los descansos, en el sentido del avance por la escalera.

En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad del descanso podrá ser igual al 80% del ancho libre y no menor que 0,95m.

Cuando se produzcan giros entre 90° y 180° la profundidad será igual a 2/3 del ancho de la escalera y no menor de 1,20m.

f. Altura libre de paso

La altura libre de paso será como mínimo de 2,00m en todo el desarrollo de la escalera, y se medirá desde el solado de un rellano a escalón, al cielorraso u otra saliente inferior a éste.”

4.2.5.2. Escaleras secundarias

a) Tramos y escalones:

Los tramos no tendrán más que 21 alzadas corridas, la alzada no excederá de 0,20 m. La pedada no será menor que 0,23 sobre la línea de huella.

Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

b) Ancho libre:

El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0,70 m.

Podrá ser de 0,60 m. si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0,50 m. cuando sirva de acceso a la azotea de área no mayor que 100 m², a torres, miradores y tanques; cuando éstas tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del inciso a).

c) Altura de paso:

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m. medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

4.2.5.3. Escaleras verticales, de gato y “marineras”

Podrán tener acceso exclusivo por escalera vertical, de gato o “marinera” los lugares siguientes:

- 1) Locales con superficie no mayor que 7 m².
- 2) Azoteas intransitables.
- 3) Techos.
- 4) Tanques.

4.2.5.4. Escalones en pasajes y puertas

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que 0,175 m. ni menor que 0,12 m.

Discapacitados: Ver O. N° 6631

4.2.5.5. Rampas interiores y exteriores:

Modificado por O. N° 8367

En edificios en general, y en particular en aquellos que tienen acceso de público, sean los inmuebles de propiedad pública o privada, se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y/o escalones, para salvar un desnivel. Tendrán fácil acceso desde un lugar común de paso, o desde un vestíbulo general o público, en cada piso.

El ancho mínimo de una rampa será de 1,10m para edificios con acceso de público. Su pendiente será de 1/12,5 (8%) para salvar desniveles hasta 1,40 m de altura, y con tramos no mayores a 6 m entre descansos, los cuales tendrán una longitud mínima de 1,50 m. Su diseño se ajustará a lo dispuesto en el art. 4.6.3.8. y subsiguientes del C.E.C.A.B.A. , en todo aquello no especificado en el presente.

La rampa, o el sistema compuesto por rampa y escalera, deben complementarse con los medios alternativos de elevación, si el desnivel a salvar entre solados, supera 1,40m de altura.

El solado de la rampa será plano y antideslizante, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

En los artículos 3.4.1. y 4.2.6.1. de este C.E. se describen otros medios alternativos para salvar diferencias de nivel.

4.2.5.6. Situaciones no contempladas y casos especiales

Incorporado por O. N° 8367

Para el tratamiento de las demás cuestiones no contempladas en el presente Código de Edificación o que merecen interpretación especial por parte de las Oficinas Técnicas Municipales, serán de aplicación las normativas vigentes en la materia: Leyes Nacionales y Provinciales, y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo determina el artículo 2.7.1 de este C.E.

4.2.6.1. Medios electromecánicos de elevación. Ascensores: dimensiones y características de sus cabinas. Disposiciones generales. ⁽³⁾

Modificado por O. N° 8367

1. Ascensores: tipos de cabinas admisibles. Disposiciones generales

Cabina tipo 0:

Sus dimensiones interiores mínimas son 0,80m x 1,22m, con puerta en el lado menor, o dos puertas opuestas en sus lados menores. Esta cabina permite alojar a una persona en silla de ruedas.

No es apta para ascensor principal, y se admite solamente en edificios que cuenten como mínimo con otro ascensor de cabina tipo 1, 2 ó 3, descriptas en este apartado.

Cabina tipo 1:

Sus dimensiones interiores mínimas son 1,10m x 1,40m, con una sola puerta, o dos puertas enfrentadas en los lados menores.

Esta cabina permite alojar una persona en silla de ruedas con su acompañante.

Cabina tipo 2:

Sus dimensiones mínimas interiores permiten alojar y girar 360° a una persona en silla de ruedas, con las siguientes alternativas dimensionales:

- Cabina tipo 2a:

1,50m x 1,50m.

Estas dimensiones permiten el giro de 360° de la silla de ruedas, en una sola maniobra.

La cabina tendrá una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos.

- Cabina tipo 2b:

1,30m x 1,73m.

El giro de la silla de ruedas de 360°, se efectúa en tres maniobras.

La cabina tendrá una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos.

Cabina tipo 3:

Sus dimensiones interiores mínimas son de 1,30m x 2,05m, con una sola puerta o dos puertas en lados opuestos o contiguos.

La cabina permite ubicar una camilla y un acompañante.

2. Disposiciones generales.

Botonera en cabina:

En todos los tipos de cabina, la botonera se ubicará en una zona comprendida en altura desde el piso de cabina, entre 0,80m y 1,30m.

Se instalará a 0,50m de las esquinas. Los comandos de emergencia se colocarán en la parte inferior de la botonera. Siempre la botonera deberá permitir su accionamiento por personas con capacidades diferentes.

Espacio o pasadizo para la instalación de un ascensor:

Tendrá las dimensiones necesarias y suficientes para ubicar la cabina y demás instalaciones técnicas complementarias, según características y destino del edificio.

Tipología de ascensores:

En edificios con un solo ascensor, éste será de cabina tipo 1, 2a, 2b ó 3 y deberá brindar accesibilidad a todas las unidades, cualquiera sea su destino o función.

En edificios con más de un ascensor, al menos uno de ellos será de cabina tipo 1, 2a, 2b ó 3, y brindarán sus servicios en las condiciones y alcances puntualizados precedentemente.

3. Intervención de las Oficinas Técnicas:

En edificios de vivienda multifamiliar con hasta cuatro (4) Unidades Funcionales por planta, y con un único piso elevado respecto del nivel cero ($\pm 0,00$ según Código de Ordenamiento Urbano y Zonificación), las Oficinas Técnicas podrán analizar situaciones particulares para autorizar la instalación de medios alternativos de movilidad vertical, tales como plataformas, elevando opinión fundada al Departamento Ejecutivo para el dictado de la resolución final.

Las silletas mecánicas de movilidad vertical, sólo podrán instalarse en las viviendas unifamiliares o dentro del ámbito privado de las Unidades Funcionales de uso residencial”

4.2.7. Iluminación y ventilación de locales

4.2.7.1. Iluminación y Ventilación de locales de Primera Clase

Los locales de Primera Clase deberán ser ventilados e iluminados a Espacio Urbano por vano de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local, con un mínimo de 1 m². La mitad de la superficie del vano deberá ser de ventilación practicable.

4.2.7.2. Iluminación y Ventilación de locales de Segunda Clase

Los locales de Segunda Clase deberán ser ventilados e iluminados a Patio Auxiliar por vano de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local, con un mínimo de 1 m². La mitad de la superficie del vano, deberá ser de ventilación practicable. Asimismo en las cocinas, es obligatorio, cuando no exista otro tipo de ventilación forzada, la colocación de un conducto a tal fin de 0,010 metros cuadrados de sección transversal mínima, uniforme en toda su altura con una superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado, de no más de 45 grados respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un local.

4.2.7.3. Ventilación de baños y retretes

Los baños y retretes, no requieren iluminación por luz de día y su ventilación podrá realizarse por conductos que llenarán las siguientes características:

- a) Tendrán una sección transversal mínima de 0,03 m². uniforme en toda su altura con superficie interior lisa.
- b) El conducto será vertical o inclinado de no más de 45 grados respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un local debiendo tener la abertura de comunicación con el mismo, regulable y de área libre no menor que la sección transversal de aquél.

4.2.7.4. Iluminación y ventilación de locales de negocios

Los locales de negocios recibirán luz del día y ventilación por Espacio Urbano. El área mínima de iluminación será de 1/8 de superficie del local y el área de ventilación 1/3 de la de iluminación.

Los locales de comercio y trabajo, con profundidad mayor de 6 metros y hasta 10 metros, completarán la ventilación mediante conducto de 0,03 metros cuadrados de superficie uniforme en toda su altura, debiendo tener libre abertura en el local; estos conductos deberán estar ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales de comercio y trabajo, con profundidad mayor de 10 metros, deberán tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en la zona opuesta a la principal, como mínimo a Patio Auxiliar.

4.2.7.5. Iluminación y ventilación de locales ubicados en sótanos

Los locales ubicados en sótanos deberán cumplir con las exigencias de iluminación y ventilación de acuerdo con sus características, salvo aquellos destinados a depósito, en los que será obligatorio colocar como ventilación permanente, dos o más conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno cada 25 metros cuadrados de superficie, con una sección mínima de 0,0150 metros cuadrados y lado no inferior a 0,10 metros.

4.2.8. Ventilación a través de espacios cubiertos

4.2.8.1. Ventilación a través de galería o porch

El ancho de la galería o porch tendrá un máximo de 1,50 metros cuando la ventilación e iluminación es a patio interior o a Espacio Urbano.

El ancho de la galería tendrá un máximo de 2,60 m. cuando la ventilación e iluminación es a Espacio ó Patio que tenga un ancho mínimo igual al doble del ancho de la galería.

El ancho de la galería tendrá un máximo de 3,50 m. cuando la ventilación e iluminación es a Espacio Urbano ó Patio Auxiliar que tenga un ancho mínimo igual al doble del ancho de la galería, exigiéndose para este caso ventilación auxiliar igual a la mitad de la necesaria para el local, excluyéndose la ventilación cenital.

4.2.9. De los medios de salida

Los siguientes artículos fueron incorporados por Ordenanza N° 7095:

4.2.9.1. Edificios o locales afectados

Las actividades con afluencia de público, deberán ajustar sus medios de salida a lo dispuesto en los artículos subsiguientes cuando se presenten planos para aprobación (construcción, ampliación o modificación) o se soliciten nuevas habilitaciones:

Se entenderá especialmente comprendidos los siguientes rubros:

- Cines - Teatros y Auditorios
- Discotecas
- Hipermercados - Supermercados y Autoservicios
- Salones de Exposiciones
- Salas de Conferencias, Conciertos
- Galerías Comerciales - accesos principales
- Grandes Tiendas - Venta y exposición de vehículos, artículos del hogar, etc. en locales cuya superficie de venta supere los 500 m²
- Alimentación en general: Restaurantes - Confeiterías - Parrillas, etc.
- Salones para fiestas
- Templos
- Delegaciones y oficinas de servicios públicos-privados con atención de público
- Hospitales - Clínicas - Sanatorios; Accesos principales
- Bancos
- Escuelas: accesos principales - aulas y salones de usos múltiples o gimnasio

El Departamento Ejecutivo, mediante resolución fundada podrá ampliar o modificar la enumeración precedente, que es meramente enunciativa.

4.2.9.2. Características de las puertas de salida ⁽⁴⁾

Las puertas de entrada a lugares con afluencia de público abrirán en el sentido de la evacuación del edificio, (hacia el exterior del local) sin reducir el ancho mínimo de paso.

4.2.9.3. Anchos de pasos y corredores ⁽⁴⁾

Las dimensiones de los accesos, así como de los pasos o ambientes que componen “los medios forzosos de salida a la vía pública”, deberán ajustarse a las disposiciones del presente Código resultando de aplicación supletoria las disposiciones del CECABA.

4.2.9.4. Señalización de las salidas

Los medios de escape, horizontales y verticales seguirán una línea natural de libre trayectoria a través de pasos comunes que no estarán entorpecidos por locales con uso o destino diferenciado.

Asimismo estarán correctamente señalizados con señales de dirección, incorporando iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

4.3. TITULO III: LOCALES DE NEGOCIOS

4.3.1.1. Locales de Negocios: dimensiones mínimas

- a) Los locales externos tendrán un ancho mínimo de 3,50 m. y una superficie mínima de 22 m².
- b) Los locales internos (en galería comercial) tendrán un ancho mínimo de 3,00 m. y una superficie mínima de 16 m².

Ver además Ord. N° 5295 – Art. 14.

QUIOSCOS- Venta de Golosinas envasadas para expendio directo a la vía pública-: tendrán una superficie máxima de 9 m². y su altura libre no será inferior a 2,10 m. ⁽⁵⁾

4.3.2.1. Anulado por Dto. 533/72

4.4. TITULO IV: FACTOR DE OCUPACION

4.4.1.1. Número de ocupantes en determinados edificios

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la “superficie de piso”, en la proporción de una persona por cada x metros cuadrados. El valor de “x” se establece en el siguiente cuadro:

Uso o destino:	x en m².
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes,.....	1
Salón de fiestas ⁽⁶⁾	2
b) Templos.....	2
c) Locales, patios y terrazas destinadas a trabajo o negocio, mercados, ferias, Exposiciones, museos.....	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, Refugios nocturnos.....	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	8
f) Viviendas privadas y colectivas.....	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto será de.....	16

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

En toda “superficie de piso” de más de un piso debajo del Piso Bajo, se supondrá un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

En caso de edificio con ocupación mixta como, por ejemplo, un hotel, que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser usados por personas que no forman la población normal del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otro tipo de ocupaciones mixtas se aplicará el mismo criterio cuando la SECRETARIA lo estime conveniente. ⁽⁷⁾



Notas de la Cuarta Parte :

⁽¹⁾ Se aclara que esta altura es para locales no habitables ni de trabajo - La altura libre mínima deberá adecuarse al destino de cada planta ya sea como Local de Primera o de Segunda clase .

⁽²⁾ Ver superficie mínima de viviendas -art. 1.2.1.13.- del C.O.U.

⁽³⁾ REGLAMENTACION PARA LA INSTALACION y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES - Ver CECABA.-y las O. N° 6631 -Discapitados- y O. N° 8406

⁽⁴⁾ Ver Artículos concordantes del C.E.C.A.B.A

⁽⁵⁾ Se aplica Decreto N° 1693/68.

⁽⁶⁾ Se aplica además para Salones de Fiestas Infantiles

⁽⁷⁾ Para Restaurantes – Bares y similares , se aplica : 1.50 m² por persona según el criterio del art. 1.2.2.14. inc. 6 del COU. (6 m² cada mesa con 4 sillas)

Edificios Educativos : se aplica legislación Provincial y Municipal sobre el uso.

TABLA ANEXA A LA CUARTA PARTE -TABLA 1 -

Aplicación de los artículos 4.2.5.1. y 4.2.6.1.

DIMENSIONES MINIMAS DE ASCENSORES Y ESCALERAS SEGÚN DESTINO DEL EDIFICIO
(5)

EDIFICIOS PUBLICOS/COMERCIALES/HOTELES (1) Y OTROS CON ACCESO DE PÚBLICO

PLANTAS DEL EDIFICIO ALTURAS (3)	CABINAS DE ASCENSORES	ESCALERAS PRINCIPALES
a. Planta Baja y un nivel o piso alto	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.20m No requiere caja
b. De Planta Baja y 2 pisos y hasta 300m ² de superficie de planta por piso	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.20m Debe Conformar Caja
c. Hasta 12m de altura (excepto lo indicado en cuadro anterior :b).	CABINA 2a (1.50m x 1.50m) CABINA 2b (1.73m x 1.30m)	Ancho mínimo:1.20m Debe conformar Caja
d. Mayor a 12m de altura	CABINA 3 (1.30 X 2.05)	Ancho mínimo: 1.20m Debe conformar Caja con antecámara.

EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIVIENDA UNIFAMILIAR: VER NOTA 4 -)

PLANTAS DEL EDIFICIO ALTURAS (3)	CABINAS DE ASCENSORES	ESCALERAS PRINCIPALES
a - Menor o igual a 12m de altura que sirva a cuatro unidades como máximo. Ver casos especiales (6)	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.10m
b - Mayor a 12m de altura y menor o igual a 25m Mayor a 25m y hasta 30 m , con hasta dos unidades por piso y/o hasta 10 ocupantes.	CABINA 2a (1.50m x 1.50m)	Ancho mínimo: 1.10m Debe conformar Caja
c -Mayor de 25m de altura y más de dos unidades de vivienda por piso y/o más de diez ocupantes por piso (2).	CABINA 3 (1.30 X 2.05)	Ancho mínimo: 1.20m Debe conformar Caja con antecámara.

Notas de la Tabla 1:

Nota (1): En el caso de la Hotelería, la accesibilidad a las áreas comunes será considerada como edificio público.

Nota (2): Se considerarán dos personas por dormitorios y una persona por habitación de servicio.

Nota (3): Las alturas establecidas se tomarán desde el nivel +/- 0.00 fijado por el Código de Ordenamiento Urbano para la zona respectiva y hasta el acceso del último piso habitable, cuya entrada se produzca a través de una circulación común.

Nota (4): las dimensiones de escaleras para viviendas unifamiliares y locales no indicados en la tabla, se reglamentan en el artículo 4.2.5.1.inc. 2.

Nota (5): El tipo de edificios se encuentra definido en el art.5.8.2.1 de este C.E.”

Nota (6): Casos Especiales según artículo 4.2.5.6. de este C.E.

5

QUINTA PARTE

EJECUCION DE LAS OBRAS

QUINTA PARTE: EJECUCION DE LAS OBRAS

5.1. TITULO I: VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS – ANDAMIOS – OBRADOR

5.1.1. Vallas provisionarias para las obras en construcción ⁽¹⁾

5.1.1.1. Obligación de colocar valla provisionaria

Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisionaria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

5.1.1.2. Construcción de la valla

La valla provisionaria se construirá de tablas en perfecto estado de conservación y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen se abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. Cuando por circunstancias especiales, verificadas por el Departamento Ejecutivo, fuera imprescindible el espacio limitado por la valla para establecer el obrador de las mezclas, deberá evitarse que éstas o los materiales que las compongan se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

5.1.1.3. Dimensiones y ubicación de la valla

El alto mínimo de una valla será de dos metros. En aceras cuyo ancho no exceda de un metro cincuenta podrán colocarse a una distancia no mayor que 0,75 m. de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de acera cuando ésta exceda los 1,50 metros. En cualquier caso deberá dejarse un paso libre de 0,75 metros de ancho libre.

5.1.1.4. Ocupación de vía pública mayor que la fijada

En casos excepcionales, a solicitud del interesado, la SECRETARÍA podrá autorizar la ocupación de una superficie de vía pública mayor que la establecida en la reglamentación pertinente, en cuyo caso deberá abonar su derecho proporcional al tiempo y el área excedentemente ocupada.

La Reserva de calzada en obras en construcción, frente a la obra y con permiso previo de la Dirección de Tránsito deberá abonar el derecho correspondiente según la Ordenanza Fiscal.

5.1.1.5. Retiro de la valla

La valla provisionaria será trasladada a la línea municipal a la brevedad posible. El D.E. fijará el término que estrictamente deba permanecer una valla fuera de la línea municipal. Excedido este término podrá ser efectuado por Administración a costa del profesional responsable. En los casos que se hubiera quitado el pavimento de la acera se colocará uno practicable a juicio del Departamento Ejecutivo hasta la confección del definitivo.

5.1.2. Letreros al frente de las obras ⁽²⁾

5.1.2.1. Obligación General – Penalidades

En todo trabajo que requiera permiso de acuerdo con las disposiciones del presente Código deberá exhibir en lugar visible desde la vía pública, un cartel con los nombres de los profesionales y constructor que tenga a su cargo la ejecución de aquélla y que hayan firmado el correspondiente expediente municipal. Tendrán que indicar claramente sus títulos habilitantes, sin abreviaturas ni omisiones que induzcan a error, las categorías a que pertenecen y los respectivos números de matrícula.

Será requisito indispensable que al letrero se agregue una tablilla o inscripción con caracteres bien visibles en la que conste el número del expediente municipal por el cual se ha concedido el permiso.

Cuando el profesional autor de los planos, habilitado por las leyes respectivas y el Director de Obra no fuesen una misma persona el nombre de cada uno de ellos deberá figurar especificando el carácter de tales y su número de matrícula profesional. En los carteles mencionados, no podrán figurar otros nombres de Personas que las indicadas salvo el de los sub-contratistas, en cuyo caso deberá especificarse claramente, la especialidad a su cargo.

La falta de estos requisitos, hará pasible a los infractores de la suspensión de la obra como primera medida y de la aplicación de una multa que establecerá el Juez de Faltas Municipal pudiéndose, en caso de reincidencia considerar la suspensión de la firma.

5.1.3. Andamios

5.1.3.1.

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, foco de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, o de otros servicios públicos como teléfonos y telégrafo, deberá darse aviso con anticipación no menor de quince días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura o señalamiento, se fijarán en el andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior, sobre los muros. El andamio será quitado a las 24 horas de concluidas las obras o en el plazo de quince días después de paralizadas, salvo si esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otras circunstancias de fuerza mayor.

5.1.3.2. Limpieza de predios linderos

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se deberá restablecerlas en sus condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente. No será extendido el certificado de inspección final de la obra sin que se haya cumplido dicha obligación.

5.1.4. Obrador y limpieza de obra

5.1.4.1.

En todas las obras que se ejecuten será obligatorio que el obrador se mantenga en buenas condiciones de limpieza e higiene de manera de no provocar molestias al vecino.

5.1.4.2.

Los lugares para guardar materiales y herramientas así como los retretes provisorios para uso durante la ejecución de la obra deberán ejecutarse con materiales adecuados y en perfectas condiciones de aspecto e higiene.

Toda construcción que se inicie en el Partido deberá poseer baño químico para uso de su personal, exceptuándose, aquellos casos en que el predio cuente con baños habilitados para tal fin (*Incorporado por Ord. N° 7016*).

5.1.4.3.

Todas estas construcciones auxiliares será obligatorio retirarlas antes de solicitar el certificado de inspección final.

No se otorgará el Certificado de Inspección Final, hasta que no se haya cumplido con este requisito.

5.1.4.4.

Las transgresiones a las especificaciones del presente capítulo harán pasibles a los infractores de la aplicación de las multas que establezca el Juez de Faltas Municipal.

5.2. TITULO II: CONTRAPISOS Y SOLADOS

5.2.1.1. Obligación de construir contrapiso

Los solados de todo nuevo edificio que se erija, como también en los existentes donde se modifiquen, reconstruyan o refaccionen patios, zaguanes, vestíbulos, cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, pasajes y locales habitables, deberán ejecutarse encima de un contrapiso asentado sobre el terreno.

5.2.1.2. Tareas previas

Antes de colocar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o bien cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además serán cegados los hormigueros y cuevas de roedores existentes. Los pozos que se hallaren se desinfectarán y rellenarán según las exigencias de O.S.N.⁽³⁾

5.2.1.3. Características del contrapiso

El contrapiso sobre el terreno se realizará de hormigón con un espesor mínimo de 0,08 m. después de apisonado. Cuando el solado sea de mosaico cuyas dimensiones de baldosas no sean inferiores a 0,15 m. de lado, el hormigón podrá sustituirse por cascotes de ladrillos, piedra partida, o escoria limpia, bien apisonados y regados con agua de cal.

5.2.1.4. Forma de colocar el solado

Cuando el solado de madera deba hacerse destacado del contrapiso distará entre ambos no menos de 0,20 m. La superficie de este último como asimismo la de los muros comprendidos entre el contrapiso y el solado, se revocará con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla será bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el ascenso de la humedad. El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas.

Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí. Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser interiormente alisados. En las bocas de ventilación se colocarán rejillas de tejidos metálicos con malla de 0,01 m. de lado como mínimo.

5.2.2.1. Solado aplicado directamente

Si el solado de madera fuera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso, prescripto en el artículo anterior, se realizará con piezas afirmadas con el material adherente.

5.2.2.2. Aislación hidrófuga en ciertos tipos de solados

El contrapiso debajo del solado especial que no sea de mosaico, de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se podrá asentar directamente sobre este contrapiso siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz.

5.2.3.1. Suelo de tierra

Podrá eximirse de solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra.

5.3. TITULO III: TECHOS – AZOTEAS Y TERRAZAS

5.3.1.1. Esguerrimiento de las aguas pluviales

Las aguas pluviales de los techos, azoteas o terrazas, deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente.

Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.⁽³⁾

5.3.2.1. Parapetos en azoteas y terrazas

La altura de los parapetos en las azoteas accesibles deberá ser de 0,90 metros como mínimo sobre el nivel del piso de aquéllas. Los parapetos situados en pared medianera tendrán una altura mínima de 1,60 metros.

5.4. TITULO IV: PRESERVACION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD Y ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS

5.4.1.1. Capas hidrófugas

En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y que 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 más elevado; dicha capa se unirá en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. En un muro de contención y en aquel donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo, exceda de un metro, se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando un muro se arrime a un cantero o jardín, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando veinte centímetros los bordes de esos canteros o jardineras; además cuando existan plantas próximas hasta 0,50 metros del paramento, dicho aislamiento se extenderá: a cada lado del eje de la planta, 1,00 metro hacia abajo, 0,20 metros más profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 metros sobre el nivel de la tierra.

Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 metros debajo del nivel de la tierra.

5.4.1.2. Canteros

No podrán arrimarse canteros ni jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios aunque sea de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.

5.4.2.1. Locales Sanitarios

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 sitio donde se instala la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las contiguas laterales rebasando en 1,20 m. dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1,80 metros desde el solado. En la vertical que corresponda a la flor de lluvia, el revestimiento continuará en una faja de por lo menos 0,20 metros de ancho hasta rebasar en 0,10 metros encima de la cupla de la flor.
- b) En lugares donde se coloque un lavabo o una pileta, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,10 metros por sobre las canillas y rebasará en 0,20 metros de cada lado de dichos lavabos o piletas.
- c) En sitios donde se coloquen un inodoro o bidet, el revestimiento se hará desde el solado hasta una altura de 0,60 metros sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.
- d) En lugares donde se instala una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento se hará desde el solado, en una faja de por lo menos 0,30 metros de ancho hasta rebasar en 0,10 metros encima de la cupla de la canilla.

5.4.3.1. Escurrimiento de las aguas

Cualquier edificio y terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de O.S.N. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las provenientes de voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando el perímetro fuera del paramento tenga libre escurrimiento en menos de la mitad de su desarrollo. Los voladizos que forman parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal, tendrán desagüe o rejilla de piso. Las canalizaciones para desagüe que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 metros del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductores aceptados por O.S.N.⁽³⁾

Ver además Art. 5.11.1.1. en este C.E.

5.5. TITULO V: CONSTRUCCION DE POZOS NEGROS – CAMARAS, SUMIDEROS Y BAÑOS

5.5.1. Reglamentación general

La construcción de letrinas, sumideros, etc., en donde no hubiere obras de salubridad habilitadas, estarán regidas por las disposiciones siguientes:

5.5.2.1. Características de los pozos negros

Los pozos negros distarán no menos de 1,50 metros de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal. Además distarán no menos de 10 metros de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo no podrá llegar hasta la capa freática pudiendo alcanzar el fondo del mismo el comienzo del estrato de terreno ubicado sobre aquélla.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme, ejecutado en albañilería de 0,30 metros de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 metros de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo, terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciado no menos de 0,40 metros del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 metros de diámetro interior como mínimo.

5.5.2.2. Cámara Séptica

Es obligatoria la construcción de una cámara séptica anterior al pozo negro, cuyas dimensiones se fijarán en base al gasto medio en 24 horas (computadas a 2 personas por dormitorio), y no será menor de 2.000 litros y de una altura que oscile entre 1,20 y 2 metros. Para el cálculo de la capacidad, se considerará un desagüe diario de 150 a 200 litros de líquido cloacal por persona.

Podrá reemplazarse la cámara séptica por un segundo pozo que haga las veces de aquélla.

5.5.2.3. Radios donde se permiten pozos negros

Los pozos negros solo podrán construirse en los radios del Partido, no servidos por las redes cloacales.

5.5.2.4. Tanques sépticos

En reemplazo del pozo negro, podrá utilizarse el sistema de tanques sépticos, debiendo en estos casos, ser construidos técnicamente por profesional matriculado.

5.5.3.1. Sumideros

Los sumideros constarán superficialmente de una cámara de material con una rejilla movable de 0,10 metros de su borde; no almacenarán sino líquidos de lavado o limpieza y deberán tener tubos de ventilación.

5.5.4.1. Características de los baños y retretes

Los baños y retretes deberán ser convenientemente aireados e iluminados, pintados y tener piso y friso impermeable hasta 1,80 metros de altura, asiento inodoro y depósito de agua.

5.5.5.1. Aspecto no regulado por este Título

En todos los aspectos no regulados por este Título para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación.⁽³⁾

5.5.6.1. Infractores

Los infractores a estas disposiciones sufrirán una multa que fijará el Juez de Faltas Municipal, según la gravedad del caso.

5.6. TITULO VI: PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

5.6.1. Servicios de salubridad

5.6.1.1. Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado

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

- a) Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro común, a la turca o a pedestal;
- b) Una pileta de cocina;
- c) Una ducha y desagüe de piso;
- d) Demás exigencias impuestas por O.S.N.⁽³⁾, dentro de los radios servidos por la misma.

5.6.1.2. Servicio mínimo de salubridad en viviendas

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa independiente tendrá por cada cuatro locales de Primera Clase o fracción, las comodidades enumeradas en los incisos a), c) y d) del Artículo 5.6.1.1.

En cada unidad locativa con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada y si tuviera instalación de agua caliente, todos los baños contarán con esta última mejora, salvo aquellos que por su uso accidental no la requieran.

5.6.1.3. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales

En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente, tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y en los casos no previstos en otro lugar de este Código, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados por cada sexo y proporcionados al mínimo de personas que trabajan o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajarán en el local o edificio.
El número de personas que trabajen en el caso de no establecerlo el propietario y el de las personas que permanezcan en un local o edificio se calculará según lo dispuesto en “Factor de ocupación” (Art. 4.4.). La proporción de los sexos será determinada por el destino del local o edificio y cuando no exista destino declarado por el propietario, será de 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres;⁽⁴⁾
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados;
- c) Los edificios, locales comerciales o industriales, tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:
 - 1) Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá como mínimo un retrete y un lavabo.
En edificios de ocupación mixta por contener una vivienda, la SECRETARÍA podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habite el dueño del comercio o industria.

- 2) En los demás casos, habrá 1 retrete por cada 20 personas o fracción y por cada sexo: 1 orinal por cada 10 hombres o fracción; 1 lavabo por cada 10 personas y 1 ducha cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres y en la fabricación de alimentos.

Galerías comerciales: Ver Art. 6.2.2.4.

- d) Los edificios y locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes industrias, restaurantes, mercados y otros que la SECRETARÍA establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados, con:

2 retretes para hasta 250 personas y por cada 100 personas más, 1 retrete, 1 lavabo por cada 2 retretes y 1 orinal por cada retrete para hombres.

En los teatros, cines-teatros y cinematógrafos, los servicios exigidos son:

	PERSONAS	RETRETES	ORINAL	LAVABO	DUCHA
	Por cada 300 o fracción > 100	--	--	1	--
P	Hombres: por cada 200 o fracción > 100	1	--	--	--
	Por cada 100 o fracción > 50	--	1	--	--
	Mujeres: por cada 200 o fracción > 100	2	--	1	--
E	Hombres: por cada 30 o fracc	1	1	1	1
	Mujeres: por cada 30 o fracc	1	--	1	1
A	Hombres: por cada 25 o fracc	1	1	1	2
	Mujeres: por cada 25 o fracc	2	--	1	2

P: Público

E: Empleados

A: Artistas

- e) Gimnasios y Natatorios: *Ver Ord. N° 6700 y 7021.*
- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Bebedores surtidores: 4 mínimo y 1 por cada 1.000 espectadores a partir de 5.000.
Orinal: 4 por cada 1.000 hasta 20.000; 2 por cada 1.000 sobre 20.000;
Retretes: 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

5.6.2. Servicio de sanidad

5.6.2.1. Facultad de la SECRETARÍA relativa a servicio de sanidad

Podrá exigirse la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

5.6.2.2. Local destinado a servicio de sanidad

El local destinado a servicio de sanidad de primeros auxilios, será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10 m². con lado no menor que 3,00 metros. La altura mínima será de 2,50 metros.

Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo, mediante claraboya a la atmósfera, a través de una abertura que no será inferior a 0,50 m².

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta los 1,80 metros medidos sobre el solado, el resto de los paramentos, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

5.6.3. Locales para determinadas instalaciones

5.6.3.1. Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos

Los locales destinados para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En caso de ser sala de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen;
- b) Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 metros alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;
- c) Tener una altura que permita un espacio de 1,00 metro sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 metros.
- d) Tener fácil y cómodo acceso;
- e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a éstos en su interior.

5.6.3.2. Locales destinados a secaderos

Estos locales, cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas, de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán una ventilación adecuada a su importancia a juicio de la SECRETARÍA

5.7. TITULO VII: VISTAS A PREDIOS VECINOS Y OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

5.7.1. Vistas a predios vecinos

5.7.1.1. Vistas a predios colindantes

No se permitirá vistas a los predios vecinos colindantes desde aberturas a menor distancia de tres metros del eje divisorio entre predios aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia regirá para aberturas colocadas en cualquier ángulo respecto al citado eje, salvo las ubicadas en los patios de frente que disten hasta tres metros de la línea municipal y las ubicadas en el fondo.

5.7.1.2. Obras que permitan el acceso a menor distancia de tres metros⁽⁵⁾

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 metros del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida en el artículo anterior, se deberá impedir la vista al predio colindante, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido, de una altura no inferior a 1,60 metros, medidos sobre el solado.

5.7.2. Obras o instalaciones que afecten a un muro divisorio ⁽⁵⁾

Normas Complementarias: Art. 1.2.2.24. del C.O.U. y CECABA

5.7.2.1. Prohibiciones

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluido;
- b) Cancha para juego de pelota, bochas y otras actividades que puedan producir choques y golpes.

5.7.2.2. Transmisiones de calor o frío

Un fogón, horno, fragua o instalaciones de calor o frío se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

La SECRETARÍA podrá hacer aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a la aislación de la fuente de calor o frío, mediante el uso de materiales o procedimientos constructivos adecuados.

5.8. TITULO VIII: INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS ⁽⁶⁾

5.8.1. Obligación general

En toda obra nueva o en las existentes, en las que se ejecutaren ampliaciones superiores o iguales a un tercio del total de lo ya edificado, o se modifique su estructura general, su uso o destino, será obligatoria la adopción de las prevenciones contra incendios que se establecen en este título.

5.8.1.1. Medidas de seguridad contra incendios

Se entiende por medidas de seguridad contra incendios las siguientes:

- a) Las estructuras, muros, tabiques y techos serán de material incombustible.

- 1) Albañilería
- 2) Hormigón
- 3) Acero
- 4) Todo otro material que haya sido tratado convenientemente para resistir al fuego.

En este caso cada construcción, ejecutada total o parcialmente con este material, deberá respetar distancias mínimas respecto de los límites de la parcela, según la determinación que en cada caso efectúen los Organismos Técnicos Municipales.

Modificación por O. N° 7594 –art. 3°-

- b) Provisión de salidas de emergencias por intermedio de escaleras.

- c) Instalación de cañerías de agua, con tantas bocas de incendios como la que indica el cociente que se obtiene de dividir el perímetro de la construcción por el número fijo 45. Las llaves de incendio deberán ir montadas sobre cañerías de hierro galvanizado de un diámetro no menor de 76 mm. Estas llaves deben ser de bronce con boca de descarga de 63,5 mm. de diámetro interior y con una inclinación de 45 grados con respecto a la vertical y dirigidas hacia el piso a una altura de 1,20 m. del solado, con paso de rosca de 5,08 mm. y sus hilos en forma de V. Cada boca tendrá los siguientes accesorios: una manguera de 63,5 mm. de tela, con uniones de bronce ajustadas a mandril y capaz de soportar la presión hidráulica existente en la cañería. La manguera tendrá una longitud no menor de 15 ni mayor de 30 metros y estará provista de una lanza de expulsión con boquilla de 13 mm. y un soporte mural para acondicionamiento de todo este material.
- d) Provisión de elementos de corte de las instalaciones eléctricas y/o de gas que deberán colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso.
- e) Colocación de extinguidores a razón de uno cada 200 m², de superficie o fracción. Estos extinguidores o matafuegos, tendrán la siguiente carga extintora, según el destino o aplicación:
 - 1) A gas, para utilizarse en instalaciones eléctricas y mecánicas.
 - 2) A soda y ácido, para combustibles sólidos (maderas, telas, papel, etc).
 - 3) A espuma, para combustibles líquidos en general.
- f) Colocación de alarmas automáticas contra incendio.
- g) Colocación de tanque de agua para caso de incendio con una capacidad de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de la construcción a proteger, con una mínima de 10.000 y un máximo de 40.000 litros.
Estos tanques deberán ser de material incombustible, su fondo deberá encontrarse a una altura no menor de dos metros sobre la parte más elevada del edificio y deberán ir complementados con los siguientes accesorios:
 - 1) Escalera de acceso, hasta su borde.
 - 2) Tapa de inspección y limpieza.
 - 3) Automático de llamada para la puesta en marcha de la bomba elevadora de agua.
 - 4) Caño de bajada para alimentación de llave de incendio cuyo diámetro no será menor de 76 mm.

Este tanque podrá ser utilizado, además de para incendio, como tanque industrial o sanitario, debiendo en los últimos casos adicionarse el agua necesaria al volumen de la que ya le corresponda para incendio y las conexiones de cañerías para tal fin serán por el sistema de desborde.
- h) La alimentación de los tanques elevados se hará por medio de un equipo constituido por un motor eléctrico y bomba, de un rendimiento horario igual a la mitad del volumen de los tanques. Esas bombas podrán tomar el agua de un tanque intermediario alimentado por la conexión de la red general de Obras Sanitarias de la Nación y donde no existan éstas, de un pozo semisurgente.

La energía eléctrica para estos equipos de bombeo deberá ser suministrada en forma independiente de la que se utiliza en las restantes instalaciones comerciales y/o industriales del edificio.

5.8.2.1. Clasificación de los edificios

A los efectos de la aplicación de las prescripciones de este Título, clasificase los edificios existentes o a construirse en el Partido en la forma siguiente:

- a) **EDIFICIOS PUBLICOS:** Se considerarán incluidos en este rubro los edificios que sirven de asiento a los poderes de administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal, en cualquiera de sus ramas (Ejecutiva, Legislativa o Judicial), instrucción (Institutos de enseñanza, escuelas, colegios, conservatorios); transportes (estaciones de pasajeros y carga); religión (templos); cultura (bibliotecas, archivos, museos, salas de reuniones, auditorios, exposiciones, estudios de radiodifusión); sanidad y salubridad (hospitales y/o policlínicos, sanatorios, clínicas, casas de baños); caridad (hogares o asilos, refugios); diversiones (salas de baile); espectáculos (teatros, cines, circos, atracciones ambulantes, transitorias o permanentes); deportes (clubes, estadios y asociaciones deportivas).
- b) **EDIFICIOS PRIVADOS:** Se considerarán como tales los destinados a viviendas privadas, colectivas (casa de departamentos, internados, escuelas con dormitorios, casas colectivas o edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, inquilinatos, hoteles, casa de pensión, clubes con dormitorios).
- c) **EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:** Se considerarán en este rubro:
 - 1) Comerciales: Bancos particulares, casas de escritorio, oficinas, negocios, ventas; comercios en general, restaurantes, cafés, bares; mercados; laboratorios; garajes.
 - 2) Industriales: Edificios en los que se elaboran materias primas en general, fábricas, talleres, depósitos de mercadería; estaciones de servicio y reparaciones de vehículos automotores; estudios cinematográficos.

5.8.2.2. Edificios que se clasifican por analogía

Los edificios que por su carácter especial no hubieren sido incluidos en cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior, serán involucrados en alguno de los incisos del mismo, por analogía y afinidad, según sus características, a criterio de la SECRETARÍA

5.8.2.3. Edificios públicos

Los edificios públicos deberán reunir las medidas de prevención a que se refieren los incisos a), b), d) y e) del artículo 5.8.1.1., cuando la superficie acumulada de pisos sea inferior a 500 metros cuadrados. En caso contrario, reunirán además las previsiones establecidas en el inciso c) del artículo 5.8.1.1. Para el cálculo de la superficie total se descontará la correspondiente a los ambientes destinados a higiene y salubridad.

5.8.2.4. Edificios privados

Los edificios privados deberán reunir las medidas de prevención establecidas en los incisos a), b), d) y e) del artículo 5.8.1.1.

5.8.2.5. Edificios comerciales e industriales

Los edificios comerciales e industriales deberán reunir las disposiciones del artículo 5.8.1.1. en sus incisos a), b), d) y e), cuando no acumulen una superficie superior a 500 metros cuadrados, descontando para el cómputo total de superficie los ambientes destinados a higiene y salubridad. Sobrepasando los 500 metros cuadrados reunirán, asimismo, las exigencias de los incisos c), g) y h) y excediendo de 800 metros cuadrados, cumplirán con lo establecido en el inciso f).

5.8.2.6. Locales destinados a espectáculos públicos

En los locales destinados a espectáculos públicos además de las prevenciones contra incendios a que se refiere el artículo 5.8.2.3. deberán reunir los siguientes requisitos de seguridad:

- a) Las puertas de salida para el público y las interiores para personal y artistas, deberán abrirse siempre hacia afuera o en su defecto debe ser a vaivén. El ancho total de las salidas para el público, tendrá tantos centímetros como el número que indica la capacidad máxima en espectadores de la sala (un centímetro por cada espectador). En la misma proporción se calculará el ancho de las escaleras que sirven a los pisos superiores.
- b) Las cabinas de proyecciones serán totalmente incombustibles con puerta metálica que se abra hacia el exterior, debiendo contar con matafuego a gas y los baldes de arena, además de un recipiente metálico para el acondicionamiento de las películas correspondientes al programa del día, que serán las únicas que se permitirá mantener en el lugar.
- c) Todo pasillo o puerta de salida al exterior para el público o personal de artistas o empleados, deberá ir señalado con una flecha, de metal bruñido, espejo o pintura fluorescente, que durante la función será iluminada con vela de estearina con su correspondiente soporte y pantalla.

Ver además Arts. 4.2.9.1. a 4.2.9.4. de este C.E.

5.8.2.7. Locales donde se estibe mercadería, combustibles o inflamables

Los locales donde se estibe mercadería, combustibles o inflamables con superficie de piso mayor de 100 metros cuadrados, se deberá dejar un camino de ronda de 0,80 metros de ancho contra los muros divisorios. Cuando la superficie de piso exceda los 250 metros cuadrados el camino de ronda deberá correr a lo largo de los muros y entre estibas. En ningún caso una estiba cubrirá más de 200 metros cuadrados de piso.

5.8.2.8. Locales ocupados por industrias o talleres

Los locales ocupados por industrias o talleres que elaboran materias primas y productos muy combustibles, o se destinen a depósito de esos productos, elaboración de materias explosivas e inflamables o venta de las mismas, cuando acumulen una superficie de piso mayor de 200 metros cuadrados, descontando los ambientes destinados a salubridad e higiene, deberán cumplir con lo dispuesto en los incisos c) y g) del artículo 5.8.1.1. y lo establecido en el artículo 5.8.2.7.

5.8.2.9. Sótanos en edificios comerciales e industriales

En los edificios comerciales e industriales, los sótanos de más de 150 metros cuadrados destinados a depósito, deberán tener no menos de dos (2) entradas, desde el piso bajo exclusivamente, pudiendo ser una de éstas a base de compuerta o trampa en el piso, sin escalera, destinada a casos de urgencia. La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0,90 por 0,90 metros. Una de estas entradas podrá distar más de 3 mts. de la línea de edificación, desde una entrada al local. Podrá admitirse que la compuerta se practique en el muro de fachada. En ningún caso se tendrán en cuenta las aberturas destinadas a ascensor o montacargas.

5.8.3.1. Características de puertas y ventanas

En los locales a que se refiere el artículo 5.8.2.8. del presente Título, las puertas y ventanas que comuniquen un local con un medio de salida general o público, serán de material incombustible . Las superficies vidriadas verificarán lo dispuesto en los art. 3.10.2.1 al 3.10.2.17.⁽⁷⁾

5.8.4.1. Construcciones permitidas sobre locales de industrias o talleres o donde se estibe material inflamable

En los locales referidos en el artículo 5.8.2.8. no se permitirá construir sobre ellos, otros destinados a vivienda, solamente podrán construirse y habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad locativa, y deberán tener un acceso por medio de escaleras que no comuniquen al interior del piso bajo.

5.8.5.1. Acceso al cuerpo de bomberos

En todos aquellos edificios Públicos, Comerciales e Industriales, cuya construcción sea en pabellones, éstos serán dispuestos en tal forma que el acceso de los vehículos del Cuerpo de Bomberos sea practicable a cada pabellón, y si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitará el acceso de los citados vehículos por calle interior a cada bloque o al patio central, si lo hubiere.

5.8.5.2. Forma de solicitar habilitación

Toda solicitud de habilitación de establecimientos o locales previstos en los artículos 5.8.2.1., incisos a) y c); 5.8.2.6., 5.8.2.8. y 5.8.2.9., deberá venir acompañada de tres copias de planos en los cuales deberá consignarse el tipo de instalación contra incendio prevista, como asimismo la ubicación de los elementos que la componen. Dicho plano se completará con las instalaciones eléctricas de fuerza motriz y electromecánicas, en caso de existir e indefectiblemente, las de luz, según lo establecen las ordenanzas respectivas.

5.8.6.1. Obligaciones del propietario o usuario

Todo propietario o usuario según corresponda, está obligado a cumplir con las siguientes exigencias:

- a) Mantener en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones exigidas por el presente Título.
- b) Facilitar las inspecciones y pruebas de las instalaciones exigidas por el presente por parte del personal municipal y por el Cuerpo de Bomberos local, debiendo estos últimos dar cuenta del resultado de la inspección al Departamento Ejecutivo.
- c) Contar con personal idóneo en el manejo de las instalaciones contra incendio.
- d) Renovar la carga de los extinguidores o matafuegos cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia, el que deberá estar en una tarjeta precintada al aparato por el proveedor de la carga.

5.8.7.1. Penalidades

En caso de infringirse las disposiciones del presente Título, los propietarios o usuarios de los edificios, según corresponde, se harán pasibles de las siguientes penas:

- a) En casos de edificios construidos sin ajustarse a las disposiciones precedentes en materia de prevenciones contra incendios, no se otorgará el certificado de inspección final hasta que no se coloquen las instalaciones exigidas en el plazo que fijará en cada caso la SECRETARÍA. Vencido el mismo, si no se cumplieran las obligaciones que impone este Título el propietario y/o el constructor, el Juez de Faltas Municipal podrá aplicarle una multa, clausurando la obra y retirando al constructor la inscripción en la matrícula municipal.
- b) Cualquier infracción comprobada con posterioridad a la habilitación, será penada con multa sin perjuicio de intimar a los responsables en plazo perentorio a fijarse por la SECRETARÍA la colocación en condiciones reglamentarias de los locales o edificios en infracción. Vencido dicho plazo, el Departamento Ejecutivo procederá a clausurar el local o la parte en infracción del edificio hasta tanto se regularice la situación.
- c) Si se comprueba una infracción a lo dispuesto en los incisos a), c) o d) del artículo 5.8.6.1., los responsables serán intimados a regularizar la situación en un plazo máximo de cinco días, vencido el cual se clausurará el local.
- d) Si la infracción se comete en perjuicio de lo dispuesto en el inciso b) del artículo 5.8.6.1., su cumplimiento será intimado en el plazo de 24 horas, bajo pena de clausura.

5.8.8.1.

Las disposiciones de este Título son de aplicación también en los edificios existentes y habilitados a la fecha de la vigencia del presente Código.

Ref. Expte. N° 10995-I-2009

5.9. TITULO IX: DEMOLICIONES Y EDIFICIOS EN MAL ESTADO

5.9.1.1. Solicitud de Permiso

Todo permiso de demolición que se presente ante la SECRETARÍA (D.O.P.), deberá acompañarse con un plano original en tela o calco y tres (3) copias del edificio a demoler y de una memoria detallando el estado del mismo y en especial de los muros medianeros; los planos deberán estar también visados por la Administración de Obras Sanitarias de la Nación ⁽³⁾ y la Dirección General de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, si así lo exigieran las reglamentaciones provinciales en vigencia.

También se exigirá una descripción del proceso a seguir en los trabajos de demolición y asimismo una síntesis de las seguridades tomadas para la ejecución de los mismos.

Además la SECRETARÍA (D.O.P.) podrá exigir, cuando lo crea necesario, por la importancia de los trabajos a ejecutar, todos aquellos datos que considere de interés. Los planos, memorias y documentos presentados, deberán ser firmados por el propietario y profesional responsable de la demolición.

5.9.1.2. Categorías de Constructores

Para la categoría de constructores responsables de las demoliciones, regirán las de la Reglamentación respectiva de acuerdo con las correspondientes leyes provinciales.

5.9.2.1. Chapas, marcas, soportes, aplicados a obras a demoler

- a) Si la demolición afectara chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:
 - 1) Conservarlas en buen estado colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
 - 2) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
 - 3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.
- b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono u otros servicios públicos, deben dar aviso con anticipación no menos de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.
El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha del aviso.

5.9.3.1. Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio sin haberse cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas. La certificación correspondiente deberá agregarse al Expediente de permiso.

5.9.4.1. Medidas de protección y seguridad

Todo permiso para demolición llevará implícita la obligación de los responsables de adoptar las medidas de protección y seguridad necesaria para evitar cualquier peligro, para los edificios vecinos, peatones o tránsito.

5.9.4.2. Pozos, zanjas, sótanos

Cuando por el resultado de una demolición queden zanjas, pozos, sótanos o terrenos inferiores al nivel oficial deberán ser rellenados con tierra hasta alcanzar ese nivel. Igualmente tendrá que asegurarse el uso normal de los predios adyacentes, la limpieza de los escombros, la reparación de los muros divisorios.

5.9.4.3. Construcción de cerco y vereda

En el caso de que el predio quede baldío con posterioridad a la demolición, deberá construirse el cerco y vereda inmediatamente de concluida aquélla de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Si se comienza a edificar de inmediato a la demolición y posteriormente la construcción se paralice por un término mayor de 3 meses, se ordenará la construcción del cerco y vereda reglamentario y en caso de incumplimiento se procederá a su ejecución por cuenta de propietario y constructor.

5.9.5.1. Edificios en mal estado

La Intendencia ordenará la inmediata demolición de todo edificio, pared o construcción que se encuentre en malas condiciones de seguridad.

5.9.5.2.

Para decretar esta medida se requerirá un informe detallado de un profesional habilitado que forme parte del plantel técnico de la SECRETARÍA.

5.9.5.3.

La orden de demolición será notificada al propietario y/o inquilino principal, y en caso de que no se cumpla dentro del plazo acordado, se hará la demolición por administración cobrando los gastos al propietario.

5.10. TITULO X: PILETA DE NATACION

5.10.1. Reglamentación general

A los efectos de regular la construcción y funcionamiento de piletas de natación o piscinas, se cumplirán los siguientes puntos:

- a) Se respetará un retiro mínimo de cada eje medianero igual a 1,50 metros cuando la piscina sea descubierta. Si fuere cubierta cumplirá las restricciones propias de la sección que corresponda de acuerdo a la Zonificación General del Partido.
- b) En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.
- c) La provisión de agua y el desagote cumplirán las disposiciones que al respecto rigen en O.S.N., prohibiéndose expresamente el desagote a la vía pública.
- d) Todos los proyectos de piletas de natación que se presenten para su aprobación contendrán detalles técnicos de su construcción con su correspondiente cálculo estático.
- e) Los natatorios deberán poseer equipos de recuperación o filtrado de agua de características tales que aseguren el mantenimiento de las condiciones de aptitud del líquido durante lapsos equivalentes a la duración de la temporada estival, sin necesidad de reposición del mismo, en tanto se hallaren servidos por la red domiciliaria de O.S.N. ⁽³⁾ (Ord. N° 5577).
- f) Los natatorios que posean iluminación sub-acuática, deberán contar con un sistema transformador a efectos que la energía utilizada para la misma no supere en ningún caso los 30 voltios. (Ord. N° 5599).
- g) Para natatorios con acceso de público será de aplicación, además, la Ord. N° 7021.

5.11. TITULO XI: TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

5.11.1. Terraplenamientos

5.11.1.1. Predios con suelo bajo nivel oficial

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, deberá efectuarse el terraplenamiento una vez terminado el pavimento, salvo que quede cumplido lo dispuesto en “Niveles inferiores a los oficiales” del Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. La SECRETARÍA emplazará al propietario para el cumplimiento de esta obligación y pasado el plazo, la Municipalidad podrá ejecutar a costa del propietario los trabajos requeridos.

5.11.1.2. Ejecución del terraplenamiento

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se efectuará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni escurran a un predio lindero. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con la edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

5.11.2. Excavaciones

5.11.2.1. Desmontes

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la SECRETARÍA la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando, por razones técnicas, lo estime necesario. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

5.11.2.2. Excavación que afecte a un predio lindero o a vía pública

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. Asimismo, no podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

5.11.2.3. Excavación que afecte a estructuras adyacentes

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

5.11.2.4. Excavación que pudiera causar daño o peligro

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

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

5.11.2.5. Protección contra accidentes

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

5.11.3.1. Depósito de tierra y materiales en la vía pública

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

5.11.4. Tierra procedente de desmontes, excavaciones, etc.

5.11.4.1. Tierras procedentes de obras públicas

Las tierras procedentes de desmontes, excavaciones, etc., de las obras públicas en la jurisdicción del Partido, deberá ser distribuida dentro del mismo de conformidad con las disposiciones que se detallan a continuación:

La tierra disponible será utilizada para rellenos de calles, plazas y terrenos municipales hasta veinte cuadras a la redonda del lugar donde fuera extraída; la sobrante de las necesidades públicas será puesta a disposición de los vecinos únicamente para rellenos de pozos y propiedades que lo requieran y que se hallen ubicados dentro de ese perímetro. En la Ordenanza General de Impuestos será fijado el precio por metro cúbico de esa tierra ofrecida al vecindario y la cual será colocada frente a la propiedad a rellenar.

El Departamento Ejecutivo en todos los casos dará un destino preciso a la tierra procedente de desmontes, excavaciones, etc., de obras públicas teniendo en cuenta, además las solicitudes que presentarán las comisiones de fomento, y por superiores razones de interés público, podrá disponer del sobrante destinado al vecindario del citado perímetro para emplearla en otras zonas.

5.11.4.2. Tierras procedentes de obras particulares

Podrá declararse de utilidad pública de acuerdo a lo que disponen las leyes en vigor todas las tierras provenientes de excavaciones de obras particulares que se efectúen en jurisdicción de este Partido, debiéndose destinar exclusivamente para relleno y saneamiento de lugares que lo requieran.

5.12. TITULO XII: ESTUDIOS GEOTECNICOS Y ESTABILIDAD DE EXCAVACIONES

Título incorporado por O. N° 7991 ⁽⁸⁾

5.12.1. Perfil resistente del Terreno de Fundación

El estudio geotécnico comprenderá la ejecución de perforaciones o de pozos a cielo abierto, para obtener muestras del suelo con las que se determinarán en laboratorio, sus propiedades físicas y mecánicas pertinentes, efectuándose con las mismas el perfil resistente del terreno y estableciéndose los coeficientes admisibles de trabajo del mismo, según las condiciones y exigencias establecidas en el art. 1.2.4.10. del Código de Ordenamiento Urbano.

El número mínimo de sondeos, su profundidad y características, serán determinados bajo la responsabilidad del profesional interviniente en el estudio, y guardarán relación con el tipo y tamaño de la cimentación o excavación a realizar.

5.12.2. Profundidad mínima de los sondeos

Las perforaciones o pozos a cielo abierto, se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación, tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos, dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo, deberán cumplir las perforaciones o pozos con las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas, con cimentación directa: 3m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas, con cimentación directa: 5m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5m debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

5.12.3. Determinación de la profundidad en la que se encuentra la napa freática

Los estudios geotécnicos a presentar, ubicarán la eventual presencia de la napa freática, determinándose la profundidad en la que comienza la misma, y de ser posible, la profundidad del estrato que le sirve de base.

5.12.4. Aislaciones hidrófugas

Se preverá la realización de las adecuadas aislaciones hidrófugas de las construcciones en subsuelo y de las elevadas, según los datos que surjan de la ubicación de la napa freática y de sus oscilaciones, de la humedad natural del suelo, y la del ambiente.

Notas de la Quinta Parte:

⁽¹⁾ *Publicidad en vallas de obra y Código de Publicidad – Ord. N° 7938 y 8410 - D. N° 938/2009*

⁽²⁾ *Ver además Ord. N° 7673.*

⁽³⁾ *O bien Empresa u Organismo Competente que tenga competencia en el servicio.*

^(4) *Actualmente es usual proyectar los sanitarios considerando la cantidad de artefactos según la ocupación del edificio, a razón de : un 50 % para mujeres y 50 % para hombres.*

⁽⁵⁾ *Ver Artículos concordantes del CECABA*

⁽⁶⁾ *Son además de aplicación las normas de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19587 y su Reglamentación , y del CECABA*

⁽⁷⁾ *Modificación por O. N° 8210.*

⁽⁸⁾ *O. N° 7991 –art. 3° y 4°-(B.O.667 / 2° de Mayo 2004)*

6

SEXTA PARTE

**DE LAS PRESCRIPCIONES
PARA CADA USO O ACTIVIDAD**

6. SEXTA PARTE
6.1. TITULO I: EDIFICIOS EN TORRE

6.1.1. Concepto de los edificios en torre

6.1.1.1. Concepto

Las prescripciones de este Título determinan un tipo especial de construcción, compuesto de basamento y/o una o más torres, con las alturas que correspondan según los Distritos. Se deberán respetar las disposiciones referentes a retiros y fondos no edificables.

Las presentes normas no podrán aplicarse en forma fragmentaria y serán válidas las disposiciones generales del Código de Edificación no modificadas expresamente por aquéllas.

6.1.2. al 6.1.12.1. : Se anulan por haberse incluido en el C.O.U.

6.1.13. Fachadas de edificios en torre

6.1.13.1. Tratamiento arquitectónico

Las fachadas de un edificio en torre tendrán un adecuado tratamiento arquitectónico que armonice con el conjunto, y los materiales utilizados serán de la misma calidad para todas ellas.

6.1.13.2. y 6.1.13.3. : Anulados por haberse incluido en el C.O.U.

6.1.14. Ventilación de baños, retretes y mingitorios

6.1.14.1. Normas técnicas

Estos locales no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por cualquiera de las siguientes formas:

- a) De acuerdo a lo que establece este Código de Edificación en "Iluminación y Ventilación de locales".
- b) Por tuberías independientes reunidas en un conducto común. En este caso la tubería individual tendrá las siguientes características:
 - 1) Su sección no será inferior a 0,03 m², con una relación de lados no mayor que un tercio.
 - 2) El recorrido horizontal podrá alcanzar hasta 2 metros.
 - 3) La abertura de comunicación estará situada en el tercio superior de la altura del local y habrá un dispositivo automático a tablilla de superficie libre no menor de 0,03 m². colocada en forma tal que impida la corriente de aire en sentido inverso a la expulsión. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical no menor que un metro y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo 0,50m.
 - 4) El conducto común tendrá en todo su recorrido una sección transversal libre no inferior a 0,50 m². uniforme en toda su altura y de superficie interior lisa. La relación de sus lados no será mayor que un tercio.

El remate estará provisto de un mecanismo estático de tiraje automático.

6.1.15. Protección contra incendio en edificio en torre

6.1.15.1. Exigencias

Un edificio torre cumplirá las exigencias que determina el Código de Edificación sobre protección contra incendios. En todos los casos se cumplirán las condiciones que fija el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (CECABA).

6.2. TITULO II : GALERIAS DE COMERCIOS

6.2.1.1. Conceptos de Galerías de Comercios

Se entiende por galerías de comercios al edificio o una de sus partes que contienen locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí y con la ubicación del predio, con frente y acceso directo a una nave, bóveda o vestíbulo central para la circulación común y como medio de egreso exigido a la vía pública.

VER C.O.U.

6.2.2. Condiciones generales de construcción e instalación

6.2.2.1. Zonas donde se permiten galerías de comercios

Se regulan por el C.O.U.

6.2.2.2. Dimensiones de locales y puestos en galerías de comercios

En una galería de comercios, los locales y puestos que tienen acceso directo desde la vía pública, cumplirán las prescripciones generales sobre dimensionamiento, iluminación y ventilación, contenidas en este Código para locales de negocios, además de las que son aplicables según el uso. Los locales o puestos internos sólo satisfarán las prescripciones relativas al uso y las de “galerías de comercios”.

6.2.2.3. Medios de salida en galerías de comercios

a) Los medios de salida en una galería de comercio satisfarán las prescripciones generales contenidas en este Código y su ancho “a” se dimensionará aplicando el factor de ocupación “ $x = 3$ ” a la “superficie del piso” incrementada con la que corresponde a la de los medios exigidos de salida, según lo especifica el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, con un mínimo de 3 metros.

b) Si el medio de salida tuviera locales a uno o ambos lados, el ancho “a 1” del mismo, será aumentado como sigue:

Número de salidas a la vía pública	Con locales o puestos de un solo lado	Con locales o puestos de los dos lados
Una	a 1 = 1,5 a	a 1 = 1,8 a
Dos o más	a 1 = 1,25 a	a 1 = 1,4 a

c) A los efectos de la ocupación mixta del edificio, se considerarán compatibles con las galerías de comercios los usos que a título de ejemplo se citan: sala para actos culturales, fiestas, bailes, estudio de radiodifusión, restaurante, bar, café, exposiciones.

La escalera que comunique distintas plantas o pisos de la galería, tendrá el ancho correspondiente al medio de egreso en ese lugar y no requiere que conforme caja de escalera.

- d) Las aberturas que comuniquen la galería de comercios con la vía pública no podrán cerrarse con puertas o rejas, durante las horas de labor o funcionamiento.

6.2.2.4. Servicio de salubridad en galerías de comercios

Una galería de comercio no requiere servicio de salubridad para uso público; las personas que trabajan en la galería deberán contar con servicios de salubridad que pueden estar agrupados en compartimientos. La cantidad de retretes, lavabos y orinales, se determinará según lo establecido en este Código y en la proporción del 60% de mujeres y 40% de hombres; a este efecto se aplicará el factor de ocupación “ $x = 8$ ” a la superficie de locales y puestos. Cuando éstos cuenten con servicios propios se descontarán del cómputo general.

VER: Art. 5.6.1.3.

6.2.2.5. Iluminación y ventilación en galerías de comercios

En una galería de comercios, las prescripciones generales contenidas en este Código sobre iluminación y ventilación quedan modificadas como sigue:

a) Iluminación:

La iluminación de la nave, bóveda o vestíbulo general de medios exigidos de egreso, de locales y de puestos internos de la galería deberán recibir iluminación natural a Espacio Urbano computándose la iluminación cenital.

b) Ventilación:

1) Ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común

La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común de la galería se ajustará a lo establecido en “Iluminación y ventilación natural de locales”, computándose en el factor A, la superficie del vestíbulo, salidas exigidas, locales y puestos, pero se descontará la de los dos últimos cuando tengan ventilación propia al exterior, según las exigencias generales. Esta ventilación será regulable.

2) Ventilación de locales o puestos cerrados

Todo local o puesto interno, cerrado, deberá contar con un vano de ventilación frente a la nave, bóveda o vestíbulo común, de abertura regulable y de área “K” proporcional a la superficie A del local o puesto; “ $K > A/15$ ”; además, habrá otro vano cenital de área no menor que “K” que comunique con el mismo ambiente común o a un patio de cualquier categoría; el vano cenital podrá ser sustituido por un conducto, en las condiciones y características especificadas en el artículo 4.2.7.5. de este Código. En caso de no existir el vano cenital ni el conducto, habrá una ventilación mecánica a inyección de aire fresco que asegure, por lo menos, tres renovaciones cada dos horas.

6.2.2.6. Protección contra incendio

Se cumplirán las condiciones generales que fija el presente Código para este tipo de edificación o similar y el CECABA.

6.3. TITULO III: CONSTRUCCION E INSTALACION DE STUDS

6.3.1.1. Se anula el presente artículo.

6.3.1.2. Condiciones de construcción

Los muros serán ejecutados en mampostería de ladrillos asentados en cal.

Cuando fueran medianeros estarán impermeabilizados interiormente hasta una altura mínima de 2 metros del nivel del solado. Si se tratara de medianeras existentes en barro, serán revestidas interiormente con un muro de mampostería en cal, impermeabilizado, con una altura mínima de 2 metros.

Los pisos de los boxes y patios serán de material impermeable o de ladrillos de canto adheridos con mezcla hidrófuga, o bien con solado de piedra (adoquinado), o de tacos de madera dura, colocados sobre contrapiso impermeable.

Los pisos tendrán los declives y canaletas colectoras necesarias.

Se aplicarán además las condiciones del art. 1.2.2.5. del C.O.U.

6.3.1.3. Vivienda del cuidador

Cuando se proyecte anexar vivienda de cuidador o de familia, ésta se independizará totalmente de las caballerizas, debiendo tratarse los muros comunes como medianeros y la vivienda contará con acceso independiente desde la calle o patio de frente.

6.3.1.4. Condiciones de ventilación

Cada box deberá iluminarse y ventilarse independientemente a patio Auxiliar o de fondo, de la segunda categoría como mínimo, pudiendo hacerlo a través de galería cubierta o por diferencias de alturas por sobre la galería o cubierta de patio. La iluminación deberá ser como mínimo de 1/6 de la superficie del local (box) y la ventilación mínima será de 1/3 de esa iluminación.

Cuando existieran patios cubiertos, los mismos ventilarán en forma cenital con claraboyas de superficie practicable igual a 1/6 de la superficie del patio.

6.3.1.5. Medidas mínimas de cada box

Las medidas mínimas interiores de cada box serán: 3 metros de largo, 2 metros de ancho y 2,30 metros de alto; cuando se coloque un solo animal.

6.3.1.6. Condiciones de higiene

Se instalará un estercolero de acuerdo a lo previsto en el art. 6.3.1.9. que deberá ser desinfectado periódicamente.

6.3.1.7. Prevenciones contra incendio

Se cumplirán las condiciones generales que fija el presente Código para este tipo de edificación o similar y el C.E.Bs.As.

6.3.1.8. Habilitación

La habilitación e inscripción de estos establecimientos se hará de acuerdo con las ordenanzas en vigor.

6.3.1.9. Estercoleros

Es obligatoria en todos los casos de studs existentes o nuevos la construcción de estercoleros con las siguientes características:

- Será cerrado e independiente del resto de la construcción, de forma tal que no se produzcan emanaciones, contaminaciones o proliferación de insectos.
- Se construirá de mampostería impermeable.
- Tendrá una separación mínima de 3 m. de los límites del predio (L.M. y E.M.).
- Se colocará un tubo de aireación.
- Capacidad: un metro cúbico (1 m³) cada 5 boxes.

Dto. 609/79 incluido por Ord. N° 6737.

6.4. TITULO IV: CONSTRUCCION EN LOS CEMENTERIOS

6.4.1. Especificaciones generales

6.4.1.1. Documentos necesarios para la tramitación del permiso de construcción

Para la construcción de sepulcros y monumentos en su sección correspondiente, deberán presentar los interesados, la solicitud respectiva de edificación, acompañada de un plano original en tela transparente y cuatro copias, firmado por el constructor y concesionario. Se detallarán las obras a realizarse con sujeción a las disposiciones del artículo siguiente.

Los CEMENTERIOS PRIVADOS se rigen por las disposiciones del C.O.U. y los Decretos 506/79 y 4192/82.

6.4.1.2. Especificaciones técnicas generales

Una vez aprobada la línea y concedido el permiso correspondiente, previo informe de la Secretaría de Obras Públicas y previo pago de los derechos que correspondan, se entregarán a los interesados dos de los planos autorizados y se construirá de acuerdo a las siguientes ubicaciones:

- a) Que la excavación no será mayor de siete metros;
- b) Que los muros exteriores tengan un mínimo de 30 centímetros de espesor y 45 centímetros los cimientos.
- c) Que los revoques en el subsuelo sean hechos sobre una capa de cemento hidrófugo;
- d) Que los pisos sean también de material impermeable.

6.4.1.3. Prohibición de depositar materiales en determinados lugares

No podrá depositarse materiales en las calles interiores ni en el frente del cementerio, debiendo hacerlo en el paraje donde el Administrador lo indicare.

6.4.1.4. Características de las bóvedas

Las bóvedas que se construyan o reconstruyan en los cementerios de este Partido, se compondrán de tres tipos y deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- 1) En alto y sin sótano: el máximo de altura será de cuatro metros y el mínimo de tres metros con cincuenta centímetros, a contar desde el nivel de la vereda.
- 2) En alto y con sótano: con un máximo de profundidad de siete metros y el máximo de altura será de cuatro metros, siendo el mínimo de tres metros con cincuenta centímetros, a contar desde el nivel de la vereda.
- 3) Bajas, de las llamadas criptas, con sótano: profundidad máxima de siete metros, debiendo tener una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros y una altura mínima de un metro con veinte centímetros a contar desde el nivel de la vereda.

Serán revestidas en su exterior con mármol o piedra o imitación piedra; igualmente las medianeras con las bóvedas linderas, deberán llevar el mismo material de frente o imitación.

6.4.1.5. Ubicación de bóvedas bajas o criptas

La construcción de bóvedas bajas o criptas, deberá ajustarse a la planificación ya existente para ambos cementerios.

6.4.1.6. Frente de bóvedas nuevas o a refaccionar

Los propietarios de los lotes de terrenos en los cementerios del Partido, que construyan bóvedas o los dueños de construcciones existentes que resuelvan refaccionarlas, deberán hacerlo con frente de mármol, piedra o imitación de ésta y en ningún caso con material para blanqueo o pintura.

6.4.1.7. Obligación de solicitar inspección final

Quedan obligados los propietarios y constructores que edifiquen bóvedas, a solicitar la inspección final de las mismas, dentro de los quince días posteriores a su terminación, no permitiéndoseles la colocación de ataúdes en su interior, sin previo cumplimiento de tal requisito.

6.4.1.8. Caso de caducidad de la concesión

A los propietarios de lotes o bóvedas que construyan o reconstruyan y no se ajusten estrictamente a las disposiciones del presente Título, se les intimará a ajustarse a las mismas y en caso de reiteradas reincidencias se podrá declarar caduca la concesión.

6.4.1.9. Vigilancia de las obras

La inspección de las obras estará a cargo de la Dirección de Obras Particulares. El encargado del Cementerio colaborará con el personal a su cargo en esa tarea de inspección vigilando que la construcción se ajuste a las disposiciones del presente Título.

6.5. TITULO V: QUIOSCOS EN VIA PÚBLICA

6.5.1. Prohibiciones. Disposiciones generales

Queda prohibida la instalación de quioscos en la vía pública.

No serán renovados los términos de las concesiones de quioscos, acordadas anteriormente al 26 de abril de 1952 y a medida que vayan venciendo, se ordenará la demolición de las construcciones de los mismos.

Las disposiciones del Digesto Municipal contenidas en los artículos 1311 a 1318 inclusive, quedarán vigentes al sólo y único objeto de reglar las condiciones de las concesiones de quioscos anteriores a la sanción de este Código.

6.7. TITULO VII: HOTELERIA ⁽¹⁾

6.7.1. Ubicación y definiciones

Se podrán localizar en las zonas establecidas en el C.O.U., art. 1.2.2.11. y según las categorías allí determinadas.

6.7.2. Características constructivas ⁽¹⁾

Los establecimientos destinados a “Hotelería” deberán cumplir con todas las disposiciones generales del C.E. y C.O.U., y además con las siguientes:

a) Habitaciones:

Deberán reunir las condiciones establecidas para los locales de Primera Clase.

El factor de ocupación se determinará con un mínimo de 6 m². para habitaciones de 1 (una) persona, incrementándose a razón de 4 m². por cada persona más, no pudiendo exceder de 4 personas por habitación.

b) Servicio de salubridad:

Las habitaciones deberán poseer baño privado según lo reglamentado en el C.O.U.

Contarán como mínimo con los siguientes artefactos: inodoro, bidé, lavabo y ducha. Se ajustarán a las normas respectivas de este C.E.

Para el personal empleado en el establecimiento, los servicios de salubridad se ajustarán a lo previsto en el art. 5.6.1.3. de este C.E.

c) Ropería:

Un establecimiento que posea más de 15 habitaciones reglamentarias deberá contar con dos locales independientes, destinados el uno a la guarda de ropa limpia y el otro a la ropa ya utilizada para el servicio de huéspedes.

Cuando el establecimiento tenga menos de 15 habitaciones podrá contar con un solo local de ropería.

d) Guardarropas:

Para uso del personal de servicio se dispondrá de locales separados por sexo y provistos de armarios individuales.

Se exceptuará del cumplimiento de esta disposición al personal que habite el establecimiento.

e) Cocinas:

La cocina de estos establecimientos tendrá una superficie mínima de 9 m² y un lado mínimo de 2,50 m. A los efectos de la iluminación y ventilación se lo considerará como local de primera clase.

f) Cocinas de uso exclusivo:

Cuando las cocinas o espacios para cocinar sean de uso exclusivo de los usuarios de una habitación y se encuentren directamente conectados a ella, estos locales cumplirán las disposiciones de los arts. 4.2.3.2. y 4.2.3.3. de este C.E.

6.8. TITULO VIII: ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES ⁽²⁾

6.8.1. Enseñanza primaria y secundaria

Se mantiene la vigencia del artículo conforme al Texto Ordenado del Código de Edificación - año 1993 - por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU., y en concordancia con el Art. 1.2.2.18.1. del C.O.U.

6.8.2. Jardines de Infantes

Se mantiene la vigencia del artículo conforme al Texto Ordenado del Código de Edificación - año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU y en concordancia con el Art. 1.2.2.18.2.inc. "a", del C.O.U.

6.8.3. Centros de enseñanza de idiomas a nivel preescolar

La construcción, instalación y habilitación de Centros de Enseñanzas de Idiomas a nivel Preescolar se registrarán por las disposiciones de las Ordenanzas N° 5907 y 7121, – Texto Ordenado por D. N° 1618/93-.

Se aplica además: Art. 1.2.2.18.2 inc. "b". del C.O.U.

6.9. TITULO IX: RECREACION

6.9.1. Centros de recreación infantil

La construcción, instalación y habilitación de Centros de Recreación Infantil se registrarán por las disposiciones de las Ordenanzas N° 5906 y 7121, -Texto Ordenado por D. N° N° 1617/93 -

Se aplica además: Art.1.2.2.18.4. del C.O.U.

6.10 TITULO 10: ESTABLECIMIENTOS GERIATRICOS

La construcción e instalación de Establecimientos destinados al albergue, alimentación, salud, higiene y recreación asistida de personas de la tercera edad ya sea en forma transitoria o permanente, gratuita u onerosa, deberán cumplir los requisitos contenidos en el Decreto Provincial N° 3280 / 90,y en el art 1.2.2.19.2 del COU.⁽³⁾⁽⁴⁾

6.10.1 Habitaciones

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación – año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.2. Servicios Sanitarios

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación – año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.3. Ropería

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación – año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.4. Guardarropa para el Personal

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación - año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.5. Lavadero

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación - año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.6. Cocina

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación - año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.7: Patios- Esparcimiento - Comedor

Se mantiene la vigencia de este artículo conforme al texto publicado en el Texto Ordenado del Código de la Edificación - año 1993- por Decreto N° 1992/94 en tanto no se aparte de las disposiciones provinciales y del COU.⁽³⁾

6.10.8. Escaleras, accesos, pasos y rampas⁽³⁾

De acuerdo a lo establecido en el art. 1.2.2.19.2. del COU las áreas utilizadas por los ancianos se desarrollarán en Planta Baja. En caso de contar con rampas o elevador de acuerdo a lo indicado en el inciso c), podrán habilitarse otros niveles.

- a. Las escaleras principales serán construidas con material incombustible y sus revestimientos (huellas y contra-huellas) serán antideslizantes. Tendrán balustradas, barandas o pasamanos rígidas bien aseguradas sobre un lado por lo menos.
El ancho mínimo será de 1,20 m⁽⁵⁾.
- b. Cuando entre dos locales públicos y en locales que sirvan de acceso al edificio existan diferencias de nivel mayor de 0.06m. dicha diferencia deberá ser salvada con una rampa que permita como mínimo el paso de una camilla o silla de ruedas.
- c. Para comunicar pisos entre si, puede utilizarse una rampa, siempre que tenga partes horizontales a manera de descanso en los sitios en que la rampa cambio de dirección y en los accesos.
El ancho mínimo será de 1,20 m⁽⁵⁾ y la pendiente será de 1:12 (8.33 %) ⁽⁶⁾ con solado no resbaladizo. *Ver Ord. 6631.*⁽⁶⁾
En caso de no ser posible la construcción de la rampa, deberá colocarse elevadores (ascensor) de tipo familiar.

6.10.9. Normas de seguridad⁽³⁾

- a) Contarán con sistema de calefacción que brinde condiciones de alta confiabilidad en materia de seguridad y que cumpla con el objetivo de calefaccionar adecuadamente cada una de las dependencias: quedan expresamente excluidos los sistemas de combustión a hogar abierto, en dormitorios y lugares de circulación general.
- b) Sistema de seguridad contra incendio
- c) Sistema de seguridad contra descargas eléctricas.
- d) Sistema de llamado independiente por cama.
- e) En todo edificio de más de una planta que no cuente con medios mecánicos de elevación o rampas, los internados no podrán ser alojados en los pisos altos.

6.10.10 - Estacionamiento ⁽⁴⁾

A efectos de fijar los módulos de estacionamiento necesarios será tratado cada caso en particular teniendo en cuenta las características de la zona y el proyecto. En todos los casos se exigirá un módulo para ingreso de ambulancia como mínimo.

Notas de la Sexta Parte:

⁽¹⁾ Para *Hotelería Turística* se aplican las Normativas provinciales y el COU.

⁽²⁾ Este Título se aplica sólo para los establecimientos que no se encuentran regulados por la DIPREGEP (Dirección Provincial de Escuelas de Gestión Privada) o por otro organismo Nacional o Provincial en virtud de lo previsto por la Ordenanza N° 8057 y su Reglamentación Código de Habilitaciones)

⁽³⁾ Se regula por la normativa provincial : Decreto Provincial 3280/90, reglamentario del Decreto-Ley 7314 y la O. N° 8057 y su reglamentación respecto del Permiso de Localización. ⁽⁴⁾ Se aplica además COU. ⁽⁵⁾ Por aplicación de la Ord. 8367.

⁽⁶⁾ Por aplicación de lo dispuesto en Ord. 6631.

7

SEPTIMA PARTE

SUBDIVISIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA

7. SEPTIMA PARTE: SUBDIVISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA
7.1. TITULO I: SUBDIVISIONES EN GENERAL

7.1.1.1. Necesidad de solicitar autorización

Para fraccionar la propiedad particular o abrir calles, será necesario solicitar la autorización correspondiente al Departamento Ejecutivo y sujetarse a las disposiciones del presente capítulo.

7.1.1.2. Forma de presentar los planos

Los planos se presentarán en esta Municipalidad previamente a su trámite definitivo ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, con un levantamiento planimétrico en el cual consten todos los detalles de acuerdo con las instrucciones y reglamentaciones vigentes para la zona donde se proyecte el fraccionamiento. El profesional deberá dejar expresa constancia en los planos de la superficie cubierta que pudiera existir y sus respectivas medidas perimétricas.

Las nuevas manzanas y ochavas, deberán quedar perfectamente amojonadas con mojones de hierro de 0,60 m. de largo mínimo.

Presentación: con F. VII

Se acompañará con Plano Aprobado de las construcciones existentes.

7.1.2.1. al 7.1.7.1. (inclusive): Se anulan por estar incluidos en el C.O.U.

7.1.7.2. Calles en fracciones que limitan con líneas férreas

Si los fraccionamientos a efectuarse en forma de urbanización, limitaren con líneas férreas o fueran cruzados por ellas, se dejarán calles de 20 metros de ancho a cada lado de aquellas.

Nota: Según lo determinan las Ordenanzas N° 6642, 6809 y 7282, las calles Juan Díaz de Solís y Sebastián El Cano, entre Perú y Paraná, tendrán menores anchos.- Ver art. 1.2.4.1. inc. 6 del C.O.U.-

7.1.8.1. Ochavas

Todos los lotes esquineros deberán tener ochavas que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tendrán 3 metros de longitud. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 135 grados sexagesimales.

7.1.8.2. Ochavas especiales en ciertas zonas

Fijase en 3,54 metros la medida de los lados iguales del triángulo de ochavas en todas las encrucijadas de la calle 25 de Mayo, salvo en el cruce de ésta con las calles 9 de Julio e Ituzaingo en que medirán 7,08 metros. Los lados iguales del triángulo que determinan las ochavas dentro del Barrio Parque Aguirre, medirán 7,08 metros, pudiendo reducirse a 4,24 metros en casos debidamente justificados.

7.2 / 7.3. / 7.4. : Estos Títulos quedan anulados por estar incluidos en el C.O.U.

8

OCTAVA PARTE

DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

OCTAVA PARTE: DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

8.1. TITULO I – INSTALACIONES ELECTRICAS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.2. TITULO II – NORMAS GENERALES

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.3. TITULO III – NORMAS DE SEGURIDAD

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.4. TITULO IV – COMPROBACION DE AISLACION

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.5. TITULO V - TABLEROS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.6. TITULO VI - CONDUCTORES

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.7. TITULO VII - CAÑERIAS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.8. TITULO VIII - CAJAS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.9. TITULO IX – INTERRUPTORES, CONMUTADORES Y FUSIBLES

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.9.3. Interruptores automáticos de corriente diferencial de fuga - Ord. 6208-

Será obligatoria la instalación de interruptores automáticos de corriente diferencial de fuga con sensibilidad nominal de 30 M.A. conforme a la norma IRAM 2301, y la calificación de Industria Argentina, según la norma de la Secretaría de Industria de la Nación, en todas las unidades habitacionales comerciales e industriales.

Ver O. Nro. 7042.

8.10. TITULO X – TOMAS, ENCHUFES Y FICHAS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.11. TITULO XI – DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y ARRANQUE DE MOTORES ELECTRICOS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.12. TITULO XII – ACCESORIOS PARA ALUMBRADO

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.13. TITULO XIII – NORMAS PARA LA EJECUCION

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.14. TITULO XIV – INSTALACIONES ELECTRICAS EN LOCALES CON DETERMINADAS CARACTERISTICAS

Ver “Reglamentación de Instalaciones Eléctricas”. O. Nro. 6207.

8.15. TITULO XV – INSTALACION ELECTRICA PARA ILUMINACION DE EFECTOS DE FACHADAS

8.15.1.

La instalación eléctrica para efectos luminosos en fachadas de edificios debe subdividirse en circuitos bifilares, de tal manera que la carga de cada uno no exceda de 20 Amperes. La sección de los conductores de cada circuito, se regirá de acuerdo con lo establecido en “Sección de los conductores en instalaciones eléctricas”.

Los receptáculos de lámparas se admiten como soportes de los conductores, si se instalan a distancia no mayor de 0,40 m. uno de otro. En su defecto se colocarán aisladores cuya distancia entre sí no exceda de 1,50 m. y de modo que los conductores se encuentren separados del muro 2,5 cm. como mínimo.

Cuando la distancia entre soportes no sea mayor de 0,40 m. pueden emplearse conductores desnudos; para distancias mayores deben emplearse conductores con aislación adecuada para servicio a la intemperie.

El comando de la instalación se realizará desde un tablero exclusivo y eléctricamente independiente, y en el que se instalarán los fusibles y el interruptor general de la instalación. En caso de existir más de un circuito puede instalarse también los fusibles e interruptores de cada circuito.

El interruptor general de los circuitos debe ser del tipo de palanca. La capacidad de los interruptores fusibles se calculará de acuerdo con la intensidad establecida en el primer párrafo para los circuitos.

Para instalación de lámparas, reflectores, letreros luminosos o iluminados en lugares que pueden considerarse de difícil acceso o peligrosos, ya sean en la fachada de los edificios, techos, cúpulas, se proveerá a dichos lugares de escaleras, barandas u otros medios eficaces y en forma estable, para evitar caídas o contactos eléctricos casuales al personal encargado de efectuar las instalaciones, cambios o reparaciones.

8.16. TITULO XVI: INSTALACION ELECTRICA EN OBRAS EN CONSTRUCCION

8.16.1.

La ejecución de instalaciones para obras en construcción se ajustará a las prescripciones generales y a las siguientes:

8.16.2.

El comando de la instalación se efectuará desde un tablero principal en el que se instalarán el interruptor y los portafusibles principales; existiendo más de un circuito, se instalarán también interruptores y fusibles para cada uno de ellos.

8.16.3.

Los tableros serán alojados en cajas de metal con tapas a bisagras y de construcción adecuada para la colocación a la intemperie, no permitiéndose el uso de cerraduras. Exceptuándose de esa protección los casos en que se empleen interruptores y portafusibles blindados en cajas de hierro fundido.

8.16.4.

Las líneas generales de alimentación podrán fijarse mediante aisladores de campana sobre muros o sostenes (postes). En ambos casos los puntos de fijación deberán estar a distancia no mayor de 4,00 m. Se utilizarán los conductores aislados que se mencionan en el artículo 8.6.2. "Conductores en instalaciones eléctricas". Para las derivaciones se emplearán los conductores prescritos en el artículo 8.6.4.2. del mismo título.

8.16.5.

Los motores estarán protegidos con cubiertas de material aislante y resistente, salvo los que por sus características especiales posean protección propia.

8.16.6.

Las lámparas se protegerán contra deterioros mecánicos debiendo utilizarse portalámparas de material aislante y no higroscópico.

8.17. TITULO XVII: INSTALACIONES DE MAQUINAS, TRANSFORMADORES, ACUMULADORES

8.17.1.

Las máquinas y transformadores deben ser colocados en lo posible en lugares secos y no en sitios expuestos a gases inflamables o cerca de material combustible. Cuando las máquinas estén colocadas en ambientes húmedos o expuestos al polvo, deben utilizarse construcciones o protecciones especiales, de acuerdo a lo prescrito en este Código.

Los armazones de las máquinas y transformadores deben estar conectados a tierra en forma permanente. Las máquinas y los transformadores deben estar protegidos por fusibles o interruptores automáticos. Los locales en que se instalen acumuladores deben estar bien ventilados. Cada acumulador debe estar montado sobre aisladores de material incombustible y no higroscópico.

Las baterías deben estar dispuestas de manera que no se puedan tocar simultáneamente y en forma casual dos puntos que tengan entre sí una tensión mayor de 225 Volt.

Para las conexiones debe evitarse el uso de cualquier material que por su calidad o forma esté sujeto a corrosión y los conductores deben estar instalados en forma que permanezcan protegidos contra deterioros debidos a los vapores de ácidos.

8.18. TITULO XVIII: DOCUMENTACION TECNICA PARA INSTALACIONES ELECTRICAS

8.18.1.

En la documentación técnica exigida por este Código, en “Documentos necesarios para tramitar instalaciones” y “Planos y escalas métricas para la edificación e instalaciones” se especificará además:

8.18.2.

La canalización debidamente acotada, indicando la ubicación de los tableros, motores, resistencias, como así también el sistema y número de cada uno de ellos. Los esquemas de las conexiones de los tableros, dimensiones de los mismos y mención de los locales en donde serán colocados.

8.18.3.

Cuadro de referencias en donde se indicarán la numeración, destino de los circuitos y longitud de los mismos, intensidad en Amperes sección en mm². de los conductores y ramales, tensión de suministro. Si la instalación va en cañería se indicará el diámetro de los caños. Se usarán los símbolos adoptados por el IRAM.

8.19. TITULO XIX: INSPECCIÓN Y CONSERVACION DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

8.19.1. Inspección de Instalaciones

Las inspecciones requeridas serán las siguientes:

8.19.2. Cañerías y cajas

Antes de procederse al cierre de canaletas, hormigonado, etc.

8.19.3. Condiciones

Durante su colocación en cañerías. En el caso de conductores a la vista, la inspección se solicitará cuando hayan sido colocadas las grampas y aisladores.

8.19.4. Tableros

Elementos de maniobra y protección, mediciones.

Las instalaciones a cargo de Instaladores o Empresas de primera y segunda categoría, quedan eximidas de las inspecciones indicadas en los artículos 8.19.2. y 8.19.3., pero estarán sujetas a un sistema de inspecciones parciales, sin aviso previo, que establecerá la S.S.R.U.

Quedarán también involucradas en este sistema las instalaciones a cargo de Instaladores o Empresas de Tercera Categoría que presente un Director de Instalaciones.

8.19.5. Conservación de las instalaciones

Una instalación deberá conservarse en buen estado de funcionamiento.

Cualquier parte de la instalación o aparato que no esté de acuerdo a las prescripciones de este Código deberá ser colocada en condiciones reglamentarias corrigiendo las deficiencias o retirando de servicio al aparato.

8.20. TITULO XX: APLICACIÓN DE PENALIDADES

8.20.1.

Cuando se compruebe que una instalación no se ajuste o no se encuentre en las condiciones prescriptas en esta reglamentación, se aplicarán las penalidades establecidas en este Código, sin perjuicio de que la SECRETARIA podrá informar cuando sea pertinente la corrección de las deficiencias observadas, y disponer el sellado de la instalación o la suspensión del suministro de la energía eléctrica.

NOTA: INSTALACION y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y MONTACARGAS se rige por el Art. 4.2.6.1. de este CE, la Ord. N° 8406 y el CECABA .

ANEXOS

FORMULARIOS

FORMULARIOS

- F.I. - Carátula Planos de Construcción
- F.II. - Normas para la presentación de planos - Tramitación
- F.III. - Solicitud de Corrección de Plano Original
- F.IV. - Solicitud de Copia de Plano
- F.V. - Solicitud de Certificado Final de Obra
- F.VI. - Declaración Jurada de Forestación
- F.VII. - Veredas - Declaración
- F.VIII. - Estadística Provincial
- F.IX. - Visación Previa
- F.X. - Solicitud de Información de Código
- F.XI - Conclusión de los Trabajos.



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO I

CARATULA PLANOS DE CONSTRUCCION

	9.00	9.00
1.50	CIRCUNSC	SECCION
1.50	MANZ.	PARCELA
6.00	PLANO DE (CONSTRUCCIÓN – AMPLIACION – REGULARIZACIÓN – CONFORME A OBRA – MODIF. INTER. según corresponda) DESTINO: PROPIEDAD DE: <h3 style="text-align: center;">NOMBRE Y APELLIDO DEL PROPIETARIO</h3> CALLE: PARTIDO DE SAN ISIDRO LOCALIDAD Esc: 1:100	
1.50	Exp. anterior:	ZONA: 0.90 FOS: FOT: PARTIDA: CUENTA: 0.75
7.50	UBICACION S/TITULO Manz: Lote: Ancho de Calle: Ancho de Acera:	SUPERFICIES TERRENO m2 CUB. APROBADA m2 CUB. A AMPLIAR m2 CUB. A REGULARIZAR m2 CUB. TOTAL m2 PILETA m2 LIBRE m2 DE PROYECTO F.O.S.: F.O.T.: 1.00
1.50	La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.	
6.00	PROPIETARIOS: DOMICILIO: PROY. Y DIRECC.: DOMICILIO: Mat.CAPBA: Mat.Mun.:	
3.00	CONSTRUCCION: DOMICILIO: Mat.CAPBA: Mat.Mun.:	
3.00	VISACION PROYECTO Conforme: Fecha:	
3.00	REG. DE FIRMAS Conforme: Fecha:	
	4.50	13.50



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO II

NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS – TRAMITACION

La presentación de planos para la solicitud de Permisos de Construcción se realizará previo al inicio de las obras.

La tramitación y documentación necesaria para la solicitud de Permisos de Construcción, Ampliación, Regularización, Conforme a Obra, Modificaciones Internas o Demolición, se efectuará atendiendo lo siguiente:

INSCRIPCION DE PROFESIONALES:

Los planos municipales que se presenten deberán estar firmados por profesionales matriculados ante los colegios respectivos (Arquitectos – Ingenieros – Técnicos) e inscriptos en el Registro de Firmas de esta Municipalidad. Esta última inscripción se efectúa en la Dirección de Obras Particulares (5to. Piso) en el horario de 8 a 13hs. Con la presentación de documentos personales, Carnet Profesional y constancia de matrícula al día.

PRESENTACION PARCELARIA:

Se efectúa en la Dirección de Catastro.

Requiere: Una copia heliográfica sellada del plano municipal, una copia del título de propiedad y listado de libre deuda de tasas municipales.

VISACION PREVIA:

Se efectúa en la Dirección de Obras Particulares.

Requiere: Documentación retirada de Catastro, Copia de Plano para visar, Planilla de Estadística por duplicado, Planilla de Forestación, Planilla de Veredas por duplicado, Declaración Jurada, Formulario de Constitución de Domicilio, Fotografías impresas (de corresponder), Copia de Plano Aprobado anterior si lo hubiere y en el caso de demoliciones deberá agregarse Memoria Descriptiva de la Demolición y Certificado de Desratización.

INICIACION DE EXPEDIENTE CON LA PRESENTACION DEL LEGAJO DEFINITIVO:

Se autoriza su iniciación en la Dirección de Obras Particulares (5to. Piso) y se inicia, con el pago de un sellado, en Mesa General de Entradas (1er Subsuelo).

Documentación requerida para iniciar Expediente:

1. Copia de Plano con Certificación Parcelaria.-
2. Original en papel calco 90Grs. (de corresponder).-
3. Copias de Plano con correcciones de Visado.-
4. Copia de Plano visada en el Colegio Profesional respectivo.-
5. Copia de Plano sellada por AySA S.A.-
6. Siete Copias de Plano.-
7. Copia Certificada del antecedente (de corresponder).-
8. Folios restantes de la Cert. Parcelaria (Escritura y Libre Deuda ABL).-
9. Dos fotocopias del contrato y de la planilla anexa visados por el Colegio Profesional.-
10. Dos fotocopias Boleta de Aportes.-
11. Planilla de estadística por duplicado.-
12. Planilla de forestación.-
13. Planilla de veredas por duplicado.-
14. Fotografías impresas según Decreto 1934/09 (de corresponder).-
15. Declaración Jurada del propietario.-
16. Liquidación de Derechos de Construcción.-
17. Asiento de Pago de los Derechos de Construcción.-
18. Planilla de Visación Previa.-
19. Formulario de Constitución de domicilio.-



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO III

SOLICITUD DE CORRECCION DE PLANO ORIGINAL

San Isidro,.....

**SEÑOR
INTENDENTE MUNICIPAL
DE SAN ISIDRO**

S / D

Objeto: Solicitar **CORRECCION DE PLANO ORIGINAL**

Exp. de Construcción N°:

El que suscribe,

....., con documento de identidad N°

y domicilio particular en,

se dirige a Usted a los efectos de solicitar corrección del plano original de la propiedad sita en.....

.....

cuyos datos catastrales son: Circ.:..... Secc.:..... Manz./Fr.:..... Parc.:.....

Las modificaciones a efectuarse se indican en croquis/plano que se adjunta y consisten en:

.....

.....

Dejo constancia que a requerimiento de ese Municipio y cuando sea necesario, indicaré el profesional que se hará cargo de los trabajos.

Sin otro particular saludo a Usted atentamente.

.....
Firma del propietario



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO IV

SOLICITUD DE COPIA DE PLANO

San Isidro,.....

**SEÑOR
INTENDENTE MUNICIPAL
DE SAN ISIDRO**
S / D

En mi carácter de: **(1)** propietario, locatario, profesional actuante, gestor del inmueble con frente a la calle N° entre.....y.....

de la localidad de, solicito se me extienda **(2)**..... copia/s certificada/s del plano correspondiente al edificio cuyos datos se indican:

Expediente N° Letra..... Año

Plano caratulado a nombre de**(3)**

Otros antecedentes

Ubicación catastral: Circ.....Secc.....Manz.....Parc.....

Saluda al Sr. Intendente Municipal muy atentamente.

.....
Firma

Apellido y nombre:

Domicilio:

Teléfono:

Documento:

Referencias:

- (1) Tachar lo que no corresponda.
- (2) Indicar número en letras.
- (3) En todos los casos deberá presentar documentación que acredite titularidad y/o carácter invocado.

Nota: Transcurrido el plazo de dos (2) meses sin que la copia de plano haya sido retirada por el interesado, se remitirán las actuaciones al Archivo Técnico.



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO V

SOLICITUD DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA

San Isidro,.....

**SEÑOR
INTENDENTE MUNICIPAL
DE SAN ISIDRO**
S _____ / _____ D

De nuestra consideración:

Los que suscriben
..... como propietario, y
..... como profesional de la obra sita en la calle
..... N° de este Partido cuyo expediente de
construcción se tramita bajo el N°.....Letra.....Año
solicitan se nos extienda el Certificado Final de Obra.

Dejamos constancia que la finca se podrá inspeccionar en el siguiente horario o días:

DIAS:

HORA:

TELEFONO:

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

.....
Propietario

.....
Profesional



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO VI

**DECLARACION JURADA DE FORESTACION
Ordenanza N° 6610**

NOMENCLATURA CATASTRAL (Ubicación de la obra)

**Croquis de lote y acera indicando árboles existentes y/o a plantar, (externos e internos).
Indicar tipo y/o especie de los mismos.**

-
-
-

**La autorización para la extracción de algún ejemplar arbóreo, según esta Declaración Jurada, será otorgada por la Dirección de Parques y Paseos, previo a la iniciación del Expediente de Permiso de Construcción o Aprobación de Planos.
Una vez otorgado dicho permiso, no se le otorgará ninguna extracción.
Sólo serán considerados casos de seguridad extrema, atendiendo al estado fitosanitario de la especie.**

ORDENANZA N° 6610 - Decreto Reglamentario N° 972/89

ARTICULO 1°.- "Los árboles a colocarse en los espacios públicos se elegirán entre especies predominantes en el Partido y/o autóctonas conforme lo establezca la Dirección de Parques y Paseos teniendo en cuenta las características del lugar. Se tenderá a completar, al menos cada cuadra, con ejemplares de la misma especie a fin de unificar el paisaje.

Las especies se elegirán entre las siguientes: Tilo, Fresno, Jacarandá, Catalpa, Plátano y otras que a consideración vea la Dirección de Parques y Paseos".

ARTICULO 2°.- "Como norma general los árboles se colocarán distanciados 6 a 8 metros retirados 2,50m. (mínimo) de la línea de edificación (o línea municipal) y 0,60m (mínimo) del borde de cordón o zanja de desagüe.

No obstante serán tenidas en cuenta situaciones particulares donde no sea posible ajustarse estrictamente a estas dimensiones.

En caso de existir sobre la cuadra, o a lo largo de la calle, una línea de árboles preexistentes, se tratará de respetarla en tanto ésta no exceda los límites de seguridad establecidos.

La ubicación del primero y último árbol de la cuadra será la que determine la prolongación imaginaria de la línea de ochava hasta su intersección con el cordón de vereda. En caso de no existir cordón se establecerá que pase por una línea imaginaria ubicada a 3,50m de las líneas municipales respectivas".

ARTICULO 3°.- "El sector ocupado por el árbol debe tener una superficie mínima (cantero) de forma cuadrada de 0,80m a 1,00m de lado. Tendrán un cordón perimetral de cemento de 0,10m x 0,10m y se retirarán como mínimo 0,30m de la línea del cordón y 2,00m de la línea municipal. El cantero no podrá sobresalir del cordón de vereda.

En caso de existir carpeta verde, no será necesaria la construcción de canteros".

ARTICULO 4°.- "Los proyectos de obras privadas o públicas deberán respetar dentro de las posibilidades técnicas, la ubicación de los árboles preexistentes en las aceras, espacios públicos y predios privados. Cuando un árbol ubicado en la acera afecte el proyecto de construcción particular en alguna de sus partes (acceso vehicular, balcones, marquesinas, etc.), deberá demostrarse que es imposible realizar la obra sin la extracción del árbol. La Dirección de Parques y Paseos, en forma conjunta con la Dirección de Ordenamiento Urbano, estudiará y evaluará el caso y, si correspondiere, podrá autorizar la extracción como excepción, pero condicionando a la reposición del ejemplar extraído y entrega al Vivero Municipal de 2 (dos) ejemplares más de la especie y edad que determine la autoridad municipal competente para su posterior ubicación en la vía pública".

"La forestación existente dentro de los predios particulares también debe ser conservada y en caso de ser necesario la extracción de alguna especie por razones justificables la Autoridad de Aplicación establecerá las condiciones de reposición, debiendo como mínimo efectuarse el reemplazo dentro del mismo predio del ejemplar extraído, si ello no resultare técnicamente posible se tratará de ubicarlo en un radio próximo y como última instancia se adoptará el criterio establecido precedentemente de donación del ejemplar al Vivero Municipal".

En nuestro carácter de propietario y profesional de la finca de referencia nos responsabilizamos del mantenimiento y/o plantación de las especies arbóreas indicadas, notificándonos que se verificará el fiel cumplimiento de lo allí especificado.

.....
Propietario

.....
Profesional



Municipalidad de San Isidro

FORMULARIO VII

VEREDAS/DECLARACION

VEREDAS Decreto N° 2912/2000

El señor, como propietario del inmueble ubicado en la calle, del Partido de San Isidro, y el señor, en su carácter de profesional interviniente en el expediente n°, se notifican en este acto y declaran conocer todas las normas impuestas a los propietarios de los inmuebles respecto de la construcción y mantenimiento de las veredas, establecidas en el Título 6, del Código de Edificación vigente, según Ordenanza n° 7015 y su Decreto reglamentario n° 3276/92.

Asimismo, reconocen que la acera o vereda del inmueble motivo de las actuaciones presentes, es de dominio público municipal, y la construcción de la misma, es una obra pública de infraestructura urbana, a cargo del propietario frentista del bien (Artículos 3.6.1. y 3.6.2. del Código de Edificación), y de responsabilidad administrativa y técnica de ambos, respectivamente, ante esta Municipalidad.

Cuando construyan o reconstruyan veredas o entradas de vehículos deberán tener previamente aprobados Línea Municipal y Nivel por la Dirección de Catastro Municipal, repartición a la cual solicitarán el servicio pertinente, según Artículo 3.6.2.6. del Código de Edificación y el Artículo 10° del Decreto 3276/92.

Reconocen además, que el Municipio por razones de seguridad en cuanto el tránsito de personas lo exigiere, podrá previa intimación, ejecutar la acera o demoler y reconstruir la existente, siempre con cargo al propietario frentista, pudiendo demandarlo por el monto resultante, por la vía del apremio judicial.

Para ejecutar o demoler y reconstruir una vereda de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, el propietario frentista será intimado previamente a realizar las obras dentro de los plazos y procedimiento establecido en el Artículo 2° del Decreto n° 3276/92 reglamentario de la Ordenanza n° 7015 (deberán iniciarse las obras dentro de los cuarenta y cinco (45) días de notificado el propietario y el plazo de terminación será fijado por la oficina técnica correspondiente).

El Municipio a través de la Dirección de Obras Particulares verificará en la presentación de planos de construcción de los inmuebles el detalle constructivo del sector de vereda el que responderá a las especificaciones técnicas exigidas en la normativa.

No se otorgarán las finales de obra en tanto las veredas no se hayan ejecutado adecuadamente (Artículo 11° Decreto Reglamentario n° 3276/92).

Firmas:

.....
Propietario

.....
Profesional



MINISTERIO DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ESTADÍSTICA

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD DE:

Ley 17,622 Art. 10: La información que se suministra será estrictamente secreta y solo se utilizará con fines estadísticos

1- NOMENCLATURA CATASTRAL

Circ.	Secc.	Mz. Ch. Qta. Fracc.						Parcela				Sub. Parcela								
		Cd.	Número		Letra		Número		Letra											

2- IDENTIFICACIÓN DE TRÁMITE

2.1. Numero	2.2 Aprobación del tramite		2.3 Tipo de tramite De Trámite	2.3.1 <input type="checkbox"/> Permiso de construcción	Plazo en meses
	Mes	Año		2.3.2 <input type="checkbox"/> Permiso de aplicación	
		2.3.3 <input type="checkbox"/> Construcción a empadronar	Añode ejecución
				2.3.4 <input type="checkbox"/> Aplicación a empadronar	

3- TIPO DE IDENTIFICACIÓN

3.01 <input type="checkbox"/> Vivienda	3.09 <input type="checkbox"/> Hotelaria y alojamiento
3.02 <input type="checkbox"/> Industria	3.10 <input type="checkbox"/> Espectáculos
3.03 <input type="checkbox"/> Administración, Bancos, Financieras	3.11 <input type="checkbox"/> Cultura
3.04 <input type="checkbox"/> Comercio	3.12 <input type="checkbox"/> Deportes y recreación
3.05 <input type="checkbox"/> Almacenaje	3.13 <input type="checkbox"/> Gastronomía
3.06 <input type="checkbox"/> Educación	3.14 <input type="checkbox"/> Arquitectura funeraria
3.07 <input type="checkbox"/> Salud	3.15 <input type="checkbox"/> Otras (especificar) _____
3.08 <input type="checkbox"/> Transporte	_____

4- MEDIDAS Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

Concepto	Destinada a Vivienda	NO Destinada a Vivienda
Superficie cubierta (m2)		
Superficie semicubierta (m2)		
Categoría		

5- CANTIDADES DE VIVIENDAS Y HABITACIONES

Total Vivienda	<input type="text"/>	Total Habitaciones	<input type="text"/>
----------------	----------------------	--------------------	----------------------

6- FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 <input type="checkbox"/> Sin financiamiento
6.2 <input type="checkbox"/> Con financiamiento privado
6.3 <input type="checkbox"/> Con financiamiento FONAVI FOPROVI
6.4 <input type="checkbox"/> Con otros financiamientos oficial

7- DESTINATARIO DE LA OBRA

7.1 <input type="checkbox"/> Sector Público
7.2 <input type="checkbox"/> Sector Privado

8- SERVICIOS DOMICILIARIOS**9- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS**

Agua Corriente	Gas	Cloaca	Electricidad domestica	Teléfono	Alumbrado Público	Recolección De Residus	Pavimento	Proximidad al transporte Menos de tres cuadras
<input type="checkbox"/> SI								
<input type="checkbox"/> NO								

Responsable de esta información: _____
 Apellido y nombre: _____
 Matriz. C.P. N°: Matric. Munic. N°:
 Domicilio: _____

Observaciones: _____

Visado del Municipio _____

Firma

Firma y Sello

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DE LA PLANILLA

Esta planilla deberá presentarse para todos los tipos de trámite que se consignan en el ítem 2 –IDENTIFICACIÓN DEL TRÁMITE

1 - Nomenclatura Catastral:

Se indicará la información colocando un solo carácter (letra o número) por casilla. Cuando la información numérica constante de un número de cifras menor al número de casillas destinadas, se llenará dejando las casillas en blanco a la izquierda.

La circunscripción deberá anotarse en números arábigos: por ejemplos –circ. III: 3 circ. X:10

CÓDIGO Cd). Se colocará:

Chacra: 1	Fracción: 4	Fracción: 6
Quinta: 2	Manzana de chacra de chacra: 5	Fracción de quinta: 7
Manzana: 3	Manzana de quinta: 6	Rural: 9

2 - Identificación de trámite:

El número (2,1) y fecha (2,2) serán llenados por la Municipalidad.

Permiso de construcción: es el trámite que se efectuara para toda construcción nueva, es decir el levantamiento independiente completamente nuevo, ya sea que el sitio sobre el cual se construye haya estado no previamente ocupado.

PERMISO DE AMPLIACIÓN: es el trámite que se efectúa para agregar espacio a una estructura existente.

CONSTRUCCIÓN A EMPADRONAR: es el trámite necesario para legalizar municipal idamente una construcción ya realizada sin permiso previo.

AMPLIACIÓN A EMPADRONAR: es el trámite necesario para legalizar municipalmente una ampliación ya realizada sin permiso previo.

En caso de los “permiso de construcción” o “ampliación”, llevarán el plazo de ejecución en meses.

Para los empadronamientos, ya sean construcciones o ampliaciones, se consignará el año de ejecución.

3 – Tipo de Edificación:

Marcar con una (x) el tipo que corresponda, teniendo en cuenta las siguientes definiciones:

3.1. –VIVIENDA: Habitación o conjuntos de habitaciones y sus accesorios en un edificio permanente que se destina a morada.

Debe tener acceso separado a una calle o a un espacio común dentro de un edificio.

3.2. –INDUSTRIA: Edificaciones destinadas a las actividades industriales, como así también invernáculos, locales para cría de animales, tinglados, etc.

3.3. –ADMINISTRACIÓN, BANCOS, FINANCIERAS: comprenden edificaciones que se destinan a actividades administrativas por parte de empresas y otras instituciones privadas.

3.4. –COMERCIO: Edificaciones que se destinan a actividades comerciales mayoristas y minoristas, tales como: mercados, galerías, etc.

3.5. –ALMACENAJE: Comprenden las edificaciones destinadas al almacenaje de mercaderías u objetos, como por ejemplo: depósitos, galpones, etc.

3.6. –EDUCACIÓN: Edificaciones destinadas a las actividades educativas (escuelas, academias, guarderías, etc.)

3.7. –SALUD: Edificaciones destinadas a la atención de la salud(hospitales, salas sanatorias, consultorios, etc.)

3.8. –TRANSPORTE: Edificaciones destinadas a estaciones terminales por cualquier tipo de vía, estaciones de servicios, cocheras, estacionamientos.

3.9. –HOTELERÍA Y ALOJAMIENTO: Edificaciones destinadas al alojamiento de personas (hospedajes, pensiones, geriátricos, etc.)

3.10. –ESPECTACULOS: Edificaciones destinadas a teatros, cines auditorios, etc.

3.11. –CULTURA: Edificaciones destinadas a bibliotecas, museos, galerías de arte.

3.12. –DEPORTE Y RECREACIÓN: Edificaciones destinadas a clubes deportivos, estadios, gimnasios, natatorios, canchas, salones de fiestas, locales bailables, casino, etc.

3.13. –GASTRONOMIA: Edificaciones destinadas a restaurantes, bares, confiterías, etc.

3.14. –ARQUITECTURA FUNERARIA: Edificaciones destinadas a velatorios, cementerios, nichos y panteones.

3.15. –OTRAS: Edificaciones destinadas a actividades no incluidas en las definiciones anteriores.

4 – Medidas y categorías de la construcción:

Consigne los datos en la columna que corresponde de acuerdo a las siguientes definiciones:

SUPERFICIE CUBIERTA: Es la suma de superficies de cada piso, medidas desde la cara exterior de las paredes exteriores exceptuando la superficie de los balcones.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Superficie techada que presenta dos o más caras libres.

CATEGORÍA: Indique la letra que corresponda a la categoría definida por formularios 103, 104, y 105 “edificios” o “ampliación de edificios” 104 A 105 A, de la Dirección de Catastro Territorial.

5 – Cantidad de viviendas y habitaciones:

- Exclusivamente para “permisos de construcción” o “construcción a empadronar”.
- Si el permiso abarca más de una vivienda, consignar la suma de habitaciones de todas las viviendas.
- **Habitación:** Es toda parte de la vivienda que pueda ser considerada como cuarto pieza, exceptuando cocina, baño, locales, pasillos, cocheras y balcones.



Municipalidad de San Isidro
 Secretaría de Inspecciones, Registros
 Urbanos y Tránsito.-

VISADO N°:

Calle.....**N°**.....

Circ..... **Secc**.....**Mz./Fr**.....**Parc**.....

Documentación requerida para iniciar Expediente:

- 20. Copia de Plano con Certificación Parcelaria.-
- 21. Original en papel calco 90Grs. (de corresponder).-
- 22. Copias de Plano con correcciones de Visado.-
- 23. Copia de Plano visada en el Colegio Profesional respectivo.-
- 24. Copia de Plano sellada por AySA S.A.-
- 25. Siete Copias de Plano.-
- 26. Copia Certificada del antecedente (de corresponder).-
- 27. Folios restantes de la Cert. Parcelaria (Escritura y Libre Deuda ABL).-
- 28. Dos fotocopias del contrato y de la planilla anexa visados por el Colegio Profesional.-
- 29. Dos fotocopias Boleta de Aportes.-
- 30. Planilla de estadística por duplicado.-
- 31. Planilla de forestación.-
- 32. Planilla de veredas por duplicado.-
- 33. Fotografías impresas según Decreto 1934/09 (de corresponder).-
- 34. Declaración Jurada del propietario.-
- 35. Liquidación de Derechos de Construcción.-
- 36. Asiento de Pago de los Derechos de Construcción.-
- 37. Planilla de Visación Previa.-
- 38. Formulario de Constitución de domicilio.-

NOTA: FORMATO PLANO MUNICIPAL

A los efectos de posibilitar el escaneo de los planos se solicita respetar la medida máxima indicada para los mismos: 108cm x 90cm (6 carátulas en sentido horizontal y 3 carátulas en sentido vertical).-

Sr. Profesional:

En el plano presentado ante esta Dirección General de Obras Particulares para su revisión, previa a la autorización de iniciación de Expediente, se han efectuado las siguientes observaciones:

Si/No: Se autoriza la presentación de la documentación para iniciar expediente.

La presente autorización no implica que no pudieran surgir observaciones posteriores, no da derechos a iniciar la obra y no significa la aprobación del plano.-

Dirección General de Obras Particulares
San isidro, ___ de _____ de ____.-



Municipalidad de San Isidro
Secretaría de Inspecciones, Registros
Urbanos y Tránsito

FORMULARIO X

N° / 09

FECHA DE INGRESO
..... / /

SOLICITUD DE INFORMACION DE CODIGO
CONSULTA PREVIA
(NO AUTORIZA OBRA)

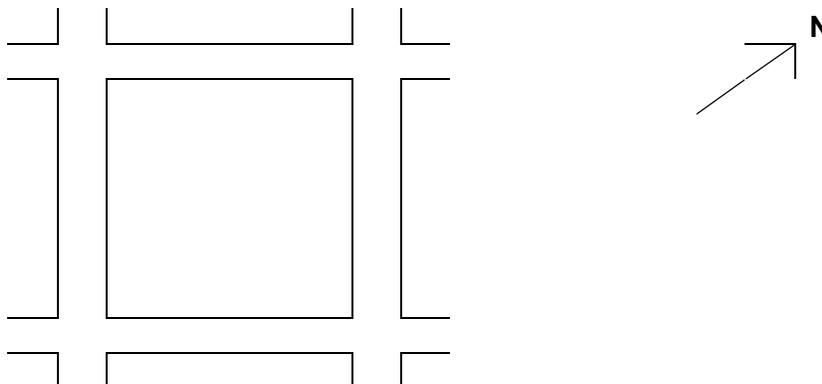
- Apellido y Nombre:
- Tipo y N° de Documento:
- Domicilio Real:
- Domicilio constituido en el radio del Partido:
- N° de Teléfono: e-mail:
(línea fija)

Indicar si es: Propietario Apoderado Profesional

- Si es Profesional: Mat. Colegio N° Mat. Municipal N°

DATOS DE LA PROPIEDAD SOBRE LA QUE SE CONSULTA

- Calle y N°
- Nom. Catastral: Circ. Secc. Mz./Fracc. Parc U.F. Polígono
- N° Cuenta Corriente Municipal:
- Indicar los nombres de las calles que rodean el macizo (manzana o fracción)



- Indicar si el lote es esquinero o intermedio

SOLICITUD DE INFORMACION
N° / 09

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito

SU CONSULTA HA SIDO INGRESADA POR:

<input type="checkbox"/>	DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO	Tel.: 4512-3049
<input type="checkbox"/>	DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES	Tel.: 4512-3521
<input type="checkbox"/>	DIRECCION DE CATASTRO	Tel.: 4512-3520

LEER AL REVERSO

- Superficie del predio:
- Ancho del predio:
- Profundidad del predio:
- Tiene construcción existente: SI NO * Si tiene, adjuntar PLANO APROBADO ANTERIOR

Consulta:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... Firma:.....

Aclaración:

Documentación a adjuntar:

- Si la consulta se refiere específicamente a Código (Ej.: FOS y FOT de la Zona Rm1), se deberá presentar fotocopia de DNI. del solicitante. Dependiendo de la consulta presentada, podrá requerirse también la presentación de un servicio a nombre del solicitante.
- Para consultas que se realicen de Código pero sobre una parcela en particular o un uso en particular (Ej.: ¿puedo construir un local de x m² en la parcela ubicada en ...) se deberá presentar:
 - Fotocopia del DNI. del solicitante
 - Escritura o Boleto de Compra Venta del inmueble sobre el cual se efectúa la consulta
 - Fotocopia de la Credencial Profesional (si el solicitante es Profesional)
 - Fotocopia del Poder o Carta Poder (si el solicitante es Apoderado)
 - Fotos del frente actualizada.

SR. PROPIETARIO – VECINO – PROFESIONAL

Detalles a tener en cuenta:

1. A fin de organizar las inquietudes y solicitudes, se instrumentó la presentación previa por escrito de las Solicitudes de Información mediante el presente Formulario. No obstante le informamos que se encuentran a su disposición en el 5º Piso de la Av. Centenario N° 77 los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación para su consulta, como así también el Código de Ordenamiento Urbano en nuestra página web: www.sanisidro.gov.ar / legislación / C.O.U.
2. Su presentación es a título informativo. **NO LO AUTORIZA** a iniciar su obra ni trabajos en el predio.
3. La respuesta a la presente Solicitud se brindará por escrito.
4. Para obtener la autorización y/o resolución DEFINITIVA deberá iniciar Expediente para su tratamiento.

FECHA: FIRMA: ACLARACION:

SR. PROPIETARIO – VECINO – PROFESIONAL

Detalles a tener en cuenta:

1. A fin de organizar las inquietudes y solicitudes, se instrumentó la presentación previa por escrito de las Solicitudes de Información mediante el presente Formulario. No obstante le informamos que se encuentran a su disposición en el 5º Piso de la Av. Centenario N° 77 los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación para su consulta, como así también el Código de Ordenamiento Urbano en nuestra página web: www.sanisidro.gov.ar / legislación / C.O.U.
2. Su presentación es a título informativo. **NO LO AUTORIZA** a iniciar su obra ni trabajos en el predio.
3. La respuesta a la presente Solicitud se brindará por escrito.
4. Para obtener la autorización y/o resolución DEFINITIVA deberá iniciar Expediente para su tratamiento.



FORMULARIO N° XI

**FECHA DE CONCLUSIÓN
DE LOS TRABAJOS**

San Isidro.....

**SR. INTENDENTE MUNICIPAL
DR. GUSTAVO POSSE
S/D**

De nuestra consideración:

Los que suscriben.....y
....., como Propietario, y
Matrícula Provincial N°....., Matrícula Municipal N°....., como
Profesional de la obra de (Demolición, construcción, ampliación, etc.) sita en la
calle.....N°.....de este Partido, con Expediente N°.....Año.....,
declaran que la conclusión de los trabajos será en el mes dedel
Año....., salvo caso fortuito o razones de fuerza mayor.

De corresponder, solicitaremos con no menos de treinta (30) días de
anticipación al vencimiento del plazo, la prórroga que estimaremos procedente, para su
consideración por la Municipalidad.

Propietario

Profesional

DNI.....

DNI.....

Domicilio.....

Domicilio.....

DECRETOS REGLAMENTARIOS

San Isidro, 12 de marzo de 1971.

DECRETO NUMERO: **3 1 3**

VISTO

QUE es menester ir concretando las formulaciones que conduzcan a convertir el Plan Regular en un instrumento integra; y

Considerando:

QUE el Decreto N° 270/69, fijó la primera etapa de este Plan Regulador que moderniza y adecua el Código de Edificación (Ordenanza N° 3805);

QUE consecuentemente, resulta necesario establecer el control sobre ciertos usos permitidos o permitibles por medio de normas adecuadas a la conveniencia y costumbres locales;

QUE en este orden de ideas cabe acotar la necesidad de legislar respecto a la instalación y habilitación de establecimientos para el alojamiento eventual o permanente del ámbito del Partido de San Isidro, con acuerdo a la orientación mantenida de zonificación, al derecho consuetudinario y al resguardo de la tranquilidad vecinal;

QUE el tema plena relación con la policía de costumbres, y por la especial relevancia y proyección de la materia en la vida municipal deber actuarse con equilibrado criterio y prudente apreciación de las características de lugar y tiempo, sin olvidar el medio social en que tales expresiones se manifiestan;

QUE ha de tenerse la especial conformación urbanísticas y social de San Isidro, con sus áreas centrales y sus zonas –residenciales unas e industriales otras- de definidas características todas ellas, relacionado su crecimiento y desarrollo con su peculiar tradición;

QUE los establecimientos destinados a tal fin, se llamen Hoteles, Pensiones, Residencias, etc., ofrecen dos modalidades de uso perfectamente delimitables las que, en virtud de las razones generadas por el crecimiento demográfico y el desarrollo urbano de esta ciudad, deben originar un tratamiento disímil y, consecuentemente, modular su funcionamiento en base a los fundamentos invocados;

QUE, por lo tanto, se hace imprescindible el anexar a las normas vigentes las que conduzcan a un ordenamiento que, en esencia contemple y soluciones los eventos en la materia puedan suscitarse;

QUE, bajo el criterio básico de considerar la instalación de Hoteles, Pensiones y/o similares como equipamiento de complementaria necesidad a las zonas cuya intensidad de uso, concentración de población, comercio y radicación de centros recreativos así lo requieran, es del caso excluir de esta tesitura el resto del Partido, es decir permitir su instalación en AREAS CENTRALES únicamente, por considerar a las zonas restantes como netamente residenciales o industriales;

QUE por las razones expuestas y por los aducidos principios de respecto a las costumbres, densidad demográfica, nucleonamiento comercial, a los que surgen de la radicación de establecimientos educacionales y servicios asistenciales, la otra modalidad de uso de los comercios que nos ocupan los llamados Hoteles por Hora o Hotel Alojamiento u Hoteles habilitados, resultaría claramente inconveniente;

QUE es obvio el acotar mayores motivaciones a las expuestas, la modalidad tradicionalistas de San Isidro las hace de por si irreversibles y ellas impelen, sin que medie ninguna posición dubitativa, a adoptar la medida que se estima justa y conveniente;

POR ello, en ejercicio de sus atribuciones que la confiere la Ley N° 7443 en el punto 1ro, del inciso a) de su artículo 5°;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTICULO 1°.- Se permitirá exclusivamente dentro de las AREAS CENTRALES del ***** Partido de San Isidro la edificación e instalación de HOTELES, PENSIONES Y/O SIMILIARES, quedando prohibida dentro de sus jurisdicción la construcción y habilitación de los denominados “Hoteles por hora, Alojamiento y/o similares.-

ARTICULO 2°.- La norma precedente queda incorporada como artículo 3.2.16.8. al Código
***** de Edificación (Ordenanza N° 3805 y su modificatoria el Decreto N°
270/69).-

ARTICULO 3°.-: Dése al Libro de Decretos. Regístrese. Comuníquese y publíquese por me-
***** dio del Departamento de Prensa. Tomen conocimiento todas las Secretarías
Municipales, Información Parlamentaria y Coordinación de los Concejos de la Comunidad.
Cumplido. ARCHIVESE.

Sr. Secretario de Gobierno Bernardo TRAVAGLINI Capitán de Navio (R.E.) Guillermo Lessa

San Isidro, 3 de diciembre de 1992.

DECRETO NUMERO: **3 2 7 6**

VISTO la Ordenanza N° 7015 sancionada el 20 de mayo de 1992, por la que se aprobaron las “Normas Edilicias de Construcción, Reconstrucción y Conservación de Veredas en el Partido”; y

Considerando:

QUE, se hace necesario para su correcta aplicación se determinen las obligaciones de los propietarios frentistas en cuanto a la conservación y construcción de las veredas, y se establezcan las competencias en el ámbito municipal;

QUE, por lo tanto, corresponde dicta el pertinente decreto reglamentario de la citada norma legal;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a:

CAPITULO I

De la obligación de construir y conservar las aceras y de los Plazos para su ejecución:

ARTICULO 1°.- Todo propietario de predio baldío o edificado con frente a la vía pública, ***** está obligado a construir y conservar la acera o vereda de acuerdo a las especificaciones técnica de la Ordenanza N° 7015.

ARTICULO 2°.- La construcción, reconstrucción o reparación de aceras deberá iniciarse ***** dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo y el plazo de su terminación, que será fijado por la Oficina Técnica correspondiente, no podrá excederse de los noventa (90) días hábiles.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado, dará lugar a la aplicación de las multas que establezcan las reglamentaciones.

La Municipalidad podrá ejecutar o reparar aceras a costa del propietario cuando se trate de arterias de intenso tránsito o medien razones de seguridad pública, sin perjuicio de aplicar penalidades vigentes y disponer las clausuras que pudieren corresponder.

ARTICULO 3°.- En el caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras de ***** construcción, deberá iniciarse la ejecución de la acera reglamentaria y su plazo no podrá exceder de los treinta (30) días hábiles.

ARTICULO 4°.- El tratamiento del solado de acera durante la demolición o ejecución de ***** obra se procederá a efectuar según lo indicado a continuación:

- a) Con ocupación de la vía pública con valla provisoria : El sector de acera por fuera de dicha valla deberá tener solado transitable con un ancho mínimo de 1,00 m.
- b) Sin ocupación de la vía pública con valla provisoria : El solado deberá ejecutarse con materiales reglamentarios una vez concluida la obra de construcción.

ARTICULO 5°.- Certificado de Inspección Final.

No se otorgarán Certificados de Inspección Final de obras de construcción nuevas, remodelaciones y/o ampliaciones o modificaciones internas, si previamente no se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza N° 7015.

ARTICULO 6°.- Cuando se trate de inmuebles con frente a calles cuya pavimentación se ***** encuentre dispuesta o en ejecución, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la subsistencia de las veredas existentes no reglamentarias, por el término de un (1) año a partir de la fecha de terminación de dicha obra de pavimentación y siempre que las mismas se encuentren en buen estado de conservación y no alteren la estética urbana.

Vencido el año comenzarán a correr los plazos establecidos en el artículo segundo.

ARTICULO 7°.- A los propietarios frentistas que oportunamente no hayan construido las ***** veredas por encuadrarse en el artículo 3.6.2.4. “Sendas Únicas de Circulación múltiple con Tránsito Restringido en Zonas Parque (Rb)”, -Ordenanza N° 5208 derogada-, se les otorgará un plazo de un (1) año para la construcción de las mismas, a partir de la vigencia de la presente normativa, respetándose las especificaciones técnicas de la Ordenanza N° 7015.

ARTICULO 8°.- En aquéllos casos en que las veredas no reúnan las condiciones mínimas de ***** seguridad y transitabilidad para el peatón, el Departamento Ejecutivo a través de sus Oficinas Técnicas competentes podrá exigir su materialización (reconstrucción) según las normas vigentes.

CAPITULO II

De la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 9°.- La Subsecretaría de Inspecciones y Registros Urbanos -Subdirección de ***** Ordenamiento Urbano-, será la encargada de la interpretación de aquellos casos que no ajustándose estrictamente a las disposiciones del presente y la Ordenanza N° 7015 permita, por razones de estética y/o constructivas apartarse de dichas normas sin alterar su espíritu.

ARTICULO 10°.- Previo a toda ejecución material de las veredas, el propietario frentista ***** deberá solicitar Línea Municipal y Nivel al Departamento de Catastro, quien otorgará el Certificado correspondiente.

ARTICULO 11°.- La Dirección de Obras Particulares verificará en la presentación de los ***** planos de construcción de los inmuebles el detalle constructivo del sector de vereda, el cual deberá ajustarse a las especificaciones técnicas exigidas en la normativa.

No se otorgarán los finales de obra en tanto las veredas no se hayan ejecutado adecuadamente.

ARTICULO 12°.- Las veredas frente a los terrenos baldíos se ajustarán a lo especificado en ***** el artículo 14° de la Ordenanza N° 7015, siendo la Dirección General de Inspecciones el órgano de verificación sobre el estado edilicio, seguridad e higiene de la acera.

ARTICULO 13°.- Cuando frente a un predio se requiera materializar zanja, cuneta de des- ***** güe y/o entubamiento de los accesos peatonales y vehiculares, el propietario frentista solicitará a la Dirección de Ingeniería, la pendiente, sección, material y nivel a fin de ejecutarlos adecuadamente.

CAPITULO III

De la presentación de Planos de Obra.

ARTICULO 14°.- Se incluirán en los planos de construcción de obras privadas o públicas el ***** detalle de la vereda, consistiendo el mismo en planta y corte longitudinal en escala 1:100.

Los casos particulares o de especial interpretación debido a diferencias de niveles se planteará detalle en escala 1:50 (planta y corte longitudinal).

Se deberá apreciar la cota de nivel de la vereda a construir, la de los dos predios colindantes, todo referido a la cota + 0,00 del centro de la calle.

Se demarcarán los demás elementos exigidos para cada caso tal como accesos vehiculares/peatonales, forestación, carpeta de césped, cordón, cunetas de desagüe, etc. y en los predios esquineros las ramas de enlace para discapacitados.

ARTICULO 15°.- Cuando se pavimente una calle de tierra los propietarios frentistas de pre-***** dios edificados están obligados a materializar las veredas según las exigencias técnicas al respecto, debiéndose incorporar en el expediente de construcción respectivo un croquis según lo expuesto en el artículo 14° del presente decreto.

ARTICULO 16° .-: Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>

SAN ISIDRO, 13 de Marzo de 2007.-

DECRETO NUMERO: **677**

VISTO lo dispuesto por el Artículo 3.6.1. del Código de Edificación, (Ordenanza 4120, t.o. Decreto 1992/94);

Considerando:

QUE la norma en cuestión establece la obligatoriedad por parte de los propietarios frentistas de construir y conservar las veredas que corresponden a los inmuebles, considerando tal el espacio físico perteneciente a la vía pública sita junto a la Línea Municipal y a la calzada (Art. 3.6.2.1., inc. b) Cód. cit.);

QUE últimamente se ha observado en distintas zonas del Partido un notable deterioro de las veredas lo cual constituye un incumplimiento de la norma citada en el Considerando anterior;

QUE ello, además, constituye un grave riesgo para los peatones, usuarios naturales del espacio en cuestión, con serio peligro para su integridad física, circunstancia que, obviamente, afecta la calidad de vida de cualquier habitante del Partido;

QUE en este orden de ideas, resulta imprescindible la adopción de medidas que coadyuven para el cumplimiento de las reglamentaciones vigentes y alejen los riesgos y peligros a que hace referencia el Considerando anterior, intentando el mejoramiento de la situación actual;

QUE, para ello, se han ideado una serie de medidas de corte administrativo que, poniendo la mira en el tema en tratamiento, haga efectivo el cumplimiento de las normas vigentes por parte de los infractores;

QUE las medidas aludidas tienen por objeto imponer el cumplimiento de la obligación de la conservación en debida forma de las veredas en todos aquellos casos en que sea necesaria la intervención de esta Administración Municipal en un trámite de su competencia, sin perjuicio de la detección de las infracciones por parte de los Funcionarios Municipales de control;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO,

d e c r e t a :

////////

ARTICULO 1°: En el caso de detectarse una vereda rota, se intimará a su
***** propietario a su puesta en situación reglamentaria en un plazo de 30
días, vencido el cual se labrarán las actas correspondientes.

ARTICULO 2°: En los casos de todo tipo de trámites municipales que se requieran
***** respecto de explotaciones comerciales, industriales o de servicios, no
se dará curso a los mismos sin contar previamente con un informe confeccionado por el
Funcionario Municipal que corresponda mediante el cual se acredite el buen estado de las
veredas frentistas a las explotaciones peticionantes. Los trámites a que se hace referencia
precedentemente se paralizarán, no reanudándose hasta tanto no se obtenga el certificado
antes mencionado.

ARTICULO 3°: En los casos de transferencia de dominio de todo tipo de inmue-
***** bles, los Certificados de Libre Deuda se expedirán a los Escribano
intervinientes, previa obtención del informe a que alude el Artículo 1°. En el caso de
detectarse la necesidad de reparación de las veredas, se consignará en el correspondiente
instrumento tal restricción, haciéndose solidariamente responsable el Notario, el vendedor y
el comprador de los montos que correspondan en caso de que la Municipalidad deba
reconstruir la acera.

ARTICULO 4°: En circunstancias excepcionales, y cuando concurren situaciones de
***** urgencia, fuerza mayor o seguridad, la Municipalidad podrá proceder a
la reparación de las veredas por sí, cargando el costo de la misma a la Cuenta Corriente de la
Tasa de Alumbrado, Limpieza, Barrido, Conservación y Reconstrucción de la Vía Pública
del frentista, sin perjuicio del caso previsto en el Artículo anterior.

ARTICULO 5°: Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>

SAN ISIDRO, 26 de Diciembre de 1994

DECRETO NUMERO **3713**

VISTO la proliferación de cubiertas del tipo parabólico con chapa, en la mayoría de los casos de cinc o similar, con características reflejantes que conforman los llamados “tinglados”; y

CONSIDERANDO:

QUE en la mayoría de los casos estas estructuras no son tratadas arquitectónicamente quedando totalmente visibles, no completándose los muros perimetrales de cierre;

QUE, por lo tanto, no se compatibilizan con el Paisaje Urbano de San Isidro, constituyendo en realidad una agresión al mismo;

QUE el artículo 3.7.1.1. del Código de la Edificación dispone respecto de la aprobación de fachadas, que pueden “... rechazarse los proyectos que están en desacuerdo con los preceptos de arquitectura...”;

QUE el Código de Ordenamiento Urbano señala dentro de sus objetivos: “Evitar el asentamiento de nuevos hechos que pudieran agravar conflictos funcionales o ambientales, corregir los efectos de los ya producidos , asegurar el mejoramiento del medio ambiente “ y que además el artículo 1.2.2.15., inciso g), indica que: “Todas las construcciones destinadas a industrias, talleres y/o depósito deben ser tratadas arquitectónicamente a fin de integrarse armónicamente a la ciudad;

QUE, por lo expuesto, resulta entonces imprescindible tomar las medidas necesarias con el objeto de preservar el carácter propio de San Isidro;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a:

ARTICULO 1°.- PROHIBESE la construcción de cubiertas parabólicas.

ARTICULO 2°.- Todas las estructuras de las denominadas “tinglados” que se realicen
***** deberán ser tratadas arquitectónicamente, debiendo presentar el
correspondiente detalle de la terminación de
fachadas.-

ARTICULO 3°.- En caso de efectuarse otro tipo de cubiertas chapas, deberán utilizarse
***** materiales no reflejantes - pintadas o prepintadas.-

ARTICULO 4°.- Podrán considerarse situaciones particulares cuando se trate de un entorno
***** exclusivamente industrial, y las estructuras propuestas armonicen con la
zona.-

ARTICULO 5°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>

SAN ISIDRO, 09 de diciembre de 2002.-

DECRETO NÚMERO: 2 6 2 2

VISTO la existencia de trámites referidos a solicitudes de Permiso de Construcción y su posterior Aprobación ajustados estrictamente a las reglamentaciones vigentes según el Código de Ordenamiento Urbano y el Código de Edificación y otros que, sin involucrar urbanizaciones especiales, construcción de alto impacto urbanístico y usos puntuales que impliquen análisis urbanísticos, requieren un análisis especial, y;

Considerando:

QUE a los fines de ordenar estos dos tipos de trámites es necesario establecer la normativa que regule el procedimiento a seguir en cada caso;

QUE el control inicial, resulta idéntico para sendas situaciones, exigiéndose la entrega de un juego de (8) ocho copias heliográficas de planos, en los que se asentarán mediante un adhesivo la constancia de la autorización municipal para el inicio de la construcción;

QUE también en ambos casos, al finalizar la obra el peticionante del certificado final de obra deberá acompañar los planos conforme a obra, uno (1) en papel calco como original para conservar por la Municipalidad y ocho copias heliográficas del mismo, aplicándose al original y sus copias un adhesivo que indicará la aprobación del plano;

QUE los planos de obras que se ajustan estrictamente a las reglamentaciones vigentes, tanto del Código de Ordenamiento Urbano, como del Código de Edificación, serán aprobados mediante Resolución de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos, notificándose de ello al momento de la devolución de los planos con la respectiva constancia adhesiva.-

QUE en los casos que impliquen análisis especiales, referidos a interpretaciones de menor escala (sin involucrar urbanizaciones especiales, construcciones de alto impacto urbanístico y usos puntuales, que requieran análisis urbanístico), con carácter previo al otorgamiento del Permiso de Construcción, la Dirección de Obras Particulares efectuará los estudios previos, tratándose luego la cuestión, por una comisión, creada al efecto, donde se evaluará la viabilidad de la propuesta.-

QUE dicha comisión ad-hoc estará integrada por el Secretario General de Gobierno y Administración, el Secretario de Inspecciones y Registros Urbanos, el Subsecretario de Registros Urbanos, el Director de Obras Particulares y el Sub-Director de Obras Particulares, quienes podrán solicitar la asistencia de otras áreas del Municipio.-

QUE con el dictamen de la citada Comisión, la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos dispondrá, mediante resolución fundada, la factibilidad para la realización del proyecto de obra particular.-

POR ello, en ejercicio de la facultades que le son propias

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a:

ARTICULO 1ro.- Establécese como procedimiento para la aprobación de planos de obras
***** particulares la siguiente normativa:

- a) El trámite se realizará ante la Dirección de Obras Particulares;
- b) Previo al inicio de las obras: A los fines del otorgamiento del Permiso de Construcción el peticionante deberá presentar un juego de ocho (8) copias heliográficas de plano; En dichas copias se asentará en caso de concederse la autorización, la constancia de otorgamiento del Permiso de Construcción, mediante la aplicación de un adhesivo que así lo refiera;

Finalizadas las obras: El peticionante debe acompañar la solicitud del Certificado de Final de Obra junto con el plano Conforme a Obra, en papel calco, como original a conservar por la Municipalidad, y un nuevo juego de ocho (8) copias heliográficas. en el original y las copias presentadas se dejará constancia de la aprobación del plano, mediante la aplicación de un adhesivo, que así lo refiera.- Los planos se entregarán junto con la resolución de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos que los aprueba;

- d) Los planos de obras ajustados estrictamente a las reglamentaciones vigentes, según las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano y el Código de Edificación, serán autorizados y aprobados mediante Resolución de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos;

- e) Para la autorización y aprobación de planos de obras que requieran un análisis especial por tratarse de interpretaciones de menor escala, serán previamente evaluados por una comisión constituida a ese efecto por el Secretario General de Gobierno y Administración, el Secretario de Inspecciones y Registros Urbanos, el Subsecretario de Registros Urbanos, el Director de Obras Particulares y el Sub-Director de Obras Particulares, quienes podrán solicitar la asistencia de otras áreas del Municipio; debiendo producir dictamen respecto de la aprobación o rechazo de los planos analizados;
- f) En los casos contemplados en el inciso e), el Permiso de Construcción y la Aprobación de los planos será dispuesta mediante resolución de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos.-

ARTICULO 2do.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel Sra. Secretaria de Inspecciones y Registros Urbanos Amabella Leonhardt</p>
--

SAN ISIDRO, 22 de Mayo de 2003

DECRETO NUMERO: **971**

VISTO el Decreto 2622/02 mediante el cual se implementó el procedimiento para la aprobación de planos ante la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos; y

Considerando:

QUE el decreto en cuestión establece que conjuntamente con la finalización de los trabajos de construcción se presente la solicitud de Plano Conforme a Obra y el Certificado Final de Obra;

QUE con asiduidad se ha observado que la documentación conforme a obra es exhibida por los peticionantes simultáneamente con la realización de la última etapa de la edificación, faltando, en algunos casos, detalles de terminación que impedirían el otorgamiento de dicho Certificado;

QUE en consecuencia, y a efectos de subsanar las anomalías expuestas, se torna imprescindible adecuar el sistema a fin de permitir que, en los casos en los cuales se corrobore la situación descripta, pueda igualmente concederse la aprobación respectiva mediante la Resolución que en ese sentido lo exprese, dejando pendiente para el momento en que se cumplimenten todos los requisitos exigidos, la pertinente entrega de los Certificados de Inspección Final de Obra;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a:

ARTICULO 1°.- Modifícase el inc c) del Artículo 1° del Decreto 2622/02, agregándose

***** como último párrafo el siguiente:

“Podrá igualmente otorgarse la Resolución mencionada que aprueba los planos en aquellos casos en que se verifiquen faltantes de detalles de terminación, siempre y cuando dichas omisiones no constituyan violaciones a las reglamentaciones vigentes o pudieran ocasionar perjuicios a terceros”.-

ARTICULO 2°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>

SAN ISIDRO, 4 de Enero de 2005

DECRETO NUMERO: **6**

VISTO el Artículo 2.1.4.5. del Código de Edificación que dispone la vigencia y vencimiento del plazo de validez de los Permisos de Construcción y Demolición otorgados por la Dirección de Obras Particulares ; y

Considerando:

QUE se hace necesario reglamentar el procedimiento tendiente a fijar el momento en el cual deja de tener validez por vencimiento del plazo de los Permisos de Construcción y Demolición otorgados;

QUE ello en virtud de situaciones verificadas del agotamiento del plazo por inacción de los interesados, debiéndose para su mejor orden y gestión reglamentarse el procedimiento en tales hipótesis;

QUE asimismo y con la finalidad de regularizar la situación de proyectos que tienen abonados sus derechos de construcción y no fueron ejecutados, se estima que puede concederse, por única vez, un plazo para la renovación de los permisos, respetándose las normativas vigentes en el momento en que originariamente fueron otorgados, en aquellos supuestos en las que estas normas hubieren sido modificadas, o en su defecto se soliciten modificaciones que resulten mas beneficiosas desde el punto de vista urbanístico;

POR ello, en ejercicio de las facultades que le son propias,
EL CONCEJAL DESIGNADO A CARGO DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL POR EL DECRETO N° 93/04 DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,

d e c r e t a :

ARTICULO 1°.- Los permisos a los que se refiere el Artículo 2.1.4.5. del Código de Edificación otorgados por la Dirección de Obras Particulares tendrán una validez de un (1) año a partir de la fecha de pago de los derechos de construcción correspondientes.

Cuando el particular no hubiere iniciado los trabajos de obra dentro del predio antes del año de su otorgamiento y no hubiere además, solicitado la renovación del permiso, dentro del mismo plazo a contar desde la fecha indicada precedentemente, se producirá la caducidad del permiso otorgado, y el de todos los actos relacionados con su otorgamiento.

Cumplido este plazo, la Autoridad de Aplicación procederá al archivo de las actuaciones, notificando lo resuelto fehacientemente a los titulares del permiso.

La extinción de un permiso por vencimiento de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, implica para el particular, que los proyectos presentados deban ajustarse a las reglamentaciones vigentes en los Códigos de Edificación y de Ordenamiento Urbano al momento de presentarse las solicitudes de renovación y sin perjuicio de la actualización de los derechos de construcción que pudieren corresponder, como asimismo de la instrucción de las infracciones que se hubieran cometido.-

ARTICULO 2°.- Concédase a los titulares de Permisos de Construcción y/o Demolición autorizados conforme al Artículo 2.1.4.5 del Código de Edificación, que tuvieran desde su otorgamiento, más de un (1) año de antigüedad, contada desde la fecha del pago de los derechos de construcción pertinentes y las obras no hayan sido iniciadas o ejecutadas parcialmente y paralizadas, un plazo de noventa (90) días a partir de la publicación del presente Decreto, a los efectos que puedan solicitar ante las Oficinas Técnicas pertinentes, la renovación de los mismos en las siguientes condiciones:

- a) Se admitirán las normativas urbanísticas y constructivas contenidas en los Códigos de Edificación y de Ordenamiento Urbano, que regían en el momento de su otorgamiento;
- b) El Departamento Ejecutivo podrá solicitar los ajustes convenientes en el proyecto, fundados en razones de seguridad, salubridad, ambientales, y en mejoras urbanísticas que superen la propuesta original;
- c) Se deberá efectuar, en caso de corresponder, el recálculo de los derechos de construcción pertinentes, debiéndose abonar previamente al otorgamiento de la renovación del permiso.

ARTICULO 3°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

<p>Sr. Concejal a cargo del Departamento Ejecutivo Dr. Carlos Castellano Sr. Subsecretario a/c de la Secretaría Gral. de Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas Sra. Secretaria de Tránsito Seguridad y C. Comunitarios Amabella Leonhardt</p>
--

SAN ISIDRO, 10 de Agosto de 2009

DECRETO NÚMERO: 1934

VISTO la Ordenanza N° 8331, modificatoria del artículo 2.1.2.2 del Código de Edificación, que exige la presentación por parte de los responsables propietarios y profesionales intervinientes, de fotografías de las edificaciones a demoler y de las nuevas edificaciones previo a la aprobación de los planos de Conforme a Obra para la obtención del Certificado Final de Obra; y

Considerando:

QUE es necesario reglamentar el procedimiento y características de la documentación a agregar prevista en el nuevo inciso g, del artículo 2.1.2.2, incorporado al Código de Edificación por la Ordenanza nro. 8331;

QUE conforme lo dispone el artículo 108, inciso 3° del Decreto Ley nro. 6769/58 (Ley Orgánica de las Municipalidades), es competencia del Departamento Ejecutivo la reglamentación de las Ordenanzas;

Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTÍCULO 1°.- Previo al otorgamiento de los Permisos de Demolición, total o parcial, de ***** construcciones existentes y aprobación de Planos de Conforme a Obra, de construcciones nuevas o a regularizar, se deberá presentar fotografías del inmueble conforme las siguientes características:

- a) Fachadas principales y secundarias (frente, contrafrente y/o laterales según corresponda), desde el ángulo más conveniente para su visualización;
- b) Se grabarán todas las fotografías en formato digital (archivo jpg), en un disco CD o DVD, no regrabable, el que deberá ser identificado con la nomenclatura catastral del inmueble;
- c) Se imprimirán separadamente en color, sobre una Hoja Tamaño A4 y no serán inferiores a 10cm por 15cm, debiendo el edificio ocupar no menos del 80% del espacio disponible de la fotografía;
- d) En ambos documentos (fotografías impresas, CD o DVD), se deberá incluir los siguientes datos:

1- Nomenclatura Catastral

- 2- Domicilio: Calle, N° y Localidad
- 3- Nombre, domicilio real y constituido del propietario (conforme al artículo 24° de la Ordenanza General nro. 267)
- 4- Nombre y Matrícula del profesional, domicilio real y constituido conforme al Artículo 24° de la Ordenanza General nro. 267
- 5- Número de expediente de Obra
- 6- Fecha en que se tomaron las fotografías

ARTÍCULO 2°.- Cuando los organismos técnicos municipales lo consideren necesario, podrán so-
***** licitar a los responsables nuevas copias fotográficas para los archivos
municipales, las cuales podrán también ser efectuadas por personal designado por el Municipio.

ARTICULO 3°.- Cuando las edificaciones reúnan características arquitectónicas, artísticas
***** y/o históricas que fuere necesario preservar, previo dictamen de la
Dirección General de Ordenamiento Urbano, serán remitidas al Archivo Histórico
Municipal a efectos de resguardar y clasificar esta documentación.-

ARTICULO 4°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse

Sr. Subsecretario a/c de la Secretaría Gral. de Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas

Sr. Secretario de Inspecciones, R. Urbanos y Tránsito Cdor. Guillermo Sánchez Landa

SAN ISIDRO, 12 de noviembre de 2009

DECRETO NÚMERO: **2655**

VISTO la Ordenanza N° 8331 y el Decreto Reglamentario N° 1934/09; y

Considerando:

QUE el Decreto Reglamentario N° 1934/09 en su Artículo 1° dispone que previo al otorgamiento de los Permisos de Demolición, total o parcial, de construcciones existentes y Aprobación de Planos de Conforme a Obra, de construcciones nuevas o a regularizar, se deberá presentar fotografías del inmueble, conforme a las características establecidas en los Incisos a; b; y c;

QUE el Inciso b del Artículo 1° mencionado precedentemente dispone que se grabarán las fotografías en formato digital, (archivo jpg), en un disco CD o DVD, no regrabable;

QUE a fojas 36 la Dirección General de Obras Particulares informa que el Personal Técnico de esa Área cuenta con equipos fotográficos digitales, los cuales son utilizados en las inspecciones que se realizan previas a la aprobación de planos, e identificadas por su Ubicación Catastral en un programa de digitalización y administración de imágenes, que permite su visualización por diferentes áreas;

QUE por lo expuesto anteriormente la Dirección General de Obras Particulares considera que podría obviarse el requerimiento del Inciso b en las presentaciones de Legajos de Regularización y Conforme a Obra, manteniéndose en los casos de Demolición;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTÍCULO 1°.- Modificase el Decreto Reglamentario N° 1934/09 en su Artículo 1° que
***** quedará redactado de la siguiente manera:

“Previo al otorgamiento de los Permisos de Demolición, de construcciones existentes, y aprobación de Planos de Conforme a Obra, de construcciones nuevas o a regularizar, se deberán presentar fotografías del Inmueble conforme las siguientes características:

- a) Fachadas principales y secundarias (frente, contrafrente y/o laterales según corresponda), desde el ángulo más conveniente para su visualización;
- b) Se imprimirán separadamente en color, sobre una Hoja Tamaño A4 y no serán inferiores a 10 cm por 15 cm, debiendo el edificio ocupar no menos del 80% del espacio disponible de la fotografía;
- c) En ambos documentos, (fotografías impresas, CD o DVD), se deberá incluir los siguientes datos:
- 1- Nomenclatura Catastral
 - 2- Domicilio: Calle y N° y Localidad
 - 3- Nombre , Domicilio Real y Constituido del Propietario, (Conforme al Art. 24 de la Ordenanza General N° 267)
 - 4- Nombre y Matrícula del Profesional, Domicilio Real y Constituido conforme al Art. 24 de la Ordenanza General N° 267
 - 5- Número de Expediente de Obra
 - 6- Fecha en que se tomaron las fotografías;
- d) Solamente se grabarán todas las fotografías en formato digital, (archivo jpg), en un disco CD o DVD, no regrabable, el que deberá ser identificado con la nomenclatura catastral del inmueble en los casos de demolición, siendo competencia de la Dirección General de Obras Particulares la aplicación de esta exigencia.”.-

ARTÍCULO 2°.- Mantiénese en todas sus partes y consecuencias las restantes disposiciones
***** del Decreto Reglamentario N° 1934/09.-

ARTÍCULO 3°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel Sr. Secretario de Inspecciones, R. Urbanos y Tránsito Cdor. Guillermo Sánchez Landa</p>
