

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

- 2. TRAMITACIONES
- 2.1 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE OBRA.
 - 2.1.1 REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO DE OBRA.
 - 2.1.1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO.
 - 2.1.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO.
 - 2.1.2 DEMOLICIONES.
 - 2.1.3 CONFORME A OBRA.
 - 2.1.4 MODIFICACIONES EN OBRAS EN EJECUCIÓN.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

- 2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA
- 2.2 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN
 - 2.2.1 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA CONSULTA DE FACTIBILIDAD
 - 2.2.2 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISO DE EDIFICACIONES
 - 2.2.3 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN
 - 2.2.4 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN PARCIAL O TOTAL DE LOS EDIFICIOS
 - 2.2.5 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR AVISO DE OBRA
 - 2.2.6 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR "CONFORME A OBRA"
 - 2.2.7 CERTIFICADO FINAL DE OBRA
 - 2.2.8 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS CONSTRUCCIONES DE SEPULCROS
 - 2.2.9 SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES
 - 2.2.10 CONTENIDO INDISPENSABLE DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN
 - 2.2.11 LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIONES

2.3 TRAMITACIÓN MECÁNICA

- 2.3.2 TRAMITACIÓN DE UN EXPEDIENTE DE CONSTRUCCIÓN
- 2.3.3 AVISO DE INICIO DE OBRA
- 2.3.4 FINAL DE OBRA
- 2.3.5 CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE OFICIO
- 2.3.6 SEPULCROS
- 2.3.7 CASOS EXCEPCIONALES
- 2.3.8 INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
- 2.3.9 OBRAS GUBERNAMENTALES
- 2.3.10 DESISTIMIENTO DE OBRA
- 2.3.11 PLAZOS
 - 2.3.11.1 PARA LA CONSULTA DE FACTIBILIDAD
 - 2.3.11.2 PARA EL TRAMITE DE APROBACIÓN DE PERMISO DE OBRA
 - 2.3.11.3 PARA LA VIGENCIA DEL PERMISO PROVISORIO
 - 2.3.11.4 CADUCIDAD DE PERMISOS CONCEDIDOS
 - 2.3.11.5 PLAZO MÁXIMO PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.
 - 2.3.11.6 AMPLIACIÓN DEL PLAZO MÁXIMO PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
 - 2.3.11.7 SUPERFICIE "A DEMOLER " PLAZOS

- 2.3.11.8 PARA LA VERIFICACIÓN POR LA D.O.P DE LA DECLARACIÓN DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
- 2.3.12 OBRAS PARALIZADAS
 - 2.3.12.1 PROSECUCCIÓN DE TRABAJOS REALIZADOS
- 2.3.13 ARCHIVO DE PLANOS
- 2.3.14 COPIA DE ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS EN LA D.O.P
- 2.3.15 DESARCHIVOS
 - 2.3.15.1 DESARCHIVOS DE OBRAS A CONSTRUIR; NO APROBADAS Y CON LOS DERECHOS DE EDIFICACIÓN PAGOS

2.4 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

- 2.4.1 CONTRALOR DE LAS OBRAS
- 2.4.2 ACCESO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL A LOS PREDIOS
- 2.4.3 HORAS HÁBILES PARA EFECTUAR INSPECCIÓN EN LAS OBRAS
- 2.4.4 EXISTENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA
- 2.4.5 PRESENCIA DE PROFESIONALES O DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL EN LA OBRA
- 2.4.6 ACTA DE INSPECCIÓN NOTIFICACIÓN
- 2.4.7 INSPECCIONES ESPECIALES EN LAS OBRAS
- 2.4.8 CONFORMIDAD U OBSERVACIONES DE LA INSPECCIONES
- 2.4.9 ACTA COMPROBACIONES
- 2.4.10 DE LAS DENUNCIAS

2.5 DE LAS PENALIDADES

- 2.5.1 CONCEPTO DE LAS PENALIDADES
 - 2.5.1.1 CLASE DE PENALIDADES
- 2.5.2 GRADACIÓN DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS
 - 2.5.2.1 APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS
 - 2.5.2.2 APLICACIÓN DE MULTA
 - 2.5.2.3 APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA PARA TRAMITACIONES ANTE LA MUNICIPALIDAD
 - 2.5.2.4 INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA
- 2.5.3 PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS
- 2.5.4 REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS
- 2.5.5 COMUNICACIÓN AL CONSEJO PROFESIONAL DE LA INGENIERÍA DE LA PROV. DE BUENOS AIRES
- 2.5.6 ALCANCES DE LA SUSPENSIÓN Y/O INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA PARA TRAMITACIONES ANTE LA MUNICIPALIDAD

2.6 DE LOS PROFESIONALES

- 2.6.1 RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES
- 2.6.2 DE LOS QUE PUEDEN SER CONSTRUCTORES Y/O DIRECTORES DE OBRA
- 2.6.3 FACULTAD DE LOS PROPIETARIOS
- 2.6.4 INSCRIPCIÓN DE LOS PROFESIONALES
- 2.6.5 CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES
- 2.6.6 CAMBIO DE DOMICILIO DE LOS PROFESIONALES

3.5 DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN CADA PREDIO Y SUS ESPACIOS LIBRES

- 3.5.1 DEL CARÁCTER DE ESTAS NORMAS
 - 3.5.2.1 DEFINICIONES
 - 3.5.2.2 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS ENTRE MEDIANERA EN MI
 - 3.5.2.3 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS EN ZONAS C1, RMI, Rme y Rma (CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN PREVENTIVA)
 - 3.5.2.4 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS EN ZONA I (INDUSTRIAL)
- 3.5.3 DEL ESPACIO LIBRE ENTRE VOLÚMENES EDIFICABLES
 - 3.5.3.1 CLASIFICACIÓN DE LAS AREAS DESCUBIERTAS (ESPACIO LIBRE)
 - 3.5.3.2 ESPACIO URBANO: DEFINICIÓN, CONFORMACIÓN Y FUNCIÓN
 - 3.5.3.3 PATIOS

- 3.5.3.4 PATIOS APENDICULARES
- 3.5.3.5 FORMA DE MEDIR LAS ÁREAS DESCUBIERTAS
- 3.5.3.6 PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

3.6 DE LOS LOCALES

- 3.6.1 CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
 - 3.6.1.1 CRITERIO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
 - 3.6.1.2 ATRIBUCIÓN DE LA DIRECCIÓN PARA CLASIFICAR LOCALES
- 3.6.2 ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES Y DISTANCIA ENTRE SOLADOS
 - 3.6.2.1 GENERALIDADES SOBRE LA ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS
 - 3.6.2.2 ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIAS MINIMAS ENTRE SOLADOS
 - 3.6.2.3 ALTURA DE SEMI SOTANOS EQUIPARADO A PISO BAJO
 - 3.6.2.4 ALTURA DE LOS LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO LOCALES CERRADOS DE TRABAJO EN ENTRESUELO
- 3.6.3.1 AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE
- 3.6.3.2 AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS, RETRETES LAVADEROS Y SECADEROS

3.7 ILUMINACIÓN Y VENTILACION DE LOCALES

- 3.7.1 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES
 - 3.7.1.1 GENERALIDADES
 - 3.7.1.2 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE
 - 3.7.1.3 ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE
 - 3.7.1.4 ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE ESCALERAS PRINCIPALES
 - 3.7.1.5 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE TERCERA CLASE
 - 3.7.1.6 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CLASE Y ESCALERAS SECUNDARIAS
 - 3.7.1.7 ILUMINACION Y VENTILACION DE ESCALERAS SECUNDARIAS
 - 3.7.1.8 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES A TRAVES DE PARTES CUBIERTAS
- 3.7.2 VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO
 - 3.7.2.1 VENTILACION DE BAÑOS, RETRETES Y ORINALES POR CONDUCTO
 - 3.7.2.2 VENTILACION DE ESPACIO PARA COCINAR, POR CONDUCTO
 - 3.7.2.3 VENTILACION DE SOTANOS Y DEPOSITOS POR CONDUCTOS
 - 3.7.2.4 VENTILACION COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIO Y TRABAJO POR CONDUCTO
 - 3.7.2.5 VENTILACION NATURAL POR SISTEMA DE "COLECTOR DE VENTILACION"
- 3.7.3 ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOCALES
 - 3.7.3.1 ILUMINACION ARTIFICIAL
 - 3.7.3.2 VENTILACION POR MEDIO MECANICO
 - 3.7.3.3 VENTILACION MECANICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LUGAR DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

2. TRAMITACIONES

2.1 Disposiciones generales para la tramitación de permisos de obra.

Al solicitar permiso de obra se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, la ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada exclusivamente por el propietario, profesional y/o empresas que intervengan, con arreglo a las disposiciones de este código.

Los profesionales y/o empresas deberán mencionar al pié de sus firmas el N° del registro Municipal y el domicilio legal y los que estén inscriptos en el Consejo Profesional, añadirán el N° de carné respectivo. Todas las firmas serán aclaradas.

2.1.1 Requerimiento de Permiso o Aviso de Obra

2.1.1.1 Trabajos que requieren permiso

Se deberá solicitar el permiso correspondiente para:

- a) Construir nuevos edificios
- b) Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, cuando se alteren las condiciones físicas de los locales en los casos en que estos trabajos se realicen en los muros de las fachadas principales.
- d) Cambiar o refaccionar estructura de techos
- e) Ejecutar demoliciones
- f) Instalar vitrinas y toda instalación que requiera estructura resistente o que por sus dimensiones o aspectos, de acuerdo al criterio de la D.O.P quede incluido en este artículo.
- g) Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes
- h) Desmontar y excavar terrenos en caso que sea necesaria la construcción de muro de sostenimiento
- i) Cambiar destino de locales

2.1.1.2 Trabajos que requieren aviso

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

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

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

2.1.2 Demoliciones

Cuando la superficie a demoler supere los 20 m² o se encuentren comprometida la estructura resistente del edificio pudiendo ocasionar perjuicios a terceros, la D.O.P considerará la presentación de la documentación correspondiente

2.1.3 Conforme de Obra

Cuando el transcurso de la obra se hubiera introducido al proyecto originario modificaciones aprobadas o aumento de superficie menor o igual al 10% de la superficie total de m². Antes de solicitarse la inspección final se presentarán los planos generales y/o de estructura en su caso dibujados conforme a obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la leyenda "Plano Conforme a Obra" y será confeccionado de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

2.1.4 Modificaciones de obras en ejecución

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren el proyecto original aprobado (cambio de proyecto) se deberá solicitar nuevamente el permiso de obra, a través de la documentación que para el caso se requiera, abonándose los derechos de construcción por el nuevo proyecto

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

2. Documentación necesaria

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

2.2 Documentos necesarios para la tramitación

Disposiciones Generales

La documentación no deberá presentarse con mas leyendas sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra; ni más nombres o firmas que las de los propietarios, profesionales o empresas que intervienen en la solicitud de permiso, pudiendo la D.O.P rechazar toda la documentación que no cumpla con lo expuesto. La documentación agregada no podrá ser más que la exigida por esta ordenanza, o bien por la D.O.P en casos especiales.

2.2.1 Documentos necesarios para tramitar la Consulta de Factibilidad

- 1) Carpeta reglamentaria (con sello único) donde conste información de Catastro liberación de deuda
- 2) Copia para ser visada por D.O.P

2.2.2 Documentos necesarios para tramitar permiso de edificación

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

- 1) Carpeta reglamentaria (Cert. Catastro, libre deuda, Inc.. Prof. N° domiciliario)
- 2) Copia de contrato, sellado entre el propietario y profesional, que actúan, visado por el C.P.I
- 3) Copia de plano visado por el C.P.I con carátula urbanística
- 4) Planilla de estadística, que provista será por la D.O.P
- 5) Copia de plano anterior aprobado (si la hubiera)
- 6) Copia visada por la D.O.P
- 7) Planilla de liquidación de derechos, con constancia de pago en la carpeta reglamentaria
- 8) Original y 5 copias de plano para la aprobación
- 9) Plano y cálculo de estructura resistente (original y 5 copias)
- 10) Memoria descriptiva de los trabajos cuando lo exija la D.O.P

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

2.2.3 Documentos necesarios para tramitar las modificaciones de obras en ejecución

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

- 1) Solicitud sellada
- 2) Copia del contrato sellada entre el propietario y profesional
- 3) Copia plano visado por el C.P.I
- 4) Planilla de estadística, que será provista por D.O.P
- 5) Planos de modificación o ampliación
- 6) Planos de estructura resistente de la modificación o ampliación y su cálculo
- 7) Croquis de escala reglamentaria, cuando a juicio de la D.O.P los trabajos sean de poca importancia y no alteren mayormente el proyecto

originario, sin perjuicio de cumplir posteriormente con el plano. "Conforme de Obra"

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

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

2.2.5 Documentos necesarios para tramitar aviso de obra

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

2.2.6 Documentos necesarios para presentar "CONFORME A OBRA"

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

2.2.7 CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Tramitación necesaria

- a) Solicitud sellada
- b) Inspección final de obra

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

2.2.8 Documentos necesarios para tramitar la construcción de sepulcros

Se considera imprescindible los siguientes documentos:

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

2.2.9 Sistemas constructivos no tradicionales

Documentación necesaria

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

2.2.10 CONTENIDO INDISPENSABLE DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN

- 1- FORMATO DEL PLANO: El tamaño mínimo será de un (1) módulo de alto por dos (2) de largo, (cada módulo equivale 18.5cm x 30cm). Podrá realizarse en papel vegetal transparente mientras no supere un (1) módulo de alto; cuando supere este deberá confeccionarse en tela transparente y no podrá exceder de tres (3) módulos de alto y un (1) metro de largo en casos especiales se podrá fraccionar en varios originales
- 2- ESCALAS MÉTRICAS: Siempre que no se establezcan otras escalas se utilizarán las siguientes:
 - a) Para la edificación 1:100, salvo siluetas de superficies, planta de conjunto, planta de techos que podrán dibujarse en escala de 1:200
 - b) Para detalles 1:50
 - c) Desarrollo de escaleras 1:20
 - d) Bóvedas 1:25
 - e) La Dirección de Obras Privadas puede autorizar en casos justificados la adopción de otras escalas.
- 3- CONTENIDO DE LA CARATULA: (en el último módulo a la derecha)
 - a) Número de partida municipal y corresponde expediente
 - b) Clase de obra

- c) Títulos de plano
- d) Nombre y apellido completo del o los titulares
- e) Código de calle y número
- f) Localidad
- g) Partido de Alberti
- h) Manzana s/t y lote s/t
- i) Escalas
- j) Antecedentes, expediente N°, radicación, N° de consulta previa
- k) Croquis de ubicación del predio: con los códigos y calles que lo circundan, medidas, distancia a ambas esquinas, medida de ochava, rumbo o norte hacia arriba
- l) Nomenclatura catastral y zonificación, sección, circunscripción, manzana o fracción, parcela, zona
- m) Leyenda: La aprobación de los planos no implica la habilitación de locales o fincas
- n) Balances de superficie:
 - Terreno.....m2
 - Cubierta (aprobada).....m2
 - Cubierta (a aprobar).....m2
 - Semicubierta (a construir).m2
 - Semicubierta.....m2
 - Libre.....m2
 - Volumen pileta.....m2
- ñ) Firmas del propietario, domicilio del Director de Obra, Título, Mat. CPI reg., municipal, domicilio del constructor título, mat. CPI, registro municipal domicilio.
- o) Leyenda: La aprobación de los planos, no exime al constructor de la responsabilidad emergente de la falta de ajuste con la reglamentación vigente, la Municipalidad se limita solamente al visado de los cálculos de estructura. El profesional es el único responsable.
- p) Espacio para visación y aprobación

PARTIDA DE CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL					ZONIFICACIÓN	
OBRA:						
DESTINO:					Esc:	
PROPIETARIOS:						
ANTECEDENTES:		LOCALIDAD:		PARTIDO:		
UBICACIÓN		NOMENC. CATAST.	CIRC.	SECC.	MZ	PARC

					PROPIETARIOS
					DOMICILIO:
					PROYECTO
<p>LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS NO IMPLICA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EL CUAL SE REGISTRÁ POR NORMAS PERTINENTES Y VIGENCIA DE DICHOS PLANOS. LA HABILITACIÓN DE LA FINCA O LOCALES SE OTORGARÁ AL EXTENDERSE EL CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA Y EL FUNCIONAMIENTO POR INSPECCIÓN GENERAL.</p>					
SUPERFICIES				M2	
F.O.S MAX.		SUP. MAX.		SUP. ADOPT.	
F.O.T MAX.		SUP. MAX.		SUP ADOPT.	
EXPEDIENTE					
NÚMERO	LETRA	AÑO	O.P	AÑO	

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

a) PLANTAS

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

- 1) Cota de locales y patios
- 2) Espesores de muros
- 3) Niveles

- 4) Línea de corte
- 5) Destino de locales
- 6) Medida de terreno
- 7) Tipo de cerco y altura
- 8) Distancia a pozo negro (2.50 a medianera y 1.50 línea Municipal)
- 9) Distancia a pozo de agua (2.50 eje medianero y 1.50 línea Municipal)
- 10) Distancia entre ambos (5 metros)
- 11) Escalera sentido y ancho
- 12) Tubo de ventilación
- 13) Proyección de claraboyas
- 14) Muros de vista al vecino
- 15) Pileta (acordar distancia a ejes no menor a 1.50 m.)
- 16) Vereda reglamentaria
- 17) Calle, código y numeración domiciliaria

b) PLANTA DE TECHOS

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

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

c) SILUETAS Y BALANCES DE SUPERFICIE

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

N	MEDIDAS		AREA	OBSERVACIONES
	A	B		
TOTAL				

h) ESTRUCTURA

Podrá ser dibujada en plano aparte

- 1) Planta de estructura en donde figurarán: vigas
Columnas
Losas (sentido de cargas)
- 2) Planillas de:
Losas
Vigas
Columnas
Bases
- 3) Detalle de cimentación (bases y tronco de columna)
- 4) Carátula ídem a la de arquitectura

La estructura de tipo Standard podrán presentar en lugar del cálculo tradicional la documentación que al respecto otorgue la fábrica de la misma

i) DEMOLICIONES

- 1) Planta
- 2) Corte
- 3) Silueta
- 4) Balances
- 5) Carátula

j) COLORES CONVENCIONALES:

Existente en planos aprobados: rayado a 45° y muros sin rellenar, indicando N° de expediente por el cual fue aprobado, copias en negro

Existentes clandestinas: muros llenos en negro sin ningún rayado

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

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

NOTA: en caso de edificios existentes clandestinos deberá obviarse de marcar: zapatas en corte, planillas de iluminación y ventilación plantas y cálculos de estructura. Los pasos entre ejes medianeros y línea de edificación no podrán ser menores a 1.15.

Los muros sobre eje medianero y/o línea municipal serán exigidos de 0.30 espesor en planta baja.

Pozos de agua o absorbentes a menor distancia de 2.50m de los ejes medianeros y menor de 5.00m entre sí deberá indicarse "a cegar" y marcar a realizarlos a la distancia reglamentaria en todos los casos en profesionales antes de iniciar su proyecto deberá consultar en la Dirección de Obras particulares la zona que corresponde, según su nomenclatura catastral y las restricciones que dicha zona exija.

ORDENAMIENTO DEL LEGAJO: (Todo formulario o nota que integran el legajo, deberá ser llenado o escrito con letra clara, tipo imprenta o a máquina)

CARTEL DE OBRA: Deberá exhibirse el cartel de obra en el cual figura: Datos del Profesional, Matrículas C.P.I y Municipal, N° de expediente de trámite de obra.

2.3 TRAMITACION MECANICA

Consulta de factibilidad

A los efectos de garantizar de viabilidad de lo solicitado (permiso de obra), antes hacer efectivo el pago de los derechos y el inicio de expediente, se realizará una consulta de factibilidad en la cual se verificará el cumplimiento de las normas y ordenanzas en vigor (sobre Uso del suelo y edificación)

2.3.2 Tramitación de un expediente de construcción

La tramitación de un expediente de construcción es la siguiente:

- a) Para iniciar todo trámite de aprobación de planos, deberá adquirirse una carpeta de obra.
- b) Dicha carpeta, deberá ser complementada con la certificación Catastral, certificado de libre deuda, registro del profesional y firma del propietario, profesionales y/o gestores; se le adjuntarán dos copias del proyecto de obra nueva y en caso de tratarse de obras sin permiso, una copia de la construcción existente.
- c) Contra las entrega de dichos documentos recibirá un talón control, debiendo retirar los mismos conformados u observados a los 3 días.
- d) De ser observados el proyecto o el Uso del Suelo deberá presentarse nuevamente con los elementos anteriores, debidamente corregidos y la copia observada anterior.
- e) Conformado el proyecto y obras sin permiso, se procederá a hacer entrega de los actuados, debiéndose abonar los derechos de construcción en el momento del ingreso del expediente.
- f) Con estos elementos y la liquidación paga, deberá adjuntarse la documentación completa según lo establecido en el Título 2.2.2 y por orden. La presentación se hará ante la mesa de entradas para obtener así el número de expediente.
- g) Pasadas las 48 horas de su presentación ante la Mesa de Entradas y antes de los 30 días de las mismas se podrá solicitar. El permiso o aviso provisorio de obra quedará concedido y autorizada la iniciación bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente una vez que cumplido con la documentación exigida para el caso (consulta de factibilidad) y pagado los derechos de edificación se le haga entrega al profesional de la copia visada con el sello de Autorización Provisoria con vigencia al acuerdo al apartado 2 debiendo continuar con la tramitación correspondiente para su aprobación.

2.3.3 AVISO DE INICIO DE OBRA

Al momento de dar inicio a la obra tramitada se deberá comunicar el "aviso de inicio de obra" para la cual previamente se habrá cumplimentado con los requisitos exigidos previamente inclusive la designación del Director y Constructor responsable con sus respectivos contratos en el caso de que este trámite no se hubiese determinado en la etapa anterior. A partir de la fecha del "aviso de inicio de obra" regirán los plazos estipulados en el apartado 2) 3.11

2.3.4 FINAL DE OBRA

Una vez concluida la obra para la que se obtuvo el correspondiente permiso de construcción, dentro de los 30 días siguientes, se debe gestionar el Certificado de Final de Obra.

2.3.5 CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE OFICIO

Cuando el profesional actuante en la obra para la que se obtuvo el correspondiente permiso de construcción, dentro de los 30 días siguientes, se debe gestionar el Certificado de Final de Obra.

2.3.5 CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE OFICIO

Cuando el profesional actuante en la obra no cumple con la tramitación del Certificado Final de Obra la D.O.P podrá otorgar Final de Obra de Oficio previa inspección constatación de que la obra está ejecutada conforme al plano aprobado.

La final de oficio no constituirá un Certificado Final de obra, teniendo solamente los siguientes alcances:

- Incorporación de lo construido al Catastro Municipal
- Finalización del expediente de Solicitud de Permiso de Obra y archivo del mismo.

Esto no quita la aplicación de las sanciones que corresponda al profesional que no ha cumplido con su obligación.

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

También será de aplicación ante el incumplimiento de los plazos.

2.3.6 SEPULCROS

Deberán presentar la documentación que sobre el particular se detallan en el anexo más documentación.

2.3.7 CASOS EXCEPCIONALES

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

2.3.8 INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuviesen completos o presenten inexactitudes o errores, el Director y/o representante técnico de la Empresa actuante será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder.

2.3.9 OBRAS GUBERNAMENTALES

Tanto las reparticiones centralizadas como las autárquicas dependientes del Gobierno de la Nación y Provincial, deberán presentar previamente la documentación correspondiente a la realización de las obras.

2.3.10 DESISTIMIENTO DE OBRA

El propietario, en cualquier momento puede manifestar por escrito en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra que se proyecta. El expediente se enviará al archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al profesional o representante técnico de la Empresa, que queda desligado de la obra. El desistimiento se concederá siempre bajo la responsabilidad del propietario, quién responderá por todas las reclamaciones que pueden formularse

Se considera como propósito de desistimiento; falta de comparencia del propietario, profesional o representante técnico si hubiera, a citación por cédula o carta certificada. Debiendo en el caso de decidir su activación iniciar nuevo expediente.

2.3.11 PLAZOS

2.3.11.1 Para la consulta de factibilidad

6 meses de vigencia hasta la iniciación del expediente

2.3.11.2 Para el trámite de aprobación de permiso de obra

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

2.3.11.3 Para la vigencia del Permiso Provisorio

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

2.3.11.4 Caducidad de permisos concedidos

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

2.3.11.5 Plazo Máximo para la finalización de las obras de edificación

Toda obra de edificación tendrá un plazo máximo de 5 años para la finalización total de la misma a contar de la fecha de la presentación del "aviso de iniciación de obra"

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

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

2.3.11.7 Superficie "A demoler" plazos

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

2.3.11.8 Para la verificación por la D.O.P de la declaración de finalización de las obras de edificación.

La verificación por la D.O.P de la declaración de finalización de la obra deberá realizarse dentro de los 30 días corridos a partir de la presentación de la solicitud de Inspección Final, caso contrario el profesional y/o empresa quedarán automáticamente desligados de las obras quedando como único responsable el propietario, autorizado a continuar las tramitaciones sin necesidad de designar nuevo profesional.

2.3.12 Obras paralizadas

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

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

2.3.12.1 Prosecución de trabajos paralizados

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

La D.O.P autoriza su prosecución de acuerdo con el plano primitivo siempre y cuando no hayan transcurrido tres años desde la obtención del permiso, en caso contrario, deberá ajustarse la continuación de las obras a las disposiciones que rigen en el momento de su prosecución, iniciando nuevo expediente y abonados inclusive los derechos correspondientes. Al reanudarse el trámite deberá intervenir un profesional aceptado por la Municipalidad, en condiciones de hacerse cargo de la obra en un todo de acuerdo con esta Ordenanza.

2.3.13 Archivo de Planos

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación y de instalaciones de detalles, de estructura y memoria se archivarán en el Departamento Obras Particulares, de modo que quedan reunidos en un mismo legajo, todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En el legajo correspondiente a cada finca quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos con "Certificados de Final de Obra" "Conforme a Obra", "Final de Oficio" otorgada por la Inspección Municipal, sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas.

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en registro ex profeso.

- 2.3.14 Copia de originales de planos archivados en la Dirección
A solicitud del propietario se podrá efectuar copia oficial de planos originales archivados en la D.O.P cumpliendo los requisitos a tal fin. Las copias serán en papel, autenticadas y repetirán las anotaciones y colores del original.
- 2.3.15 Desarchivo
La no devolución de la documentación observada en el término de 10 (diez) días hábiles, se remitirán a Archivo, debiéndose abonar los gastos de sellado correspondiente, si se decidiera la continuación del trámite.
- 2.3.15.1 Desarchivo de obras a construir, no aprobadas y con los derechos de construcción pagos
Si la obra fue ejecutada se consideran los derechos saldados, debiendo abonar los recargos por obra clandestina.
Si la obra no fue ejecutada dentro de los plazos fijados en 2.3.11.3/2.3.11.4 y 2.3.11.5 a la fecha de la solicitud de desarchivo se consideran los derechos pagos, de superar ese plazo pierde vigencia al permiso de obra, debiendo iniciar nuevo expediente y pagando los derechos de construcción correspondiente.
- 2.4 DE LA INSPECCION DE OBRAS
- 2.4.1 Contralor de las Obras
Objeto de la Inspección
Las disposiciones contenidas en "De la Inspección de Obras" tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.
- 2.4.2 Acceso de Inspección Municipal a los predios
En un predio donde se realicen obras, el Propietario, Profesional, Empresa u Ocupante, deberá permitir el acceso a Inspección Municipal que en ejercicio de su misión, comparezca a tales efectos. De lo contrario, dicha Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, al iniciar el trámite legal que corresponde para asegurar el acceso a la finca.
- 2.4.3 Horas hábiles para efectuar inspecciones en las obras
La inspección de una obra, se practicará dentro del horario de labor de la misma.
- 2.4.4 Existencia de la documentación en la obra
En la obra deberá encontrarse permanentemente cartel de obra y disposición de la Inspección Municipal los planos generales de edificación, de instalación de estructuras y sus cálculos de detalles que se mencionan en el apartado 2.2.20 y además tener en su poder recibo de pago de sellado y uso de la calzada.
- 2.4.5 Presencia de Profesionales o de la Inspección Municipal en la Obra
Cada vez que la Inspección Municipal lo considera necesario citar en la obra al profesional, mediante notificación en forma con una anticipación no menor a tres días hábiles y determinación de la hora mencionada la causa que motiva la citación.
El Profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de Inspección Municipal en la obra a su cargo, conviniendo día y hora, mencionando la causa del requerimiento.
Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes. Durante las tareas de hormigonado deberá estar presente en forma permanente el Director o el Constructor de Obra o Profesional responsable.
- 2.4.6 Acta de Inspección notificación
Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal labrará un "Acta de Inspección" en la que se dejará constancia de la visita realizada del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quién rubricará el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto al lugar y fecha de su

confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

2.4.7 Inspecciones especiales en las obras

Durante el transcurso de las obras se podrán efectuar inspecciones especiales o de oficio de los efectos de examinar si los trabajos se realizan de acuerdo con las disposiciones en vigencia.

2.4.8 Conformidad u observaciones de las inspecciones

Cuando las obras que se inspeccionen se encuentran ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación y aprobada, se dejará constancia mediante acta de conformidad. Esta, no releva al Profesional y/o Empresa de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

Cuando las obras que se inspeccionen no se encuentren ejecutadas conforme a las normas vigentes y a la documentación aprobada, se labrará acta de infracción que intimará al Profesional y/o Empresa a regularizar en el plazo que se establezca en el Acta, lo realizado en contravención. En caso de constituir infracción grave a las normas vigentes se podrá ordenar la suspensión de la obra. Cuando no se acatara la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

2.4.9 Acta Comprobación- Estado de Obra

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

2.4.10 De las denuncias

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

2.5 DE LAS PENALIDADES

2.5.1 Conceptos de las penalidades

Las sanciones establecidas en "De las penalidades), se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código, no tienen relación con otras de carácter Municipal.

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

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Cuando es este Código no se especifiquen una determinada sanción se aplicará por analogía a alguna de las establecidas en "De las Penalidades".

2.5.1.1 Clase de Penalidades

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- Apercibimiento
- Multa
- Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad
- Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad
- Paralización de la Obra
- Suspensión de funcionamiento de instalación
- Suspensión de la habilitación
- Clausura

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

El apercibimiento y la suspensión o inhabilitación en el uso de la firma en los registros de la Municipalidad se aplicará solo a Profesionales y Empresas.

2.5.2 Gradación de penalidades por determinadas faltas.

2.5.2.1 Aplicación de apercibimiento

Corresponde apercibimiento por:

a) No tener en la obra los documentos inherentes al permiso para la misma.

b) No concurrir a una citación de obra

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

2.5.2.2 Aplicación de Multa

Corresponde multa por:

a) Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.

b) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado

c) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio

d) No construir, o reparar cercas y aceras

e) Por contravenciones leves a juicio de la D.O.P a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del código de la Edificación.

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

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

2.5.2.3 Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitar ante la Municipalidad a la persona o empresa registrada conforme a las normas en vigor:

a) Por efectuar obras sin tener permiso, o no gestionar el Certificado Final de Obra: 1 a 2 años

b) Por ejecutar obras en contraversión al Código: 1 año a 4 años

c) Por ocupar la acera o la calzada sin permiso con materiales o máquinas para la construcción de una obra: 2 meses a 4 meses

d) Por afectar la seguridad pública de terceros: 2 meses a 4 meses

e) Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 8 años a 15 años

f) Cuando se comprueba la falsificación de firma, establecida por sumario sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 8 años a 15 años

g) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Secretaría de Obras y Servicios, u otro organismo competente: definitiva

h) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: 4 años a 8 años

i) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 4 años a 8 años

j) Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de diez años: 10 años

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

k) Cuando se compruebe prestación de firma: 8 años a 15 años

l) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y la higiene: 8 años a 15 años

La suspensión de la firma significará al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas a demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

La Secretaría de Obras y Servicios será la responsable encargada de la aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

2.5.2.4 Inhabilitación en el uso de la firma

Para tramitaciones ante la Municipalidad

La suspensión de la firma significará al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas

a demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos será la responsable encargada de la aplicación de la suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad.

La Dirección de Obras Particulares puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitada para iniciar obras con su firma cuando:

- a) No acote, dentro de su término y sin causa justificada cualquier intimación cursada en forma.
- b) Se compruebe cambio de domicilio sin haber informado de ello, dentro de los términos impuestos por este Código donde se explica.
- c) No reponga la marca de nivelación y/o chapas de nomenclatura de calles dentro del lapso que se fije por la D.O.P

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

2.5.3 Paralización de las obras

Al margen de la penalidad específica establecida por la índole de la irregularidad cometida, corresponde la paralización o clausura de una obra:

- a) Cuando el propietario ejecute trabajos que requieran permiso de obra según lo previsto en el art. 2.3.2.1 de este C.E
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan las incumbencias fijadas para las distintas categorías de profesionales
- c) Cuando se esté incurrido en cualquiera de las infracciones especificadas en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad
- d) Por cualquier otra circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los incisos anteriores por la que se afectan con una obra, la seguridad o higiene.
- e) Cuando se exceda el plazo establecido, para la vigencia del Permiso Provisorio y no ha sido autorizada prórroga alguna por la D.O.P. La paralización de la obra será levantada, una vez desaparecida la causa que la motivó, o en su defecto se nombre profesional según corresponda, que asuma dicho compromiso.

2.5.4 Registro de penalidades aplicadas a Profesionales y Empresas

La D.O.P llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada Profesional y cada Empresa

2.5.5 Comunicación al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires

Se comunicará al Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos profesionales o empresas que se hubieran hecho pasible de las penalidades estipuladas en el art. 2.4.3 inciso 1) n) m) f) g)

2.5.6 Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad

La suspensión y/o inhabilitación en su caso, en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad alcanza a la persona del infractor, es decir a todas las inscripciones bajo las cuales figure registrado profesionalmente en la especialidad a fin a la naturaleza, edificación y/o instalación en la que incurrió en falta.

2.6 DE LOS PROFESIONALES

2.6.1 Responsabilidad de profesionales

- a) Del Director: El Director será responsable hasta la obtención del Certificado final de los trabajos, del fiel cumplimiento de todas las disposiciones en vigor referente a: presentación de planos modificaciones al proyecto, cálculos de estructura y toda otra infracción inherente a la construcción de obra.
- b) Del Constructor: El Constructor será responsable de los materiales empleados, perjuicios a terceros y al personal, vicios ocultos y de

toda infracción referente a la forma de llevar a cabo la construcción.

2.6.2 De los que pueden ser constructores y/o directores de Obra

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

- a) Primera categoría: Arquitectos de todas las especialidades, cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones.
- b) Segunda categoría: Maestros Mayores de Obra egresados del ciclo superior y de Instituciones autorizadas que a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalencias capacidad técnica.
- c) Tercera categoría: Todos los títulos de Constructor otorgados por Institutos Oficiales autorizados.

Derechos adquiridos: A los constructores actuales sin título que se hallen inscriptos como tales en el CPI

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

PRIMERA CATEGORIA: Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna.

SEGUNDA CATEGORIA: Proyecto, dirección y/o construcción hasta planta baja un subsuelo, tres pisos altos de dependencias en azotea exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo Plan de Estudio

TERCERA CATEGORIA: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo Plan de Estudio.

Dentro de esta categoría se incluyen los profesionales "Derechos adquiridos" para actuar en obras, de acuerdo a las limitaciones fijadas por el CPI

2.6.3 Facultad de los Propietarios

Trabajos que pueden realizar los propietarios

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo trabajos que requieran solamente aviso de obra. Dichos trabajos de construcción están establecidos en el art. 2.1.1.2

2.6.4 Inscripción de Profesionales

Del Registro de Profesionales

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

La inscripción se solicitará por escrito en formulario reglamentario y sellado, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Impositiva, debiendo exhibirse en el momento de la Inscripción, el carné de la Ley 6075 o 5140 extendido por el CPI con la cuota al día.

La Municipalidad entregará un carné donde constará, datos personales, categoría, N° de matrícula Municipal, fecha y firma.

Los derechos de inscripción por firma para profesionales de primera, segunda o tercera categoría son por única vez y su valor está fijado por la Ordenanza Impositiva vigente.

Los profesionales en el momento de inscripción deberán adjuntar al formulario sellado dos fotos de 4X4, fondo blanco.

Registro de la actividad de profesionales

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

2.6.5 Cambio y retiro de profesionales

El propietario puede cambiar de Director y Constructor, ambos siempre bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La D.O.P aceptará el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado; quien deberá dar su conformidad siempre y cuando no exista en la obra anomalías que impidan este cambio. No se producirá el desligamiento en caso de comprobarse infracción en la obra siendo el profesional actuante hasta ese momento, el responsable de la misma.

2.6.6 Cambio de domicilio de Profesionales

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

3.5 DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN CADA PREDIO Y SUS ESPACIOS LIBRES

3.5.1 Del carácter de estas normas.

La Ordenanza 84/80 fija los valores máximos que en cada predio, según la zona en que está ubicado, pueden utilizarse para determinar la ocupación del suelo la superficie cubierta edificable. Es de incumbencia de este C.E, el definir las condiciones mínimas que deben reunir los edificios a fin de garantizar en términos aceptables, la ventilación e iluminación de los locales; el asolamiento de los edificios; las visuales exteriores, en especial las de cielo, y en general, de los elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Estas normas se clasifican en dos grupos temáticos:

3.5.2 De los volúmenes edificables

3.5.3 De los espacios libres entre edificios

3.5.4 De los volúmenes edificables

3.5.2.1 Definiciones

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

- a) Edificio de perímetro libre: es todo aquel cuyos parámetros exteriores están **retirados de las líneas divisorias de parcelas en por lo menos 3.15 m**

3.5.2.2 PROPORCION ENTRE LA ALTURA Y LOS RETIROS

Altura máxima de "Edificios entre medianeras" en Mi, estos temas serán canalizados en la oficina de O.P por consulta previa.

3.5.2.3 Altura máxima de edificios en zonas S.A.U 1, S.A.U 2 (ordenanza 84/80)

La altura máxima fijada de planta baja y primer nivel queda determinada por las siguientes máximas:

CASO A) Edificios con cubierta plana horizontal (pendiente máxima de la cubierta: 10%) **Máxima altura sobre nivel vereda: 9,00 m.** por sobre esa altura no puede ubicarse locales cerrados. Se admitirá que la azotea sea accesible, a condición de que tenga parapetos cuya altura mínima sea de 0.90m. y que el acceso sea por escalera descubierta

CASO B) Edificios entre medianeras con cubierta plana inclinada (pendiente mínima de la cubierta 10% cubierta de superficie curva)

Cubierta tejas francesas (pendiente mínima 33%)

Cubierta tejas coloniales (pendiente mínima 28%)

CASO C) Ídem a caso b) pero en "edificios de perímetro libre", **máxima altura de cumbrera o punto más alto de la cubierta: 15m.** sobre nivel vereda. Si razones técnicas lo justifican, a juicio de la Dirección de O.P se podrá superar esta medida de altura, a condición de que se amplíe la distancia a ejes divisorios del predio por sobre las mínimas requeridas en igual medida que lo que se supera los 15 metros antes mencionados.

En los casos b) y c) el entretecho o espacio situado entre un eventual cielorraso y la cubierta sólo podrá utilizarse como lugar para el tanque del agua, depósito de enseres y usos similares. Únicamente se podrá acceder a él, mediante "puerta tanque" con auxilio de escalera vertical "gato" (art. 3.6.4.5) queda prohibida su utilización como sala

de estar local semejante, salvo que constituya con local o locales del primer nivel un entresuelo conforme a las disposiciones del art. 3.6.2.4 en este supuesto la escalera deberá ser principal, secundaria o de caracol, según las normas de este C.E.

Los límites antes señalados podrán ser sobrepasados sólo con: remate de chimeneas o ventilaciones, tanque de agua de reserva, antenas cargas de muros y todo elemento que a juicio de la D.O.P cumpla funciones semejantes.

3.5.2.4 Altura máxima de edificios de zona I (Industrial)

La altura máxima fijada de planta baja y dos niveles queda limitada a **15m. de altura sobre vereda**, de cualquier parte de la estructura de cubierta, si razones técnicas lo justifican la D.O.P podrá autorizar mayor altura, para la cual el peticionante deberá presentar memoria técnica en la que quede claramente demostrada la necesidad de la excepción. Esta altura máxima de 15m. podrá ser rebasada con chimeneas remates de ventilación, extractores de aire o inyectores; equipos de enfriamiento de agua, tanque de reserva de agua y todo otro elemento que a juicio de la D.O.P cumpla funciones semejantes.

3.5.3 DEL ESPACIO LIBRE ENTRE VOLUMENES EDIFICABLES

3.5.3.1 Clasificación de las áreas descubiertas (espacio libre)

Las áreas descubiertas (espacio libre entre volúmenes edificados) se clasifican en:

- Espacio Urbano
- Patio
- Patio apendicular

3.5.3.2 Espacio Urbano: Definición, conformación y función

Se denomina espacio urbano al espacio libre entre volúmenes de edificios, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos del saneamiento ambiental, lo conforman:

- a)** El espacio de vía pública, incluidas plazas, plazoletas y parques
- b)** El espacio libre del centro de aquellas manzanas que por la zonificación establecida deben quedar libre de edificación
- c)** Los espacios libres laterales que están constituidos por el espacio libre entre parámetros de los edificios de perímetro libre y las líneas divisoras de predios conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro de manzana (inciso a y b de este art.) formando con ellos un espacio libre sin solución de continuidad. La separación mínima entre parámetros laterales y ejes de predio será **de 3.15m.**
- d)** El espacio libre entre dos volúmenes de edificios de un mismo predio a condición que reúna las siguientes características: Será considerado de acuerdo a lo referido en el apartado 3.5.2.3
- e)** Los patios apendiculares, cuyas características constan en el art. 3.5.3.5 de este C.E.

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

3.5.3.3 PATIOS

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

Las características de la edificación en las zonas señaladas como S.A.U y S.A.S.U construcción entre medianeras pero de baja altura. Hacen admisible que bajando los valores de las condiciones de habitabilidad a niveles aún aceptables, los patios cumplan funciones de espacio urbano en lo que hace la iluminación y ventilación de locales. Se permite entonces, que en las zonas antes mencionadas los patios

cumplan funciones de espacio libre a través del cual se ilumine y ventilen locales de primera, tercera y quinta clase.

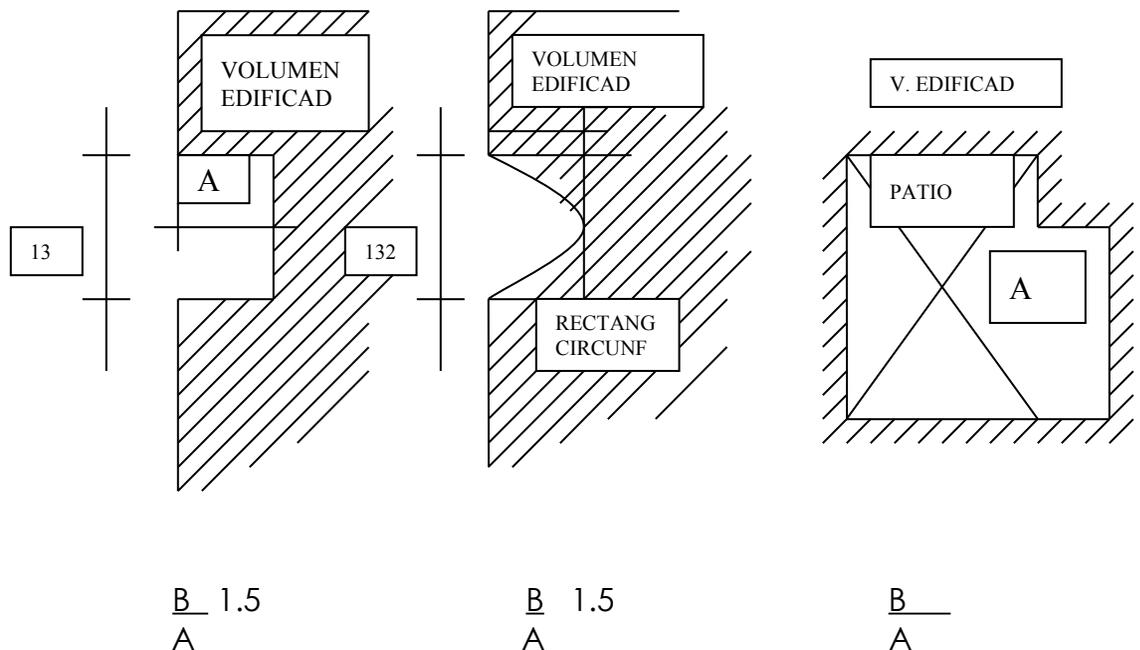
Los patios tendrán una superficie mínima de 16m² con lados no inferiores a los 4m libres.

3.5.3.4 Patios apendiculares

El plano que separa un volumen edificado de un espacio libre puede ser invadido por este a expensas de aquel, produciendo "entrantes" o "concavidades" en el volumen edificado llamados en este Código "patios apendiculares" por ser extensiones del espacio libre. El patio apendicular reúne las mismas características que hacen a ventilación e iluminación de los locales que los espacios libres al cual se anexan, siempre que se mantengan dentro de las proporciones límites que se detallan a continuación:

- El patio apendicular será la planta rectangular con el lado mayor limitado con el espacio libre al cual se anexa.
- En caso de planta curva o poligonal, deberá circunscribirse un rectángulo que determine sus proporciones.
- La relación lado mayor sobre lado menor será igual o mayor que 1.5 para los casos de patio apendicular anexado a espacio urbano de 2 para los casos de patio apendicular anexado a patio.

A título de ejemplo se presentan los croquis siguientes:



En los croquis los vanos que están ubicados en el plano cuya traza está dibujada con línea gruesa son aptos para la ventilación e iluminación de los locales de la misma manera que los espacios libres a los cuales están anexados.

3.5.3.5 Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión **de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayor que 0.60m.**

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia cuando se indique con el agregado de "libre" deberá considerarse que existe virtual o realmente una pared encaballada en la línea divisora de predios, cuyo espesor sobre la parcela en cuestión es de 15 centímetros.

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

3.5.3.6 **Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

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

3.6

DE LOS LOCALES

3.6.1

Clasificación de los locales

3.6.1.1

Criterio de la clasificación de locales

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

a) Locales de primera clase:

Dormitorio, dormitorio de servicios, sala común, living, estar, comedor, biblioteca, estudio, consultorio, oficina, sala de espera superior a 14m² y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

b) Locales de segunda clase:

Cocina, cuarto de baño, toilette, mingitorio, lavadero, cuarto de costura, cuarto de planchar, guarda útiles.

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en Club y/o Asociación, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similar, kioscos.

d) Locales de cuarta clase:

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, espacio para cocinar, kichinette, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 2.50m² de área anexo o dependiente del local, siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos, cocheras.

e) Locales de quinta clase:

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

3.6.1.2

Atribución de la Dirección para clasificar locales

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

3.6.2

Altura mínima de locales y distancia entre solados

3.6.2.1

Generalidades sobre altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados.

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que las 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2.30m.

3.6.2.2

Altura mínima de locales y distancias mínimas entre solados

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

CLASE DE LOCAL	ALTURA LIBRE MINIMA DEL LOCAL	DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADO	EXIGIBLE EN LOCALES
PRIMERA	2.40 2.60	2.60 2.80	HASTA 8.50 M2 TODOS
SEGUNDA	2.40 2.20	2.60 2.40	COCINA, CUARTO COSTURA, CUARTO DE PLANCHAR, GUARDA UTILES BAÑO, TOILETTE, MINGITORIO, LAVADERO
TERCERA	2.40 2.60 2.80 3.00 3.50	2.60 2.80 3.00 3.20 3.70	HASTA 16.00 M2 DE 16 A 30 M2 DE 30 A 50 M2 DE 50 A 75 M2 DE 75 M2 EN ADELANTE
CUARTA Y QUINTA	2.20 2.40 2.60 3.00	2.40 2.60 2.80 3.20	HASTA 16 M2 DE 16 A 30 M2 DE 30 A 50 M2 DE 50 M2 EN ADELANTE

-

Altura de cielorrasos

- 1) Los cielorrasos opacos y continuos cumplen con las mismas exigencias que para las alturas de clase del local. En caso de movimientos en los mismos se tomará una altura promedio.
- 2) Los cielorrasos virtuales serán aceptados siempre y cuando predomine el vacío sobre el lleno y la sumatoria de los llenos no supere la tercera parte de la superficie del local.

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

3.6.2.3 Altura de semisótanos equiparados a Piso Bajo

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

3.6.2.4 Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

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

- a) Continuidad espacial: el entresuelo tiene que volcarse al local principal y dar la sensación de integrarse al mismo.
- b) Ventilación por el borde exclusivamente: si el entresuelo ventila a través del local principal, la sup. de este no debe superar el 33% de la superficie del mismo. Si la situación del entresuelo se ve favorecida por ventilación propia, ese porcentaje puede llegar al 50% de la sup. del local principal.

- c) Alturas mínimas: el entresuelo debe tener una altura mínima de 2.20 m medida entre un solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura situada debajo del entresuelo medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.
- d) Luz libre entre bordes: el espacio libre de entresuelo medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresuelo.

LOCALES CERRADOS DE TRABAJO EN ENTRESUELO

Se admitirán siempre y cuando no superen el 10% de la sup. del entresuelo y el tipo de tabique utilizado no posea mas de 1/3 de superficie opaca.

3.6.3.1 Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase:

El área y el lado mínimos de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios y roperos empotrados:
Los valores mínimos son los siguientes:

a) LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA PERMANENTE:

<u>LOCALES</u> —	<u>LADO MINIMO</u> <u>SUPERFICIE EN M2</u>	<u>SEGÚN N°</u> <u>DORMITORIO EN</u>				
		<u>0</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Estar	3.00	20	11	11	14	16
Estar-comedor	3.00		16	18	22	22
Estar-comedor-dorm	3.00					
Comedor	2.80		11	11	12	13
Dormitorio 1° y 2°	2.80		9	9		
Dormitorio 3° y 4°	2.00		9	9	6.5	6.5
A partir del 5° dormitorio tendrán las mismas características que para 4° dormitorio						

b) LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE

LOCALES	Lado mínimo en m.	Área mínima en m ²
<u>PRIMERA CLASE</u>		
En vivienda colectiva del tipo transitorio	2.80	9.00
Oficina: un solo local por unidad funcional	3.00	12.00
Oficina: varios locales por unidad funcional c/u	2.00	6.50
<u>TERCERA CLASE</u>		
Kiosco sin acceso de público a su interior	1.50	3.00
Puestos en mercados	1.50	3.00
Para los kioscos regirá un área máxima de	2.00	7.00
Pequeño local	2.00	12.00

3.6.3.2 Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes lavaderos y secaderos.

a) Cocinas:

Una cocina debe tener un área de 3.00m² y lado no inferior a 1.50m.

b) Espacios para cocinar:

Un espacio para cocinar, debe tener un área mínima de 3.00m² y lados no inferior a 1.50m. Sus lados responderán a la relación $b=2 \times a$ siendo a = profundidad que no rebasará de 1.25

c) Baños y toillettes:

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

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVADO	BIDET	ÁREA M2	LADO M
	C/B ^a	S/B ^a					
BAÑO	+		+	+	+	3.20	1.50
		+	+	+	+	2.20	1.10
	+			+	+	2.80	1.50
		+	+	+		1.80	1.10
		+	+			1.20	0.80
		+				0.65	0.80
RETRETE			+	+	+	1.80	1.10
			+	+		1.25	1.10
			+			1.00	0.80

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.25m. de la vertical del centro de la flor.

Los baños compartimentados se medirán por la sumatoria de las áreas parciales. Su lado mínimo se resolverá por analogía con los criterios aquí expuestos.

Lavadero y secadero:

Lado mínimo 1.20m. sup. mínima 2.50

e) Cocina-lavadero y secadero:

Lado mínimo 1.60 sup. mínima 4.50 m²

f) Vestuario:

Deberá tener un área mínima de 3.00m²

3.7 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

3.7.1 Iluminación y ventilación natural de locales.

3.7.1.1 Generalidades

El dintel de los vanos para la iluminación y ventilación, se colocará a no menos de 2.00m. del solado del local.

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

3.7.1.2 Iluminación y ventilación de los locales de primera clase

Un local de primera clase solo recibirá luz de día y ventilación del espacio urbano o patio en planta baja. (Incrementando el área de iluminación en un 50%).

a) Iluminación :

El área mínima de los vanos de iluminación será:

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

Donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación

A = área libre de la planta del local

X = valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente detalle:

Lateral bajo parte cubierta: 12

Lateral libre de parte cubierta: 18

Cuando el local sea rectangular o tenga proporciones similares y el largo supere en medida al doble del ancho, la iluminación requerida será aumentada según fórmula.

$$i = \frac{A}{X}(r-l)$$

$$r = \frac{\text{largo}}{\text{ancho}}$$

Para los casos en que el vano esté ubicado en el ancho del rectángulo o en alguno de los tercios laterales del largo del rectángulo.

Los vanos que están ubicados entre el tercio superior de la altura de un local, tendrán un área incrementada en un 50% sobre la requerida y el alto del vano, no podrá ser inferior a 0.50 m. cuando exista techo a patio contiguo.

Al alfeizar del vano este distará más de 0.20m del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1.00m. del nivel de la acera tendrán rejas y sólo sirve para la iluminación, la superficie vidriada no será transparente.

-No se permitirá iluminación y ventilación a vías no públicas (vías de ferrocarril)

b) Ventilación

El área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K = 1/3 i$$

3.7.1.3 Iluminación y ventilación natural de los locales de segunda clase

Un local de segunda clase recibirá luz de día y ventilación a espacio urbano en los edificios de perímetro libre y a espacio urbano o patio en los edificios entre medianeras.

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de locales de segunda clase, se proyectará con las mismas exigencias que para los de primera clase.

a) Cocinas y lavaderos: la ventilación p/ cocina $K = 2/3 i$

b) Baños, toilette, mingitorio: un baño, toilette, no requiere en general recibir luz de día por patio. Esta ventilación puede reemplazarse por conductos según se especifica en el art. Ventilación por conductos de baños, toilettes y mingitorios.

I) Un baño, toilette o mingitorios ubicado en sótano y semisótano no puede ventilar la vía pública sino mediante un patio apendicular, los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán al alfeizar del vano a no menos que 2.00m. sobre el nivel de la acera.

II) Cuando los baños, toilettes y mingitorios se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 2.00m. . La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en el contenido, será no menor que 2.00m. Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0.87m² por cada artefacto y una separación 0.60 entre ellos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0.50 m². Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor a 0.04m². Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conductos" y cuando sirva a mas de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50%. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que de por lo menos a patio, y cuando ningún punto del compartimiento diste mas que 5.00m. del vano. Cuando un compartimiento se agrupen hasta tres orinales, su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto".

- III) Los vanos de ventilación, de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida entre la parte inferior del vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie en zona opuesta con las características establecidas en el apartado II).
- IV) Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboyas, esta tendrá una abertura mínima de 0.50m². y área de ventilación no menor que 0.15m. por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimientos la claraboya común se dimensionará con un aumento del 1/5 por cada local suplementario.

3.7.1.4 Iluminación y ventilación de escaleras principales

- I) El área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja, de esta área por lo menos 1/3 será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 1.00m. al frente de muchos circunvecinos.
- II) Cuando una caja de escalera principal reciba luz de día y ventilación claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0.75m². por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse el lado menor del ojo de la escalera hasta 25% siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos 1/3 del área exigida de iluminación, los vanos de ventilación distarán como mínimo 1.00m. de muros circunvecinos.
- III) Cuando una vivienda colectiva o casa de escritos u oficinas tengan ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ellas conectadas, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescrita en los apartados I) y II). En este caso el alumbrado será a electricidad de acuerdo con lo establecido en "Iluminación artificial".
La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferior a:

$$K = \frac{0.2h}{1.00m^2}$$

Siendo h altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azoteas o techos y distarán no menos que 1.00 de muros fronteros.

3.7.1.5 Iluminación y ventilación en locales de tercera clase

Un local de tercera clase recibirá luz de día y ventilación del espacio urbano y excepcionalmente de patio, cuando se encuadra en art. 3.5.3.3.

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industria con profundidad mayor que 6.00 m y hasta 10.00 m complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicados en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que 10.00m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones:

Sobre patio que admitirá una ventilación no mayor que el 15% de la requerida;

Claraboya: el área de iluminación corresponde a la abertura del entepiso o azotea.

3.7.1.6 Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase y escaleras secundarias

- a) Un local de cuarta no requiere, en general, recibir luz de día y ventilación a patio.
- b) Ventilación de locales: la ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en "Ventilación natural por conducto". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismos regulables de fácil acceso.
- c) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos: los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz de día por vanos laterales o cenitales distanciados entre si no más de 15.00m. esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Dirección, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el apartado III) del ítem 3) del inciso b) "Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales".
- d) Ventilación de espacio para cocinar: un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "Ventilación del espacio para cocinar por conducto" aunque tenga ventilación al exterior:
- e) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias: lo harán a través de los locales a las cuales llegan.

3.7.1.7 Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.

- a) Portería, administración, salas comunes de juegos infantiles y similares, iluminación y ventilación como los locales de primera.
- b) Salas de máquinas y similares, podrán no tener iluminación natural, pero tendrán por lo menos dos vanos de ventilación ubicados en sectores opuestos de modo de permitir la correcta ventilación del local, salvo requerimiento técnico mayor, la superficie de cada vano de ventilación que será no regulable será de 0.50m² cada uno.

3.7.1.8 Iluminación y ventilación de locales a través de parte cubierta

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser, galería, porche, logia, balcón, alero u otro saledizo, siempre que se satisfagan condiciones que en adelante se detallan. Los aleros no serán considerados como tales a los efectos de este C.E cuando vuelen 0.50m. o menos desde el parámetro exterior del muro.

Todo balcón, alero o cualquier tipo de saledizo que esté ubicado a una altura, por sobre el dintel de un vano, que sea igual o mayor que su saliente respecto al plano de ese vano, no será considerado a los efectos del cálculo de la iluminación y ventilación requerida para el local al cual pertenece el mencionado vano, tomándose los valores señalados en este capítulo como "Libre de parte cubierta". En caso contrario se lo calculará con los señalados en "Bajo parte cubierta".

Los saledizos máximos serán según el siguiente cuadro:

ESPACIO URBANO		
1	2	3
15 h	14 h	11 h

Local + frente

PATIO		
Caso 1	2	3

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

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

a) Iluminación: el área de los vanos de iluminación será:

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

Donde i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

A= área libre de la planta del local.

X= valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro.

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A PATIO ART. 3533	VANO QUE DA A ESP. URBANO	CLARABOYA O VIDRIO DE PISO	VIDRIO PISO A NIVEL SOLADO TRANSITORIO
LATERAL BAJO PARTE CUBIERTA	5	8		
LATERAL LIBRE PARTICULAR CUBIERTA	7	10		
CENITAL			10	6

- El vidrio de piso puede estar a nivel en azotea intransitable en las transitables debe colocarse sobreelevado.

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, se computan las partes situadas por encima de los 2.00m. del respectivo solado, salvo las puertas de entrada de este local que se computan totalmente.

- c) Ventilación: la ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles. El área mínima de ventilación será:

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

Siendo h: altura desde el solado del local al dintel del saledizo.

Caso 1...saledizo con laterales abiertos

Caso 2...saledizo con un lateral abierto y otro cerrado.

Caso 3...saledizo con ambos laterales cerrados

3.7.2 Ventilación natural por conducto

3.7.2.1 Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto

La ventilación de baños, retretes y orinales pueden realizarse por sendos conductos que llenarán las siguientes características:

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.03m² uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- b) La abertura de comunicación de local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 de caras internas lisas.
- d) El conducto rematará a 0.50m. por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

3.7.2.2 Ventilación de espacio para cocinar, por conducto.

Un espacio para cocinar debe constar en cualquier caso, sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto, que servirá a un solo local y que satisfaga una de las siguientes características según el caso.

a) Caso de conducto con remate en la azotea o techo:

- 1) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.01 lado no menor que 0.10m. uniforme en toda su altura; realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección.
- 2) La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.
- 3) El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor que 1.50m. y de sección igual a la de dicho conducto.
- 4) El conducto rematará a 0.50m. por lo menos sobre la azotea o techo. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

b) Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano. El conducto puede ser horizontal en tal caso de longitud no mayor que 1.50m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería serán iguales a las especificadas en el inciso a); salvo el remate que puede quedar al ras del parámetro.

La D.O.P puede aceptar otro dispositivo que reemplace con igual eficacia lo prescrito en los incisos precedentes.

3.7.2.3 Ventilación de sótanos y depósitos por conductos

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por destino no requieran otra forma de ventilación deben ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25.00m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.0150m² y lado inferior a 0.10m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiere ventilación variable a una ventilación especial puede colocarse en la abertura que le comunique con el conducto, aparatos de regulación, sólidos y fácilmente manejables.

En un sótano de vivienda colectiva, cuando tenga incinerador de residuos o calderas para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea o bajada de residuos puede sustituir a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido, por la combustión.

3.7.2.4 Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto.

El conducto de ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

- a) La sección transversal no será inferior a 0.003m² uniforme en toda su altura, con caras inferiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y solo puede servir en un local
- b) La apertura del conducto en el local será libre
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará a no menos de 0.50m sobre la azotea o techo
- d) La Dirección puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos en "Ventilación natural por conducto"

3.7.2.5 Ventilación natural por sistema de "Colector de Ventilación"

Los baños retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de 4° categoría, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados "Colectores de Ventilación"

- a) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto de esa Dirección, uniformes en toda su altura realizados con tuberías con superficies interiores lisas
- b) Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.
- c) La sección del conducto principal "Colector" será de 400cm². Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso esa sección admitirá la ventilación hasta cinco (5) plantas. Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm².
- d) Cada local que se ventile, contará con un tubo secundario, que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida sobre el techo o azotea.
- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0.50m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que debe, empero dejar permanentemente abierta una sección de 25cm².
- f) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150cm² ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.
- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos 0.50m sobre azotea o terraza y a 2.40m de todo vano de local habitable.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico

3.7.3 Iluminación y ventilación artificial de locales

3.7.3.1 Iluminación artificial

- a) Iluminación de medios de circulación: un medio de circulación general o público estará previsto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el inciso a)
- b) Iluminación de determinados: si razones de orden técnico lo aconsejaren, la D.O.P a su criterio, podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de 2 circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito en

forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

- c) Luces de emergencia: cuando las características de un edificio y/o destino lo aconsejen por el uso masivo de público y/o por razones de ser edificio de sanidad, a juicio de la D.O.P se dispondrán en medio de salida y otros lugares críticos luces de emergencia que deberán ser alimentados por fuentes constituidas por batería de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Cada caso será motivo de estudio y aprobación en particular.

3.7.3.2 Ventilación por medio mecánico

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medio mecánico no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.
- b) En edificios no residenciales, la D.O.P puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánico que asegure la renovación del aire. El proyecto debe merecer la aprobación de la D.O.P la autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

3.7.3.3 Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugar de espectáculos y diversiones públicas.

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas tendrán además de la natural ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.
