



Honorable Concejo Deliberante de San Rafael (Mza.)

MUNICIPALIDAD DE SAN RAFAEL

**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
Y
PLAN URBANÍSTICO**

ORDENANZA N° 7205/03 Y MODIFICACIONES N° 7393 – 7681 – 8090 - 8534

INDICE

I NORMAS GENERALES ADMINISTRATIVAS

I.1 FINALIDADES

- I.1.1 ASUNTOS REGLADOS POR EL CÓDIGO
- I.1.2 OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN
- I.1.3 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL
- I.1.4 ACTUALIZACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CÓDIGO

I.2 TRAMITACIONES

- I.2.1 DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO
- I.2.2 DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO
- I.2.3 DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR
 - I.2.3.1 Obligatoriedad De Presentación De Reparticiones Nacionales, Provinciales y/o Autárquicas
 - I.2.3.2 Construcción, Ampliación, Refacción o Modificación De Edificios, Obras y/o Construcciones Existentes
 - I.2.3.3 Para Modificaciones En Obras y/o Para La Obra En Construcción
 - I.2.3.4 Para Demolición De Edificios
 - I.2.3.5 Para Construcción De Panteones, Bóvedas y/o Mausoleos
 - I.2.3.6 Para Obras Menores
 - I.2.3.7 Para Edificación Por Etapas
 - I.2.3.8 Para La Inspección Final
 - I.2.3.9 Presentación De Anteproyectos
 - I.2.4 DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA DOCUMENTACIÓN
 - I.2.4.1 Escalas Métricas
 - I.2.4.2 Detalles Imprescindibles En Los Planos De Edificación
 - I.2.4.3 Detalles Imprescindibles En Los Planos De Anteproyecto
- I.2.5 DE LAS TRAMITACIONES
 - I.2.5.1 Plazo Para La Aprobación
 - I.2.5.2 Caducidad De Los Permisos Concedidos
 - I.2.5.3 Obras Paralizadas
 - I.2.5.4 Prosecución De Los Trabajos Paralizados De Edificios No Conformes Al Código
 - I.2.5.5 Caducidad De Permisos Concedidos Para Edificios No Conformes Al Código
 - I.2.5.6 Aprobación De Proyectos Definitivos Con Anteproyectos Ya Aprobados

I.3 DE LOS PROFESIONALES

- I.3.1. ALCANCE DE LOS TÍTULOS PROFESIONALES
- I.3.2. FUNCIÓN DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES
 - I.3.2.1 Responsabilidad Del Proyectista Y Calculista
 - I.3.2.2 Responsabilidad Del Director Técnico
 - I.3.2.3 Responsabilidad Del Representante Técnico
 - I.3.2.4 Responsabilidad Del Constructor De Obra
 - I.3.2.6 De Los Cambios De Firma
- I.3.3 ESTABLECENSE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES QUE ACTÚAN EN LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS
 - I.3.3.1 Responsabilidad Del Proyectista Y Calculista
 - I.3.3.2 Responsabilidad Del Director Técnico
 - I.3.3.3 Responsabilidad Del Constructor
 - I.3.3.4 Responsabilidad Del Representante Técnico
- I.3.4. CAMBIO DE DOMICILIO DE PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

I.4 EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

- I.4.1. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
 - I.4.1.1 Letrero De Obra
 - I.4.1.2 Documentación En Obra
 - I.4.1.3 Inspecciones En Obra
- I.4.2. DE LA INSPECCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

- I.4.3. DE LAS OBRAS CLANDESTINAS
- I.4.4. DEL USO DE LA FUERZA PÚBLICA
- I.4.5. DE LAS SANCIONES Y PENALIDADES
 - I.4.5.1. Apercibimiento
 - I.4.5.2. Paralización De Obra
 - I.4.5.3. Multas
 - I.4.5.4. Paralización De Obra Y Multa
 - I.4.5.5. Suspensiones
 - I.4.5.6. Demolición De Construcciones Y/O Restitución A Su Estado Primitivo
 - I.4.5.7. Demolición De Construcciones Y/O Restitución A Su Estado Primitivo Y Multa
 - I.4.5.8. Registro De Sanciones Y Penalidades
 - I.4.5.9. Graduación De Multas Y Penalidades

II NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES

II.1 NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN

- II.1.1. DE LAS CONSTRUCCIONES
- II.1.2. DE LA ARQUITECTURA
- II.1.3. DE LAS SALIENTES
 - II.1.3.1. Salientes Sobre Los Retiros
 - II.1.3.2. Salientes Sobre La Vía Pública
- II.1.4. RELACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS Y DE LA SUPERFICIE CUBIERTA
- II.1.5. DE LA UTILIZACIÓN DE LOS RETIROS

II.2 NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL

- II.2.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
- II.2.2. DIMENSIÓN, HIGIENE, VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES
 - II.2.2.1. Altura Mínima. Generalidades Sobre Altura Mínima De Los Locales
 - II.2.2.2. Altura Mínima De Locales
 - II.2.2.3. Altura De Locales Con Entrepisos O Piso Intermedio
- II.2.3. LOCALES DE USO PERMANENTE
 - II.2.3.1. Áreas Y Lados Mínimos De Los Locales De Primera Y Tercera Clase
 - II.2.3.2. Áreas Y Lados Mínimos De Cocinas, Espacios Para Cocinar, Baños, Retretes, Lavabos
 - II.2.3.3. Profundidad De Los Locales
 - II.2.3.4. Iluminación Y Ventilación De Los Locales
 - II.2.3.5. Vivienda mínima
- II.2.4. LOCALES DE USO NO PERMANENTE
 - II.2.4.1. Altura Mínima
 - II.2.4.2. Iluminación Y Ventilación De Los Locales
 - II.2.4.3. Locales Mixtos
 - II.2.4.4. Cocinas
 - II.2.4.5. Lavaderos Y Tendederos
 - II.2.4.6. Baños
 - II.2.4.7. De La Cantidad De Los Sanitarios
- II.2.5. LOCALES COMERCIALES
 - II.2.5.1. Altura Mínima
 - II.2.5.2. Entrepisos
 - II.2.5.3. Accesos A Entrepisos Y Sótanos
 - II.2.5.4. Otros Locales
 - II.2.5.5. Iluminación Y Ventilación
 - II.2.5.6. Servicios Sanitarios
 - II.2.5.7. Depósito De Los Locales Comerciales
 - II.2.5.8. Carga Y Descarga De Mercaderías
- II.2.6. LOCALES INDUSTRIALES
 - II.2.6.1. Dimensión De Los Locales
 - II.2.6.2. Escaleras Y Pasarelas
 - II.2.6.3. Almacenamiento Y Fraccionamiento De Materiales Inflamables
 - II.2.6.4. Salas De Primeros Auxilios
 - II.2.6.5. Iluminación Y Ventilación De Locales Industriales
 - II.2.6.6. Servicios Sanitarios Y Vestuarios

- II.2.6.7 Eliminación De Gases, Humos Y/U Olores
- II.2.6.8 Revestimientos En Paredes Y Pisos
- II.2.6.9 Cielorrasos
- II.2.6.10 Precauciones Contra Accidentes
- II.2.6.11 Viviendas Y Locales Anexos
- II.2.6.12 Piletas De Lavado Y Desagües
- II.2.6.13 De La Protección A Predios Vecinos Y A La Vía Pública
- II.2.6.14 Carga Y Descarga De Mercaderías
- II.2.7 LOCALES DE SERVICIO
- II.2.8 LOCALES ESPECIALES
- II.2.9 FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS
- II.2.10 CIRCULACIONES HORIZONTALES
- II.2.11 CIRCULACIONES VERTICALES
- II.2.11.1 Escaleras Principales
- II.2.11.2 Escaleras Secundarias
- II.2.11.3 Escaleras De Incendio
- II.2.11.4 Rampas
- II.2.11.5 Iluminación Y Ventilación De Las Circulaciones Verticales
- II.2.11.6 Ascensores, Montacargas Y Escaleras Mecánicas
- II.2.12 ACCESOS Y SALIDAS DE LOS EDIFICIOS

II.3 MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- II.3.1 DE LOS PATIOS
- II.3.1.1 Patios De Primera Categoría
- II.3.1.2 Patios De Segunda Categoría
- II.3.1.3 Patios Auxiliares
- II.3.1.4 Consideraciones Generales De Los Patios
- II.3.1.5 Extensión En Patios Y/O Retiros Obligatorios
- II.3.1.6 Disminución Del Diámetro
- II.3.2 DE LOS TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN
- II.3.2.1 Normas Generales
- II.3.2.2 Tipos De Ventilaciones
- II.3.2.3 Ventilación Independiente Para Cada Local
- II.3.2.4 Ventilación Por Tubo Común A Varios Locales
- II.3.3 PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE VENTILACIÓN MECÁNICA EN SÓTANOS O LOCALES DE USO PERMANENTE
- II.3.3.1 Prescripciones Particulares Sobre Ventilación Mecánica

II.4 CONDICIONES TÉRMICAS Y ACÚSTICAS Y PREVENCIÓNES CONTRA LA HUMEDAD DE LOS LOCALES

- II.4.1 DE LA AISLACIÓN DE LOS LOCALES
- II.4.2 DE LAS CONDICIONES TÉRMICAS
- II.4.3 DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS
- II.4.4 DE LAS PREVENCIÓNES CONTRA LA HUMEDAD

II.5 DE LAS OBRAS E INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS

- II.5.1 INTERCEPCIÓN DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO
- II.5.2 APERTURA DE VANOS EN MUROS DIVISORIOS
- II.5.3 MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA PROPIEDAD VECINA
- II.5.4 CONDUCTOS PARA LA PROPIEDAD VECINA
- II.5.5 INSTALACIONES QUE PRODUCEN VIBRACIONES O RUIDOS. PROHIBICIONES

II.6 DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

- II.6.1 MATERIALES Y SISTEMAS PERMITIDOS
- II.6.2 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES
- II.6.3 OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LAS NORMAS SOBRE MATERIALES Y SISTEMAS
- II.6.4 TRAMITACIÓN PARA APROBACIÓN DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

II.7 ARQUITECTURA DIFERENCIADA

- II.7.1 EN TODA OBRA PÚBLICA
- II.7.2 TODO ACCESO A EDIFICIO PÚBLICO
- II.7.3 CIRCULACIONES VERTICALES
- II.7.4 CIRCULACIONES HORIZONTALES
- II.7.5 SERVICIOS SANITARIOS
- II.7.6 DISPOSICIONES GENERALES

III NORMAS SOBRE INSTALACIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

III.1 DE LAS REGLAMENTACIONES

III.2 DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- III.2.1 PREVENCIONES

III.3 DE LAS INSTALACIONES DE GAS

- III.3.1 PREVENCIONES

III.4 DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

- III.4.1 POZOS ABSORBENTES
- III.4.2 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA
- III.4.3 DESAGÜES
- III.4.4 CÁMARAS SÉPTICAS

III.5 DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO

- III.5.1 CONSIDERACIONES GENERALES
- III.5.2 PRESENTACION
- III.5.3 CONDUCTO DE AIRE CLIMATIZADO
- III.5.4 EQUIPOS ACLIMATADORES DE AIRE Y EXTRACTORES DE AIRE

III.6 DE LOS RESIDUOS

- III.6.1 CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS
 - III.6.1.1 Residuos Domiciliarios
 - III.6.1.2 Residuos Viales
 - III.6.1.3 Residuos Industriales Y/O Comerciales
 - III.6.1.4 Residuos Sanitarios
- III.6.2 DISPOSICIONES GENERALES
- III.6.3 EXTRACCIÓN, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS
 - III.6.3.1 Residuos Domiciliarios
 - III.6.3.1.1 Extracción Con Contenedores
 - III.6.3.1.2 Eliminación Por Compactación
 - III.6.3.1.3 Eliminación Por Trituración
 - III.6.3.1.4 Recolección Y Transporte De Los Residuos Domiciliarios
 - III.6.3.2 Residuos Viales
 - III.6.3.3 Residuos Industriales y/o Comerciales
 - III.6.3.4 Residuos Sanitarios
 - III.6.3.5 De La Seguridad Del Personal

III.7 DE LAS CHIMENEAS

- III.7.1 FUNCIONAMIENTO
- III.7.2 DETENTORES DE CHISPAS
- III.7.3 INTERCEPTOR DE HOLLÍN
- III.7.4 ALTURA MÍNIMA DE REMATE DE CHIMENEAS
- III.7.5 ALTURA DE REMATE DE CHIMENEAS DE ALTA TEMPERATURA O DE ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL
- III.7.6 CONSTRUCCIÓN DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTIÓN

III.7.6.1	Normas Para El Tipo De Material En Construcción De Ladrillo O Piedra
III.7.6.2	Construcción De Hormigón Armado
III.7.6.3	Construcción Metálica
III.7.7	PASO DE CHIMENEAS A TRAVÉS DE MATERIAL COMBUSTIBLE
III.8	DE LOS INCINERADORES
III.8.1	CÁMARA DE COMBUSTIÓN DE INCINERADORES DE RESIDUOS Y/O BASURAS
III.8.2	CONDUCTO DE CARGA-HÚMERO DE INCINERADOR DE RESIDUOS
III.9	DE LA INSTALACIÓN DE PARARRAYOS
III.9.1	DIMENSIONES
III.9.2	LAS CONDUCCIONES A TIERRA
III.9.3	LA TOMA A TIERRA
III.10	DE LOS BUZONES PARA CORRESPONDENCIA
III.10.1	USO OBLIGATORIO
III.10.2	DIMENSIONES
III.11	DE LOS ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECÁNICAS
III.12	DE LAS INSTALACIONES PARA DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES
III.12.1	SU USO
III.12.2	SU CONSTRUCCIÓN - DIMENSIONES
III.12.3	UBICACIÓN
III.12.4	CAPACIDAD DEL TANQUE
III.12.5	BOCA DE ACCESO
III.12.6	CARGA Y DESCARGA
III.12.7	TUBERÍAS
III.12.8	VENTILACIÓN
III.12.9	MEDIDORES DE NIVEL
III.12.10	EXTRACCIÓN DE COMBUSTIBLES
III.12.11	SISTEMAS DE PREVENCIÓN
III.13	ARQUITECTURA DIFERENCIADA
III.13.1	OBLIGATORIEDAD DE LA ARQUITECTURA DIFERENCIADA
IV	NORMAS SOBRE SEGURIDAD
IV.1	DEL REGLAMENTO DE ESTRUCTURAS
IV.1.1	DE LAS CONSTRUCCIONES ANTISÍSMICAS
IV.1.2	DE LA RESISTENCIA DE LOS SUELOS
IV.2	CERCOS PROVISORIOS
IV.2.1	OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS
IV.2.2	CONSTRUCCIÓN DEL CERCO
IV.2.3	DIMENSIONES Y UBICACIÓN DEL CERCO
IV.2.4	RETIRO DEL CERCO
IV.2.5	ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS
IV.3	TERRAPLENAMIENTO Y EXCAVACIONES
IV.3.1	TERRAPLENAMIENTOS
IV.3.1.1	Ejecución de Terraplenamientos
IV.3.2	EXCAVACIONES
IV.3.2.1	Desmontes
IV.3.2.2	Excavación que Afecte a un Predio Lindero o la Vía Pública
IV.3.2.3	Excavación que Pudiera Causar Daño o Peligro
IV.3.2.4	Protección Contra Accidentes
IV.3.2.5	Depósito De Tierra Y Materiales En La Vía Pública

- IV.3.3 GENERALIDADES SOBRE FUNDACIONES
- IV.3.3.1 Distribución De Las Cargas En Las Fundaciones

IV.4 GENERALIDADES SOBRE DEMOLICIÓN

- IV.4.1 CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER
- IV.4.2 PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS
 - IV.4.2.1 Dispositivos De Seguridad
 - IV.4.2.2 Limpieza de La Vía Pública
 - IV.4.2.3 Peligro Para El Tránsito
 - IV.4.2.4 Medidas Adicionales de Protección
- IV.4.3 PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO
 - IV.4.3.1 Tabiques Protectores Para Demoler Muros Divisorios
 - IV.4.3.2 Obras De Defensa De Demoliciones
- IV.4.4 PROCEDIMIENTOS DE UNA DEMOLICIÓN
 - IV.4.4.1 Puntales de Seguridad
 - IV.4.4.2 Lienzo o Cortinas Contra El Polvo
 - IV.4.4.3 Vidriería
 - IV.4.4.4 Estructuras Deficientes En Caso De Demolición
 - IV.4.4.5 Retiro De Material Y Limpieza
 - IV.4.4.6 Derribo De Paredes, Estructuras Y Chimeneas
 - IV.4.4.7 Caída Y Acumulación De Escombros
 - IV.4.4.8 Riego Obligatorio En Demoliciones
 - IV.4.4.9 Relleno De Zanjas Y Sótanos
 - IV.4.4.10 Conservación De Muros Divisorios
 - IV.4.4.11 Demoliciones Paralizadas
 - IV.4.4.12 Limpieza De Terreno, Cerca Y Vereda
 - IV.4.4.13 Depósito De Materiales En La Calle

IV.5 DE LOS ANDAMIOS

- IV.5.1 GENERALIDADES SOBRE LOS ANDAMIOS
 - IV.5.1.1 Calidad Y resistencia De Los Andamios
 - IV.5.1.2 Tipos De Andamios
 - IV.5.1.3 Andamios Sobre La Vía Pública
 - IV.5.1.4 Accesos A Andamios
- IV.5.2 DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS
 - IV.5.2.1 Andamios Fijos
 - IV.5.2.2 Andamios Suspendidos
 - IV.5.2.3 Escaleras De Andamios
 - IV.5.2.4 Plataformas De Trabajo

IV.6 DE LAS TORRES PARA GRÚAS

- IV.6.1 TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS

IV.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- IV.7.1 DE LAS PREVENCIÓNES GENERALES CONTRA INCENDIOS
- IV.7.2 DEFINICIONES
 - IV.7.2.1 Caja De Escalera
 - IV.7.2.2 Carga De Fuego
 - IV.7.2.3 Coeficiente De Salida
 - IV.7.2.4 Factor De Ocupación
 - IV.7.2.5 Materias Explosivas
 - IV.7.2.6 Medios De Escape
 - IV.7.2.7 Muro Cortafuego
 - IV.7.2.8 Presurización
 - IV.7.2.9 Punto De Inflamación Momentánea
 - IV.7.2.10 Resistencia Al Fuego
 - IV.7.2.11 Sector De Incendio
 - IV.7.2.12 Superficie De Piso
 - IV.7.2.13 Unidades De Ancho De Salida
 - IV.7.2.14 Velocidad De Combustión

- IV.7.3 PREVENCIÓNES SOBRE ELABORACIÓN, TRANSPORTE, TRANSFORMACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES
- IV.7.4 RESISTENCIA AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS
- IV.7.5 PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS- PREVENCIÓNES DE SITUACIÓN
- IV.7.6 PREVENCIÓNES DE CONSTRUCCIÓN
- IV.7.6.1 Prevenciones Generales De Construcción
- IV.7.6.2 Prevenciones Específicas De Construcción
- IV.7.7 PREVENCIÓNES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN
- IV.7.7.1 Prevenciones Generales De Extinción
- IV.7.7.2 Prevenciones Específicas De Extinción
- IV.7.7.3 Potencial Extintor
- IV.7.8 MEDIOS DE ESCAPE
- IV.7.8.1 Situación De Los Medios De Escape
- IV.7.8.2 Número De Salidas
- IV.7.8.3 Cajas De Escaleras
- IV.7.8.4 Escaleras Auxiliares Exteriores
- IV.7.9 INTERVENCIÓN DE LA DIVISIÓN BOMBEROS DE LA PROVINCIA
- IV.7.9.1 Documentación Requerida Para La Aprobación Con Intervención De La División De Bomberos De La Provincia
- IV.7.9.2 Inspecciones A Realizar Por La División De Bomberos
- TABLA DE RIESGO POR ACTIVIDAD
- RESISTENCIA AL FUEGO NORMALIZADAS Y OBTENCIÓN DE LAS CARGAS DE FUEGO
- TABLA DE RIESGO PARA CARGAS DE FUEGO
- PARA LOCALES VENTILADOS NATURALMENTE
- PARA LOCALES VENTILADOS MECÁNICAMENTE
- PROTECCIÓN MÍNIMA DE CARGAS ESTRUCTURALES
- ESPESOR DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCION DE SU RESISTENCIA AL FUEGO
- CUADRO DETALLE DE LAS PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS
- IV.7.10 DE LA ILUMINACIÓN ARTIFICIAL PARA LUZ DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACIÓN
- IV.8 SEPARACIÓN DE COLINDANCIA**
- IV.8.1 EN MUROS DIVISORIOS
- IV.8.2 POR DILATACIÓN Y FORMAS
- IV.8.3 JUNTAS DE SEPARACIÓN

V NORMAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

V.1 DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

V.2 DE LAS CIRCULACIONES

V.3 DE LOS ANUNCIOS

VI REFORMAS Y/O AMPLIACIONES EN LOS EDIFICIOS

VI.1 DEFINICIONES

VI.2 EDIFICIOS CONSTRUIDOS CONFORME AL CÓDIGO

VI.2.1 OBRAS FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL

VI.3 EDIFICIOS REGLAMENTARIOS NO CONFORME A CÓDIGO

- VI.3.1 REPARACIONES, REFACCIONES
- VI.3.2 REFORMAS
- VI.3.3 AMPLIACIONES
- VI.3.4 CAMBIO DE USOS Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS CON USOS NO PERMITIDOS EN LA ZONA

VI.4 EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS

- VI.4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS
 - VI.4.1.1 Según Sus Características Constructivas
 - VI.4.1.2 Clasificación De Los Edificios Según Sus Usos
 - VI.4.1.3 Clasificación De Los Edificios Según Los Daños Que Presentan
- VI.4.2 CONSTRUCCIONES EN ADOBE
- VI.4.3 TRABAJOS PERMITIDOS
 - VI.4.3.1 Edificios No Aptos Y No Viables Para Ser Transformados En Sismo Resistentes
 - VI.4.3.2 Edificios No Aptos Para Ser Sismo Resistentes
 - VI.4.3.2.1 Edificios Públicos
 - VI.4.3.2.2 Edificios Semi-Públicos
 - VI.4.3.2.3 Edificios Para Viviendas
 - VI.4.3.3 Edificios No Viables Para Ser Sismo Resistentes
 - VI.4.3.3.1 Edificios Públicos
 - VI.4.3.3.2 Edificios Semi-Públicos
 - VI.4.3.3.2.1 Edificios Con Elevado Factor De Ocupación
 - VI.4.3.3.2.2 Edificios Con Bajo Factor De Ocupación
 - VI.4.3.3.3 Edificios De Viviendas
 - VI.4.3.3.3.1 Viviendas Colectivas
 - VI.4.3.3.3.2 Viviendas Unifamiliares
- VI.4.4 REGLAMENTACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES EN PREDIOS QUE CUENTEN CON MUROS MEDIANEROS CONSTRUIDOS CON MATERIALES ANTIRREGLAMENTARIOS
 - VI.4.4.1 Normas Generales Para Los Muros Divisorios O Medianeros No Viables
- VI.4.5 ESTADO DE SEGURIDAD
- VI.4.6 DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS
 - VI.4.6.1 Trabajos Permitidos

VI.5 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS AFECTADOS POR REFORMAS Y/O TRABAJOS O CAMBIOS DE USOS A EJECUTAR

- VI.5.1 CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES
- VI.5.2 REFORMAS Y/O REPARACIONES EN EDIFICIOS A EXPROPIAR
- VI.5.3 OCUPACIÓN DE LOCALES EXISTENTES CON USOS QUE REQUIEREN MAYOR ALTURA
- VI.5.4 REQUISITOS PARA DIVIDIR PATIOS COMUNES EXISTENTES
- VI.5.5 OBRAS QUE AFECTEN A PREDIOS DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O DE INTERÉS CULTURAL

VII PRESCRIPCIONES AL USO

VII.1 ESCUELAS

VII.2 CEMENTERIOS

- VII.2.1 DE LAS DISPOSICIONES GENERALES
- VII.2.2 DE LA PLANIFICACIÓN
- VII.2.3 DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- VII.2.4 DE LAS NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES
- VII.2.5 DE LAS VEREDAS PUENTES Y ACEQUIAS
- VII.2.6 DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN
- VII.2.7 ORDENAMIENTO Y RESPONSABILIDAD DE CONSTRUCTORES Y/O PROPIETARIOS
- VII.2.8 DE LAS OBRAS MENORES

VII.3 SALA DE VELATORIOS

- VII.3.1 DEFINICIONES
- VII.3.2 RESTRICCIONES DE UBICACIÓN
- VII.3.3 CÁMARA DE VELAR
- VII.3.4 SALA PARA DEUDOS
- VII.3.5 SALA PARA EL PÚBLICO
- VII.3.6 SERVICIOS SANITARIOS
- VII.3.7 SERVICIO DE CAFETERÍA
- VII.3.8 LUGAR PARA ASCENSO Y DESCENSO
- VII.3.9 USOS COMPATIBLES CON UN VELATORIO
- VII.3.10 DE LAS SALAS ACTUALMENTE HABILITADAS

VII.4 HOTELERÍA

- VII.4.1 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE UN ESTABLECIMIENTO DE HOTELERÍA
- VII.4.1.1 Características Constructivas

VII.5 TRANSPORTE

- VII.5.1 EDIFICIOS DE COCHERAS
- VII.5.1.1 Accesos, Circulaciones Y Salidas De Las Personas
- VII.5.1.2 Tratamientos De Muros Y Solados
- VII.5.1.3 Anexos
- VII.5.1.4 Lavado Y Engrase
- VII.5.1.5 Carga De Acumuladores
- VII.5.1.6 Talleres De Pequeñas Reparaciones
- VII.5.1.7 Surtidores Para Carburantes
- VII.5.1.8 Servicios Sanitarios
- VII.5.1.9 Ventilación De Cocheras
- VII.5.1.10 Portones Automáticos
- VII.5.1.11 Estacionamiento En Bandejas Superpuestas
- VII.5.1.12 Comunicación Interna Con Otros Usos
- VII.5.1.13 Protección De Fachadas
- VII.5.2 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO
- VII.5.2.1 Muro De Cierre
- VII.5.2.2 Muros Divisorios
- VII.5.2.3 Solados
- VII.5.2.4 Casilla De Control Y Baño
- VII.5.2.5 Estacionamiento De Motos
- VII.5.2.6 Prevenciones Contra Incendios
- VII.5.2.7 Horario De Estacionamiento
- VII.5.2.8 Requisitos Complementarios
- VII.5.2.9 Playas De Estacionamiento Privadas
- VII.5.2.10 Presentación De planos
- VII.5.2.11 De Las Playas De Estacionamiento Existentes
- VII.5.3 ESTACIONES DE SERVICIO-INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO
- VII.5.3.1 Definición Y Ubicación
- VII.5.3.2 Permisos De Construcción
- VII.5.3.3 Superficie Mínima De Terreno
- VII.5.3.4 Playa De Maniobras
- VII.5.3.5 Playa De Estacionamiento
- VII.5.3.6 Prohibición De Estacionamiento En La Vía Pública
- VII.5.3.7 Rebaje De Cordón Calzada
- VII.5.3.8 Veredas
- VII.5.3.9 Acceso Para Entrada Y/O Salida De Vehículos
- VII.5.3.10 Instalaciones Para Provisión De Servicios
- VII.5.3.11 Protección Peatonal
- VII.5.3.12 Rejillas Para Desagües
- VII.5.3.13 Señalamiento De Circulación
- VII.5.3.14 Servicios Sanitarios
- VII.5.3.15 Surtidores De Combustible En La Vía Pública
- VII.5.3.16 Medidas De Prevención Contra Incendios
- VII.5.3.17 Forestación
- VII.5.3.18 Estaciones De Servicio Existentes

- VII.5.3.19 Descarga De Combustibles
- VII.5.3.20 Prohibiciones
- VII.5.3.21 Penalidades
- VII.5.3.21 Instalaciones Anexas
- VII.5.4 AGENCIAS DE TRANSPORTE Y MUDANZAS
- VII.5.4.1 Ubicación
- VII.5.4.2 Playa De Maniobras
- VII.5.4.3 Depósito De Cargas
- VII.5.4.4 Sala De Espera Del Personal
- VII.5.4.5 Servicios Sanitarios
- VII.5.4.6 Anexos
- VII.5.4.7 Prevenciones Contra Incendio
- VII.5.5 AGENCIAS DE TAXI-FLET
- VII.5.5.1 Ubicación
- VII.5.5.2 Playa De Maniobras
- VII.5.5.3 Oficinas-Sala De Espera Del personal
- VII.5.5.4 Servicios Sanitarios
- VII.5.5.5 Anexos
- VII.5.5.6 Prevenciones Contra Incendio
- VII.5.6 AGENCIA DE ALQUILER DE AUTOMÓVILES
- VII.5.7 ACADEMIA DE CONDUCTORES
- VII.5.8 ESTACIONAMIENTO, TALLERES, GUARDA COCHES DE EMPRESAS DE TRANSPORTE DE PASAJEROS
- VII.5.8.1 Ubicación
- VII.5.8.2 Playa De Maniobras
- VII.5.8.3 Depósito De Cargas
- VII.5.8.4 Sala De Espera Del Personal
- VII.5.8.5 Servicios Sanitarios
- VII.5.8.6 Anexos
- VII.5.8.7 Prevenciones Contra Incendio
- VII.5.9 DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES
- VII.5.10 TALLER PARA ARMADO, REPARACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES
- VII.5.11 LAVADERO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES (AUTOMÁTICOS, MECANIZADOS Y/O MANUALES)

VII.6 COMERCIOS

- VII.6.1 GALERIAS DE COMERCIOS
- VII.6.1.1 Dimensiones de Locales y Quioscos en Galerías de Comercios
- VII.6.1.2 Entrepisos en Locales de Galerías de Comercios
- VII.6.1.3 Medios de Salidas en Galerías de Comercios
- VII.6.1.4 Iluminación y Ventilación en Galerías de Comercios
- VII.6.1.5 Servicios Sanitarios
- VII.6.1.6 Protecciones Contra Incendios
- VII.6.2 MERCADOS DE PUESTOS MINORISTAS
- VII.6.2.1 Características Constructivas de un Mercado de Puestos Minoristas
- VII.6.3 COMERCIOS DE VENTAS AL POR MENOR
- VII.6.3.1 Definición
- VII.6.3.2 Clasificación de los Comercios
- VII.6.3.3 Localización
- VII.6.3.4 Disposiciones Particulares
- VII.6.3.4.1 Características Constructivas Particulares
- VII.6.3.4.2 Depósitos
- VII.6.3.4.3 Playas de Carga y Descarga - Playas de Estacionamiento
- VII.6.4 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE UN ESTABLECIMIENTO QUE COMERCIALIZA PRODUCTOS ALIMENTICIOS
- VII.6.5 COMERCIOS DE VENTAS AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS NO ELABORADOS
- VII.6.6 COMERCIOS QUE ELABORAN PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE VENTA INMEDIATA
- VII.6.6.1 Elaboración y Venta de Pan - Panaderías
- VII.6.6.2 Elaboración y Ventas de Pastas Frescas

- VII.6.6.3 Elaboración y Venta de Comidas Elaboradas
- VII.6.6.4 Elaboración y Venta de Helados, Cremas Heladas y/o Productos Afines (Heladerías)
- VII.6.6.5 Preparación de Infusiones de Café, Yerba Mate, Té y Afines, para su Distribución y Venta Ambulante en Termos
- VII.6.7 COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y/O EXPENDEN COMIDAS
- VII.6.7.1 Características Constructivas de los Comercios Donde se Sirven y/o Expenden Comidas
- VII.6.8 COMERCIOS DE VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ELABORADOS Y/O BEBIDAS ENVASADAS Y COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y EXPENDEN COMIDAS EN ESTACIONES DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS, ESTACIONES DE SERVICIOS Y/O EMPRESAS DE AERONAVEGACIÓN
- VII.6.8.1 Características Constructivas de un Comercio de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados y/o Bebidas Envasadas y Comercios donde se Sirven y Expenden Comidas en Estaciones de Vehículos de Transporte Colectivo de Pasajeros a Nivel o Subterráneos y/o Empresas de Aeronavegación
- VII.6.9 ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A FRACCIONAMIENTO, ENVASAMIENTO Y/O EMPAQUETAMIENTO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS
- VII.6.9.1 Características Constructivas de los Establecimientos Destinados a Fraccionamiento, Envasado y/o Empaquetamiento de Productos Alimenticios y/o Bebidas
- VII.6.10 COMERCIOS DE VENTA AL POR MAYOR
- VII.6.10.1 Depósitos y/o Ventas al Por Mayor de Productos Alimenticios y/o Bebidas Envasadas - Características Constructivas
- VII.6.10.2 Depósitos de Huevos
- VII.6.10.3 Depósitos de Productos Lácteos
- VII.6.10.4 Venta al Detalle
- VII.6.11 SUPER TIENDA, AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS Y COMERCIOS CON ACCESO DE PUBLICO Y NO EXPRESAMENTE CLASIFICADOS
- VII.6.11.1 Características Constructivas particulares de una Supertienda, Autoservicio de Productos no Alimenticios y Comercios con Acceso de Publico y no Expresamente Clasificados
- VII.6.12 QUIOSCOS

- VII.7 HOGAR PARA ANCIANOS**
- VII.7.1 NORMAS CONSTRUCTIVAS
- VII.7.2 ILUMINACION Y VENTILACIÓN
- VII.7.3 HABITACIONES DESTINADAS PARA ALOJAMIENTO
- VII.7.4 SERVICIOS SANIOTARIOS
- VII.7.5 SALA DE ESTAR O DE ENTRETENIMIENTO
- VII.7.6 COMEDOR
- VII.7.7 COCINA
- VII.7.8 DEPOSITOS DE MERCADERIAS
- VII.7.9 INSTALACIONES PARA RESIDUOS
- VII.7.10 ROPERIA Y LAVADERO
- VII.7.11 ENFERMERIA
- VII.7.12 ESPACIOS VERDES

- VII.8 GUARDERIA INFANTIL**
- VII.8.1 NORMAS CONSTRUCTIVAS
- VII.8.2 ILUMINACION Y VENTILACIÓN
- VII.8.3 OFICINA DE INGRESO
- VII.8.4 SALA DE ESPERA
- VII.8.5 SALA DE JUEGOS
- VII.8.6 SERVICIOS SANITARIOS
- VII.8.7 SALA DE PRIMEROS AUXILIOS
- VII.8.8 SALA DE CUNAS
- VII.8.9 DORMITORIO
- VII.8.10 COMEDOR
- VII.8.11 DEPOSITO
- VII.8.12 COCINA
- VII.8.13 PATIO Y/O JARDÍN DE JUEGOS
- VII.8.14 LAVADERO

VII.9 CAMARAS FRIGORÍFICAS

VII.10 DEPOSITOS

ORDENANZAS A CONSULTAR

ZONIFICACION Y AFECTACIÓN DE TERRENOS CON RETIROS	ORD.	5741/97
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS	ORD.	6247/99
ZONIFICACION Y AFECTACIÓN DE TERRENOS CON RETIROS (MOD 5741)	ORD.	6249/99
BOLICHES BAILABLES	ORD. 2 y complementarias 4773 - 5964 - 5187 6021 - 6093 - 5966 6149 - 5238	
ARBOLADO Y ACEQUIAS	ORD. 3181 y Modificaciones 4738/93 - 4016	
CODIGO DEL CAÑON DEL ATUEL	ORD.	5730
FAROLAS	ORD.	4266
CODIGO DE ELCTRICIDAD	ORD.	72/83 6233
PIROTECNIA	ORD.	5206
MEDIO AMBIENTE - DISPOSICIONES GENERALES	ORD.	3839 6852 - 5508
LOCALES DE ENTRETENIMIENTO	RES.	105/88
	ORD.	3429
CONTENEDORES	ORD.	4599
CHACARITAS	ORD.	4020
ALBERGUES TRANSITORIOS	ORD.	11/78 73/83
LOCALES COMERCIALES PROVISORIOS - CONSTRUCCIÓN	RES.	107/87
TELEFONIA CELULAR	ORD.	6636

DESARROLLO

CAPITULO I

NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS

I.1 FINALIDADES

I.1.1 ASUNTOS REGLADOS POR EL CÓDIGO

La presente Ordenanza, denominada "Código de Edificación", reglamenta:

- a) Las urbanizaciones, construcciones, las obras relacionadas con estas y su impacto
- b) Los nuevos edificios, obras y de las construcciones.
- c) Las ampliaciones, refacciones y modificaciones de edificios, construcciones y obras.
- d) La conservación de los edificios y construcciones en los mismos.
- e) La demolición de los edificios y construcciones en los mismos.
- f) Las instalaciones técnicas propiamente dichas y la de los edificios, construcciones y vía pública.
- g) La seguridad de los edificios y construcciones.
- h) El diseño arquitectónico y urbanístico.
- i) El uso de los edificios y de los espacios libres, privados y públicos.

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

Las prescripciones del Código de edificación constituyen exigencias mínimas.

El Departamento ejecutivo, previo informe técnico, cuando causas de seguridad e higiene lo justifiquen, podrá imponer mayores obligaciones de las establecidas, previa formulación y promulgación de Ordenanzas Municipales.

I.1.2 OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN

Todas las entidades públicas y privadas tienen obligación de solicitar el permiso correspondiente a los ítems enumerados en I.1.1.

Las solicitudes especificarán el objeto y la ubicación de lo que se pide realizar, el nombre y domicilio del propietario y el nombre del usuario cuando se trate de permisos de uso y habilitación. Las documentaciones técnicas prescriptas se presentarán firmadas por el propietario y los profesionales que corresponda, con el arreglo a las disposiciones de este Código.

I.1.3 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO NACIONAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idiomas extranjeros, vendrán con su respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

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

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

I.1.4 ACTUALIZACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CÓDIGO

A fin de evitar dificultades que puedan resultar de la interpretación del Código para subsanar eventuales deficiencias y mantener su eficacia, de acuerdo a las nuevas situaciones urbanísticas o arquitectónicas que puedan producirse en el transcurso del tiempo, la Municipalidad de San Rafael, creó la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, según Resolución Municipal N°125 - SOSP/89.- N°125-SOSP/96

Esta Comisión Especial, actúa como Comisión Asesora de Interpretación y adecuación del Código, la que se reunirá todas las veces que sea conveniente su actuación para la interpretación de éste y cuando deban examinarse proyectos de especial importancia.

Asimismo podrá iniciar estudios de reforma y agregados o supresiones al Código y elevarlas a consideración de las autoridades Municipales.

La Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, del Departamento de San Rafael, podrá admitir en los proyectos a que se refiere el punto anterior, el cumplimiento de las normas del Código de edificación mediante compensaciones entre distintas exigencias, cuando la propuesta esté debidamente justificada, se ajuste a lo razonable y no contravenga el espíritu de las reglamentaciones vigentes.

La Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación está compuesta por un representante del Centro de Ingenieros, un representante del Colegio de Arquitectos, un representante del Colegio de Agrimensores, un representante de la Asociación de Maestros Mayores de Obras, y tres representantes de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de San Rafael, tendrá carácter de permanente.

Se habilita a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación a realizar las modificaciones necesarias al Código en vigencia.

I.2 TRAMITACIONES:

I.2.1 DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

Declarase obligatoria la presentación de la solicitud en formularios con sellados de Ordenanza, que se adquirirán en la tesorería de la Municipalidad, para realizar las siguientes obras:

- a) Construir nuevos edificios, ejecutar obras y todo tipo de construcciones.
- b) Ampliar, refaccionar o transformar edificios, obras y construcciones existentes.
- c) Renovar y refaccionar estructuras de techos.
- d) Cerrar, abrir o modificar vanos.
- e) Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios y toda otra instalación que requiera estructura resistente.
- f) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables, e instalaciones sanitarias en la vía pública.
- g) Construir nuevos sepulcros, ampliar o refaccionar los existentes.
- h) Modificar planos aprobados.
- i) Ejecutar demoliciones.
- j) Realizar obras civiles en general: redes, puentes viales, ductos, centrales eléctricas, plantas de tratamiento, etc. y toda otra obra que produzca modificaciones físicas y ecológicas en el territorio del Departamento
- k) Las urbanizaciones, construcciones y obras relacionadas con éstas.

I.2.2 DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO

Declárase obligatoria la presentación de aviso de obra, en formularios reglamentarios, los que deberán acompañarse con una memoria descriptiva de los trabajos a realizar:

- a) Puentes para peatones y desagües pluviales.
- b) Construir o modificar cierres al frente o divisorios de veredas, previa solicitud de instrucciones de línea y nivel.
- c) Ejecutar trabajos no incluidos en I.2.1 cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales, andamios, etc.

I.2.3 DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Para los trabajos que se detallan a continuación deberá presentarse la siguiente documentación, la que se ajustará a lo establecido en el apartado I.2.4.

I.2.3.1 OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACIÓN DE REPARTICIONES NACIONALES, PROVINCIALES Y/O AUTÁRQUICAS

Es obligatoria la presentación de la solicitud de permiso y documentación correspondiente, para toda obra de construcción que se realice por intermedio de Reparticiones Nacionales, Provinciales y/o autárquicas o que se efectúen con su intervención directa.

La presentación se ajustará a las disposiciones establecidas en el presente Código de Edificación y en el pago de los derechos de construcción, se determinará en base a lo indicado por el Código Tributario y la Ordenanza Tarifaria.

Las obras que se iniciaren sin haber cumplido con los trámites requeridos precedentemente, serán paralizadas y sancionados los profesionales actuantes de acuerdo a lo establecido en las reglamentaciones vigentes.

I.2.3.2 CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REFACCIÓN O MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS, OBRAS Y/O CONSTRUCCIONES EXISTENTES

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Certificación de línea de nivel
- c) Planos generales, Plano de Estructura, Plano de instalaciones y planillas de locales.
- d) Cómputo y presupuesto, en el caso de refacciones o modificaciones de edificios existentes, firmados por el propietario, el profesional y el constructor acreditado, con carácter de declaración jurada.
- e) Libro de obra por triplicado..
- f) Certificación de habilitación profesional para la obra.

I.2.3.3 PARA MODIFICACIONES EN OBRAS Y/O PARA LA OBRA EN CONSTRUCCIÓN – SOLO PARA EL TRÁMITE DE VISACIÓN PREVIA

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Plano de las modificaciones o ampliaciones: 2 copias.
- c) Plano de estructuras de las modificaciones o ampliaciones y su cálculo: 2 copias.
- d) La Dirección de Obras Privadas, autorizará una modificación o ampliación que aumente, disminuya o afecte más de un 20 % de la superficie cubierta original de la obra visada. La gestión se realizará mediante la presentación de dos copias del proyecto y cálculo de la parte afectada, los que se adjuntarán al expediente original, una vez visada por la Dirección de Obras Privadas, quedará autorizada a ejecutarse en forma inmediata, continuándose con la gestión de pago de los derechos de construcción que resulten de la modificación efectuada.
- e) La certificación de habilitación profesional para la obra.

I.2.3.4 PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

- a) Solicitud reglamentaria, en la que el propietario asume la obligación de construir el cierre y vereda reglamentaria o hacer las reparaciones necesarias que a juicio de la Dirección de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de construcción, en el todo o parte cuya demolición ha solicitado.
- b) Plano de demolición, en el cual se demarcará lo que se propone demoler, a escala con la firma del profesional responsable.
- c) Se deberá hacer responsable técnico de la demolición un profesional habilitado, el que firmará para constancia el formulario de permiso.

I.2.3.5 PARA CONSTRUCCIONES DE PANTEONES, BÓVEDAS Y/O MAUSOLEOS

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Plano general: 2 copias.
- c) Plano de estructura resistente y cálculo de la misma: 2 copias.
- d) Cómputo y presupuesto, firmado por el propietario y el constructor, con carácter de declaración jurada,
- e) Certificación de habilitación para la obra, (ley 5908 y decretos anteriores).

- f) Libro de obra por triplicado
- g) Para cualquier otro tipo de trabajo, se deberá cumplir con la reglamentación interna del Cementerio.
- h) Título o boleta de pago que acredite la titularidad del terreno.
- i) Memoria descriptiva sobre tipo de construcción y materiales

I.2.3.6 PARA OBRAS MENORES

Se define como obra menor, aquella que no está incluida en los artículos precedentes y que a juicio de la Dirección de Obras Privadas y la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación así lo establezcan.

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar: 1 copia.
- c) Croquis a escala: 1 copia.
- d) Cómputo y presupuesto firmado por el propietario y el constructor, con carácter de declaración jurada: 1 copia.
- e) Contrato de locación de servicios profesionales entre el /los profesionales y el propietario debidamente asentado en los colegios profesionales.

I.2.3.7 PARA EDIFICACIÓN POR ETAPAS

- a) Cuando se trate de un conjunto de edificios, será obligatorio establecer las etapas claramente en los planos. Debiendo presentar la documentación completa, según 1.2.3.2., de la parte a construir.
- b) Cuando se trate de un edificio, entendido como una unidad edilicia (sea este en planta alta o en planta baja), se deberá presentar la documentación completa del total de la obra, según 1.2.3.2.
- c) Cuando se trate de un edificio, con previsión de crecimiento futuro, deberá indicarse en el plano generales y/o de construcción, tal crecimiento, debiendo presentar la documentación completa según 1.2.3.2. solo de la parte a construir. En los planos de estructuras deberá incluirse un análisis de cargas que contemple el crecimiento futuro

I.2.3.8 PARA LA INSPECCIÓN FINAL

- a) Si no hubiera habido modificaciones del proyecto originario: 2 juegos de copias de los planos exigidos para la tramitación del permiso.
- b) Cuando en el transcurso de la obra, se hubiera introducido al proyecto originario modificaciones aprobadas, antes de solicitarse la inspección final, se presentará planilla de locales y los planos de arquitectura, de estructuras e instalaciones dibujados conforme a la obra ejecutada, y cuyas carátulas contendrán la leyenda "PLANOS CONFORME A OBRA".

De los planos conforme a obra, se presentarán 2 juegos.

I.2.3.9 PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTOS

- a) Solicitud reglamentaria.
- b) Planos de anteproyectos y planillas de locales: 1 copia.
- c) Certificación de línea y nivel: 1 copia.
- d) Relevamiento del arbolado existente.
- e) Contrato de locación de servicios profesionales entre el/los profesionales y el propietario debidamente asentado en los colegios profesionales.

I.2.4 DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación establecida en el punto 1.2.3, deberá responder a las siguientes características:

I.2.4.1 ESCALAS MÉTRICAS :

- a) Serán elegidas por el profesional dentro del sistema métrico decimal.
- b) Si en algún plano existieran dibujos en escalas distintas serán indicadas en cada dibujo.

I.2.4.2

DETALLES IMPRESCINDIBLES EN LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN

a) PLANOS GENERALES

PLANTAS: baja, subsuelos, tipo, alta, entrepiso, techos.

FACHADAS.

CORTES: en ambas direcciones, o los necesarios para la perfecta interpretación de la obra. Decisión del Proyectista

Construcciones en azoteas, casilla de máquinas y tanques.

Designación y número en todos los locales, patios y pasajes.

Se indicarán en ellos: espesores de muros, distancias de los cuerpos de edificación y cierres municipales, tubos de ventilación, claraboyas y sus dimensiones, pozos absorbentes con sus distancias a ejes divisorios y líneas municipales.

Además deberá indicarse nivel de planta baja con relación a cota del predio y todas las cotas necesarias para el correcto dimensionamiento de la obra a construir.

Deberá dibujarse el movimiento de las hojas de las puertas, proyección de la cubierta del edificio, artefactos sanitarios, máquinas y otros elementos que estuviesen adheridos a la construcción y que por su magnitud pudieren producir ruido o trepidaciones.

En todos los casos se marcará en el plano, los árboles que existan frente al inmueble.

Se pedirá autorización de erradicación de árboles, si fuere necesario erradicar alguno, expedida por la Dirección de Espacios Verdes y la Dirección de Recursos Renovables.

En los planos del proyecto de edificación a construirse en propiedad horizontal que incluyan locales para garajes, deberá señalarse en estos, los espacios que se destinarán a estacionamiento de los vehículos diferenciándolos de los espacios de circulación.

b) PLANOS DE ESTRUCTURA

Se presentará toda la documentación necesaria para adecuarse a lo requerido en el Normas Cirsoc en vigencia al momento de la iniciación del expediente Municipal.

c) TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS - CARÁTULAS

Los formatos de las láminas serán máximo 108 x 90 cm., mínimo 36 x 30 cm.

En todos los casos, en el extremo inferior izquierdo de la lámina, se dejará una pestaña de 4 cm.

En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, podrá permitirse que rebase el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiplos de 18 cm. y de 30 cm.

CARATULA: Tendrá un formato de 18 x 30 cm. Y se ubicará en la parte inferior derecha de cada lámina, según modelo establecido por la Dirección de Obras Privadas. (Ver final Capítulo I)

PLEGADO DE LOS PLANOS: Sea cual fuere el formato de la lámina deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula (18 x 30).

El plegado se realizará de modo que quede siempre al frente la carátula.

d) RAYADOS CONVENCIONALES PARA AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES

Se presentará dibujada toda la planta, indicando en ella :

A CONSTRUIR: Muros: contornos con línea gruesa, interior sombreado,

Estructura de hormigón : lleno.

EXISTENTE: Rayado A 45°

A DEMOLER: Línea cortada y punteado el interior.

I.2.4.3

DETALLES IMPRESCINDIBLES EN LOS PLANOS DE ANTEPROYECTO

a) PLANOS GENERALES:

PLANTAS: baja, subsuelos, altas, tipo, entrepisos

FACHADAS

CORTES: a criterio del proyectista.

Construcción de azoteas, casillas de máquinas y tanques.

Designación y número de todos los locales, patios y pasajes.

Se indicarán: espesores de muros, distancias de los cuerpos de edificación y cierres municipales.

Igualmente deberán indicarse niveles en planta referidos al nivel de vereda y alturas totales y parciales en cortes, además de todas las cotas necesarias para el correcto estudio de la obra proyectada.

Deberá indicarse el movimiento en las hojas de las puertas, la proyección de la cubierta del edificio y/o aleros y/o marquesinas.

Deberán indicarse los artefactos sanitarios y de cocina y se marcará en plano los árboles que existan frente al inmueble.

En los anteproyectos que incluyan los locales para garajes deberán indicarse los espacios destinados a estacionamiento de vehículos, diferenciándolos de los espacios de circulación.

b) **TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS - CARÁTULAS**

Los formatos de las láminas, sus plegados y las carátulas deben responder a lo establecido en I.2.4.2. c) del presente Código.

c) **RAYADOS CONVENCIONALES**

Se ajustarán a lo establecido en I.2.4.2. d).

I.2.5 DE LAS TRAMITACIONES

El legajo completo, formado por los documentos necesarios para la tramitación, será presentado a la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, para su aprobación previa y para la liquidación de los derechos de aforo.

Existirán dos (2) formas de tramitar un expediente de construcción:

a)- **TRAMITE DE VISACIÓN PREVIA**, se presentará en la Dirección de Obras Privadas la documentación completa, la que responderá en un todo a la grilla para lograr su **visado previo** y luego de obtenido éste, se procederá a dar inicio a la construcción solicitando la inspección de líneas y niveles.

b)- **TRAMITE EN EL DÍA Y PLANO CONFORME A OBRA**: , para el mismo se procederá a presentar en la Dirección de Obras Privadas la siguiente documentación:

Solicitud de construcción.

Planos generales y planillas de locales.

Planos de estructuras.

Planos de instalaciones.

Cómputo y presupuesto en el caso de refacciones o ampliaciones de edificios existentes con carácter de declaración jurada para fijar el aforo correspondiente al derecho de construcción, firmado por el propietario y el profesional

Certificación de habilitación profesional.

Copia de la escritura del terreno.

La documentación requerida se ingresará por Mesa General de Entradas, para hacer Expediente.

La Dirección de Obras Privadas verificará el cumplimiento del Código de Edificación en los siguientes aspectos: a) Normas de carácter Urbanístico.

b) Normas sobre edificación, iluminación, ventilación, patios, colindantes.

c) Hoja catastral, solicitud de línea de edificación y nivel.

Se seguirán los pasos indicados en el Artículo referido al Trámite convencional fijado en el Código de Edificación de San Rafael.

El control del Municipio se encargará de los siguientes aspectos: - URBANÍSTICO

Policía de la construcción – Inspecciones abiertas.

I.2.5.1 PLAZO PARA LA VISACIÓN

Se establecen los siguientes plazos para la modalidad de visación previa de la documentación presentada, cuando esta satisfaga la exigencia de este código.

a) 5 días hábiles para las obras de hasta 300m² de superficie.

b) 10 días hábiles para las obras de más de 300m² de superficie.

c) 10 días hábiles para las obras en cuya visación sea necesaria la intervención de otras Direcciones, a razón de 3 días hábiles por cada una de las direcciones intervinientes

d) Para el caso de obras, construcciones e instalaciones no contempladas en los incisos a -b -c, los plazos los fijará la Dirección de Obras Privadas. no pudiendo exceder su plazo de 15 días hábiles.

- e) El Director de Obras Privadas, excepcionalmente podrá fijar, a la presentación de la documentación, un plazo mayor que los indicados en los apartados anteriores, cuando las características de la obra, así lo justifiquen.
 - f) Vencidos los plazos fijados, sin que se hubiera logrado la visación previa, para iniciar la obra proyectada, el Director de Obras Privadas, deberá iniciar en un plazo no mayor a las 48 horas y a pedido del recurrente, la investigación correspondiente aplicando la sanción que corresponda al responsable de la demora.
- NOTA: Para la modalidad de Trámite en el día el plazo será de 24 horas.

I.2.5.2 CADUCIDAD DE LOS PERMISOS CONCEDIDOS

Se considera que ha caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que ha sido concedido el permiso por parte del Departamento Ejecutivo, pasado el cual deberá solicitarse nuevamente el permiso.

Solamente se reconocerá el 50 % de los derechos de revisión de planos, en aquellos casos en que al solicitarse nuevamente el permiso de construcción, el proyecto no contenga modificaciones respecto del visado y archivado, siempre que las disposiciones vigentes (Código de Edificación y Ordenanza Tarifaria) al momento de la nueva revisión, no obliguen a introducir cambios y/o modificaciones al mismo.

I.2.5.3 OBRAS PARALIZADAS

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la Dirección de Obras Privadas de oficio o ante comunicación del propietario, profesional, constructor y/o empresa, dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentran los trabajos, ateniéndose a los términos administrativos del artículo 49 de Ordenanza 68/86, declarándolos paralizados y notificando de la resolución al propietario, profesional y demás intervinientes, los que quedarán desligados de la obra, siempre que el estado de seguridad de la misma lo permita y no existan infracciones imputables a ellos, y se archivará el expediente.

I.2.5.4 PROSECUCIÓN DE LOS TRABAJOS PARALIZADOS DE EDIFICIOS NO CONFORMES AL CÓDIGO

Siempre que en el término de un año a contar de la fecha de haberse declarado la obra paralizada de acuerdo a I.2.5.3., se reiniciaran los trabajos, el Departamento Ejecutivo autorizará la presentación de acuerdo a las normas anteriores a la vigencia de este Código.

Pasado el año, todo aumento de superficie cubierta, se considerará como ampliación, debiéndose encuadrarse en las normas que reglamentan a éstas.

I.2.5.5 CADUCIDAD DE PERMISOS CONCEDIDOS PARA EDIFICIOS NO CONFORMES AL CÓDIGO

Se considera que ha caducado todo permiso acordado anteriormente a la vigencia de este Código, cuyas obras no se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar de la fecha de visación de la documentación, vencido el cual deberá ajustarse el proyecto a las normas en vigencia.

I.2.5.6 VISACIÓN DE PROYECTOS DEFINITIVOS CON ANTEPROYECTOS YA VISADOS

Siempre que dentro de los noventa (90) días contados a partir de la fecha de visación del anteproyecto por parte del Departamento Ejecutivo, se presentara el proyecto definitivo, con la condición de que éste último no contenga modificaciones substanciales respecto del primero, la visación se hará conforme a las normas vigentes en el momento de la visación del anteproyecto.

Vencido el término se archivarán las actuaciones.

I.3 DE LOS PROFESIONALES

I.3.1 ALCANCE DE LOS TÍTULOS PROFESIONALES

Para el ejercicio Profesional en la Municipalidad de San Rafael, regirán las disposiciones que, sobre incumbencias de dichos títulos determine el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, no siendo incumbencia Municipal la determinación de dichos alcances.

I.3.2 FUNCIÓN DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES

Se precisan las responsabilidades de los profesionales actuantes en las construcciones que se realizan en el ámbito de esta Comuna, como Proyectista, Calculista, Director Técnico, Representante Técnico y Constructor de Obras, cuyas funciones se encuentren perfectamente delimitadas por el Código Civil de la República Argentina

I.3.2.1 RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y CALCULISTA

Es responsabilidad del proyectista presentar toda la documentación establecida en las reglamentaciones en vigencia y gestionar su visación en los plazos fijados para la misma.

I.3.2.2 RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO

Es responsabilidad del Director Técnico, retirar los permisos de construcción, presentar y gestionar la visación de los planos CONFORME A OBRA y los de modificaciones y/o ampliaciones de las obras en ejecución y de que éstas no se ejecuten sin su debida autorización.

De depositar en la obra la documentación visada (planos, planillas y libro de obra), dejando constancia en el libro de obra de esa entrega al Constructor responsable, debiendo adjuntar la copia duplicada al expediente que obra en la Municipalidad, a efectos de la constancia para el caso de extravío de la documentación. De asentar en el Libro de Obra, la autorización para el inicio de obra.

Será responsable de supervisar la correcta ejecución de los trabajos, desde las excavaciones y submuraciones hasta la terminación de la obra.

I.3.2.3 RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Es responsabilidad del Representante Técnico, de no iniciar las obras, hasta tanto se le haya entregado la documentación visada, de cuyo mantenimiento y conservación será responsable.

Del mantenimiento y conservación del cartel de obra, hasta el otorgamiento de la inspección final, de retirar los cercos, postes de luz provisorios, etc., antes de que se solicite dicha inspección, sin cuyo requisito no se otorgará la misma, siendo responsable de las penalidades a que ello da lugar.

De la ejecución de la veredas de acuerdo a los niveles otorgados y lo establecido en el Código de Edificación, como así también de los puentes y/o tapado de acequias en el caso de que las disposiciones lo permitan.

De la colocación del cerco de obra, de los andamios, bandejas y demás sistemas de protección que se ejecuten durante el transcurso de la obra, de la conservación de la vereda existente.

De mantener la obra en perfectas condiciones de seguridad e higiene.

De mantener los escombros y materiales de obra según lo establecen las disposiciones del presente Código de Edificación.

De los daños y/o perjuicios que se causen a las propiedades vecinas y/o a las personas que habiten o transiten, por la falta de adopción de las medidas de seguridad indicadas en este Código.

I.3.2.4 RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR DE OBRA Y/O CONDUCTOR DE OBRA

El "Constructor de Obras y/o conductor de obra", deberá inscribirse en el Municipio con su representante técnico debidamente habilitado. La Dirección de Obras Privadas llevará un registro a tal efecto, donde también se asentarán las actuaciones de cada uno, volcando la información aportada por el profesional actuante, confeccionándose un legajo personal en el que se valorará su desempeño como constructor.

El Constructor de Obras, será responsable de:

Respetar y cumplir el plan de trabajos determinado por el Representante Técnico del mismo en la obra de referencia.

Verificar y observar las condiciones de seguridad e higiene del personal que se desempeña en la obra a su cargo

Asegurar el cumplimiento de las ordenes recibidas a través del Libro de Obra.

Intervenir en la contratación, distribución y destino del personal obrero.

Intervenir en la provisión de enceres, maquinarias, herramientas, etc. para el buen desarrollo de la obra.

Asumir la responsabilidad técnica y legal que las disposiciones legales le asignen.

Se exigirá la firma del Constructor y/o Representante Técnico en los planos de obra, específicamente en el casillero identificado como "Construcción"

I.3.2.5 La responsabilidades que no se encuentre especificadas en la presente disposición, serán determinadas por la Dirección de Obras Privadas, con la conformidad de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

I.3.2.6 DE LOS CAMBIOS DE PROFESIONALES

Para los cambios de firmas de los distintos profesionales se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de cambio de firma suscrita por el o los profesionales renunciantes y aceptantes y el propietario.
- b) Habilitación de él o los profesionales aceptantes mediante constancia en el expediente, previa constatación de habilitación en el los Consejos Colegios Profesionales que correspondan.
- c) Se dejará constancia en el expediente y libro de obra del estado de la construcción, el que será refrendado por los profesionales que se hagan cargo de la misma.
- d) El cambio de firma no deslinda de las responsabilidades contraídas por los profesionales renunciantes, sobre lo realizado hasta el momento en que se efectúa el estado de obra.

I.3.2.7 La no concurrencia de los profesionales y/o inscriptos a la obra, no deslindará la responsabilidad que les puede corresponder por los actos que en la misma se desarrollan, debiéndose dejar expresa constancia, mediante libro de obra y/o actuaciones, de las órdenes que se impartan a los distintos profesionales intervinientes y que no sean cumplimentadas, a los efectos de que se deslinden responsabilidades, caso contrario se hará pasible de la sanción el profesional y/o inscripto, que corresponde de acuerdo a las funciones determinadas precedentemente.

I.3.3 ESTABLECENSE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES QUE ACTÚAN EN LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

I.3.3.1 RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y CALCULISTA

Gestionar la visación previa del proyecto y del cálculo por la Dirección de Obras Privadas, de acuerdo a las normas y plazos estipulados en este Código.

I.3.3.2 RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO

Asentar en el libro de obra, el inicio de la obra.

Presentar y gestionar la visación de los planos conforme a obra, los de modificaciones y/o ampliaciones de las obras en ejecución.

Será el responsable de toda ampliación y/o modificación que se realice en la obra y del aspecto técnico de las instalaciones eléctricas y conjuntamente con el Constructor y su Representante Técnico, será responsable de que los trabajos se adecuen a las reglamentaciones vigentes y se ejecuten correctamente.

I.3.3.3 RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

Será responsable de que todos los trabajos de instalación eléctrica, se adecuen a las reglamentaciones vigentes, de su correcta ejecución y de no realizar la habilitación de las instalaciones sin visación previa.

I.3.3.4 RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Tendrá las mismas funciones, obligaciones y responsabilidades que los profesionales que realizan proyectos, cálculo, dirección técnica y construyen las instalaciones eléctricas, según sea la actuación que corresponda en la obra.

I.3.4 CAMBIO DE DOMICILIOS DE PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Cuando un profesional, o una empresa matriculada, cambia de domicilio, deberá comunicarlo a la Dirección de Obras Privadas, en forma personal o mediante nota presentada en mesa de entradas, dentro de los cinco días de producido el cambio de domicilio.

Todo propietario que cuente con actuaciones Municipales en trámite, tiene la obligación de comunicar cualquier cambio de domicilio, en igual tiempo y forma que el establecido para profesionales y empresas.

Si de los cambios de domicilio resulta que los últimos se ubican fuera del radio de la comuna, se deberá fijar domicilio dentro de ésta o en su defecto en Mesa General de Entradas de la Municipalidad.

I.4 EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

I.4.1 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Visada la documentación establecida en 1.2.3., los trabajos se realizarán de acuerdo a los planos presentados debiéndose cumplir con:

I.4.1.1 LTRERO DE OBRA

Se ajustará a lo siguiente:

- a) Es obligatorio colocar en el frente de toda obra, que requiera permiso, en ejecución, un cartel en idioma nacional, que indique quien es la persona o quienes son las personas que actúan como Proyectista, como Calculista, como Director Técnico, como Constructor de la misma.
- b) Las leyendas o planos correspondientes al edificio, o el nombre del propietario del mismo, deberán figurar en cartel diferente, u ocupando, dentro del cartel general, una zona perfectamente separada, con referencia a la comprendida por el cartel obligatorio o reglamentario.
- c) Durante todo el tiempo que dure la construcción deberán mantener los carteles en perfecto estado de conservación y limpieza.
- d) El cartel reglamentario deberá estar colocado en sitio y altura conveniente y todas sus letras deberán ser de tamaño y forma apropiados a fin de ser legibles íntegramente desde la acera opuesta.
- e) En el cartel obligatorio, a cada nombre debe anteceder la palabra que determina su ingerencia en la obra o posponer al mismo el título y el domicilio legal inscripto en el registro correspondiente.
- f) En el cartel obligatorio no se permitirán otras palabras que las de - Proyecto - Cálculo - Dirección Técnica - Construcción - , para especificar las actividades que pudieran tener las personas dentro o fuera de la obra.
- g) No se permitirá usar en los carteles otro título que aquel con que se está inscripto en el registro de las entidades profesionales.

- h) Cuando una persona o una entidad figuran bajo razón social, debajo de dicha razón social, debe constar el nombre de su Representante Técnico, en forma tan clara que no deje lugar a dudas, con el título que de acuerdo al registro de la entidad profesional, lo capacite para desempeñar la función que la firma le atribuye.
- i) En el caso de varios profesionales que integren una firma, no es necesario que figuren con el nombre completo, siempre que inscriban en el registro de la entidad intermedia, dicha firma, detallando el nombre íntegro y el título que a cada uno le corresponda.
- j) Las inscripciones en las obras determinadas, no podrán alterar el contenido del cartel obligatorio en lo que respecta a funciones y título habilitante.
- k) Las infracciones al presente Código serán penadas por las Entidades Profesionales,
- l) Deberá figurar en el letrero el N° del expediente Municipal de Construcción.

I.4.1.2

DOCUMENTACIÓN EN OBRA

En las obras deben guardarse en buen estado las copias visadas de todos los planos presentados en la Dirección de Obras Privadas y el Libro de Obra.

El libro de Obra deberá ajustarse a :

- a) Implántase para todas las obras privadas que se ejecuten en el Municipio, el "LIBRO DE OBRA". El mismo deberá ser llevado con carácter obligatorio bajo la responsabilidad del constructor o instalador, por sí mismo o por su Representante Técnico y no podrá ser retirado de la obra en tanto dure su ejecución salvo excepciones establecidas en el punto I.4.1.2. inc e)
- b) El Libro de Obra deberá, ser por triplicado
- c) Deberá ser presentado en la Dirección de Obras Privadas del Municipio, para ser sellado y rubricado por el Director o por la persona que desempeñe dichas funciones.
- d) En el Libro de Obra deberá asentarse:
 - 1) En la primera hoja : Título de la obra y firmas del Propietario o su representante autorizado, del Constructor o instalador y de la persona que lo represente, cuando se trate de empresas y de cada uno de los técnicos intervinientes, con aclaración de las funciones de cada uno.
 - 2) Actas de iniciación, paralización y finalización de obra.
 - 3) Inspecciones y demás actos de verificación de competencia Provincial o Municipal.
 - 4) Órdenes de servicios de la Dirección Técnica y todo acto relacionado con la actividad de los profesionales intervinientes en lo que se refiere a la obra.
 - 5) Pedidos de la empresa constructora o instaladora.
El comitente podrá realizar asientos en el libro de obra, únicamente cuando dicho asiento sea refrendado conjuntamente con el Director Técnico.
- e) "El libro de Obra" sólo podrá ser retirado de la obra en los siguientes casos:
 - 1) A la terminación de la misma, momento en que será presentado en la Municipalidad o repartición interviniente respectiva, para solicitar la inspección final
 - 2) Cuando la obra se paralizara definitivamente o por un lapso superior a 90 días, agregándose en este caso el Libro de Obra al expediente respectivo.
 - 3) A requerimiento judicial, debiendo suplantarse, mientras continúe la ejecución de la obra con otro libro de iguales condiciones y en continuación del original.
- f) El libro de Obra deberá ser llevado en orden cronológico, con anotaciones sin espacios intermedios en blanco, sin enmiendas ni raspaduras que pudieran hacer desaparecer o alterar el sentido del escrito que en él se asentó.

I.4.1.3

INSPECCIONES DE OBRA

Las inspecciones Municipales de obra, se regirán por el Régimen de **inspecciones abiertas**, es decir, sin necesidad que el Director Técnico de la obra, deba solicitarlas por anticipado, salvo en los casos que más abajo de detalla:

El Municipio a través de la Dirección de Obras Privadas podrá realizar verificaciones en la ejecución de la obra sin previo aviso por lo que será responsabilidad del Director Técnico tener perfectamente actualizado el libro de obra que será el instrumento a través del cual se verificará el avance de la obra .

Las inspecciones que expresamente deberán ser solicitadas son:

En caso de Trámite rápido:

- 1) **COMUNICAR EL INICIO DE LA OBRA.**
Se lo realizará llenando la solicitud correspondiente, cuando se tenga la documentación VISADA, en la Dirección de Obras Privadas.
- 2) **VERIFICACIÓN DE LÍNEA Y NIVEL.**
Se solicitará a la terminación del relleno de cimientos y correspondiente viga de vinculación. (solo para el trámite de visación previa)
- 3) **INSPECCIÓN DE HABITABILIDAD**
La Municipalidad extenderá el Certificado de Habitabilidad cuando la obra cuente con: revoque grueso, contrapisos, carpintería exterior colocada con vidrios, carpintería de baño, artefactos sanitarios (inodoro, lavatorio, ducha, bidé y pileta de cocina) e instalación eléctrica en servicio.
No se permitirá la ocupación o el uso del edificio hasta tanto no se haya extendido el certificado de habitabilidad.
En caso de que fuere necesario, se utilizará la fuerza pública para desalojarlo.
- 4) **INSPECCIÓN FINAL**
La Municipalidad extenderá el Certificado Final de Obra, cuando ésta se encuentre terminada de acuerdo a la documentación visada.
- 5) **OBRAS PARALIZADAS**
La Municipalidad extenderá un certificado de estado de obra cuando se compruebe que una obra se encuentra paralizada en un término de seis meses, el propietario deberá realizar el cierre.

I.4.2

DE LA INSPECCIÓN Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

La Municipalidad ejercerá el Poder de Policía sobre el conjunto de las obras que se realicen en el Departamento.

Subdividirá las áreas Urbanas y sub-urbanas, de Ciudad y Distritos, en zonas homogéneas y las asignará a equipos de profesionales con matrícula habilitante, quienes se harán cargo del seguimiento del desarrollo de las obras, y fiscalización de las obras clandestinas.

El Municipio se reserva para sí y en forma exclusiva, la autoridad de aplicación de las penalidades que surjan de las inspecciones, como así la auditoria sobre los equipos de inspección.

- a) **ACCESO DE INSPECTORES**
Toda persona que tenga relación directa o indirecta con edificios o predios, debe permitir el acceso y facilitar su inspección a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite.
En su defecto dicho inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato y solicitará el auxilio de la fuerza pública para proceder a efectuar la inspección y ordenar si correspondiere, la inmediata paralización de la obra.
- b) **DEL CONTROL Y HORARIO DE INSPECCIÓN**
Las visitas serán efectuadas dentro del horario de obra.
La inspección comprenderá el control y ejecución de obra, y su conformidad con los planos visados.
El inspector rubricará el libro de obra en cada inspección que realice, dejando constancia sobre la ejecución de los trabajos.
El inspector por medio del libro de obra podrá solicitar la presencia del Director Técnico, fijando con posterioridad a veinticuatro horas, el día y hora de la reunión, como así el motivo de la citación. Habrá una tolerancia de media hora, por ambas partes, para el cumplimiento de la citación.
Cuando los trabajos no sean realizados de acuerdo a lo establecido en este Código y/o no respondan a la documentación visada, el inspector dejará constancia en el libro de obra sobre tal cambio.
- c) **SANCIONES**
En caso de que el Director Técnico no se hiciera presente en la fecha y hora requerida, como así mismo, no se subsanen dentro del plazo estipulado las infracciones observadas, el inspector podrá ordenar la paralización inmediata de la obra.
Dejando constancia en el libro de obra y notificando a la Dirección de Inspecciones.
- d) **RESPONSABILIDAD EN LA OBRA**

Los profesionales intervinientes responden ante la Municipalidad de todo lo que pueda ocurrir durante la ejecución de la obra, de todas las multas y penas a que dieren lugar por infracciones y del fiel cumplimiento de las disposiciones vigentes.

I.4.3

DE LAS OBRAS CLANDESTINAS

Se considerarán clandestinas las obras realizadas o habilitadas, sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.

- a) Cuando se constate la existencia de una obra clandestina, la Dirección de Obras Privadas, notificará al propietario del inmueble para que en un plazo no mayor a QUINCE DÍAS presente la documentación requerida en I.2.3. y si estuviere concluida, los planos conforme a obra, confeccionados por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de la obra.
Si el propietario no cumpliera esta obligación, la obra clandestina se considerará como antirreglamentaria, y se le aplicará lo establecido en el punto I.4.5.6. del presente Código.
- b) Si las obras clandestinas resultaren realizadas de acuerdo a las normas técnicas, urbanísticas, funcionales, de seguridad y de usos prescriptos en este Código, el propietario deberá presentar la documentación completa de la obra y abonar el pago de los derechos de construcción correspondientes, los que serán aforados de acuerdo al arancel en vigencia en el momento de realizar el aforo, más la multa correspondiente con I.4.5.9.
- c) Si las obras clandestinas resultaren realizadas en contravención a las normas vigentes, la Dirección de Obras Privadas procederá según I.4.5.6. ó en caso que fuere posible ejecutar obras de reformas que pusieran el edificio en condiciones reglamentarias, el propietario podrá solicitar el permiso para realizarlas, debiendo en este caso presentar la documentación completa de la obra y abonar los derechos de construcción correspondientes, más la multa indicada en I.4.5.3.
Si las obras clandestinas hubieren sido construidas fuera de las normas del presente Código, la Dirección de Obras Privadas procederá a visar el plano con un sello expreso que diga "Obra antirreglamentaria", el propietario deberá abonar los derechos de construcción y las multas correspondientes según el artículo I.4.5.3
Toda obra que haya sido visada como "Obra antirreglamentaria" no podrá ser ampliada sin antes adecuarse en su totalidad a las normas en vigencia .
- d) En todos los casos los profesionales y las empresas que hubieran intervenido en las obras clandestinas, serán sancionados según se establece en I.4.5.9.

I.4.4

DEL USO DE LA FUERZA PÚBLICA

Cuando la orden de paralización de los trabajos o la demolición de los mismos no sea cumplida, según lo estipula I.4.2. y I.4.3., la Municipalidad queda facultada para hacer uso de la fuerza pública.

I.4.5

DE LAS SANCIONES Y PENALIDADES

El incumplimiento y/o violación por parte de los profesionales, técnicos, constructores, instaladores y empresas, en adelante "responsables", propietarios y/o personas, de las normas establecidas en este Código y/o por las causas que se indiquen, las harán pasibles de penalidades.

La imposición de una penalidad no releva al infractor del cumplimiento estricto de las disposiciones en rigor o sea la corrección de las faltas que la motivaron.

Las penalidades a aplicar podrán ser:

- a) Apercibimiento.
 - b) Paralización de la obra.
 - c) Multas cuyo monto se establecerá con relación a la importancia de la infracción, según lo establece el artículo I.4.5.9.
 - d) Paralización de la obra y multa.
 - e) Suspensión para los responsables con inhabilitación en el ámbito de la Municipalidad hasta 5 años.
 - f) Demolición de construcciones y/o restitución a su estado primitivo.
 - g) Demolición de construcciones y/o restitución a su estado primitivo y multa.
- Estas penalidades se aplicarán por las siguientes infracciones.

I.4.5.1 APERCIBIMIENTO

Por no dar aviso de iniciación de la obra según se lo establece en I.4.1.3.

I.4.5.2 PARALIZACIÓN DE OBRA

- a) Por no tener la documentación visada en la obra, se la solicita y se reitera la inspección en 48 hs.
- b) Por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón, u otros elementos estructurales.
- c) Cuando se constate la ejecución de trabajos que no se ajustan al arte del buen construir.
- d) Cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precauciones en la ejecución de la obra, cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo, en lo que hace a la seguridad pública, o hacia terceros o sus bienes en propiedades colindantes, o la poca resistencia de muros, vigas, columnas o cualquier otro elemento estructural.
- e) En los casos previstos en el punto I.4.2. c), del presente Código
- f) En el caso que renuncie alguno de los profesionales firmantes de la obra, hasta tanto se haya hecho cargo un nuevo profesional.
- g) En los casos de obras clandestinas en construcción de acuerdo a las normas vigentes, como así también, en los casos de construcciones clandestinas que ejecutan obras para la adecuación del edificio a las normas vigentes, hasta tanto sea visada la documentación requerida para otorgar el permiso de construcción correspondiente.

I.4.5.3 MULTAS

Por la infracción a artículos del presente Código y en los siguientes casos:

- 1) En el caso de obras clandestinas construidas y/o en construcción de acuerdo a las normas del presente Código.
- 2) En el caso de obras clandestinas construidas y/o en construcción, en las que sea necesario efectuar trabajos para la adecuación a las normas del presente Código.
- 3) Cuando los planos de relevamiento o memorias descriptivas contengan diferencias respecto a las partes del edificio.
- 4) Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes vitales del edificio proyectadas en los planos sin comunicar a Obras Privadas.
- 5) Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en las partes vitales como ser: aprovechamiento no autorizado de muro, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente.
- 6) Por no solicitar en su oportunidad las inspecciones de línea, nivel e iniciación de obra.
- 7) Por la falta de colocar el letrero de obra. (Previa intimación)
- 8) Por no cumplir las órdenes escritas impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en este Código.
- 9) Por no tener en obra copia de los planos visados de la construcción.
- 10) Por derrumbes parciales o totales, causados por deficiencias de ejecución, por emplear malos materiales o por deficientes modificaciones de estructuras.
- 11) Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en calzadas o veredas, más allá de los periodos permitidos.
- 12) Por no retirar el cerco provisorio de la obra, ante el emplazamiento a hacerlo.
- 13) Cuando se compruebe que el letrero de obra ostenta el nombre de un responsable que no sea el propietario, proyectista, calculista, director técnico o constructor que figura en el expediente municipal.
- 14) Por no cumplir la separación de colindancia y demás disposiciones establecidas en el punto IV.8
- 15) Por infracciones cometidas en el cementerio:
 - a) Por iniciación de excavaciones antes del otorgamiento del permiso.
 - b) Por falta de entablonado en boca de fosa, transcurridos tres meses de paralizada la bóveda.
 - c) Por no llenar la excavación, antes de seis meses de paralizada la obra.
 - d) Por daños causados por obreros y/o constructores a panteones (particulares o de sociedades) mausoleos, bóvedas, etc.

- e) Por permanencia de escombros y/o materiales.
- 16) Por colocar cartel publicitario en la vía pública en forma antirreglamentaria.
- 17) Por no construir los cierres en los baldíos.
- 18) Por falta de limpieza y/o desmonte de terrenos baldíos.
- 19) Por no demoler cornisas y paramentos antirreglamentarios o que representen peligro a la seguridad pública.
- 20) Por infracciones o deficiencias en la ejecución de submuraciones
- 21) Por no retirar andamios dentro de los plazos establecidos.
- 22) Por la falta de colocación de chapa de numeración en edificios nuevos o aperturas de puertas.
- 23) Por infracciones y/o deficiencias en la instalación o funcionamiento de las estaciones de servicio y estacionamientos vehiculares.
- 24) Por falta de reparación de veredas, cierres o puentes.
- 25) Por sobrepasar la altura del basamento reglamentario.
- 26) Por no cumplir con los retiros obligatorios.
- 27) Por no contar, los locales en construcción, con la altura mínima.
- 28) Por no ajustarse, en los locales en construcción, las aberturas de iluminación y ventilación a las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- 29) Por no contar con las dimensiones reglamentarias, los anchos de circulaciones accesos, salidas y patios.
- 30) Por no cumplir la obra ejecutada, con las condiciones mínimas de aislación térmica y acústica.
- 31) Por utilizar incineradores.
- 32) Por falta de cumplimiento a las prevenciones contra incendio.
- 33) Por utilización de cocheras obligatorias con otros usos.
- 34) Por falta de instalación y/o funcionamiento de compactadores.
- 35) Por no colocar buzones individuales en edificios de más de una vivienda que no tenga local de portería.
- 36) Por daños ocasionados al arbolado público, por cortar o trasladar un forestal sin permiso previo.
- 37) Por infracción de las disposiciones vigentes cuya multa no esté especificada.

I.4.5.4

PARALIZACIÓN DE OBRA Y MULTA

- a) Por iniciar la obra sin haber obtenido el permiso de construcción previamente.
- b) Por reiteradas faltas en la colocación del letrero de obra.
- c) Por reiterada infracción al no tener la documentación visada en obra.

I.4.5.5

SUSPENSIONES

Se harán pasibles de suspensión los responsables de los siguientes casos: Siendo atributo de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación la fijación de la sanción.

- 1) De tres meses a dos años, por reiteradas infracciones al punto I.4.5.4.a).
- 2) De tres a cinco años por la sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales.
- 3) De tres a seis meses cuando no se corrija una infracción dentro de los plazos fijados.
- 4) De uno a cinco años cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando ésta no se realice en condiciones normales de trabajo, o la poca resistencia de muros, vigas, columnas o la poca resistencia de cualquier otro elemento estructural, así como la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando éstos fueren suministrados por el propietario y demostrada la negligencia o impericia del profesional responsable a través de un procedimiento administrativo o judicial.-
- 5) De cuatro a cinco años cuando se compruebe falsificación de firma, falseamiento de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio de la Comisión de Planeamiento Urbano y Código de edificación, y sin perjuicio de las responsabilidades legales que correspondan.
- 6) De dos a tres años, cuando se compruebe que el responsable autoriza con su firma, obras que no ha contratado y que no se ejecutan bajo su dirección.

- 7) De tres meses a un año, por no acatar una orden de paralización de los trabajos comprometidos, confirmada por la Dirección de Obras Privadas o Dirección de inspecciones.-
- 8) De tres meses a un año cuando se compruebe grave negligencia del responsable y no actúe del modo establecido en este Código.
- 9) De tres meses a un año por cada cinco apercibimientos y/o multas en el término de un año desde la aplicación de la primera.
- 10) Suspensión de incumplimiento. Cuando un profesional sea suspendido en el ejercicio de la profesión por falta de cumplimiento a lo solicitado y en el caso que un nuevo profesional o el propietario dé cumplimiento a lo requerido, la suspensión que diera cumplimiento a lo requerido se mantendrá por un plazo no inferior a sesenta días contados a partir de la fecha.

La suspensión del "Responsable" significará la inhabilitación ante la Municipalidad, de presentar planos, construir, ejecutar o continuar obras, hasta tanto la pena sea cumplida.

Todo inscripto cuya firma hubiera sido suspendida tres veces de acuerdo a las disposiciones vigentes, quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad en asunto alguno de su rama, durante un año a contar de la fecha en que hubiera desaparecido la causa de su última suspensión.

I.4.5.6 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y/O RESTITUCIÓN A SU ESTADO PRIMITIVO.

- 1) Cuando se trate de obras que no hayan sido ejecutadas de acuerdo a las normas vigentes o los materiales no hayan sido empleados en la forma técnica adecuada o no sean aprobados.
- 2) Cuando se ejecuten modificaciones de obras en construcción, en forma antirreglamentaria.

I.4.5.7 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y/O RESTITUCIÓN A SU ESTADO PRIMITIVO Y MULTA.

Cuando se trate de construcciones que no hayan sido ejecutadas de acuerdo a las normas vigentes o cuando afecten la seguridad pública.

I.4.5.8 REGISTRO DE SANCIONES Y PENALIDADES.

La Dirección de Obras Privadas, llevará un registro donde anotará a cada profesional, responsable y a cada empresa, las penalidades aplicadas y debidamente notificadas. El Departamento Ejecutivo, notificará a las Asociaciones Profesionales sobre la nómina de profesionales y/o empresas que hayan sido sancionados.

I.4.5.9 GRADUACIÓN DE MULTAS

La MULTA, cuyo monto surgirá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$M = A \times m^2 \times cm \times Ca$$

M = multa a aplicar

A = Valor del m² de construcción tipo fijados mensualmente por los colegios y consejos profesionales.

m² = Metros cuadrados a regularizar.

cm = Coeficiente de multa.

Ca = Coeficiente de Adaptabilidad. (Coeficiente determinado por la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, el que variará entre 0.01 y 0.001)

Valores del Coeficiente de multa (cm), a aplicar:

- 1) -Para obra clandestina presentada espontáneamente durante su construcción:
cm = 4 (cuatro).
- 2) -Para obra clandestina terminada presentada espontáneamente
cm = 10 (diez).
- 3) -Para obra clandestina detectada por los inspectores dependientes del Municipio durante su construcción:
cm = 15 (quince).

4) -Para obra clandestina terminada detectada por los inspectores dependientes del Municipio:

cm = 20 (veinte).

Para las infracciones detalladas en el punto I.4.5.3 la graduación de las multas será la siguiente.

3)	250 UVA	
4)		300
UVA		
5) I modificación de un elemento estructural con estructura a la vista	200 UVA	
sin estructura a la vista.....		250
UVA		
II modificación de más de un elemento estructural con estructura a la vista.....	250 UVA	
sin estructura a la vista.....	350 UVA	
6)	250 UVA	

En todos los casos la subsistencia de lo construido estará sujeto al estricto cumplimiento de las normas vigentes y/o de lo indicado en planos presentados

7)	250 UVA
8) y 9).....	150 UVA
10).....	250 UVA
11)	250 UVA
12)	250 UVA
13)	250 UVA
14)	300 UVA
15)	120 UVA
16) a)	250 UVA
b)	300 UVA
c)	300 UVA
d)	200 UVA

Además de las multas indicadas en el presente apartado, se deberá efectuar la reparación de lo dañado.

e)	250 UVA
17)	200 UVA
18)	300 UVA
19)	300 UVA
20)	150 UVA
21)	600 UVA
22)	220 UVA
23)	150 UVA
24)	350 UVA
25)	180 UVA
26)	320 UVA
27)	300 UVA
28)	320 UVA
29)	320 UVA
30)	320 UVA
31)	300 UVA
32)	700 UVA
33)	300 UVA
34)	350 UVA
35)	200 UVA
36)	200 UVA
37)	300 UVA
38)	100 a 400 UVA

UVA = Unidad del Valor Actualizado. Será el equivalente al UNO POR CIENTO del valor del m2, determinado mensualmente por los Colegios y por el Consejo de la Provincia de Mendoza.

10

3
5
5
3
5
5
10

OBRA: CONSTRUCCION EDIFICIO

UBICACION: COLON 353 SAN RAFAEL MENDOZA.

PROPIETARIO: DANIEL OSCAR PEREZ

DOMICILIO: SAN LUIS 940 SAN RAFAEL MENDOZA

Firma del propietario

SUP.TERRENO:.....735 m2
SUP.LIBRE:..... 70 m2

SUP.CUB. 665 m2
SUP.SEMICUB. TOTAL (50%):..... 20 m2
SUP. TOTAL :..... 685 m2

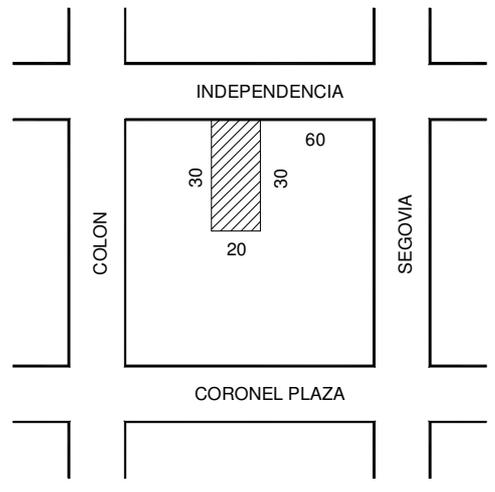
PLANO DE PLANTAS

Esc: 1:50

1

CROQUIS DE UBICACION

PROYECTO:



CALCULO:

DIRECCION TECNICA :

CONDUCCION:

APROBACION PREVIA:

APROBACION:

APROBACION CALCULO:

300

15

35

121

30

30

90

90

REPARTICION

OBRA:

UBICACION:

PROPIEDAD DE :

FIRMA REPRESENTANTE DE GOBIERNO
PROVINCIAL MUNICIPAL NACIONAL

SUPERFICIE CUBIERTA

PLANO:

Nº

PROVINCIAL
MUNICIPAL NAC.

DIBUJANTE

JEFE DE DIVISION

JEFE DE DPTO

SUBDIRECTOR

OBRA Nº
o RUBRO Nº
ITEM Nº

FECHA DE DIBUJO

PLANOS
COMPLEMENTARIOS

PROYECTO Y DIRECCION TECNICA

FIRMA DIRECTOR

CONSTRUCCION

OBSERVACIONES

CALCULOS

APROBACION PREVIA

APROBACION

APROBACION CALCULO

CAPITULO II

NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES

II.1 NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN

(* LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS TENDRÁN CARÁCTER DE TRANSITORIOS HASTA QUE SE DEFINA EL PLAN DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO)

II.1.1 DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones podrán desarrollarse hasta los límites de los predios siempre que no superen la altura de 11,00m. (exceptuándose los casos enunciados en los puntos **II. 1.1.1** y **II. 1.1.2**, medidos a partir de la cota de la vereda respectiva a la cota de la losa de retiro.

A partir de esa altura, toda construcción deberá retirarse obligatoriamente de dichos límites en todo su perímetro (exceptuando lo expresado en **II. 1.1.2**) en función de la relación $R > 1+h/10$, siendo **R**, el retiro máximo resultante obligatorio y constante, nunca inferior a 3,00m. y **h** la altura total de la construcción medida a partir de la cota de la vereda respectiva.

II.1.1.1. En el sector comprendido entre las Avenidas RIVADAVIA, por RIVADAVIA hasta SAN MARTÍN, por Av. SAN MARTÍN hasta calle LUZURIAGA, por calle LUZURIAGA hasta calle TOMÁS A. EDISON, por calle TOMÁS A. EDISON, hasta calle EMILIO CIVIT, por calle EMILIO CIVIT hasta calle INDEPENDENCIA, por calle INDEPENDENCIA hasta calle ENTRE RÍOS, por ENTRE RÍOS hasta Av. 9 DE JULIO, por Av. 9 de JULIO hasta 60 mts al Sur de Av. Hipólito Yrigoyen por eje ubicado a 60 m. al Sur de Av. HIPOLITO YRIGOYEN y únicamente aquellos predios con frente a la avenida hasta el eje de la normal prolongación de Av. ISELIN, por eje de Av. ISELIN hasta 60 mts al Norte de Av. HIPÓLITO YRIGOYEN, por eje a 60 mts al Norte de Av. HIPÓLITO YRIGOYEN y únicamente en aquellos predios con frente a la avenida, hasta Av. MORENO, por Av. MORENO hasta Av. RIVADAVIA, las construcciones podrán desarrollarse hasta los límites de los predios siempre que no superen la altura de 16,00 m a partir de la cual deberá producirse el retiro de acuerdo a lo establecido en **II.1.1**.

II.1.1.2 En avenidas cuyo ancho sea de 30,00m. o más, no se exigirá el retiro correspondiente al frente sobre la avenida, manteniéndose los retiros laterales y el de contrafrente.

II.1.1.3 Podrán sobrepasar la altura del basamento sin efectuar retiros laterales obligatorios, solamente las circulaciones verticales, sala de máquinas y tanque de agua, debiendo respetarse los retiros de frente y fondo.

II.1.2 DE LA ARQUITECTURA

La concepción arquitectónica, de los edificios es libre, siempre que por sus formas, colores o materiales, no produzcan perjuicios a terceros.

Todo paramento retirado de los límites del predio, de acuerdo a **II. 1.1** y/o aquellas con vistas desde la vía pública, deberán recibir tratamiento de fachada.

II.1.3 DE LAS SALIENTES

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, se entiende por:

TOLDO: A todo elemento de tela o material similar que pueda ser extendido o recogido simultáneamente con su estructura, hacia la fachada.

CORTINA: Elemento protector de los rayos solares, de tela o material similar, sin estructura propia o elementos rígidos con estructuras fijas, horizontales o verticales.

PARASOLES: Elementos permanentes, fijos, móviles y /o corredizos protectores de los rayos solares de materiales rígidos con estructura fijas, horizontales o verticales.

ALEROS Y MARQUESINAS: Saliente horizontal permanente de material rígido, con finalidad de protección climática y/o por tratamiento arquitectónico.

BALCONES: Saliente permanente horizontal, de material rígido, para ser utilizado para la permanencia temporal de las personas.

II.1.3.1 SALIENTES SOBRE LOS RETIROS

Sobre los retiros obligatorios laterales se permitirá únicamente como saliente toldos, siempre que los mismos no superen 1,20m. a partir del retiro obligatorio.

II.1.3.2 SALIENTES SOBRE LA VÍA PÚBLICA

En ningún caso podrán ofrecer peligro ni molestias a los peatones y/o usuarios del edificio o de los edificios circundantes

- a) **TOLDOS REBATIBLES:** Deberán tener una altura mayor a 2,50m. en su parte inferior medida desde la cota de vereda respectiva. No podrán tener soportes, apoyos ni elementos rígidos algunos inferior a esta medida, excepto faldones no rígidos (cortinas) cuya altura mínima será de 2,30m. en el nivel de vereda terminada. Podrán avanzar hasta 2,00m. desde la línea de edificación sobre la vía pública, y distar 0,50m. de los troncos, ramas importantes de árboles y postes de instalaciones de servicios públicos.
No deberán afectar la visual de las chapas de nomenclatura de calles, semáforos y otras señales de tránsito.
- b) **TOLDOS DE INGRESO:** Entiéndase por tal a todo elemento de estructura fácilmente desmontable que se ubique desde la puerta del edificio hasta el borde de la calzada, con columnas de apoyo sobre el puente o borde interno de la acequia y recubierto de elementos livianos como tela, chapa, plástico, etc.
Podrán llegar hasta el borde de la calzada únicamente, y siempre que el arbolado existente lo permita.
No tener más de dos elementos de apoyo ubicados sobre el puente de la acequia o coincidentes con la línea de arbolado.
Deberán tener, en su parte inferior, una altura mínima > a 2,50m., medida desde la cota de vereda respectiva y una altura máxima de 3,50m. No deberán tener soportes, apoyos ni elementos rígido alguno inferior a esa altura.
El ancho máximo del toldo será de 2,50m., Cumpliendo con las restantes especificaciones del inciso a).
Serán permitidos únicamente sobre el acceso a edificios de ingreso masivo de público tales como restaurantes, confiterías, clubes nocturnos, hoteles y clínicas.
Su diseño y materiales serán supervisados por los organismos técnicos de la Municipalidad, quién se reserva el derecho de permitir su instalación con carácter precario.
- c) **PARASOLES:** Se permitirá su colocación por sobre los 2,50m. de altura sobre el nivel de la vereda y no sobrepasarán la línea de edificación en más de 0,50m.
- d) **ALEROS Y MARQUESINAS:** Deberán tener, en su parte inferior, una altura mínima > a 2,50m., medida desde la cota de vereda respectiva y una altura máxima de 3,50m. No deberán tener soportes, apoyos ni elementos rígido alguno inferior a esa altura.
Podrán avanzar hasta 2,00m. de la línea de edificación sobre la vía pública y distar 0,50m. de troncos, ramas importantes de árboles y postes de instalaciones de servicios públicos como mínimo.
En veredas menores a 3,00m. de ancho podrán avanzar hasta 1,00m. de la línea de edificación.
No deberán afectar la visual de las chapas de nomenclatura de calles, semáforos y otras señales del tránsito.
- e) **PARAMENTOS:** Los paramentos a construir en mampostería sin armar no podrán tener una altura superior a 0,35m. sobre el nivel del techo, ni un espesor menor de 0,20m. Se permite mayor altura que la estipulada precedentemente, cuando se hagan de hormigón armado ó de mampostería armada y hayan sido calculados para soportar un empuje horizontal de 150Kg./m2.

- f) **BALCONES, MOLDURAS Y DETALLES ARQUITECTÓNICOS:** Los balcones serán construidos en su totalidad dentro de los límites del predio, no pudiendo sobrepasar la línea municipal.
En ningún caso se permitirá el escurrimiento del agua de lluvia sobre la vereda, ni que durante la construcción se afecte, pade o desrame el arbolado público.

II.1.4 RELACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS Y DE LA SUPERFICIE CUBIERTA.

ORDENANZA N° 6249

SUB-AREA	HABIT. POR Has.	SUP. MIN.	LADO Min.de LOTE	RELAC. FRENTE FONDO	RETIRO DE FRENTE	RETIROS LATERALES	F.O.S.	F.O.T.	ESPACIO EQUIP.
SUB AREA CONSOLIDADA	200	200 m2	10ml	1-3	—	—	0.8	1.5	SEGUN LEY
SUB AREA NO CONSOLIDADA	130	300 m2	12ml	1-3	3 m.	—	0.7	1	SEGUN LEY
SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL ESPECIAL N°1	80	400 m2	14ml	1-3	3 m.	3mx20m.	0.6	0.8	10% DEL TOTAL DE LA SUP. LIBRE
SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL ESPECIAL N°2	40	1000 m2	20ml	1-3	5 m.	3mx30m. 3mx30m.	0.5	0.6	10% DEL TOTAL DE LA SUP. LIBRE
SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL ESPECIAL N°3	20	2000 m2	30ml	1-3	10 m	3mx40m. 5mx40m.	0.3	0.45	10% DEL TOTAL DE LA SUP. LIBRE
SUB-AREA COMPLEMENTARIA INDUSTRIAL		5000 m2	50ml	1-3	20 m	10 m 10 m	0.5	1.5	SEGUN LEY
SUB-AREA COMPLEMENTARIA DE RESERVA	—	3 H.	—	1-3	—	—	—	—	—

INTERPRETACION DE RETIROS

SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL 3

- 1- RETIRO FRENTE: En avenidas de 40 m. o mas de ancho sin retiro de frente.
En calles de menos de 40 m. 10 m. de retiro.
- 2- RETIRO LATERAL: En avenidas de mas de 40 m. de ancho 5 m x 40 m de fondo
En calles de menos de 40 m. de ancho 3 m x 40 m de fondo

SUB-AREA NO CONSOLIDADA, SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL N°1 Y SUB-AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL N° 2

- 1- Retiro de frente : En avenidas de 40m . o mas de ancho , sin retiro de frente

II.1.5 DE LA UTILIZACIÓN DE LOS RETIROS

Las terrazas resultantes de los retiros obligatorios de los edificios establecidos en II.1.1., podrán ser utilizadas solamente para circulaciones, juegos infantiles, confiterías al aire libre, etc. No se permitirá ningún uso que pueda causar molestias a los usuarios del edificio y/o afecte la estética del mismo, como ser: lugares de trabajo, tendido de ropas, actividades ruidosas, letreros de propaganda, etc.

Se permitirá asimismo la colocación de toldos móviles y/o plantas, cuando se tomen las precauciones necesarias contra la humedad.

II.2 NORMAS DE CARÁCTER FUNCIONAL

II.2.1 DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

A los efectos de esta reglamentación, se clasifican los locales en:

- DE USO PERMANENTE: (PRIMERA CLASE)**
Son aquellos en que pueden permanecer las personas durante un largo tiempo como: dormitorios, comedor, sala de estar, escritorios, sala de lecturas, oficinas, consultorios, bibliotecas, dormitorios de servicios, etc.
- DE USO NO PERMANENTE: (SEGUNDA CLASE)**
Son aquellos en que la permanencia de personas está limitada a un corto tiempo, como: baños, lavaderos familiares, vestuarios, cocinas, guardacoches, depósitos o dependencias de servicios, excluidos dormitorios de servicio.
- COMERCIALES: (TERCERA CLASE)**
Son aquellos destinados a almacenamiento y ventas de mercaderías y/o servicios, vestuarios colectivos en club y/o asoci., gimnasios, y demás locales usados para practicar deportes, cocinas de hotel, restaurantes, casa de comidas, comedores colectivos y similares.
- INDUSTRIALES: (TERCERA CLASE)**
Son aquellos en los que se desarrollan actividades fabriles o anexas.
- DE SERVICIO: (CUARTA CLASE)**

Son aquellas en las que se cumplen funciones de abastecimiento, mantenimiento y prestación de servicios, como pasajes, corredor, vestíbulo, guardarropas, cuarto de vestir o de roperos, anexo a dormitorio, tocador, despensa, espacio para cocinar (kitchenets) , depósito de no más de 25m² de área, anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, laboratorio para procesos fotográficos, etc.

f) **DE CIRCULACIÓN: (QUINTA CLASE)**

Locales auxiliares para servicios generales del edificio .

Se entiende como tales a los vestíbulos, porterías, administración, zaguanes, pasajes, pasillos, escaleras, rampas y todo otro espacio que sirva exclusivamente para conectar locales.

g) **ESPECIALES:**

Son en general de uso público, como salas de espectáculos, garajes de usos colectivos, salas de conferencias y de exposiciones y los pertenecientes a escuelas, hospitales, hoteles, edificios de deportes, etc.

h) **DE USOS MIXTOS:**

Cuando existan locales de usos mixtos o cuando las dimensiones de los mismos fueran tales que hicieran suponer usos mixtos, por ejemplo las cocinas -comedor, vestuarios, dormitorios, etc, los locales deberán ajustarse a las normas establecidas para aquellos cuyo uso requiera el cumplimiento de mayores requisitos.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además, clasificará por analogía cualquier local no incluido en el presente punto. La Dirección de Obras Públicas podrá rechazar asimismo proyectos de plantas cuyos locales acusen la intencionalidad de una división futura.

II.2.2 DIMENSIONES, HIGIENE, VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES

Las dimensiones, higiene, ventilación e iluminación de los locales, deberán ajustarse a las características establecidas en las presentes normas y en función de la clasificación de éstos

II.2.2.1 ALTURA MÍNIMA

GENERALIDAD SOBRE ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES

La altura libre mínima de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 partes del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 2,20m.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor de la losa del piso superior.

II.2.2.2

ALTURA MÍNIMA DE LOCALES

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso, según el siguiente cuadro

CLASE DEL LOCAL	ALTURA LIBRE MINIMA DEL LOCAL		EXIGIBLE EN LOCALES
PRIMERA	2,40m		Todos
SEGUNDA	2,40m		Cocinas, cuarto de baño, guarda ropa ó vestuario colectivo, lavadero, retrete, orinal, cuarto de costura, planchado.
TERCERA	3,00m		Todos
CUARTA QUINTA	2,20m 2,40m 2,60m 3,00m		Hasta 12m ² Más de 12m ² Hasta 30m ² Más de 30m ² Hasta 50m ² Más de 50m ²

II.2.2.3

ALTURA DE LOCALES CON ENTREPISOS O PISO INTERMEDIO

Todo local puede tener entrepiso o piso intermedio de altura menor que la establecida en II.2.2.1 siempre que se cumplan las siguientes condiciones.

a) ALTURAS MÍNIMAS

El entrepiso puede tener una altura mínima de 2,20m. medidos entre su solado y la parte inferior de vigas o cielorrasos.

La altura del local hasta el entrepiso, medida de igual forma, deberá cumplir con II.2.2.2

Por encima del parapeto, baranda u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entrepiso, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entrepiso.

Se permite la colocación de reja con claro libre no menor de 90.cm.

b) DIMENSIONES MÁXIMAS DE LA PLANTA DE ENTREPISO

1) -VENTILACIÓN POR EL BORDE EXCLUSIVAMENTE

Para una altura de entrepiso menor o igual que 2,40m., la distancia entre el muro y la parte más saliente del borde no puede exceder de una vez y media esa altura.

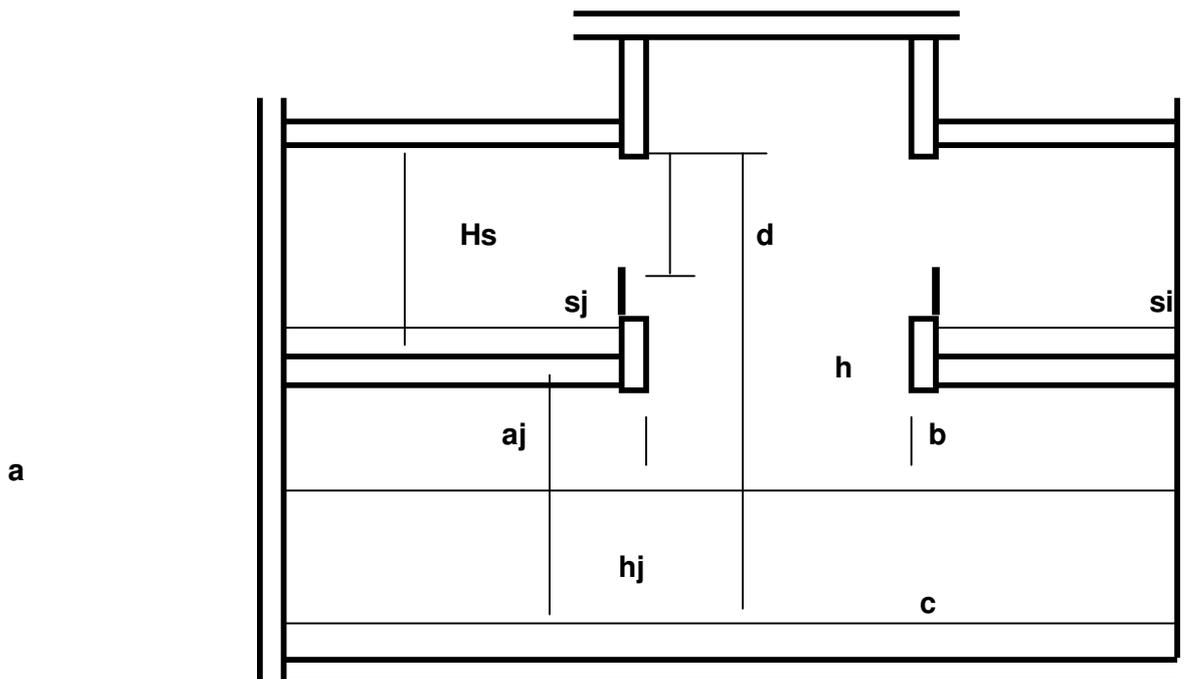
Si la altura del entrepiso es > 2,40m., la distancia no puede exceder de dos veces esa altura.

- 2) VENTILACIÓN SUPLEMENTARIA A PATIO DE CUALQUIER CATEGORÍA
 Para una altura de entrepiso menor o igual que 2,40m., la distancia entre el muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.
 Si la altura es mayor que 2,40m. la distancia entre el muro con vano y la parte más saliente del borde no excederá de cuatro veces la altura del entrepiso.

$$H_s > 2,00m$$

$$d > H_s/2$$

VENTILACIÓN ILUMINACIÓN	2 < HS < 2,40	Hs > 2,40
1	a < 1,5 Hs	a < 2 Hs
2	a < 3 Hs	a < 4 Hs



c) LUZ LIBRE ENTRE BORDES

El espacio libre de entrepiso, medido horizontalmente en cualquier dirección, será mayor o igual a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal y mayor a la altura del local hasta el entrepiso.

$$b > 1/3 c$$

$$b > H_j$$

II.2.3 LOCALES DE USO PERMANENTE

II.2.3.1 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE

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

Los valores mínimos son los siguientes:

LOCAL		LADO MIN. m	AREA MIN. m2
PRIMERA CLASE	Vivienda colectiva transitoria(Hotel en cualquiera de sus denominaciones). Casa de pensión	Dimensión de las habitaciones individuales. Unidades de uso de dos o más locales cada uno	2,60 9,00
	Oficinas y/o escritorios	Locales individuales. Unidades de uso de dos o más locales cada uno	3,00 12,00
	Edificios de sanidad. Hospitales, Sanatorios, Maternnidades, Clínicas, Preventorios	Salas individuales de internación	2,50 3,10 14,00
TERCERA CLASE		3,00	16,00

- b) El lado mínimo de los locales de primera clase en viviendas permanentes se mide con exclusión de armarios o roperos.
La superficie mínima no debe incluir la sup. de roperos y armarios empotrados.

Locales de primera clase de viviendas permanente

LOCALES	LADO MINIMO	SUPERFICIE EN M2 SEGÚN EL NUMERO DE DORMITORIOS				
			1	2	3	4
ESTAR	2,80		-	11	14	16
ESTAR-COMEDOR	2,80		16	16	18	18
ESTAR-COM-DORM	2,80	20	-	-	-	-
COMEDOR	2,80	-	-	11	12	13
DORMITORIO 1º	2,80	-	10	10	10	9
DORMITORIO 2º	2,70	-	-	9	9	8,60
DORMITORIO 3º	2,70	-	-	-	8	8,60
DORMITORIO 4º	2,30	-	-	-	-	8
DORM. DE SERVICIO	2,00	-	8	8	8	8
COCINA-COMEDOR	2,00	4	4	9	10	10
BAÑO	1,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
TOILETTE-LAVABO	0,80	-	-	-	1,40	1,40
LAVADERO	1,20	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8

No se admitirán dormitorios en viviendas permanentes cuyas dimensiones resulten menores a las mínimas establecidas para el cuarto dormitorio.

II.2.3.2

AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE BAÑOS, RETRETES, LAVABOS.

a) Baños y retretes

Los baños y retretes tendrán áreas y lados mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan:

LOCAL	DUCHA		INOD.	LAVABO	BIDE	AREA m2	LADO m
	CON BAÑERA	SIN BAÑERA					
BAÑO	x	-	x	X	x	3,20	1,20
	-	x	x	X	x	2,40	1,20
	x	-	x	X	-	2,80	1,20
	-	x	x	X	-	1,70	1,20
	-	-	x	X	x	2,10	1,20
RETRETE	-	-	x	X	-	1,44	0.80
	-	-	x	-	-	0,75	0.80

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,35m. de la vertical del centro de la flor.

II.2.3.3

PROFUNDIDAD DE LOS LOCALES

Ninguna de las paredes del local distará, de la parte más cercana a la ventana, más de tres veces la medida que existe entre el borde inferior del dintel de la ventana y el piso. Los sectores de los locales que se encuentren a mayor distancia de la establecida precedentemente, deberán contar con iluminación y ventilación auxiliar, a los efectos de establecerse una ventilación cruzada con la ventana reglamentaria.

II.2.3.4

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

- Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventanas, de las calles públicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación de primera categoría, de espacios abiertos de separación de edificios.
- La superficie mínima de estas ventanas será igual, como mínimo al 12% de la superficie del piso de la habitación.
- Cuando las ventanas están colocadas con interposición de galerías, balcones cubiertos (abiertos en sus lados), voladizos y/u otros elementos que avancen más de

0,50m. y hasta un máximo de saliente igual a la altura a que se ubican las mismas, con respecto al nivel de piso del local a considerar, se incrementará la superficie de ventanas en un 4% por cada 0,20m o fracción en que se supere la saliente de 0,50m.

- d) La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación no debe ser menor del 50% de la misma obligatoria.
- e) Las ventanas resultantes de esta norma podrán disminuirse en un 30%, cuando este porcentaje sea cubierto con iluminación cenital.
- f) Para el caso de locales de uso permanente destinados exclusivamente a bibliotecas, ateliers o usos afines la iluminación y ventilación, podrá resolverse exclusivamente mediante aberturas cenitales.
- g) El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de acondicionamiento de aire, no disminuye las exigencias de las presentes normas referentes a iluminación natural.
Podrán disminuirse las que conciernen a la ventilación, siempre que ésta esté provista de equipo de emergencia que asegure su funcionamiento en caso de desperfectos en el equipo principal.
- h) Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el inciso b) en un 50%, y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30m del techo o del solado del patio.
Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1,00m del nivel de la acera tendrán rejas fijas y sólo sirven para la iluminación, la superficie vidriada no será transparente.

II.2.3.5

VIVIENDA MÍNIMA

Toda vivienda deberá contar como mínimo con un local de uso diurno principal, un local dormitorio, un baño con inodoro, lavabo, bidé y ducha; cocina mínimo de 2,50m², mono ambiente (loft).

Los locales de una vivienda podrán unificarse siempre que la compatibilidad de los usos lo permita.

En las viviendas es obligatorio contar con: instalación sanitaria con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal; instalación de gas o gas natural para cocina, calefón y provisión de una boca para estufa o calefactor; instalación eléctrica conectada a la red exterior para la iluminación artificial de todos los locales y la provisión de energía mediante la colocación de por lo menos un toma corriente por local; instalación de pileta de cocina para lavado de alimentos y/o utensilios, con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal; cuando se trate de locales unificados se podrá utilizar una sola pileta para cocina y lavadero.

II.2.4

LOCALES DE USO NO PERMANENTE

Los locales de uso no permanente deberán tener:

II.2.4.1

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima es de 2,20m. Esta altura se medirá desde el piso al cielorraso terminado y en caso de haber vigas salientes de cielorrasos que ocupen más del 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga.

Ninguna viga dejará espacio inferior a 2,10m.

En caso de techos en pendientes, la altura mínima indicada será el promedio de las extremas.

II.2.4.2

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

- a) Deberá recibir aire y luz por medio de ventanas de las calles públicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación de primera categoría, de espacios abiertos de separación de edificios, por medio de patios de segunda categoría, patios auxiliares, mediante iluminación cenital, que deberá presentar medio de fácil maniobra para la abertura de la superficie de ventilación y/o mediante ventilación por tubos o conductos de acuerdo a lo establecido en los artícu-

- los correspondientes a tubos y conductos de ventilación (**II.3.2**) en cuyo caso deberá disponerse de iluminación artificial y/o natural.
- b) La superficie destinada a ventilación e iluminación en caso de utilizarse ventanas no será inferior al 6% de la superficie del piso del local.
 - c) Las cocinas de viviendas individuales deberán ventilar a patios de segunda categoría y la de viviendas colectivas, a patios auxiliares como mínimo. Debiendo además disponer de tubos, conductos o cualquier otro medio eficaz de eliminación de humos, vapores, gases y olores, aprobados por la municipalidad.
Para el caso de cocinas destinadas a restaurantes, internados, etc. deberán presentarse planos de las campanas, con sistemas de ventilación a utilizarse.
En el caso de cocinas de reducidas dimensiones la ventilación podrá resolverse por tubos o conductos de sección equivalentes a lo establecido en el artículo **II.3.2.3**.

II.2.4.3 LOCALES MIXTOS

Cuando las dimensiones de los locales de uso no permanente, fueran tales que hicieran suponer usos mixtos por ejemplo las cocinas comedores, vestuarios dormitorios, etc. los locales deberán ajustarse a las normas establecidas para aquellos, en la parte correspondiente.

II.2.4.4 COCINAS

Las formas y dimensiones de las cocinas deben permitir la colocación de los artefactos básicos, artefactos para cocinar, piletas con mesada escurridera, mesa de trabajo, y eventualmente heladera. El ancho mínimo de una cocina será de 1,40m., con una superficie mínima de 3,00m², entre frentes de artefactos o mesadas deberá existir un espacio mínimo para lavadero de 0.80m.
Se permitirá el uso de cocinas de reducidas dimensiones en oficinas, ateliers o locales similares, de 1,20m. por 0,60m. como mínimo.

II.2.4.5 LAVADEROS Y TENDEDEROS

Cuando no existan lavaderos y/o tendederos colectivos en el edificio, deberá disponerse en la unidad de vivienda mínima contará con un espacio mínimo para lavadero de 1.80m². de superficie con lado mínimo de 1,20m.(en concordancia con la planilla de (II.2.3.1.).que podrá utilizarse como tendedero, salvo que el lavadero quede incorporado a la cocina, en cuyo caso ésta tendrá 6,00m², como mínimo.
Debiendo en este caso disponerse de un espacio para tendedero de 2,50m² como mínimo.

II.2.4.6 BAÑOS

En baños, retretes o cabinas de duchas, regirán las siguientes prescripciones: la distancia mínima entre artefacto y paredes será de 0,15m.. La distancia entre lavatorio y bañera o lavatorio y ducha, podrá ser reducida en 0,05m.
El ancho mínimo de la hoja de la puerta será de 0,60m., debiendo tener hacia el interior del baño un espacio libre de artefactos de 0,50m. (dado que pegaría la puerta en el artefacto.)
Todo artefacto tendrá al frente un espacio libre para su uso, de ancho igual al del artefacto y de profundidad no inferior a 0,50m.
En caso de bañeras o duchas este espacio podrá reducirse, siempre que deje libre frente a éstas una dimensión no inferior a 0,70m.
El frente de la bañera no podrá ser cerrado con partes de paredes que superen el 30 % de su largo.
El lado mínimo de estos locales, no será inferior a 0,75m. en locales sin lavatorios y 0,90m. en locales con lavatorios.

II.2.4.7 DE LA CANTIDAD DE LOS SANITARIOS

Los locales de uso público o semipúblico, contarán con locales sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos. A tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno. Las dimensiones estarán regidas por el artículo **II.2.3.2**.

Los locales para servicio sanitario serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos. Cuando corresponda la instalación de ducha, ésta será provista de agua fría y caliente.

Cuando no se encuentre establecido la proporción entre los hombres y las mujeres, a tener en cuenta para la determinar la cantidad de los sanitarios, se computarán las dos quintas partes del total como hombres y tres quintas partes como mujeres.

En el caso de que un local o edificio sea ocupado con personal de un solo sexo, se establecerá esa condición en forma expresa, dejándose constancia en los planos y la documentación que se presente.

Deberá contar con un espacio para guardarropa del personal. Si el número de personas que trabajan en un mismo turno es mayor que 5 (cinco), el guardarropa conformará un local fuera del sanitario, con armarios individuales. Cuando trabajan personas de los dos sexos, habrá guardarropa independiente para cada sexo debidamente identificado.

En todos los casos se cumplirá con el punto II.7.

a) **Locales Comerciales y/o Industriales:**

Cuando el total de personas que trabajan en el local exceda de 5 hasta 10, habrá 1 retrete y 1 lavabo por cada sexo, más 1 mingitorio para el baño de los hombres.

Cuando el total de personas que trabajan en el local exceda de 10 hasta 20, habrá 1 retrete y 2 lavabos por cada sexo, y 1 mingitorio.

Se aumentará por cada 20 personas o fracción de 20, 1 retrete y 1 lavabo por sexo y 1 mingitorio.

Se colocará una ducha por sexo, por cada 10 personas que trabajen en industria insalubre y en la fabricación de alimentos.

b) **Edificios de gobierno, estaciones, terminales, salas de exposiciones, grandes tiendas, mercados o análogos.**

Los servicios sanitarios para los usuarios/empleados se determinarán: _

Para los hombres

Hasta 125 hombres se instalará 1 retrete, 1 lavabo y 1 mingitorio.

Por cada 100 hombres más o fracción se instalará 1 retrete adicional, 1 lavabo por cada 2 retretes y 1 mingitorio por cada retrete.

Para las mujeres

Hasta 125 mujeres se instalará 1 retrete y 1 lavabo.

Por cada 100 más o fracción se instalará 1 retrete adicional y 1 lavabo por cada 2 retretes.

c) **Teatros, cinematógrafos, cine-teatros, o análogos.**

Para el público:

Para los hombres

Por cada 200 hombres o fracción mayor de 100: 1 lavabo.

Por cada 100 hombres o fracción 1 retrete.

Por cada 100 hombres o fracción mayor de 50: 1 mingitorio

Para las mujeres:

Por cada 200 mujeres o fracción mayor de 100: 2 retretes y 1 lavabo.

Para los empleados

Por cada 30 hombres o fracción, habrá: 1 retrete, 1 mingitorio, 1 lavabo y 1 ducha .

Por cada 30 mujeres o fracción, habrá: 2 retretes, 1 lavabo y 1 ducha.

Para los artistas:

Por cada 25 hombres o fracción, habrá: 1 inodoro, 1 mingitorio, 1 lavabo y 2 duchas.

Por cada 25 mujeres o fracción, habrá: 2 inodoros, 1 lavabo y 2 duchas.

d) **Campos de Deportes**

Cada sector de juego tendrá 4 bebederos surtidores como mínimo y 1 bebedero adicional por cada 1000 espectadores o fracción a partir de los 5000.

Para el público:

Por cada 1000 espectadores y hasta un máximo de 5000, se instalarán 5 mingitorios y 3 retretes para las mujeres.

Por cada 1000 espectadores más, sobre los 5000 indicado se instalarán 2 mingitorios adicionales.

Por cada 3 mingitorios o fracción, se colocará 1 retrete en el baño de los hombres.
Por cada 2 retretes o fracción, se colocará 1 lavabo en el baño de los hombres y en el de las mujeres.

Para los equipos:

Por cada 15 jugadores se instalarán 3 retretes, 3 lavabos y 3 mingitorios.

Se colocarán 8 duchas por cada campo de juego

Los sanitarios estarán separados en 2 núcleos, para visitantes y locales.

Para árbitros y jueces:

Dispondrán como mínimo de 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha.

e) **Edificios Educativos**

Deberán cumplir con las exigencias establecidas en los CRITERIOS Y NORMATIVAS BÁSICAS DE ARQUITECTURA ESCOLAR.

f) **Para personal que presta servicios en hoteles, restaurantes, viviendas multifamiliares o análogos.**

Por cada 8 empleados o fracción habrá: 1 retrete y 1 lavabo, más un mingitorio para el baño de hombres.

Se colocará una ducha por sexo, por cada 10 personas que trabajen allí.

II.2.5 LOCALES COMERCIALES

Los locales comerciales deberán tener:

II.2.5.1 ALTURA MÍNIMA

La altura mínima es de 3,00m., esta altura se medirá de piso a cielorraso terminado. Ninguna viga dejará un paso inferior de 2,40m.. En los locales de superficie inferior a 30,00m², las alturas mínimas podrán ser las establecidas para locales de uso permanente.

II.2.5.2 ENTREPISOS

Pueden construirse entrepisos abiertos hacia locales, cubriendo como máximo hasta el 50% de la superficie de éste.

Las alturas mínimas serán de 2,40m. de piso a cielorraso terminado, ninguna viga dejará un paso inferior a 2,25m. en el entrepiso y en el local.

La altura de las barandas no deberá superar el 40% de la altura libre del entrepiso con un mínimo de 0,80m.

Podrán construirse entrepisos de altura no inferior a 2,20m., medido de piso a cielorraso terminado, cuando estos no superen los 30,00m² de superficie.

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

II.2.5.3 ACCESOS A ENTREPISOS Y SOTANOS

Se harán mediante escaleras de tipo reglamentario.

II.2.5.4 OTROS LOCALES

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

II.2.5.5 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

a) Los locales deberán ser ventilados por medios naturales, de manera que aseguren una superficie de renovación del aire, de acuerdo a la naturaleza del comercio que allí se ejerza.

b) La ventilación natural deberá tener un mínimo del 12% de la superficie del local, debiendo disponerse ventilación cruzada para aquellos cuya profundidad supere la relación de 1 a 2,5 entre frente y fondo, la misma deberá efectuarse por medio de ventanas a patios de primera categoría con tratamiento de jardinería.

c) Los sótanos que se habiliten para locales de venta al público en edificios existentes, deben ser ventilados por medio de instalaciones mecánicas de uso permanente, o tubos de ventilación, debiendo ajustarse a lo establecido en el punto II.3.2.

En edificación nueva deberá cumplirse lo indicado en el punto anterior reduciendo al 10% de la superficie del local la ventilación natural.

- d) Las oficinas ubicadas en el interior de los locales comerciales podrán ventilar a través de los mismos, siempre que se proponga un buen sistema de intercomunicaciones entre las partes o que las oficinas cuenten con equipos de renovación del aire de 10 volúmenes por hora.

Si por el uso y destino de las oficinas, la permanencia de las personas es transitoria, se podrá utilizar el sistema indicado precedentemente sin limitación de la superficie de la oficina, pero si la permanencia es prolongada, su uso se limitará a aquellas que no superen los 36m².

Las oficinas que superen la superficie tope indicada, como aquellas de utilización permanente de personas, deberán cumplir los requisitos de ventilación establecidos para los locales de uso permanente.

II.2.5.6 SERVICIOS SANITARIOS

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

Dichos compartimientos o pasos requerirán ventilación cuando sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios permitidos en los mismos.

La cantidad de sanitarios a instalar será la que surja de lo establecido en el punto II.2.4.7., en base a la cantidad de personas que trabajen o permanezcan en los locales, de acuerdo al factor de ocupación que corresponda por el uso de los mismos.

II.2.5.7 DEPOSITO DE LOS LOCALES COMERCIALES

Los comercios minoristas no podrán tener locales destinados a depósitos de mercaderías, que superen el 100% de la superficie del salón destinado a la venta.

Cuando el mismo sea menor de 25m² se regirá por el presente artículo. Si es mayor deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo **VII.10**. Depósitos Industriales.

Deberán cumplir con los requisitos de iluminación y ventilación de los locales de uso no permanente (cuarta clase) y su uso estará limitado por los usos permitidos en la zona.

El solado contará con desagüe de piso a la red cloacal.

Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas

Los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,80m., pudiéndose requerir mayor altura cuando los alimentos se depositen a una altura mayor que la establecida.

No se permitirá el paso de tuberías de calefacción por el local despensa, ni cualquier otra que pueda alterar, descomponer y/o modificar los alimentos.

El local despensa no tendrá comunicación directa con cualquier local de uso incompatible con él y no se podrá utilizar como depósito de útiles de limpieza, ni de cualquier otro elemento que pueda perjudicar a los alimentos.

II.2.5.8 CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍAS

Cuando el área destinada a salón de ventas minoristas sea superior a 500m² se deberá contar con un lugar para carga y descarga de mercaderías, dentro del predio y conforme a lo establecido en el punto **VII.6.3.4.3**.

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

Dichas playas se ajustarán a lo establecido en el punto **VII.6.3.4.3**.

II.2.6 LOCALES INDUSTRIALES

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

II.2.6.1 DIMENSIÓN DE LOS LOCALES

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

II.2.6.2 ESCALERAS Y PASARELAS

Las escaleras y pasarelas de los locales industriales deben estar construidas contra incendios y dotadas de sólidos parapetos de 0,90m. de altura, con las dimensiones mínimas establecidas para las circulaciones y de acuerdo al uso de las mismas.

II.2.6.3 ALMACENAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO DE MATERIALES INFLAMABLES

El almacenamiento y fraccionamiento de materiales inflamables o fácilmente combustible debe hacerse independientemente y cumpliendo las disposiciones contra incendios especificadas en el presente Código, y en puntos alejados de las escaleras o puertas principales de salidas.

Prohíbese la instalación de los locales para fraccionamiento de gas en garrafas, salvo que los mismos se ubiquen en un predio rodeado por la vía pública y/o férrea aprobados y autorizados por Gas del Estado.

Cuando el número de garrafas llenas sobrepase de cinco, deberán depositarse en locales abiertos o en su defecto bien ventilados.

En los locales destinados a la venta de garrafas, ubicados en planta baja de edificios de un piso alto o más, podrán almacenarse en forma transitoria y/o circunstancial, no más de 100 Kg de gas licuado.

En los de planta baja solamente, se podrá almacenar hasta 300 Kg

Prohíbese destinar locales para depósito permanente de garrafas llenas, como así mismo vacías, sótanos y plantas bajas de edificios de más de una planta, en éste último caso y a nivel de planta baja sólo podrán almacenarse en patios y/o galerías abiertas, colocadas en una sola capa o en anaqueles que aseguren una libre ventilación, hasta una cantidad de 500 Kg..

En los edificios de planta baja solamente, podrán colocarse en depósitos, siempre que se asegure una correcta ventilación de los mismos, mediante elementos mecánicos y/o naturales, capaces de remover el aire con un flujo que naciendo del nivel del piso lo expulse al exterior.

De requerirse la instalación de elementos eléctricos, se deberán tomar las providencias necesarias a los efectos de evitar chispas en las instalaciones.

II.2.6.4 SALAS DE PRIMEROS AUXILIOS

Para locales cuyas actividades puedan producir accidentes y el número de personas sea mayor de 30 (treinta), deberá disponerse de un local destinado a Sala de Primeros Auxilios.

El local será independiente de otros y tendrá fácil acceso, su área no será inferior a los 10,00m²., con lado no menor de 3,00m., siendo su altura y ventilación la establecida para locales de uso permanente.

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 2,00m. medidos sobre el solado, el resto de los paramentos y el cielorraso será enlucido a la cal como mínimo, el piso será de mosaicos y contará con una rejilla de desagüe conectada a la red cloacal.

II.2.6.5 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES INDUSTRIALES

Los locales industriales que estén emplazados fuera del parque industrial iluminarán y ventilarán por medios naturales y/o artificiales y/o por medio de tubos o conductos, debiendo aplicarse a tal efecto criterios de analogía con los locales de uso permanente, de uso no permanente y/o comerciales, según su uso, cuando las leyes provinciales y/o nacionales no establezcan condiciones especiales para el funcionamiento de éstos.

En todos los casos se deberá asegurar durante las horas de trabajo, una renovación de aire de por lo menos tres veces por hora.

II.2.6.6

SERVICIOS SANITARIOS Y VESTUARIOS

Los locales industriales deberán contar con servicios sanitarios separados por sexos, de acuerdo a lo establecido en II.2.4.7 debiendo cumplirse además con la instalación de una ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres y/o fabricación de alimentos.

Se deberá contar con vestuarios o guardarropas, en locales independientes de la zona de trabajo, dichos locales tendrán una superficie estimada a razón de medio 0,50m² por operario y contarán con un armario por persona o uno doble si el trabajo que se realiza es sucio.

Se deberá ubicar un bebedero de agua potable cada 60 personas o fracción, el que no distará más de 100,00m. del lugar más alejado de trabajo.

Los pasillos entre armarios no podrán ser inferiores a 1,50m. de ancho.

II.2.6.7

ELIMINACIÓN DE GASES, HUMOS Y/U OLORES

Toda industria que produzca gases, humos y/u olores deberá emplear aparatos especiales que eliminen gases y olores y aminoren los humos a los índices permitidos que establecen los estándares internacionales

Los aparatos eliminadores de gases y olores deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Privadas, previa presentación de las características de los mismos y los certificados que demuestren su eficiencia.

II.2.6.8

REVESTIMIENTOS EN PAREDES Y PISOS

Los locales donde se manipulen, elaboren y/o fracciones alimentos, como aquellos en que se trabaje con líquidos o sea necesario su aseo permanente o periódico, mediante el lavado de pisos y paredes, deberán contar con revestimientos impermeables, las paredes hasta una altura de 2,00m. en los locales de elaboración y fraccionamiento de alimentos, y de 1,50m. de altura en los demás locales.

Los pisos deberán ser de mosaicos o materiales de superior calidad, los que aseguren la higiene y no permitan accidentes por deslizamientos.

Los sectores de venta y/o exhibición de productos alimenticios contarán con paredes con revestimientos impermeables hasta una altura de 2,00m.

II.2.6.9

CIELORRASOS

Los locales de industrias alimenticias, como aquellos en que se vendan o expongan productos comestibles, deberán contar con cielorrasos ubicados a la altura mínima reglamentaria establecida para cada caso por las leyes pertinentes.

Dichos cielorrasos deberán realizarse con materiales higiénicos que no produzcan olores, ni emanaciones y/o desprendimientos de sustancias o permitan la condensación de la humedad.

Sólo se permitirá que un local no cuente con cielorrasos, cuando el material empleado en el techo, ofrezca una terminación tal que reúna las condiciones indicadas precedentemente y no presente oquedades en su superficie.

II.2.6.10

PRECAUCIONES CONTRA ACCIDENTES

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

a) **Pasillos de circulación:**

El ancho de los pasillos entre máquinas, motores y mecanismos no será menos de 1,00m. y completamente libre hasta una altura de 2,10m.

b) **Barandas de protección:**

Los pozos, cisternas, cubas de líquidos corrosivos o calientes, cuya abertura esté a nivel del piso, serán provistos de sólidos parapetos o barandas de 0,90m. altura como mínimo.

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

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

- c) **Iluminación:**
La iluminación de los locales (natural y/o artificial) deberá ajustarse a lo establecido en la ley de seguridad industrial de cada actividad, a los efectos de permitir a los operarios distinguir con nitidez las máquinas y los órganos de transmisión con los que pudieran hallarse en contacto.
- d) **Protecciones complementarias:**
Además de las protecciones indicadas, se deberán tener en cuenta todas aquellas que por el procedimiento o condiciones de trabajo, se haga necesario adoptar, a los fines de evitar todo tipo de accidentes.

II.2.6.11 VIVIENDAS Y LOCALES ANEXOS

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

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

II.2.6.12 PILETAS DE LAVADO Y DESAGÜES

Los locales destinados a la elaboración y/o manipuleo de sustancias alimenticias, contarán con piletas de limpieza acordes con las necesidades de la industria y los procesos de elaboración.

Los mercados y puestos en donde se expendan alimentos sin envasar (carnicerías, pescaderías, verdulerías, etc.) deberán contar con pileta de limpieza.

Toda pileta de limpieza estará conectada a la red colectora cloacal debiendo contar con los interceptores que para el caso establezca Obras Sanitarias Mendoza.

Los pisos estarán provistos de piletas de desagües, conectados a la red cloacal, a los efectos de permitir el escurrimiento de las aguas utilizadas en la limpieza de los mismos.

II.2.6.13 DE LA PROTECCIÓN A PREDIOS VECINOS Y A LA VÍA PÚBLICA

En la edificación de los locales industriales, deben preverse los elementos constructivos necesarios para evitar daños a las propiedades y personas dentro y fuera del local, para evitar las trepidaciones, vibraciones, ruidos y cualquier otra perturbación.

- a) **Protección contra trepidaciones o vibraciones.**
Los pisos en que se apoyen directa o indirectamente los motores, máquinas y órganos accesorios no podrán estar vinculados con los muros divisorios de las propiedades linderas del local, salvo que dichos elementos descansen sobre una plataforma o base completamente independiente del resto del piso.
- b) **Protección acústica.**
Los locales industriales que por el carácter de la actividad que desarrollan puedan producir ruidos molestos al vecindario, deberán contar con protecciones acústicas en todo desarrollo y altura de las paredes perimetrales de la fuente de ruido, como así también en las cubiertas de techos, las que formarán con las paredes, un conjunto que asegure la aislación de los locales, dentro de los índices establecidos en el punto II.4.3 del presente Código.
- c) **Retiros Frontales**
Los locales industriales y depósitos del tipo molestos, deberán ubicarse a 4,00m., como mínimo, de la línea municipal, pudiéndose utilizar ese espacio para la instalación de oficinas, salón de ventas y/o exposición o bien utilizarse como espacio verde.

II.2.6.14 CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍAS

En los predios donde se ubiquen los locales industriales, se destinará un espacio para la carga y descarga de mercaderías, con playa de maniobras, para el caso de que, por el tipo de magnitud de la industria, se deba transportar la mercadería en camiones pesados o semirremolques.

Las tareas de cargas y descargas se realizarán con el vehículo totalmente dentro del predio, no permitiéndose la utilización de la vía pública, para la ejecución de dichas tareas.

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

II.2.7 LOCALES DE SERVICIO

Todos los locales de servicio deberán cumplir con las normas establecidas para locales de uso permanente, uso no permanente, comerciales o industriales, en base a criterios de analogía con los usos a que aquellos estén afectados.

II.2.8 LOCALES ESPECIALES

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

II.2.9 FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS

Se considera como tal al número teórico de metros cuadrados que se estima puede ocupar una persona en un local según su uso o destino

En función de este factor de ocupación se determina **N**(número teórico de personas que pueden colocarse en un local según su uso o destino), siendo

$N = \text{Superficie del local} / \text{factor de ocupación según su uso o destino}$.

A los efectos previstos por estas normas, el número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto valor de ocupación se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada una de ellos.

En edificios sin un uso definido por el propietario o con un uso no incluido en la enumeración que se detalla, su número de ocupantes lo determinará la Dirección de Obras Privadas por analogía.

Cuando exista un piso o más debajo de la planta baja, se supone un número de ocupantes (N) doble del que resulta de aplicar el cuadro siguiente.

Usos y Destinos	m2 por persona
Edificios para residencia:	
Hoteles y hosterías	10 m2/pers.
Residenciales	10 m2/pers.
Viviendas colectivas	12 m2/pers.
Viviendas aisladas	14 m2/pers.
Edificios asistenciales:	
Clínicas, sanatorios, internados, asilos	8 m2/pers.
Baños públicos	8 m2/pers.
Edificios de carácter cultural:	
Bibliotecas	8 m2/pers.
Museos	8 m2/pers.
Auditorios, cines	1 m2/pers.
Salas de exposiciones	3 m2/pers.
Edificios para reuniones de carácter deportivo:	
Sede social de clubes	5 m2/pers.
Gimnasio, pista de patinaje, etc	5 m2/pers.
Sala de billar, bochas, bolos	5 m2/pers.
Edificios para reuniones y esparcimiento:	
Restaurantes	3 m2/pers.
Confiterías	3 m2/pers.
Clubes nocturnos	2 m2/pers.
Salas de baile, fiestas, boliches	1 m2/pers.
Salas de espectáculos	
Con asientos fijos individuales	1 m2/pers.
Con asientos corridos	0,90 m2/pers.
Edificios públicos:	
Edificios de gobierno	2 m2/pers.
Estaciones terminales	2 m2/pers.
Templos	2 m2/pers.

Edificios mercantiles:

Bancos, Cooperativas 8 m2/pers.
 Oficinas 8 m2/pers.

Edificios comerciales:

Grandes comercios 4 m2/pers.
 Mercados, Ferias, Comercios 3 m2/pers.

Edificios industriales:

Cuando no se especifique la superficie por persona,
 Propuesta por el industrial según el tipo de industria. 15 m2/pers.

II.2.10**CIRCULACIONES HORIZONTALES**

En todo edificio, unidad locativa o conjunto de locales o local destinado a la reunión de personas en forma permanente o transitoria, ya sea de uso público, semipúblico o privado, las circulaciones horizontales se calcularán de acuerdo al uso de los locales y en función del factor de ocupación correspondiente a cada uno de éstos, respectivamente.

- a) El ancho de los pasillos o circulaciones será igual; o mayor de $0,008m \times N$ y nunca menor de 0.80m., salvo lo establecido para galerías de comercio y viviendas individuales.
 N (número de personas) se calculará en base al factor de ocupación.
- b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan una rápida y directa evacuación del edificio, local o locales, con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta. Todas las aberturas abrirán hacia el exterior
- c) Ninguna circulación podrá ser obstruida, reducida o parcelada, en el mínimo exigido por este reglamento.
- d) Cuando en un edificio o parte de él, existan locales de usos incompatibles entre sí, deberán disponerse de circulaciones y salidas destinadas a cada una de ellos respectivamente.
- e) En los edificios de acceso de público, las circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios o tener señales de salida en cada piso, que indiquen claramente su posición y acceso.
- f) La circulaciones de personas no deberán superponerse con las de los vehículos y en caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ellas.
- g) La dimensión mínima de pasillos internos en viviendas, será de 0,90m.
- h) La iluminación y ventilación de las circulaciones deberá cumplir con lo establecido en **II.2.5.5 a) y b)**.
- i) No podrán colocarse espejos en los fondos de las circulaciones.

II.2.11**CIRCULACIONES VERTICALES**

Las circulaciones verticales deberán ajustarse a las siguientes normas.

II.2.11.1**ESCALERAS PRINCIPALES**

Se consideran escaleras principales aquellas que sirven a todo local, locales, unidades locativas o edificios de uso público, semipúblico o privado y que se calcularán en función del factor de ocupación de los locales a que éstas sirven.

El número de personas se determinará, dividiendo la superficie de las plantas altas a las que sirve la escalera por el factor de ocupación.

Para edificios en altura, se considerará la superficie correspondiente a la suma de tres plantas sucesivas.

Se consideran las plantas de mayor número teórico de personas.

a) Ancho.

Cuando el número de personas sea inferior a 280, el ancho de la escalera se calculará a razón de $0,008m \times N$, (siendo N el número de personas) y con un mínimo de 1,20m pudiendo llegarse, únicamente para el caso de escalera que comuniquen pisos de la misma vivienda, a un ancho mínimo de 0,80m. Cuando la escalera sirva de acceso a una vivienda individual, su ancho mínimo será de 0.80 mts..

Si el número de personas es superior a 280, el ancho de las escaleras se calculará, aplicando la formula: $\text{ancho} > 1,20 + 0,005 \times (N-50)m$.

El ancho libre de la escalera se medirá entre zócalos.

Si el pasamanos sobresaliera más de 75 mm de la proyección del zócalo, aquel se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos indicados precedentemente, corresponden a escaleras de tramos rectos, debiéndose incrementar a los mismos en 0,30m, cuando se trate de escaleras compensadas.

b) **Peldaños:**

Son partes de las escaleras, los descansos y rellanos.

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

Los tramos de una escalera que no sean rectos, tendrán el radio de proyección horizontal de la zanca o limón interior, no menor de 0,25m., (cuando este radio sea > de 1,00m, se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de estas normas).

En los tramos curvos, los escalones deberán ser compensados progresivamente de manera tal que en la parte más angosta tengan una huella mínima de 0,12m. medida al lado del limón interior, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón .

En toda la escalera la relación entre la huella y la altura del peldaño estará dada por la siguiente fórmula $2a + H = 0,63$ a $0,65$ m. , siendo a la altura y H la huella.

La altura máxima del peldaño será de 0,18m. y el ancho mínimo de la huella de 0,27m.

La luz libre entre huella y cielorraso o viga saliente del mismo, no será menor de 2.00 mts.

c) **Materiales**

Las escaleras deberán ser construidas de materiales incombustibles, permitiéndose únicamente los peldaños de madera dura de espesor no inferior al que sea necesario para que los mismos, en caso de siniestro, permitan la evacuación del edificio, durando en condiciones aceptables el tiempo que se calcule para dicha operación, los peldaños estarán tratados de manera tal que eviten deslizamientos.

d) **Pasamanos**

Las escaleras tendrán pasamanos rígidos y bien afirmados, a una altura no menor de 0,80m. sobre el nivel de los escalones.

Cuando el ancho de la escalera sea superior de 1,50m. habrá pasamanos de ambos lados y si el ancho superara los 2,40m. deberá colocarse pasamanos intermedios como varias escaleras reunidas.

e) **Descansos**

Los descansos deberán mantener el ancho de la escalera como mínimo y su desarrollo no podrá ser inferior a las tres cuartas partes del ancho de la escalera.

f) **Distancias**

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

La altura y la huella de la escalera se medirá sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin que se superen 0,60m.

La luz libre de la huella y cielorraso o viga saliente del mismo, no será menos de 1,90 m.

g) **Escalones en pasajes y puertas**

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una altura mayor de 0,175m., ni menor que 0,120m. debiendo arbitrarse los medios necesarios, a fin de que los mismos sean perfectamente visibles en cualquier momento.

h) **Escaleras en direcciones encontradas.**

Las escaleras con direcciones encontradas desembocarán a un palier o descanso cuyas dimensiones sean la suma necesarias para cada una de ellas.

i) No podrán colocarse espejos ni puertas que abran hacia el descanso de las escaleras.

j) Todas las escaleras deberán cumplir con lo establecido en los capítulos **IV.7.**

II.2.11.2 ESCALERAS SECUNDARIAS

Las escaleras secundarias, son las que comunican a locales de servicios de una vivienda, o locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales de uso no permanente menores de 30,00m², o locales destinados a medidores, calderas, maquinarias de ascensores, y otros servicios generales, o azoteas transitables de viviendas unifamiliares; tendrán un ancho mínimo de 0,70m., los escalones una altura máxima de 0,20m. y una huella mínima de 0,24m. y luz libre entre huella y cielorraso no menor de 2,00m.

Pueden usarse escaleras verticales, de gato o marineras, para acceder a azoteas transitables, techos, tanques y otros lugares de acceso excepcional.

La escalera vertical se compondrá de barrotes metálicos de ancho útil no menor de 0,35m. distanciados del paramento no menos de 0,15m. y separados entre sí de 0,30m a 0,38m.

La luz libre con una pared vertical situada frente a la escalera, no será menor de 0,65m. en caso de haber paredes laterales, su separación al eje de la escalera no será inferior a 0,35m.

Cuando el recorrido de la escalera vertical sea superior a 3,00m., se deberán colocar elementos rígidos de protección lateral y posterior, los que dejarán un paso de 0,70m. de ancho por 0,65m. de distancia frente a los peldaños.

Dicha protección deberá ser lo suficientemente segura y conformar un entubado a partir de los 2,00m. de arranque de la escalera y por todo el resto de su recorrido superior. Desde el último peldaño y hasta una altura de 1,00m. sobre el borde superior del nivel que se desea acceder, se colocará una baranda con pasamanos a cada costado de la escalera, separados 0,70m. entre sí.

Dichos pasamanos serán rígidos y estarán perfectamente asegurados y se colocarán en todas las escaleras verticales cualquiera sea la altura de las mismas.

II.2.11.3 ESCALERAS DE INCENDIO

Las escaleras de incendio se ubicarán y ejecutarán de acuerdo a las normas establecidas en el Capítulo IV.7.8, sobre prevenciones contra incendio.

II.2.11.4 RAMPAS

Se permite el uso de rampas en reemplazo de las escalera principal y como circulaciones.

El ancho de las rampas y de los descansos se establecerá del mismo modo que el de las escaleras.

Los tramos de rampas no podrán tener estrangulaciones, ni un largo mayor de 15,00m., cuando la pendiente de la rampa supere el 6 % , debiéndose interponer descansos llanos entre tramos.

No se permitirán pendientes superiores al 10 %, aún cuando se trate de tramos cortos.

Cuando la pendiente no supere el 6 %, sólo será obligatorio colocar descansos llanos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos y salidas de los locales.

Los solados deberán ser construidos de manera que no resulten resbaladizos ni puedan ponerse así con el uso.

II.2.11.5 ILUMINACIÓN DE LAS CIRCULACIONES VERTICALES

Las circulaciones verticales deberán contar con iluminación natural, cuando se utilicen elementos o materiales transparentes resistentes al fuego, y/o con iluminación artificial y de emergencia.

II.2.11.6 ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECÁNICAS

Se regirán por las normas establecidas en III.11 sobre instalaciones especiales en los edificios.

II.2.12 ACCESOS Y SALIDAS DE LOS EDIFICIOS

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

- a) El ancho se calculará en función del factor de ocupación de los locales a que estos sirven de acuerdo a : ancho > que $0,80 + (0,005 \times N)m.$, siendo **N** : el número de personas.
El ancho mínimo de toda salida será de 0,90m., con batiente de 0,80m.
En todos los locales de uso público y semipúblico las aberturas exteriores que conduzcan a la vía pública abrirán hacia el exterior, ubicadas de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales exigidos de salida.
- b) La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre el vestíbulo, pasaje general o público que conduzcan a la vía pública, será de 30,00m.
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o una plataforma hacia la salida.
- d) Se prohíbe el uso de puertas giratorias, debiendo en los casos de edificios de gran afluencia de público, locales comerciales e industriales, disponerse puertas de tipo vaivén.
- e) Las puertas que abran hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal, debiendo a tal efecto preverse el retiro necesario.
- f) El ancho de las salidas para locales especiales con gran afluencia se público como salas de espectáculos, estadios, templos, etc., se calcularán a razón de 0,008m. por persona, según el factor de ocupación, cuando no existiesen reglamentos especiales.
- g) En casos de edificios con usos diversos como por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiestas, banquetes, para ser ocupados por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salida generales se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio.
- h) Ningún medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido mínimo para pasajes, pasillos escaleras u otros medios de egresos.
- i) Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso u ocupación, se aplicarán los requisitos para accesos y salidas que correspondan para el nuevo uso, pudiendo la Dirección de Obras Privadas, aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.
- j) En los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, están prohibidas las vidrieras o aberturas de algún negocio, comercio, oficina o espacios similares, más adentro de los 2,50m. de la línea municipal de edificación; cuando se dispongan estos elementos más allá de la profundidad indicada, se deberá incrementar el ancho exigido en 1,00m. por cada costado de la salida que posea vidrieras o puertas.

II.3 MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

II.3.1 DE LOS PATIOS

A los efectos de la presente reglamentación, se clasifican los patios en:

II.3.1.1 PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Los patios de primera categoría tendrán las dimensiones establecidas en el presente artículo, debiendo permitir en todo su recorrido la inscripción de un círculo cuyo diámetro D estará en función del patio.

a) Patios Laterales

Son aquellos que se encuentran colindantes a límites del predio, desarrollados hasta una altura de 11,00m., la que se medirá a partir de la cota de vereda. El diámetro "D" mínimo será de 3,00m. y la superficie mínima de 9,00m².

El arranque del patio lateral no podrá ser superior a los 3,00m. por debajo del nivel de vereda.

Cuando sean desarrollados más de 11,00m. y hasta una altura de 16,00m., la que se medirá a partir de la cota de vereda. El diámetro "D" mínimo será de 4,70m y la superficie mínima de 22,00m².

b) **Patios Interiores**

Son aquellos que se encuentran emplazados dentro del edificio.

La superficie mínima será de 9,00m² y el D. mínimo será tal que $3 < D > \frac{1}{4}$ de H. Siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del paramento superior o parapeto del edificio en el patio. Cuando sean desarrollados más de 11,00m. y hasta una altura de 16,00m., la superficie mínima será de 22,00m² y el diámetro "D" mínimo será tal que $4,70 < D > \frac{1}{4}$ H. Siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del paramento superior o parapeto del edificio en el patio.

c) **Retiro Obligatorio**

Los retiros obligatorios serán considerados como patios laterales de los edificios con altura mayor a los 11,00m ó 16,00m., debiendo cumplir con lo establecido en II.1.1

d) **Patios Abiertos a Espacio Exterior o a Retiros Obligatorios**

Son los que se comunican en por lo menos uno de sus lados al espacio exterior o a los retiros obligatorios.

El lado paralelo al espacio abierto, será tal que $3 < \text{lado} > \frac{1}{4}$ de H.

La abertura del patio se deberá mantener constante en toda su altura, siendo la máxima profundidad del mismo, menor o igual a 3,00m.

Para mayor profundidad de patio, el mismo se considerará como patio interior, debiendo cumplirse los requisitos establecidos en el inciso b).

e) **Paramento de alturas diferentes**

Los paramentos que den a un patio y que tengan diferente altura, salvo lo establecido en el presente Código, deberán sumar éstas, dividiéndolas por el número de caras sumadas, a los efectos de establecer el promedio de altura del cálculo de H.

II.3.1.2 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Estos patios deberán ser de dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro "D", tal que $\frac{1}{10}$ de H $< D > 2$, siendo H la altura máxima del patio, medida a partir del antepecho de la ventana del local a ventilar en el arranque del patio La superficie mínima del mismo será de 6,00m² en cualquier sección.

II.3.1.3 PATIOS AUXILIARES

Podrán proyectarse patios con dimensiones inferiores a las establecidas para patios de primera y segunda categoría, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1,00m y/o que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1,00m. como mínimo; con superficie mínima de 2,50m².

II.3.1.4 CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PATIOS

a) Los patios se medirán en función de la proyección horizontal del edificio.

Los espacios bajo aleros, balcones, cornisas, escaleras u otras salientes que superen 0,30m., no se computarán como patio.

b) Los patios serán fácilmente accesibles para su limpieza.

c) No se podrán dividir propiedades, si como resultante de ello se afectasen las dimensiones de los patios, salvo que las divisiones se ajusten a lo establecido en el punto VI.5.4 del presente Código.

d) A los efectos de interpretación del presente punto, se entenderá por toldo, a los elementos corredizos o plegadizos no rígidos y por parasol a los elementos corredizos, rebatibles o plegadizos rígidos.

Se permitirá colocar toldo en todos los casos como protección solar y cuando se cuente con el uso real del patio.

Los parasoles serán permitidos en patios en los que se tenga el uso real del mismo o cuando, siendo el patio de uso común del edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, se cuente con la autorización legalizada del consorcio, sin cuyo requisito no se autorizará la colocación de parasoles.

A los efectos de que no se alteren las condiciones de iluminación y/o ventilación de los locales que den a patios con parasoles y/o toldos, no se permitirá que dichos elementos, en su posición de máxima apertura, resten más del 20% de la superficie del patio.

Podrán colocarse en los patios rejas o cualquier otro sistema de protección, siempre que se permita la libre ventilación e iluminación y su limpieza, lo que no implica que se autorice a que dichos elementos sean empleados como sostén de otros que conformen una cubierta, o que permitan que el patio se transforme en un local techado, ni que resten mayor superficie libre del patio que la establecida para toldos y/o parasoles.

En ningún caso se les deberá eliminar a los toldos o parasoles, los sistemas de apertura, prohibiéndose también, adicionarles o suprimirles elementos que los constituya en una cubierta del tipo fija, la que por tal motivo se le considerará como superficie cubierta.

- e) Cualquiera sea la forma de los patios en el eje de la abertura del local a ventilar, deberá medirse el diámetro mínimo determinado por el patio.
- f) Cuando en un patio se prevea la construcción de una escalera, sólo se considerará como patio reglamentario a aquel que trazando un plano horizontal por el dintel de las aberturas, deje una superficie y medidas laterales reglamentarias, considerándose la dimensión del patio hasta la vertical imaginaria que pasa por el punto donde el plano horizontal hizo contacto con el peldaño de la escalera, siempre que la misma cuente con baranda calada, de tratarse de una escalera con baranda maciza, la vertical imaginaria pasará por la intersección del plano horizontal con la baranda.
- g) No se computarán como superficie del patio y sólo serán aptas para iluminación y ventilación de aberturas auxiliares, aquellas que se formen con ángulos del patio, inferior a 30° y hasta una abertura de 2,00m. ó las que surjan de ángulos mayores de 30° y menores de 60° con una abertura de 1,00m.

Se consideran, además, dentro de las superficies no computables, a aquellas que no cumplan con las medidas de patios mínimos o los remanentes de superficies que surjan de la aplicación del punto **II.3.1.1** inciso d) del presente Código.

II.3.1.5

EXTENSIÓN EN PATIOS Y/O RETIROS OBLIGATORIOS

Se considerarán como extensión de patios a las áreas anexas a un patio y/o retiro obligatorio que cumplan con lo establecido en el punto **II.3.1.1** inciso d), pudiendo ventilar a los mismos distintos locales, como si se tratara de un patio común.

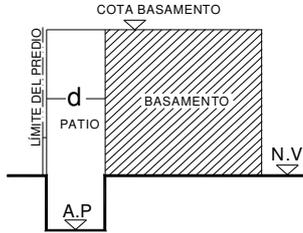
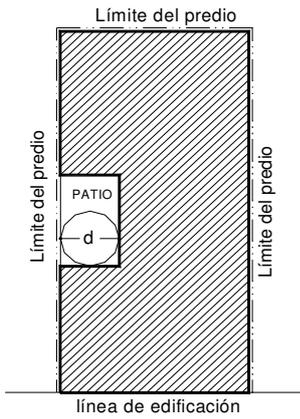
II.3.1.6

DISMINUCIÓN DEL DIÁMETRO

Se autoriza a disminuir como máximo un 20 % el diámetro exigido para patios de primera categoría, siempre y cuando se incremente la superficie reglamentaria en un porcentaje que sea el duplo del aplicado para la disminución del diámetro.

PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA

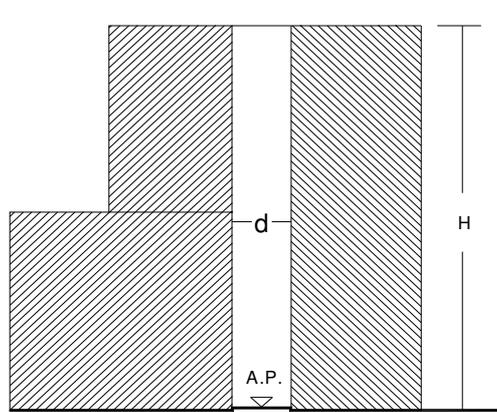
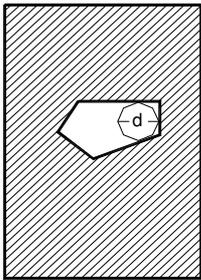
PATIOS LATERALES



A.P.: MAXIMA PROFUNDIDAD DE ARRANQUE DEL PATIO: 3.00 mts. BAJO NIVEL DE VEREDA

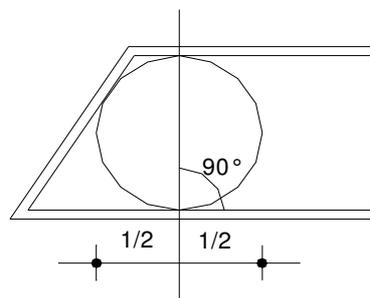
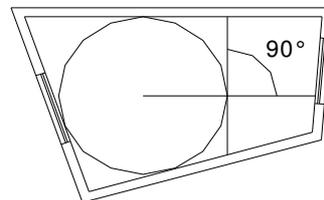
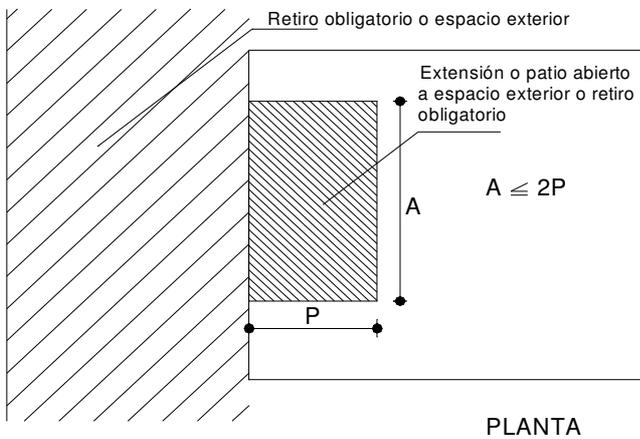
d : DIAMETRO MINIMO 3 mts. -- SUPERFICIE MINIMA: 12 m2

PATIOS INTERIORES

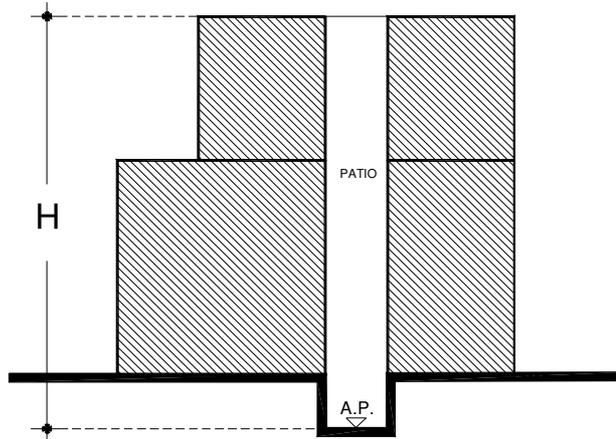
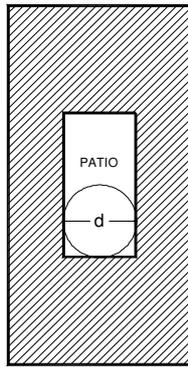


$3.00 \text{ m.} \leq d \leq 1/5 \text{ DE H}$
 SUPERFICIE MINIMA 12.00 mts²

PATIOS ABIERTO A ESPACIO EXTERIOR O RETIRO OBLIGATORIO

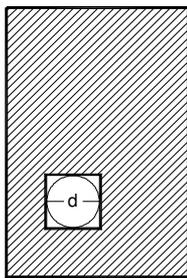


PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

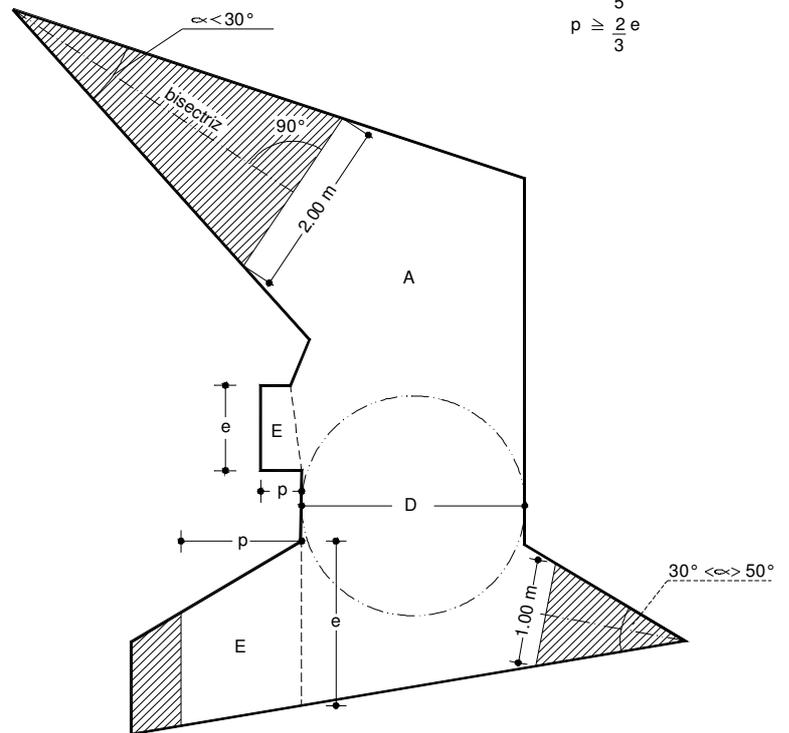
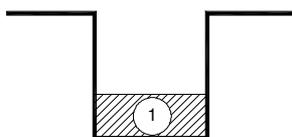
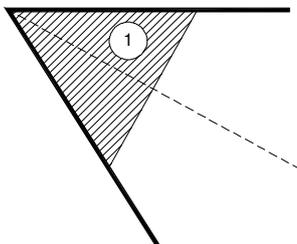


$2.00 \leq d \leq 1/10 \text{ DE } H$
 SUPERFICIE MINIMA : 6.00 m²

PATIOS AUXILIARES



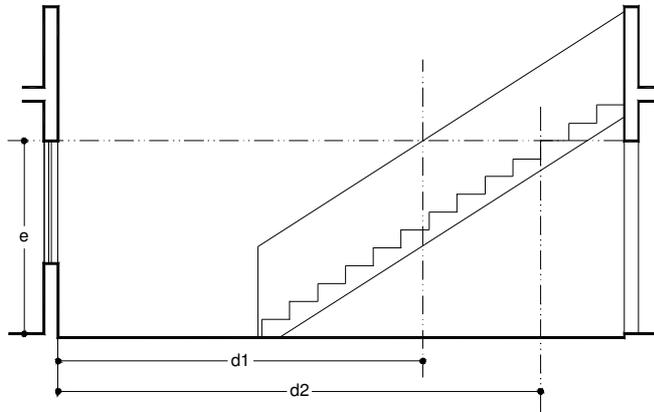
$d \geq 1.00 \text{ m}$
 SUPERFICIE MINIMA : 1.00 m²



$A \geq 12.00 \text{ m}^2$
 $D \geq \frac{1}{5} H$
 $p \geq \frac{2}{3} e$

- AREA **A** COMPUTABLE COMO SUPERFICIE DE PATIO DE PRIMERA
- AREA NO COMPUTABLE Y SOLO APTA COMO PATIOS AUXILIARES
- EXTENSION DE PATIO

ESCALERAS EN PATIOS



h -- ALTURA DINTEL ABERTURA

DISTANCIA DE PATIO A TENER EN CUENTA PARA VENTILACION SEGUN:

d1 -- CON BARANDA OPACA

d2 -- CON BARANDA TRANSPARENTE

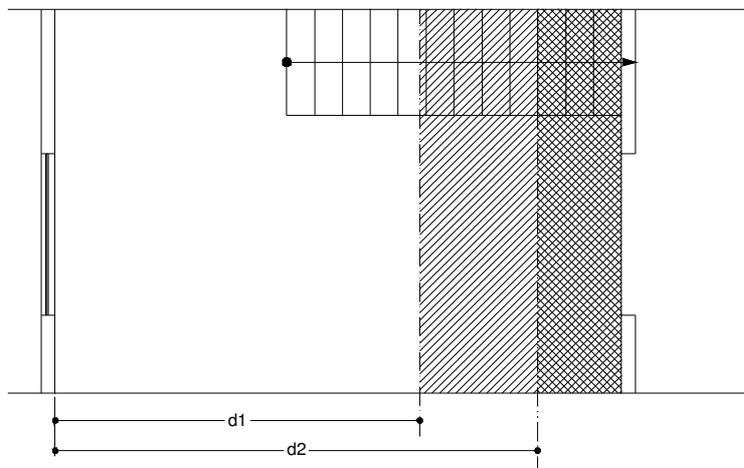
SUPERFICIES NO COMPUTABLES COMO PATIOS PARA VENTILACIÓN



CON ESCALERA CON BARANDA TRANSPARENTE



CON ESCALERA CON BARANDA OPACA



II.3.2 DE LOS TUBOS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

II.3.2.1 NORMAS GENERALES

- a) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° de esa dirección, realizado con superficie interior lisa.
- b) Los conductos podrán tener tramos horizontales no superiores a 1/4 de la altura propia del conducto en el tramo que conecta la abertura regulable con el conducto mismo.
- c) La altura mínima del conducto será de 2,00m.
- d) La relación de los lados de la sección del conducto no será mayor de 1:3.
- e) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y el área no inferior a la sección del mismo.
- f) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50m. de esta y de cualquier paramento o vano del local de uso diario y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.
- g) La abertura de comunicación del conducto con el local se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- h) Los conductos de sección uniformes en todo su recorrido, serán realizados con tuberías prefabricadas, con interior liso.
- i) Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25,00m² de superficie.
- j) Cuando se requiera la ventilación complementaria por conductos, los mismos se ubicarán en la superficie donde no llega la ventilación directa por abertura, cumpliendo la relación indicada en el apartado i), teniéndose en cuenta sólo ésta superficie para su cálculo.
- k) Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensores, que queden encerrados entre muros y puertas llenas, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria, a juicio de la Dirección de Obras Privadas.
- l) El conducto no podrá ser utilizado para colocar tuberías u otra clase de canalizaciones en su interior.

II.3.2.2 TIPOS DE VENTILACIONES

Para la aplicación de las normas de ventilación por tubos o conductos, se establecen dos sistemas colectores: el de ventilación por tubos independientes para cada local y el de ventilación por tubo común a varios locales.

Cada uno de los sistemas deberá ajustarse a las normas generales y satisfacer aquellas que le son propias.

II.3.2.3 VENTILACIÓN INDEPENDIENTE PARA CADA LOCAL

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/300 de la superficie del local.
- b) La sección mínima no podrá ser inferior a 300 cm² en toda su altura y con un máximo de 2.000 cm².
En caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en la zona de influencia.
- c) El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratados arquitectónicamente.

II.3.2.4 VENTILACIÓN POR TUBO COMÚN A VARIOS LOCALES

Será permitida cuando estos tengan usos compatibles.

- a) Su sección no será inferior a 6.000 cm².
- b) Será de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán los desagües o cañerías, que disminuyan la sección mínima.
- c) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00m. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50m.
- d) Cuando se utilice el sistema colector de ventilación deberá cumplirse con:

- 1) Los conductos serán verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto a ésta dirección, uniforme en toda su altura, realizados en tuberías con superficies interiores lisas.
- 2) La sección del conducto principal colector será de 400 cm², como mínimo. Esta sección es suficiente para ventilar 9 (nueve) pisos a razón de un local por piso, si hubiera dos locales por piso, esa sección basta solo para 5 (cinco) pisos, considerando la superficie máxima para cada local de 6,00m², siendo la sección del conducto secundario de 200cm² como mínimo.
- 3) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados deberá ser como mínimo de 2:3 (dos a tres).
- 4) Cada local que 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.
- 5) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50m.
Esta abertura inferior del tubo secundario que lo comunica con el local tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable que deje permanentemente abierta una sección de 25cm².
- 6) Se asegure una entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura no menor de 150 cm², ubicada en el tercio inferior a la altura del local.
El aire puede tomarse de otro local contiguo con tal que no sea baño o retrete.
- 7) El remate del conducto en la azotea se hará conforme a lo establecido en las presentes normas generales (art. II.3.2.1).

II.3.3

PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE VENTILACIÓN MECÁNICA EN SÓTANOS O LOCALES DE USO PERMANENTE.

La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale.

A los efectos de comprobarse la eficiencia del equipo a instalar se deberán presentar los cálculos justificativos, memorias descriptivas y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el estudio del sistema.

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural, mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplacen cuando, por causas fortuitas, el mecanismo no funcione normalmente.

El funcionamiento deberá normalizarse dentro de las 24 (veinticuatro) horas de producido el desperfecto.

Cuando se utilice vano o claraboya para ventilación complementaria, la superficie mínima necesaria será del 5 % de la superficie útil del local a que sirve la misma.

Cuando se utilicen conductos, éstos responderán a las normas que el presente Código establece al respecto, con una sección mínima que sea las 300 avas parte de la superficie del local y distribuidos a razón de un conducto, como mínimo, cada 25,00m².

II.3.3.1

PRESCRIPCIONES PARTICULARES SOBRE VENTILACIÓN MECÁNICA

De acuerdo a las características del local, la ventilación mecánica debe asegurar las siguientes renovaciones de aire:

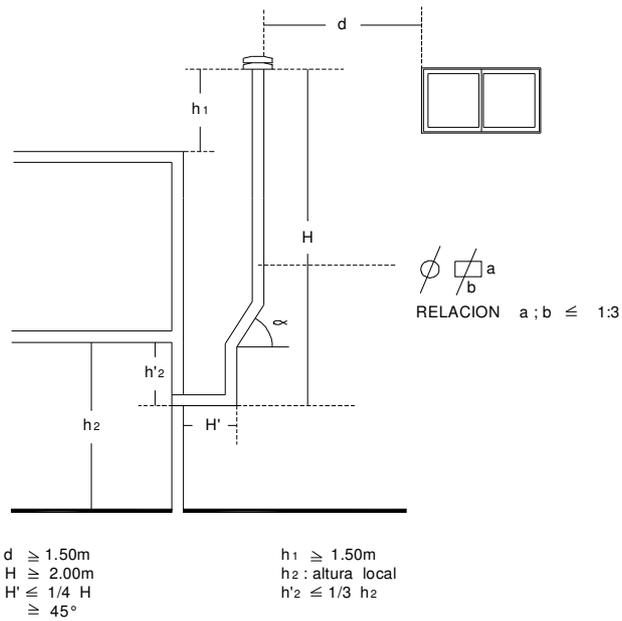
- a) **Cultura**
Biblioteca : 30.00 m³/h por persona.
Exposiciones : 16 renovaciones horarias del volumen del local.
Auditorios : 40.00 m³/h por persona.
- b) **Sanidad**
Salas de operaciones : 120 m³/h por persona
Casas de baños : 16 renovaciones horarias del volumen del local
- c) **Diversión**
Salas de baile, Boites, cabaret etc.: 90.00 m³/h por persona.
Teatros, cines, etc. : 40.00 m³/h por persona.
- d) **Oficinas**
Administrativas, Bancarias, etc. : 12 renovaciones horarias del volumen del local
- e) **Locales Industriales**

Los locales de trabajo podrán ventilar por medios mecánicos cuando, a juicio de la Dirección de Obras Privadas, los procesos de elaboración o sistemas de trabajo así lo justifiquen.

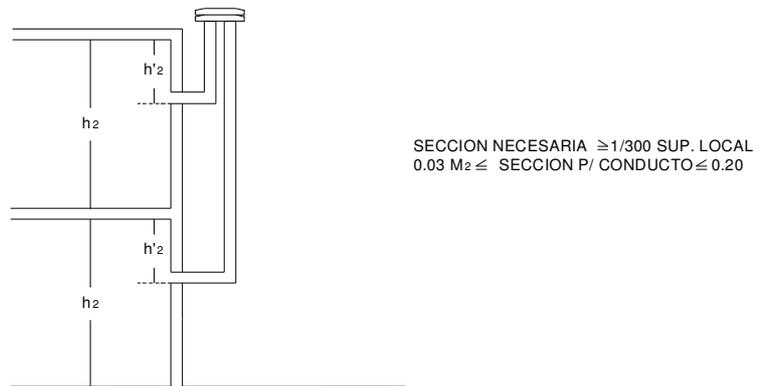
La Dirección dará las normas para cada caso en particular, no relevándose de la obligatoriedad del empleo de aparatos y/o sistemas exigidos para defensa contra la producción de polvos, gases incómodos, insalubres o tóxicos.

CONDUCTOS DE VENTILACION

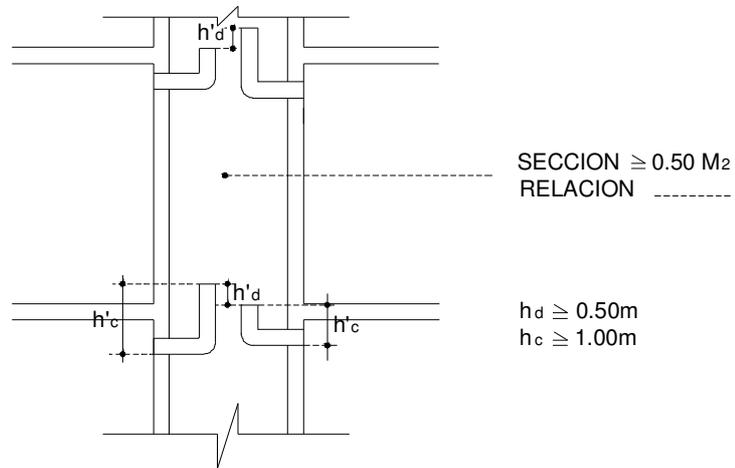
NORMAS GENERALES



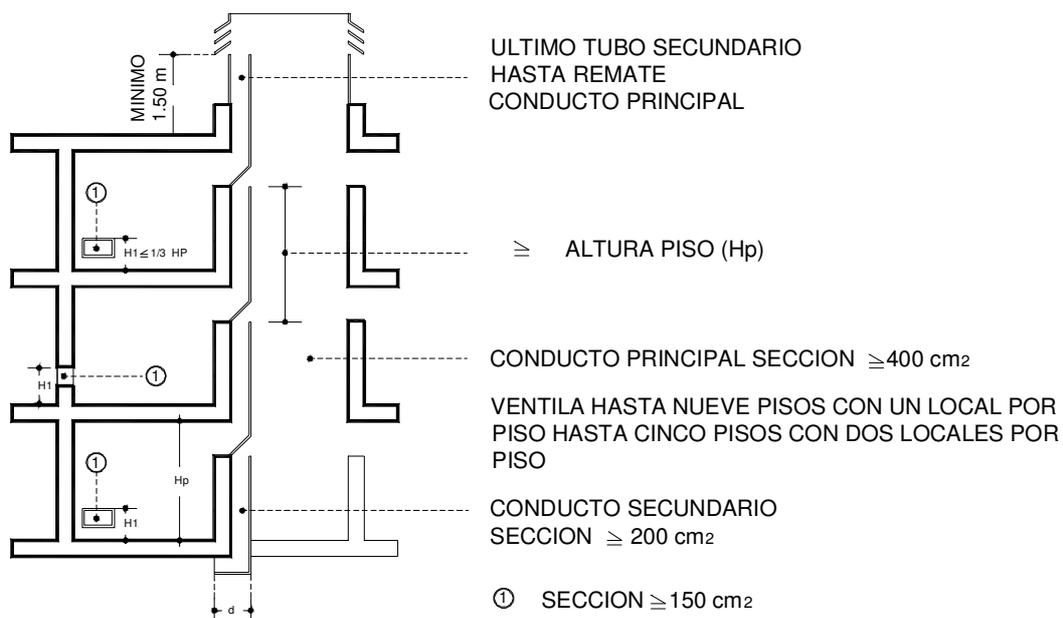
VENTILACION INDEPENDIENTE PARA CADA LOCAL



VENTILACION POR TUBO COMUN A VARIOS LOCALES



SISTEMA COLECTOR DE VENTILACION



II.4 CONDICIONES TÉRMICAS Y ACÚSTICAS Y PREVENCIONES CONTRA LA HUMEDAD DE LOS LOCALES

II.4.1 DE LA AISLACIÓN DE LOS LOCALES

La Municipalidad exigirá a los propietarios de instalaciones que produzcan ruidos, olores, emanaciones y/u otras causas de perturbaciones, dispongan los medios necesarios a fin aislarlas.

Dichos medios deberán ser propuestos a la Dirección de Obras Privadas, para su aprobación previo a su ejecución, quedando supeditada la habilitación del local, para los fines solicitados, al funcionamiento del edificio sin causar perjuicios incomodidades o molestias a las propiedades vecinas.

II.4.2 DE LAS CONDICIONES TÉRMICAS

A fin de asegurar las condiciones térmicas de los locales, se adoptarán las siguientes normas:

a) Techos

Los techos y/o cubiertas, azoteas, terrazas sobre locales de uso permanente y aquellos en que la permanencia de personas sea habitual, serán construidos con materiales impermeables e imputrescibles, que aseguren un coeficiente de aislación térmica igual o superior a 1,10 (Kcal/m² h °C), equivalente a una losa tipo mínima, compuesta por loseta cerámica de 0,12m. de espesor, capa de compresión de 0,04m, tierra 0,08m., mezcla 0,02m. y 2 capas de aislante hidráulico y pintura blanca.

b) Paredes

Las paredes exteriores de un edificio deben tener una aislación térmica igual a 2,02 (Kcal/m² h °C), equivalente a una pared de ladrillos macizos de 0,20m. con revoques simples de una cara, o una pared de ladrillos huecos de 0,20m. con 0,02m. de mezcla cementicia.

c) Ventanas

Para el caso de locales con más de 20m² de superficie y/o ventanas que excedan el 18 % de la superficie del local o constituyan paredes de vidrio, deberá contarse con medios adecuados contra el sol o reflejos y garantizar una temperatura promedio de 15 °C en invierno y 24 °C en verano.

d) Radiaciones

Las fuentes de calor o frío que hagan suponer radiaciones de alta o muy bajas temperaturas, deberán disponer de materiales aislantes a fin de evitar la transmisión a unidades locativas diferentes.

II.4.3 DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS

A fin de asegurar buenas condiciones acústicas en los locales, se adoptarán las siguientes normas.

a) Perturbaciones

Cuando la instalaciones de máquinas y artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas de fluidos, instalaciones climáticas y sanitarias, canchas de juegos y otras actividades que puedan producir choques, golpes o ruidos: deberán tomarse las prevenciones para aislar los factores de perturbación colocándose aquellos elementos que eviten su transmisión a otros locales del edificio o edificios vecinos.

b) Paredes y losas

Las paredes divisorias de dos unidades locativas diferentes y los entresijos que separen distintas unidades locativas, deberán ser tales que aseguren una aislación acústica tal que permita solo el paso de hasta 41 decibeles.

Los locales contarán con cerramientos perimetrales que aseguren la aislación acústica establecida precedentemente, cuando se deba realizar la aislación de un entresijo, dicha aislación deberá continuar por la pared, hasta el espesor del entresijo terminado, a los efectos de evitar la transmisión del sonido o vibraciones a las paredes del local.

c) **Tubos**

Los tubos de ventilación de baños y otros locales, deben ser construidos de manera tal que no permitan la transmisión de sonidos de un local a otro, agregándose a tal efecto, una capa de 0,008m. de lana de vidrio o aislación equivalente. Las tuberías transmisoras de ruidos no se tendrán sobre tabiques o paredes ligeras, ni tampoco sobre elementos sustentadores metálicos, sin aislar.

II.4.4

DE LAS PREVENCIONES CONTRA HUMEDAD

A fin de defender los edificios de la humedad transmitida desde el terreno por instalaciones, usos del edificio, agentes atmosféricos u otras, se adoptarán las siguientes normas.

a) **Contrapisos**

Es obligatoria la ejecución de Contrapisos sobre el terreno para colocar los pisos, debiendo ejecutarse con anterioridad los trabajos de limpieza del suelo, eliminación de tierra negra o materias orgánicas, y consolidación de éste.

Los pozos negros que se hallen deberán rellenarse de acuerdo a lo establecido por Obras Sanitarias Mendoza.

b) **Muros**

Todos los muros de una construcción en contacto con el terreno, ya sean internos o externos, cualquiera sea su espesor, deben presentar una capa aisladora, la que se ejecutará con material hidrófugo, estará situada más arriba del nivel del solado y se unirá al contrapiso con aislación hidrófuga vertical en ambas caras.

También se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros, que por ser sótano o por diferencia de nivel entre los edificios contiguos, estén en contacto con el terreno.

c) **Subsuelos**

En los locales ubicados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, es obligatorio construir en la parte externa del paramento, debajo del nivel del terreno, un tabique de ladrillo de panderete y en casos de mucha profundidad, de hormigón apoyado al terreno natural y terminando con aplicación de revoque hidrófugo, o dos capas sucesivas de material hidrófugo aprobado, que se unirá con la capa aisladora horizontal.

d) **Tuberías**

En los edificios de tres o más plantas de viviendas colectivas o públicos, las tuberías maestras verticales que conduzcan líquidos o gas, serán colocadas sin embutir, pudiéndose situar en canaletas abiertas especialmente hechas y que no afecten la estabilidad de la construcción, de manera tal que sea posible inspeccionarlas.

Los albañales de desagües no podrán colocarse a menor distancia de los muros que las establecidas por las disposiciones de Obras Sanitarias Mendoza y sus cruces por las partes cubiertas serán sobre una base de hormigón armado a 0,10m. de espesor, salvo que los mismos se construyan de hierro fundido y el terreno sea firme.

e) **Techos y cubiertas**

Los techos y cubiertas de los edificios deben asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos.

Su desagüe deberá cumplirse de manera tal que los caños de bajada, se ajusten a lo establecido en el inciso anterior.

Estos no podrán desaguar a la vereda, sino deberán hacerlo hacia la acequia debidamente enterrados, tampoco se podrá dejar que el agua escurra en caída libre hacia la vereda.

Cuando se construya un techo cuya pendiente sea hacia el muro divisorio, la canaleta de desagüe no podrá colocarse sobre dicho muro, pudiendo estar arrimada a él, debiendo tomarse las precauciones necesarias, a los efectos de evitar de que, en caso de atascamiento, se produzca el derrame del agua hacia la propiedad vecina y/o afecte a ésta.

f) **Locales**

Todos los locales donde se encuentren instalaciones que conduzcan agua, como ser: cocinas, baños, lavaderos, etc., deben tener pisos y paredes impermeables en la pared sanitaria y hasta una altura de 2,00m., salvo lo establecido en las reglamentaciones de Obras Sanitarias Mendoza, o en aquellos casos que el presente Código determine particularmente.

g) **Árboles y plantas**

No se permitirá adosar a los muros divisorios de propiedades linderas, sembrados, jardines o plantar árboles o arbustos.

La distancia a que se podrán colocar los mismos es de 1,00m. para los jardines y sembrados; de 3,00m. para plantar árboles.

No se permitirá adosar a los muros divisorios otra cosa que pueda causar humedad u otros perjuicios, debiendo colocarse o instalarse a igual distancia mínima que los jardines.

No regirá la distancia especificada precedentemente, cuando los árboles, plantas y jardines, se coloquen contenidos en canteros impermeables que aseguren la estanqueidad.

La autorización de instalación de jardines contenidos en canteros, no exime a los propietarios de las responsabilidades y acciones legales o municipales que se hagan pasible por perjuicios ocasionados a los muros divisorios

Las denuncias que se formulen ante la comuna, por perjuicios ocasionados por jardines u otros elementos, serán de tratamiento ante la justicia.

II.5 DE LAS OBRAS E INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS

II.5.1 INTERCEPCIÓN DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de los locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- a) Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor de 75 ° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos de 0,60m. medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.
- b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de una altura no inferior a 2,80m. medidos del solado correspondiente.

II.5.2 APERTURA DE VANOS EN MUROS DIVISORIOS

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta, la exigida por el Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio, siempre que dichos vanos se cierren con un bastidor resistente y vidrios, plástico o material similar, no transparente de espesor no menor a 0.005m.

El antepecho del vano estará a no menos que 3,00m. por sobre el nivel del solado del local.(para que coincida con el código civil)

Para la consideración del permiso de apertura de vanos en muros divisorios, se deberá acompañar una autorización revocable, que caduque con la traslación del dominio, por parte del propietario del inmueble colindante, debidamente certificada.

La apertura en el citado vano se podrá solamente abrir para iluminar y no será computable como superficie de iluminación.

II.5.3. MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA PROPIEDAD VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una propiedad vecina, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código, cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como atribución Municipal.

II.5.4 CONDUCTOS PARA LA PROPIEDAD VECINA

Queda prohibido sacar conductos de ventilación hacia propiedades vecinas, sea cual fuere la altura a la que se ubiquen con respecto a la propiedad colindante.

II.5.5 INSTALACIONES QUE PRODUCEN VIBRACIONES O RUIDOS . PROHIBICIONES

Queda prohibido aplicar o arrimar a muros divisorios o separativos entre unidades de uso independiente las instalaciones que transmitan a los mismos vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinarias, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares.

II.6 DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

II.6.1 MATERIALES Y SISTEMAS PERMITIDOS

Solo se podrán utilizar materiales y sistemas constructivos aprobados por el Departamento Ejecutivo, bajo asesoramiento de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación y la conformidad del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia.

Los materiales, métodos, procedimientos o sistemas constructivos deberán cumplir con todas las exigencias del presente Código, debiendo obtenerse estructuras de por lo menos las mismas condiciones de seguridad que se establecen en el Código de Construcciones Antisísmicas.

II.6.2 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES

Todos los materiales y productos de la industria, de uso para la construcción, serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones.

La Dirección de Obras Privadas podrá disponer el ensayo de todo material; de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

Queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria, que no se encuentren aprobados.

Los ladrillos a utilizar serán de 6x13x27 cm. y los adobones a utilizar serán de 8x18x37 cm con una tolerancia de + - 4 mm., de material debidamente cocido.

A los efectos de verificar el cumplimiento del punto anterior, los materiales y productos de la industria, destinados a la construcción, llevarán una marca de identificación aprobados por los organismos competentes.

El Departamento Ejecutivo publicará las normas, materiales y/o sistemas constructivos que apruebe, fijando, en cada caso, la fecha de vigencia.

II.6.3 OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LAS NORMAS SOBRE MATERIALES Y SISTEMAS

Toda persona, fabricante o importador, que solicite la aprobación de un material, producto de la industria o sistema de construcción o instalación, contrae el compromiso tácito de actuar de conformidad a los términos en que su aprobación haya sido concedida.

Cuando se viole lo dispuesto en el punto precedente, se penará al responsable con el decomiso del material, producto de la industria o sistema, pudiendo el Departamento Ejecutivo revocar la aprobación concedida, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de las demás penalidades que corresponda aplicar.

El Departamento Ejecutivo al aprobar un sistema, material o producto de la industria, no contrae obligación alguna de mantener el empleo de los mismos, pudiendo, cuando razones técnicas lo aconsejen, disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material, producto de la industria y cualquiera de sus partes, anulando parcial o totalmente la aprobación acordada si lo juzga necesario.

II.6.4

TRAMITACIÓN PARA APROBACIÓN DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

Todo pedido de autorización de aprobación de sistemas constructivos no tradicionales, deberá sujetarse a las presentes disposiciones, e iniciarse en la Dirección de Obras Privadas y someterse a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

Solamente podrán solicitar aprobación de estos sistemas constructivos:

- a) Las empresas constructoras o sociedades civiles, comerciales y/o industriales, representadas técnicamente por un profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o en Construcción habilitado en las condiciones establecidas en el inciso siguiente.
- b) Todo profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o en Construcciones.

Con la correspondiente solicitud deberá presentarse:

- 1) Memoria descriptiva general del sistema.
- 2) Antecedentes del sistema, certificados aprobatorios o de aptitud del mismo expedido por entes oficiales, documentación gráfica y/o escrita del sistema ya vigente o experimentado en otros lugares.
- 3) Documentación gráfica integrada por planos generales de plantas, cortes y fachadas (escala mínima 1:50) , planos de estructura y cálculo, planilla detallada de locales.

Detalles a escala adecuada, debidamente acotados y especificados, de los elementos estructurales, de cierres y de tabiquería interior y de cubierta.

Detalles de uniones y/o anclajes.

Especificaciones y detalles de los elementos aislantes acústicos, térmicos e hidráulicos. Demostrabilidad del cumplimiento de los índices de conductividad térmica y acústica establecidos.

Detalle de impermeabilización en locales sanitarios.

Planos generales y de detalles de carpinterías, electricidad, gas, obras sanitarias.

Detalles de las canalizaciones.

Tratamiento y terminación, en especial de las superficies exteriores con especificaciones de las tareas periódicas de mantenimiento.

- 4) Certificados de ensayos de materiales realizados por el Instituto Técnico de Investigación y Ensayos de Materiales del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y/o organismo con idoneidad técnica suficiente, oficialmente comprobada.
- 5) Proyecto aprobado por la Dirección de Bomberos de la Policía de Mendoza, del sistema de prevención contra incendios.
- 6) Ejecución de un prototipo para su comprobación, control o estudio por los técnicos Municipales. y la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.
- 7) Demostrabilidad del Código de Edificación en los puntos correspondientes.
- 8) Descripción detallada del proceso de fabricación, armado y/o ejecución.

Completada la documentación que se indica precedentemente, las actuaciones se remitirán a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación con los dictámenes establecidos en las reglamentaciones vigentes, para su consideración y resolución.

Evacuados los dictámenes y recabadas las opiniones, la Dirección de Obras Privadas y la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, resolverá sobre el pedido formulado y lo elevará al Honorable Consejo Deliberante para su tratamiento.

Toda aprobación Municipal de sistemas constructivos no tradicionales se hará por Ordenanza, autorizándose solamente la construcción de hasta 20 unidades de vivienda.

Mientras las construcciones se encuentren en las previsiones indicadas en el punto anterior se realizarán inspecciones periódicas. A los 2 (dos) años, contados desde la emisión de la inspección final de obra de la primera de las viviendas construidas, y acreditada la aptitud del sistema, el fabricante y su representante legal podrán solicitar a la Dirección de Obras Privadas su aprobación definitiva.

Formulado el pedido de aprobación definitiva, reunidos los antecedentes necesarios, evacuados los dictámenes e informes a que se refiere el punto II.6.4, la Dirección de Obras Privadas podrá otorgar la aprobación definitiva o conceder una prórroga prudencial para efectuar nuevas comprobaciones y estudios o denegarla.

Las viviendas que se construyan por el sistema aprobado, lo serán bajo la exclusiva responsabilidad de la firma constructora y de su representante técnico.

II.7 ARQUITECTURA DIFERENCIADA

II.7.1 EN TODA OBRA PÚBLICA

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

La misma previsión deberá efectuarse para los edificios que en adelante se construyan o reformen, destinados a entes privados que presten servicios públicos y en los que se realicen espectáculos con acceso de público.

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

II.7.2 TODO ACCESO A EDIFICIOS PÚBLICOS

Todo acceso a edificios públicos, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen silla de ruedas. A tal efecto la dimensión mínima de la puerta de entrada, se establece en 0,90m. En caso de no contar con portero, la puerta será realizada de tal manera que permita la apertura sin ofrecer dificultades al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0,90m. del piso y contando además con una faja protectora, ubicada en la parte inferior de la misma, de 0,40m. de alto, ejecutada en material rígido.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso, o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima de 6 %, de ancho mínimo de 1,30m. y cuando la longitud de la rampa supere los 5,00m., deberán realizarse descansos de 1,80m. de largo mínimo.

II.7.3 CIRCULACIONES VERTICALES

RAMPAS

Las rampas reunirán las mismas condiciones de la rampa exterior, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso se podrá llegar al 11% de pendiente máxima..

ASCENSORES PARA DISCAPACITADOS

Dimensión interior mínima de la cabina: 1,10m. x 1,40m., y pasamanos separados 0,05m. de las paredes de los tres lados libres.

La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,85m., recomendándose las puertas telescópicas.

La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 0,02m.

La botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados no videntes, la misma se ubicará a 0,50m. de la puerta y a no más de 1,20m. del nivel del piso del ascensor. Si el edificio supera las siete plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal.

II.7.4 CIRCULACIONES HORIZONTALES

Los pasillos de circulación pública, deberán tener un ancho mínimo de 1,50m., para permitir el giro completo de las sillas de ruedas.

Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 0,85m. como mínimo.

II.7.5 SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio público que se construya, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales.

El mismo posibilitará la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0,50m. del nivel del piso terminado, con bárrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

El porta rollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada.

El lavatorio se ubicará a 0,90m. del nivel del piso terminado y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo de la parte delantera de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado.

Sobre el mismo, y a una altura de 0,95m. del nivel del piso terminado, se ubicará un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de 10 % .

La grifería indicada será del tipo cruceta o palanca.

Se deberá prever, la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1,20m. de altura y un sistema de alarma conectado al office, accionado por botón pulsador ubicado a un máximo de 0,60m. del nivel del piso terminado.

La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0,95m., y contará con una manija adicional interior para apoyo y empuje ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta.

La dimensión mínima del local será tal; que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado cuyo radio de giro es de 1,30m. y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda hacer por el frente y por ambos lados, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

En los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos y en aquellos en los que se exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones establecidas en el punto II.7.3.

II.7.6

REGLAMENTACIONES GENERALES

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

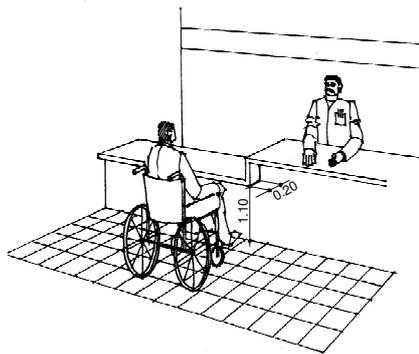
Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

A tal efecto las autoridades a cargo de los mismos contarán con un plazo de 3 (tres) años a partir de la vigencia del presente Código, para dar cumplimiento a tales adaptaciones.

La accesibilidad de los discapacitados que se movilizan en sillas de ruedas en edificios que cuenten con facilidades para los mismos, como así también a los medios de circulación vertical y servicios sanitarios, se indicará mediante la utilización del símbolo internacional de accesos para discapacitados motores en lugar visible y a no más de 1,20m de altura del nivel del piso terminado.

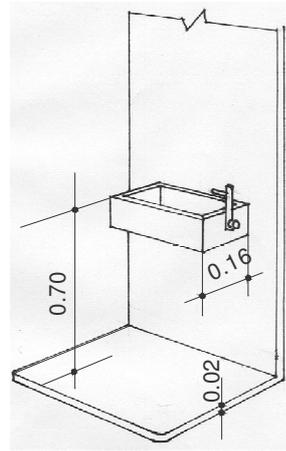
La municipalidad adaptará las aceras, calzadas, accesos y lugares de recreación para facilitar el desplazamiento de las personas discapacitadas, debiendo considerarse, asimismo, para seguridad de los no videntes, sistemas especiales en semáforos y aberturas peligrosas.

ES OBLIGATORIO



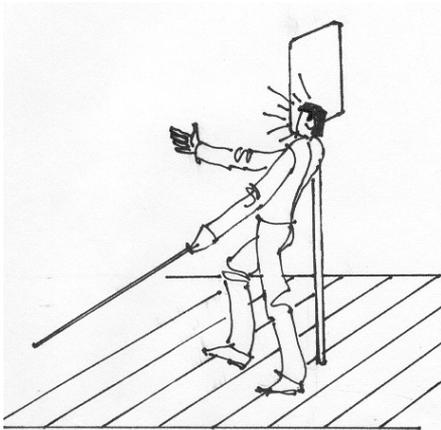
En kioscos, bares al aire libre y los mostradores en general, deben tener una zona para minusválidos y niños

Las fuentes públicas que se adosen a las paredes, deben disponerse de forma que tanto los niños como los minusválidos tengan posibilidad de usarlos.

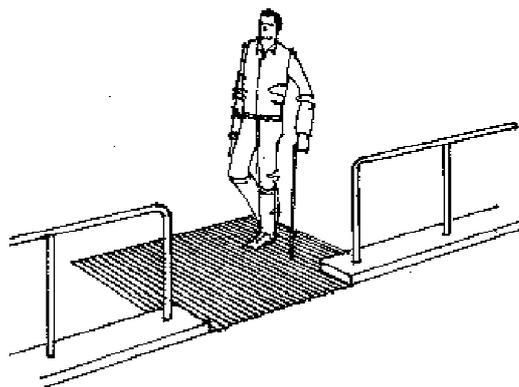


Las cabinas de teléfono en forma de burbujas aislantes deben colocarse a las alturas indicadas, tanto aquellas como el aparato, para poder utilizarse sentado.

No colocar toldos, banderolas, anuncios, etc. a alturas inferiores a 2,50m.



Las señalizaciones de ser posible en la pared para evitar tropezar con el poste y a no menos de 2,50m.



OPTATIVO
UNICAMENTE EN AVENIDAS

OBLIGATORIO
EN SALAS DE ESPECTACULOS

EN COCHERAS DE EDIFICIOS PUBLICOS O PRIVADOS DE ACCESO PUBLICO

EN EDIFICIOS PUBLICOS

Los brazos pueden ser dobles, es decir uno a cada lado de la taza o sencillo.
En el primer supuesto es recomendable que sea abatible el situado más alejado del

rincón

OPTATIVO

EN EDIFICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE ACCESO PUBLICO

CAPITULO III

NORMAS SOBRE INSTALACIONES

III.1 Las instalaciones técnicas complementarias de los edificios, deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas del presente capítulo.

III.2 DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las mismas se regirán por el reglamento de Instalaciones Electromecánicas de la Municipalidad de San Rafael. (Ordenanza 72/83)

III.2.1 PREVENCIONES

Los locales para medidores deben tener fácil acceso y estar bien ventilados e impermeabilizados.

Los medidores no deben estar comunicados con locales que tengan instalaciones de gas.

La fila inferior de medidores no debe distar menos de 1,00m. del solado y la superior no más de 1,80m.

Al frente de los medidores debe quedar, como mínimo, un espacio de 1,00m. de ancho libre para la circulación.

III.3 DE LAS INSTALACIONES DE GAS

Las mismas se regirán por las normas de Ecogas, o el ente que lo reemplace.

III.3.1 PREVENCIONES

Los locales para medidores de gas deben tener fácil acceso y estar bien ventilados e impermeabilizados.

Los medidores no deben emplazarse en locales destinados a medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos.

Al frente de los medidores, debe quedar un espacio de 1,00m. de ancho libre para circulación, como mínimo.

III.4 DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

Es obligatoria la instalación de obras sanitarias en todos los edificios que se construyan en la jurisdicción del Municipio, bajo las normas de Obras Sanitarias Mendoza y con intervención de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad en lo que respecta a los requisitos establecidos en el presente Código.

III.4.1 POZOS ABSORBENTES

Los pozos absorbentes colectores de los desagües cloacales deberán contar en su parte superior con un anillo construido en albañilería de ladrillo de 0,30m. de espesor o en HºAº de 0,10m. de espesor mínimo y una altura no inferior a 1,50m., contada a partir del lugar en acomete la cañería de entrada al pozo.

Sobre este anillo se construirá una losa de HºAº que cubra perfectamente el pozo y que supere a éste en 0,40m. en todas las direcciones.

Se deberá prever una abertura o acceso para una eventual necesidad de desagote.

En caso de tratarse de terreno desmoronable o anegable de poca profundidad, deberá efectuarse una excavación troncocónica y revestirse con material que impida el desmoronamiento, preferentemente con ladrillos, los cuales serán asentados con mortero hasta una profundidad no menor del tercio del total.

En el resto del pozo, los ladrillos del revestimiento se colocarán en seco y en forma de cribas con separaciones no menores de 0,05m. entre ellos.

El pozo absorbente distará no menos de 1,50m. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal y se podrá ubicar a una distancia mayor de 10,00m. de ésta úl-

tima, siempre y cuando se coloquen bocas de inspección cada 10,00m.; además, distará no menos de 10,00m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.

III.4.2 TANQUES DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección, por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque, debajo del pelo máximo de agua escaleras maríneas, escaleras metálicas o grapas de cualquier naturaleza.

En correspondencia con las bocas de registro y de inspección el tanque contará con la plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.

Un tanque para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,60m. libres del muro divisorio y/o piso y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, a juicio de la Dirección de Obras Privadas.

Un tanque elevado de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0,60m. del eje divisorio entre predios.

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá estar a no menos de 0,60m. del techo.

Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, deberá construirse con los materiales y las exigencias de Obras Sanitarias Mendoza, de la ley Nacional 19587 y del Decreto 351/79 (higiene y seguridad)

El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso con cierre hermético y de inspección, y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

Cuando el tanque no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, cumplirá con las exigencias establecidas, excepto el cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.

III.4.3 DESAGÜES

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos, mediante caños aprobados, los que desaguarán en las acequias por debajo de las veredas.

Los caños embutidos se establecerán en condiciones que no debiliten el muro respectivo.

Es prohibido el desagüe de los techos directamente sobre las veredas. Sólo se permitirá el desagüe directo de ellos, cuando no pase su superficie de 6,00m² y su profundidad no sea mayor de 1,50m, y no produzcan descargas puntuales.

Cuando se construya un techo cuya pendiente sea hacia el muro divisorio, la canaleta de desagüe deberá cumplir con lo establecido en el punto II.4.4 inciso e) del presente Código, debiéndose determinar las dimensiones de la canaleta en base al cálculo de la cantidad de agua que provenga de la superficie del techo a evacuar.

III.4.4 CÁMARAS SÉPTICAS

Será obligatoria la construcción de una cámara séptica cuando se realice un pozo absorbente.

Dicha cámara tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona, cuando no pasen de 10 los habitantes de la vivienda y con un mínimo de 750 litros.

Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas.

La altura del líquido dentro de la cámara será de 1,00m. por lo menos y de 3,00m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa, un espacio libre de 0,20m.

Las cámaras deberán llevar sobre cubierta un sistema de tapa y contratapa, de 0,60m. x 0,60m. como mínimo, por donde puedan efectuarse reparaciones, inspecciones o limpieza y aseguren durante el funcionamiento la correspondiente hermeticidad.

La contratapa deberá ir convenientemente sellada para evitar la fuga de gases al exterior y la entrada de oxígeno. La cubierta podrá ser removible, pero mientras esté en funcionamiento la cámara deberá estar convenientemente sellada.

Así mismo dichas cámaras no deben llevar caños de ventilación, ya que en ellas se producen procesos anaeróbicos.

La cámara séptica se construirá con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración exterior.

Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse en el interior de los locales, se dedicaran éstos para su servicio exclusivo.

A los efectos de asegurar el funcionamiento de la cámara séptica, no se permite la descarga a la misma de los líquidos provenientes de piletas de cocina o de cualquier otra en la que se utilicen detergentes o elementos que afecten al líquido microbiano.

III.5 DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, COMPACTADORES DE RESIDUOS E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO.

III.5.1 Los locales para calderas, compactadores de residuos, y/o para otros aparatos térmicos o de aire climatizado y ventilación mecánica, deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Los locales no deben quedar directamente unidos por puertas o ventanas con los locales de viviendas o de utilización por los habitantes del edificio.

Se exceptúan los locales de servicios de los elementos instalados.

b) En los locales para calderas o donde se instalen equipos que produzcan calor o utilicen combustibles, las paredes, suelos y techos deberán ser resistentes al fuego y a las altas temperaturas, igual requisito deberá cumplir los locales de servicio de dichas instalaciones.

c) Los revoques de las paredes y techos deben estar pintados o bien contar con una adición para cerrar los poros.

Las estructuras metálicas deben protegerse con revestimientos resistentes al fuego y las puertas serán capaces de contener al fuego y abrirán hacia afuera, excepto cuando en el cuarto se almacenen combustibles.

d) Los locales con calderas o equipos que produzcan calor, deben contar con una boca de entrada de aire fresco de igual o mayor sección que la mitad de la chimenea, debiendo quedar detrás de la caldera y a la menor altura posible del pavimento, y otra boca de salida de aire, cuya sección deberá ser como mínimo, igual al 50 % de la boca de entrada de aire, se situará inmediatamente debajo del techo y con un conducto de evacuación hasta el techo del edificio.

Cuando en los locales, se instalen equipos que no produzcan calor, se podrá colocar un solo elemento de ventilación, consistente en un vano o conducto de sección útil resultante del cálculo requerido para ventilación de locales de uso no permanente y no menor de 200 cm².

En los locales para instalaciones de aire acondicionado, debe asegurarse un mínimo de 5 renovaciones horarias de su volumen.

En todos los casos la ventilación al exterior deberá ser en forma permanente.

e) El local deberá tener una altura mínima de 2,50m., debiendo quedar las siguientes distancias mínimas entre calderas y bordes inferior de losa:

Hasta 250.000 Kcal/h - 1,50m.

Más de 250.000 y hasta 400.000 Kcal/h - 1,70m.

Más de 400.000 Kcal/h - 2,30m.

f) Un paso mínimo de 0,50m., alrededor del perímetro de cada aparato.

g) Los aparatos que se instalen deberán hacerse en forma tal que no produzcan trepidaciones que causen molestias al edificio o a las propiedades vecinas.

No se permitirá la instalación de tuberías o elementos que produzcan trepidaciones, sobre los muros divisorios de propiedades.

III.5.2 PRESENTACIÓN

En la presentación del proyecto deberán indicarse los distintos elementos que componen el sistema, para verificar el cumplimiento de las normas técnicas.

III.5.3 CONDUCTO DE AIRE CLIMATIZADO

Deben cumplir con las siguientes normas:

- a) Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire climatizado debe construirse con materiales incombustibles.
- b) Cuando el conducto se instale en salas de calderas y maquinarias, debe cubrirse con materiales aislantes e incombustibles.
- c) No se permite utilizar el conducto de aire acondicionado para colocar otra clase de canalizaciones como cloacas, desagües, electricidad, respiraderos, etc.

III.5.4 EQUIPOS ACLIMATADORES DE AIRE Y EXTRACTORES DE AIRE

Se permitirá instalar equipos aclimatadores de aire, extractores de aire y sus respectivos conductos de ventilación cuya corriente de aire expulsado dé sobre la vía pública, galerías comerciales o espacios de uso común, siempre y cuando esta corriente esté sobre el plano horizontal que pasa a una altura de 2,00m., medidos a partir de la cota de circulación peatonal.

III.6 DE LOS RESIDUOS

III.6.1 CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS

Se entiende por “residuos” a los desperdicios sólidos provenientes de la economía humana, de elementos naturales o de los agentes atmosféricos, con origen:

- a) domiciliarios
- b) vial
- c) industrial y/o comercial
- d) establecimientos sanitarios
- e) otros

III.6.1.1 RESIDUOS DOMICILIARIOS

Son aquellos que resultan de la permanencia de las personas en los locales de uso permanente y del desarrollo normal de las actividades propias del ser humano en sus viviendas, incluyendo el producto del aseo de los inmuebles y las veredas frente a los mismos.

III.6.1.2 RESIDUOS VIALES

Son los que se producen en las calles, acequias y sitios públicos, ya sea por la normal utilización humana del espacio urbano, o por la acción de los agentes atmosféricos, o bien proveniente de los elementos naturales como la vegetación de la Ciudad.

III.6.1.3 RESIDUOS INDUSTRIALES Y /O COMERCIALES

Son los provenientes de procesos industriales o manufactureros, así como aquellos que resulten de las actividades comerciales propias de la Ciudad y cuyo desempeño se encuentre permitido de acuerdo a las normas del presente Código.

III.6.1.4 RESIDUOS SANITARIOS

Son aquellos provenientes de hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades u otros establecimientos similares, como asimismo de veterinarias y de laboratorios biológicos u otros de índole análoga.

III.6.1.5 OTROS:

son todos aquellos residuos que se produzcan en cualquier otra actividad en el ámbito del Departamento.

III.6.2 DISPOSICIONES GENERALES

La Municipalidad tiene la exclusividad absoluta sobre la determinación de ubicación, forma de depósito y horario de colocación de los residuos en la vía pública, como así también respecto a su recolección, transporte y disposición final, ya sea por su propia cuenta o con intervención de terceros debidamente autorizados, según las modalidades que más convengan a los intereses municipales y siempre que se cumpla con las

condiciones de higiene, seguridad y salubridad públicas referentes a los residuos y al personal que los manipule.

Queda terminantemente prohibido el abandono de cualquier tipo de residuos en la vía o lugares públicos, como así también el arrojado de los mismos en propiedades ubicadas dentro del municipio, o la acumulación de ellos en locales, de tal manera que por cantidad, tipo, ubicación o tiempo de permanencia constituyan un peligro para la seguridad y/o salubridad pública.

Los inmuebles -edificados o baldíos- ubicados dentro del ejido municipal, deben conservarse en perfecto estado de limpieza y aseo, siendo responsabilidad de sus propietarios y/u ocupantes el mantenerlos en óptimas condiciones de higiene, incluyendo las medidas tendientes a evitar y/o eliminar la proliferación de insectos y roedores.

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

Todo frentista a vereda pública está obligado a mantenerla en condiciones de higiene. Prohíbese terminantemente arrojar a las acequias los residuos provenientes de la limpieza de las veredas, los que deberán ser depositados en la calzada, al lado del cordón, o bien colocados en bolsas de la misma manera que los residuos domiciliarios.

El aseo de las veredas debe realizarse de forma tal que cause el mínimo de molestias a los transeúntes; prohíbese su lavado fuera del horario comprendido entre las 0.00 horas y las 8,30 horas en los meses de Mayo a Octubre y entre las 0.00 horas y 7.30 horas en los meses de Noviembre a Abril, debiéndose además dar cumplimiento a las normas que sobre consumo de agua adopte Obras Sanitarias Mendoza Sociedad del Estado.

El espacio indicado en el párrafo anterior es el comprendido entre la línea de edificación y la cara interior de la acequia, cuando ésta se encuentre descubierta, o el cordón de la calzada, cuando no exista acequia o cuente con recubrimiento.

Se incluye en todos los casos el sector conformado por la taza de los forestales.

III.6.3 EXTRACCIÓN, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS

III.6.3.1 RESIDUOS DOMICILIARIOS

En todo el radio de la Municipalidad de San Rafael, los residuos domiciliarios deben extraerse en bolsas de polietileno destinadas a tal fin, pudiendo el Departamento Ejecutivo autorizar otros materiales que reúnan adecuadas características técnicas.

Las dimensiones de dichos recipientes pueden variar entre 0,60m. a 0,40m. de altura y 0,40m. a 0,20m. de ancho, su color debe favorecer su localización en lugares pocos iluminados.

Para evitar la rotura de las bolsas, y lograr una mayor seguridad y control respecto a los residuos, se sugiere la colocación frente a las viviendas de un recipiente sobreelevado para depositarlas a la espera de la recolección.

El recipiente porta bolsas de residuos debe ceñirse a las características generales que se detallan a continuación, estando facultado el Departamento Ejecutivo Municipal para autorizar cualquier otro modelo, siempre que cumpla con la finalidad prevista, sea higiénico y su diseño armonice con el equipamiento urbano que se determine para el sector.

El recipiente para viviendas individuales debe ser:

- a) Totalmente metálico y protegido mediante pintura o tratamiento que permita su lavado periódico sin deteriorarse.
- b) De altura total entre 1,30m a 1,50m.
- c) Con receptáculo metálico que permita el escurrimiento de líquidos.

El receptáculo debe estar colocado lo más cerca posible de la cara interna de la acequia y a no más de 0,50m. de los puentes que comunican la calzada con la vereda.

En ningún caso el receptáculo puede ubicarse a menos de 0,50m. del cordón de la calzada, ni en el sector de vereda comprendido entre la línea de edificación y la del arbolado público.

III.6.3.1.1 EXTRACCIÓN CON CONTENEDORES

Los edificios destinados a viviendas multifamiliares y los conjuntos habitacionales que por sus características particulares de ubicación dentro del municipio, realicen la ex-

tracción de los residuos por medio de contenedores, deberán contar con los mismos dentro de los plazos que el Departamento Ejecutivo disponga. Asimismo se les determinará cantidad, ubicación, dimensiones y características que dichos elementos deben reunir.

Los contenedores de residuos deben permitir su vaciado en el camión recolector, mediante el sistema de levante que estos posean.

Los titulares, poseedores y/o consorcistas de los edificios que utilicen contenedores, son responsables de mantener los mismos en óptimas condiciones de higiene, mantenimiento y conservación.

III.6.3.1.2 ELIMINACIÓN POR COMPACTACIÓN

Los edificios que utilicen el sistema de compactación de residuos para su disposición final, deberán contar con equipos que cumplan los siguientes requisitos técnicos:

- a) **Grado de compactación:** Los residuos compactados deben cumplir los siguientes requisitos:
 - Grado de compresión volumétrica mínima de 3a1.
 - Densidad de residuos comprendida entre 700 a 1300 Kg/m³.
 - Contenido de humedad no mayor a 40 % en peso.
- b) **Recipientes desechables:** En los sistemas de compactación domiciliarios son de uso obligatorio los recipientes desechables o descartables.
 - Confeccionados con material resistente, de manera tal que soporten el peso de su contenido y el manipuleo sin roturas.
 - Con cierre seguro y hermético, el que debe producirse al salir del compactador.
 - Con forma que permita el manipuleo cómodo y seguro.

III.6.3.1.3 ELIMINACIÓN POR TRITURACIÓN

El sistema de eliminación de residuos orgánicos domiciliarios por medio de su trituración y posterior evacuación a la red colectora cloacal, en edificios o conjuntos habitacionales multifamiliares que cuenten con un número mayor de diez unidades de viviendas, tiene como requisito indispensable el contar con la factibilidad otorgada en forma expresa por Obras Sanitarias Mendoza. Dicha factibilidad, junto con las recomendaciones que establezca O.S.M. deben ser presentadas al Departamento Ejecutivo Municipal, el que otorgará o no el permiso del uso del sistema y sus condiciones.

III.6.3.1.4 RECOLECCIÓN Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS DOMICILIARIOS

La modalidad de recolección y transporte de los residuos debe determinarla el Departamento Ejecutivo Municipal, estableciéndose día y horario conforme convenga al servicio y se interfiera lo menos posible a la actividad normal de la Ciudad.

Está terminantemente prohibido todo manipuleo de los residuos extraídos, por parte de personas no autorizadas por la Comuna, así como el traslado de los mismos en cualquier medio de transporte no autorizado por ésta.

III.6.3.2 RESIDUOS VIALES

Las tareas de aseo de calles, acequias y espacios públicos municipales como así también la recolección y transporte de los residuos obtenidos, deben ser realizadas por la Comuna en forma directa o por concesión a terceros y/o mediante la combinación de ambos sistemas.

La modalidad a utilizar debe ser determinada por la Municipalidad.

El sistema operativo, la zonificación de las áreas de limpieza y los procedimientos y horarios que se adopten, deben ser dispuestos por el Departamento Ejecutivo.

Hasta su recolección, los residuos viales serán depositados a los costados de los cordones de la calzada, salvo cuando por razones operativas se establezca otro procedimiento.

Los frentistas pueden depositar conjuntamente con los residuos viales los provenientes de la limpieza de las veredas y en los días preestablecidos por zona, los que se obtengan del mantenimiento de los jardines particulares.

La disposición final de los residuos viales será determinada conforme la utilidad que los mismos puedan ofrecer, los riesgos de contaminación que representen y los sistemas que para el resto de los residuos urbanos haya implementado el Departamento Ejecutivo.

III.6.3.3 RESIDUOS INDUSTRIALES Y/O COMERCIALES

Dado que los comercios e industrias en su mayoría están situados en la zona urbana, la recolección y transporte de los residuos provenientes de tales establecimientos se realizará al mismo tiempo que las de los domiciliarios, salvo que la condición y el tipo de residuos industriales y/o comerciales requieran un tratamiento especial en su levante y traslado.

Cuando los residuos, ya sean orgánicos, putrescibles o inorgánicos, y no presenten peligrosidad o toxicidad para su manejo y disposición final, serán tratados como los de carácter domiciliarios.

El municipio no realizará la extracción, recolección, transporte ni disposición final de todo residuo industrial que merezca la calificación de “peligroso” o “tóxico”, el establecimiento productor de tales residuos tiene a su exclusivo cargo el tratamiento de los mismos, siendo su obligación realizar todos los procesos técnicos necesarios para convertirlos en residuos normales.

Cada establecimiento industrial que, de acuerdo a sus actividades, sea productor de residuos “peligrosos” o “tóxicos”, ya sea en forma habitual o eventual, debe comunicar tal circunstancia a la Municipalidad.

III.6.3.4 RESIDUOS SANITARIOS

Todos los establecimientos asistenciales, como hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades u otros similares, al igual que las clínicas veterinarias, los laboratorios biológicos u otros de índole análoga, radicados o que se radiquen en el ejido municipal, sean públicos o privados, deben dar cumplimiento a la presente norma, con el objeto de preservar la seguridad, salubridad e higiene de la población, así como de todo personal que intervenga o se relacione con la recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos que se produzcan en tales establecimientos.

III.6.3.5 DE LA SEGURIDAD DEL PERSONAL

Todo personal que intervenga en cualquiera de las actividades que impliquen un contacto directo con los residuos, ya sea municipal o de terceros, así como el de establecimientos productores de residuos sanitarios, deberá contar con los elementos y medidas adecuadas, en relación a sus tareas habituales, que protejan su seguridad y salubridad:

- a) Recibir conocimientos y adiestramientos en servicio para el correcto manejo de los residuos.
- b) Contar con los adecuados equipos y vestimenta apropiada.
- c) Recibir la vacunación necesaria de acuerdo a la actividad realizada.
- d) Estar bajo control médico periódico.
- e) Establécese la obligatoriedad del uso de guantes protectores durante todo el tiempo en que se manipulen los residuos.

III.7 DE LAS CHIMENEAS

Las chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutaran de modo que no ocasionen perjuicios a terceros.

Se clasifican de baja - media - alta temperatura, la que se medirá a la entrada de la chimenea y serán: de baja hasta 300 °C; de media de 300 a 660 °C: alta más de 660 °C.

III.7.1 FUNCIONAMIENTO

- a) Se autorizará el funcionamiento normal de la instalación, cuando la opacidad del humo no exceda el número **uno** de la “Escala Ringelman”.
- b) En los periodos de carga, la opacidad del humo no deberá exceder el número **tres** de la “Escala Ringelman”. El lapso de estos desprendimientos no deberá sobrepasar el 10 % de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día.
- c) En las bocas de las chimeneas de usinas generadoras de electricidad, de quema de basuras y establecimientos industriales, deberá instalarse un dispositivo de registro continuo de la opacidad del humo.

III.7.2 **DETENTORES DE CHISPAS**

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidades de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con red metálica, de malla tal, que impida el paso de las mismas.

III.7.3 **INTERCEPTOR DE HOLLÍN**

- a) Máxima cantidad de hollín autorizada:
La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida a descargar a la atmósfera no excederá de 1,5 g/m³, computado su volumen a 0°C y 760 mm de presión.
- b) Obligación de instalar interceptor de hollín:
Toda chimenea, nueva o existente, que evacue humo con exceso de hollín según las prescripciones de este Código, deberá ser provista de dispositivo interceptor de hollín. Este dispositivo deberá merecer la aprobación de la Dirección de Control Ambiental del Municipio y la provincia, tanto por el sistema utilizado como por el material, el cual deberá ser resistente a la acción reductora de los gases evacuados.
El interceptor se instalará en lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

III.7.4 **ALTURA MÍNIMA DE REMATE DE CHIMENEA**

- a) Por sobre azotea transitable : 2,00m.
- b) Por sobre azotea no transitable o techo inclinado en 25 % : 1,00m.
- c) Por sobre techo inclinado en más de 25 % : 0,60m. arriba de cualquier cumbre distante menos de 3,00m. de la boca; mínimo 0,60m. sobre cualquier cubierta.
- d) La altura de chimenea deberá sobrepasar la altura del dintel de aberturas, situada a distancia menor de 4,00m. de ésta y de acuerdo a la siguiente relación:
 $h' > hm + 1,50 - d.$
donde h' es la altura de la chimenea a partir del dintel respectivo.
hm es la altura de coronamiento de muro divisorio.
d es la distancia de boca al eje.
- e) La altura debe sobrepasar todo muro divisorio o construcción adyacente de mayor altura, situado a menos de 2,00m. de la boca.
Fórmula: $h > hm + 1,50 - d.$

III.7.5 **ALTURA DE REMATE DE CHIMENEA DE ALTA TEMPERATURA O DE ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL.**

- a) Mínimo 6,00m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situado dentro de un radio de 15,00m.
- b) La exigencia debe cumplirse aún cuando se eleve el muro divisorio dentro del radio mencionado.
- c) En caso de resultar necesario, la Comuna podrá exigir mayores alturas.

III.7.6 **CONSTRUCCIÓN DE CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTIÓN.**

Las chimeneas o conductos, serán construidos de acuerdo a las normas siguientes:

- a) Deberán construirse con materiales aprobados, resistentes, incombustibles, que cumplan las condiciones de estabilidad a los efectos sísmicos.
- b) Podrán concentrarse simultáneamente en un solo conducto, los humos y gases de combustión de varios hogares, siempre que no afecte el funcionamiento de la instalación.

III.7.6.1 NORMAS PARA EL TIPO DE MATERIAL EN CONSTRUCCIÓN DE LADRILLOS O PIEDRAS:

- a) Caso de baja temperatura : espesor mínimo de muros 0,10m.
- b) Caso de media temperatura: espesor mínimo de muro 0,15m. revestido de material refractario de 0,06m. de espesor en toda su altura.
- c) Caso de alta temperatura :doble muro separado de 0,05m. entre sí, el muro exterior de 0,15m. y el interior de 0,11m. como mínimo, de material colocado con mezcla apta para alta temperatura.

III.7.6.2 CONSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ARMADO

Debe llevar una armadura con recubrimiento mínimo de hormigón de 0,04m. El revestimiento interior será similar al previsto en el inciso anterior.

III.7.6.3 CONSTRUCCIÓN METÁLICA

Espesor mínimo de pared:

Sección transversal	Espesor mínimo mm.
Hasta 1.000 cm ²	1,65
De 1.001 hasta 1.300 cm ²	2.10
De 1.301 hasta 1.600 cm ²	2.76
De más d 1.600 cm ²	3.00

Las chimeneas de quemadores de gas, deberán satisfacer los requisitos exigidos por la Dirección de ECOGAS.

III.7.7 PASO DE CHIMENEAS A TRAVÉS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

Ninguna chimenea de metal podrá pasar a través o cerca de estructuras de material combustible sin tomar las precauciones de aislamiento necesarias.

Las precauciones que se adopten, deberán contar con la autorización de la Dirección de Obras Privadas.

III.7.8 En todos los casos se deberá cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental Municipal

III.8 DE LOS INCINERADORES

Solo se podrá construir un incinerador, después de obtener un permiso especial otorgado por la Dirección de Control Ambiental de la Provincia y Área Ambiental de la Municipalidad.

La reglamentación se aplicará al proyecto, instalación, manutención, servicio, ensayo e inspección de incineradores.

III.8.1 CÁMARA DE COMBUSTIÓN DE INCINERADORES DE RESIDUOS Y/O BASURAS.

La capacidad o volumen, de la cámara de combustión de un horno incinerador de residuos, se establecerá de acuerdo al siguiente criterio:

- a) En establecimientos de sanidad (hospitales, sanatorios, veterinarias), según la magnitud de los mismos, con un mínimo de 2 m³, la cámara se proyectará para la incineración quemando combustible adicional.
En establecimientos de infecciosos se asegurará la completa reducción de los gases antes de su entrada a la chimenea.
- b) En los casos no previstos en el inciso anterior, el proyecto indicará la capacidad para los períodos de máxima carga, sin que la cámara quede colmada y se eviten combustiones imperfectas.

III.8.2 CONDUCTO DE CARGA - HUMERO DE INCINERADOR DE RESIDUOS

Los incineradores tendrán conductos de carga independiente del húmoro.

Estos se ejecutarán según las prescripciones dadas en el presente Código. El mismo satisfecerá las siguientes características:

- a) Será de sección uniforme en toda su altura y de caras internas lisas, capaz de circunscribir un círculo de 0.40m. de diámetro.
- b) Será vertical o inclinado de no más de 20 ° respecto a esa dirección.
- c) Podrá construirse de hormigón armado, en cerámica, de fibrocemento y otro material aprobado.

Las uniones entre piezas serán a enchufe con junta interna lisa.

- d) Cada abertura o boca de carga tendrá un mecanismo aprobado dispuesto de modo que la comunicación con el conducto quede automáticamente clausurada en el instante de abrir y en la posición de abierta, impida el paso de humos, gases y olores, mientras se produzca la carga.

Dichos mecanismos no reducirán la sección del conducto cuando la boca está cerrada.

- e) Las puertas para cargar las tolvas no abrirán directamente sobre un medio exigido de salida, pudiendo colocarse en un local contiguo, el que tendrá como mínimo 0,70m x 0,70m. con revestimiento impermeable hasta 1,80m. desde el solado.

El local tendrá puertas sin cerraduras a llave sobre el medio de salida y estará provisto de una celosía no menor de 3dm².

III.8.3 En todos los casos se deberá cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental Municipal

III.9 DE LA INSTALACIÓN DE PARARRAYOS

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

Los mismos se adaptarán a las disposiciones que establece la Ordenanza General N° 72 en el artículo III.2 -

III.9.1 DIMENSIONES

La punta del pararrayo deberá superar 1,00m. de altura como mínimo a las partes más elevadas del edificio como ser, torres, tanques, chimeneas, sostenes de antenas y mástiles aislados.

En la cumbrera de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias no superiores a 20,00m., entre sí, siempre que la Dirección de Obras Privadas no fije otra medida.

III.9.2 LAS CONDUCCIONES A TIERRA

Las conducciones a tierra serán accesibles y se tenderán por el camino más corto, pudiendo, el 50% de la línea, ir bajo revoque o empotrado en la mampostería.

Se evitará la formación de arcos entre los conductores y otros elementos metálicos, bien sea dejando suficiente distancia entre ambos, o bien enlazando eléctricamente el elemento metálico con el conductor del pararrayo con la tierra.

La conducción del pararrayo, formada por la línea de cumbrera y las bajadas a tierra, será de un solo conductor, sin empalmes, debiendo intercalarse un interruptor para comprobaciones y mediciones.

III.9.3 LA TOMA A TIERRA

Se realizará con cintas, o tubos o planchas de metal, sin aislar y enterrados a profundidad suficiente para que la resistencia opuesta a la difusión de la descarga por el terreno sea pequeña .

Los elementos enterrados de acero serán galvanizados, si el terreno es agresivo, encobrados o emplomados.

Las cintas metálicas de toma a tierra se enterrarán, como mínimo a 0,50m. de profundidad y su espesor no podrá ser inferior a 0,005m. ,los empalmes que se entierren se protegerán contra la corrosión.

III.10 DE LOS BUZONES PARA CORRESPONDENCIA

III.10.1 USO OBLIGATORIO

En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente, servidas por una misma entrada y no cuente con local de portería, debe colocarse una cantidad de buzones de por lo menos igual al número de unidades.

Los mismos deberán ubicarse en un lugar público o común del edificio y con acceso directo desde la vía pública.

Será obligatoria una lista guía.

III.10.2 DIMENSIONES

Cada unidad tendrá las siguientes medidas internas mínimas:

Ancho : 0,25m. ; Alto : 0,15m. y Profundidad: 0,15m.

Los buzones serán construidos con material incombustible y su puerta contará con cerradura de seguridad con llave diferente para cada unidad.

Su instalación podrá efectuarse en batería de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50m. ni más alto que 1,50m. sobre el nivel del solado.

III.11 DE LOS ASCENSORES, MONTACARGAS Y ESCALERAS MECÁNICAS

III.11.1 Rige en este Capítulo III.11, la Reglamentación establecida en la Ordenanza N° 6554, con sus anexos I y II, sancionada el día 20 de noviembre 2.000.-

III.12 DE LAS INSTALACIONES PARA DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS

El reglamento deberá aplicarse a los depósitos de hidrocarburos utilizados como combustibles: naftas, kerosén, gasoil, diesel-oil, fuel-oil.

Es análogo para bencinas, alcoholes, solventes o similares.

III.12.1 SU USO

Podrán utilizar para su almacenaje tanques de :

- Hormigón armado o metálicos para kerosén, gasoil, diesel-oil, fuel-oil.
- Metálicos para : naftas, bencinas, alcohol, solvente o similares.

III.12.2 SU CONSTRUCCIÓN - DIMENSIONES

a) Tanques metálicos (acero):

Deberá tener forma cilíndrica con cabezales formando casquetes esféricos.

El espesor de la chapa deberá estar en función del diámetro del tanque:

diámetro	espesor mínimo
hasta 1,60m.	4,76mm.
entre 1,60m y 2,25m.	6,00mm
entre 2,25m y 2,75m.	7,81mm.
más de 2,75m.	9,00mm.

Deberá verificarse previo a su colocación, que no acuse pérdidas y está protegido contra la corrosión.

- La masa del tanque deberá tener su conexión a tierra y estar asentado sobre una capa de hormigón pobre - espesor mínimo de 10 cm.- antes de su fraguado.
- b) Tanques de hormigón armado:
Previo a su habilitación deberá efectuarse una prueba de estanqueidad.

III.12.3 UBICACIÓN

- a) Cuando se coloque debajo de locales de uso permanente, la boca de acceso se emplazará en el exterior.
- b) Cuando se emplazare en locales donde haya motores de explosión, fraguas, etc. u otros tipos de artefactos a fuego abierto, la distancia mínima de cualquier parte del tanque no será inferior a 2,00m. del exterior del artefacto en combustión.
- c) La distancia mínima entre la cara lateral de un tanque con la línea municipal o predios colindantes, será de 1,00m., debiendo estar cubierto de una capa de tierra no menor de 0,60m.

III.12.4 CAPACIDAD DEL TANQUE

La capacidad máxima para tanques de almacenamiento de:

- a) naftas, bencinas, etc., será de 10.000 litros.
- b) kerosén, gasoil, etc. será de 50.000 litros.
- c) En una misma estación de servicio no podrá almacenarse más de 50.000 litros de combustible con un máximo de 20.000 litros de naftas, solventes o similar.

III.12.5 BOCA DE ACCESO

Cada tanque tendrá una boca de acceso con tapa metálica que asegure el cierre hermético mediante una junta de guarnición inmune a los hidrocarburos.
En caso de un solo tanque dividido en compartimientos, cada uno de éstos tendrá una boca de acceso.

La cámara de acceso a la boca del tanque será de albañilería ó de hormigón de 0,90m. de lado mínimo, por 1,50m. de altura máxima debiendo garantizarse una ventilación adecuada.

La tapa de esta cámara será también incombustible y evitará la entrada de líquidos a ella.

III.12.6 CARGA Y DESCARGA

Las bocas deberán estar en el interior de los predios, de modo tal que los vehículos tanques no rebasen la línea municipal durante la descarga.

III.12.7 TUBERÍAS

Las tuberías de carga entre la boca y el tanque serán de acceso a rosca .

Las tuberías de carga para tanques de nafta o similares, tendrán un diámetro interior de 75mm. como mínimo y de 127mm. como máximo y penetrarán en el tanque 0,20m. en el fondo y deberán llevar un cierre que garantice su hermeticidad.

III.12.8 VENTILACIÓN

Cada tanque o compartimiento independiente del tanque tendrá ventilación por caño de acero de un diámetro mínimo de 25mm.

El caño de ventilación rematará en patios o espacios abiertos a una cota no menor de 5,00m. sobre la cota del predio y alejado 1,00m. de cualquier vano.

Terminará en remate que impida la penetración de la lluvia, cubriendo el orificio de salida con una tela de bronce o material inoxidable de 80 a 100 mallas / cm².

III.12.9 MEDIDORES DE NIVEL

Cada tanque o compartimiento independiente debe tener un medidor de nivel que será a varilla para combustibles muy inflamables, pudiendo ser mecánicos o eléctricos para otro tipo de combustibles.

Estará graduado en litros o en Kg. con claridad de escalas que permita la fácil lectura en forma directa.

Estos medidores deberán garantizar la hermeticidad.

III.12.10 EXTRACCIÓN DE COMBUSTIBLES

La extracción de combustibles se hará por bombeo o eventualmente por presión de gas inerte.

Las tuberías, válvulas de retención o esclusas y demás accesorios, serán de acero o bronce.

III.12.11 SISTEMA DE PREVENCIÓN

Los tanques de combustible que almacenen productos con punto de inflamación igual o superior a cuarenta grados centígrados como ser : kerosén, gasoil, diesel-oil, fuel-oil y otros similares, estarán provistos con válvulas de venteo y arresta llamas.

También se proveerá un talud apto para contener un derrame total del líquido inflamable.

Deberán llevar válvulas de presión, vacío y arresta llamas, los tanques que:

- a) Almacenen productos con puntos de inflamación inferiores a **40 °C**.
- b) Contengan petróleos (crudos) con productos volátiles cuyo punto de inflamación sea inferior a **40 °C**.
- c) Contengan productos con punto de inflamación superior a **40 °C**, pero que se encuentren almacenados a una temperatura superior a la de su punto de inflamación.

CAPITULO IV

NORMAS SOBRE SEGURIDAD

IV.1 DEL REGLAMENTO DE ESTRUCTURAS

El cálculo de las estructuras deberá basarse en las reglamentaciones vigentes en la materia, optando normas provinciales, nacionales o internacionales con especial consideración de las características sísmicas de la zona.

Las construcciones deberán tener estructuras sismoresistentes, las que se ajustarán en todo al Código de Construcciones Antisísmicas de la Provincia de Mendoza. Denominado Mendoza 87 hasta tanto se apruebe y ponga en vigencia en la provincia otra norma que la mejore, como por ejemplo las Normas Cirsoc.

Para los cálculos de entresijos se aplicarán las siguientes sobrecargas mínimas por m².

a) -Locales:

- | | | |
|---|-----------------------|-----|
| 1) -Habitaciones | 150 Kg/m ² | |
| 2) -Comedores y salas de recepción en viviendas oficinas..... | 200 Kg/m ² | |
| Se aumentará esta sobrecarga en un 10% hasta un máximo de 50 % por cada 5m ² o fracción que pase los 25m ² de superficie. | | |
| 3) -Comedores públicos, salones de baile y recepción y en general donde se pueden llevar a cabo reuniones..... | | 500 |

Kg/m²

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 4) -Baños y cocinas | 200 Kg/m ² | |
| 5) -Salas de enfermos en hospitales y sanatorios | 200 Kg/m ² | |
| 6) -Aulas | 350 Kg/m ² | |
| 7) -Bibliotecas, archivos | 400 Kg/m ² | |
| 8) -Locales públicos | 400 Kg/m ² | |
| 9) -Salas de espectáculos | 500 Kg/m ² | |
| 10) -Salas o locales para deportes | 600 Kg/m ² | |
| 11) -Pasillos de acceso en general, escaleras, balcones en | | |
| 12) -Edificios de viviendas | 300 Kg/m ² | |
| 13) -Pasillos de acceso en general, escaleras, balcones en | | |
| 14) edificios públicos, comercios e industrias | 500 Kg/m ² | |
| 15) -Mercados | 400 Kg/m ² | |
| 16) -Cocheras o garajes para vehículos ligeros | 350 Kg./m ² | |
| Cuando sea factible el acceso de vehículos pesados independientemente de esa sobrecarga deben considerarse cargas concentradas en las posiciones más desfavorables, debiendo indicar las características del "canicri" tipo adoptado. | | |
| 17) -Depósitos comunes, grandes tiendas y almacenes | 500 Kg/m ² | |
| 18) -Locales a los cuales no se les asigna destino | 600 Kg/m ² | |
| 19) -Barandilla de balcones y escaleras, refuerzo horizontal dirigido al exterior y aplicado sobre el pasamano: | | |
| en edificios de viviendas..... | 40 Kg/m ² | |
| en edificios públicos, comercios e indust..... | 100 Kg/m ² | |

Azoteas

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 1 -Azoteas inaccesibles | 100 Kg/m ² | |
| 2 -Azoteas caso general | 250 Kg/m ² | |
| 3 -Azoteas donde pueda congregarse gente para fines de recreo y observación | 500 K/m ² | |

Patios de maniobras

Los patios de maniobras o lugares para cargas y descargas, siempre que el peso de los vehículos no importe una carga mayor 800 Kg/m²

Maquinarias

La enumeración anterior no incluye cargas concentradas, peso de maquinarias ni la acción dinámica de éstas.

Para estructuras que soporten maquinaria móvil como grúas, transportadores, mecánicos, guinches y similares, la sobrecarga producida por dichas instalaciones se considerará aumentada en un 25% para precaverse contra los efectos dinámicos del choque y vibraciones.

IV.1.1 DE LAS CONSTRUCCIONES ANTISÍSMICAS

Para el cálculo de estructuras antisísmicas, será de uso exclusivo y obligatorio la aplicación del Código de Construcciones Sismo Resistentes de la Provincia de Mendoza.

IV.1.2 DE LA RESISTENCIA DE LOS SUELOS

La Municipalidad podrá exigir la justificación de las presiones de trabajo impuestas al suelo cuando la naturaleza de éste o las cargas a resistir así lo requieran.

Los estudios deberán ser acordes con las técnicas aconsejadas por la mecánica de suelos.

IV.2 CERCOS PROVISORIOS

IV.2.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS

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

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

IV.2.2 CONSTRUCCIÓN DEL CERCO

El cerco provisorio se construirá con materiales de dimensiones uniformes, de buena presentación y de modo que impidan la salida de materiales de obra hacia afuera del predio a cerrar.

Las puertas que se coloquen no abrirán hacia el exterior y estarán provistas de medios necesarios para cerrarlas perfectamente.

Deben tomarse todas las precauciones necesarias para evitar todo daño o incomodidad a los transeúntes.

IV.2.3 DIMENSIONES Y UBICACIÓN DEL CERCO

El alto mínimo del cerco será de 2,00m. y la separación del mismo respecto a la línea municipal, no será superior que la mitad del ancho de la acera, debiendo dejar un paso libre de por lo menos 1,20m. entre el cerco y la línea de arbolado.

El cerco no deberá rebasar los límites laterales del predio.

Cuando existan motivos especiales, la Dirección de Obras Privadas podrá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de cercos que no se ajusten a lo establecido precedentemente, hasta concluirse la estructura de planta baja. Cuando esto ocurra se tomarán precauciones especiales de demarcación - balizamiento y pasarelas techadas.

IV.2.4 RETIRO DEL CERCO

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, o que la obra estuviera paralizada por el término de tres (3) meses, el cerco de obra será trasladado a la línea municipal.

En caso de no cumplirse con el traslado del cerco se aplicarán las penalidades que correspondan, verificándose el cumplimiento en sucesivas inspecciones en periodos de 15 días, motivando cada uno nuevas penalidades.

IV.2.5 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Queda prohibida la colocación de caballetes en la calzada al frente de las obras en construcción, con el fin de impedir el estacionamiento de vehículos y/o para limitar o reservar espacios para las operaciones de carga y descarga.
Cuando las condiciones de la obra sean tales que se haga necesario reservar un espacio para carga y descarga de materiales, se deberá solicitar la correspondiente autorización municipal.

IV.3 TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

IV.3.1 TERRAPLENAMIENTOS

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

IV.3.1.1 EJECUCIÓN DE TERRAPLENAMIENTOS

El terraplenamiento se ejecutará por capas apisonadas o compactando de acuerdo a su utilización y deberá contar con muros propios de contención sobre el que se aplicará la aislación establecida en el presente Código para las prevenciones contra la humedad.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un predio lindero.

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

IV.3.2 EXCAVACIONES

IV.3.2.1 DESMONTES

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

El suelo a desmontar, se determinará, de modo que no permita el estancamiento de las aguas.

IV.3.2.2 EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA 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.

IV.3.2.3 EXCAVACIÓN QUE PUDIERA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, bajo la responsabilidad de un profesional, categoría A, a fin de que la realización de la obra no cause daños ni entrañe peligro para las personas o los predios linderos.

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias.

En caso de que causare daños a un tercero, el responsable deberá efectuar las correcciones necesarias para subsanar el problema.

IV.3.2.4 PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio y responsabilidad del profesional actuante, en lados no adyacentes a la vía pública.

En las excavaciones se proveerán de medios convenientes de salida.

IV.3.2.5 DEPÓSITOS DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra y de materiales en la vía pública sin el permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito y se cumplan con las reglamentaciones de contenedores establecidas en la Ordenanza Municipal N° 4599/93

Debe cuidarse estrictamente la seguridad de los transeúntes y la limpieza.

IV.3.3 GENERALIDADES SOBRE FUNDACIONES

IV.3.3.1 DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS EN LAS FUNDACIONES

La carga que actúa sobre las bases, cimientos y fundaciones, debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno de fundación, una tensión máxima que no exceda de 1,5kg / cm², para edificios de altura inferior a los 6,00m. de altura.

IV.3.3.2

Cuando los edificios a construirse superen la altura fijada en el punto anterior, y/o se adopten tensiones de terreno superiores a 1,5kg /cm², los cálculos deberán ser precedidos por ensayos de terreno que justifiquen la tensión adoptada, de acuerdo a las normas establecidas por organismos que el profesional considere competente o autoridades reconocidas en la materia.

IV.3.3.3

No se deberán paralizar los trabajos de excavación, submuración, fundaciones y accesorios, hasta alcanzar el nivel del piso de la planta baja.

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

a) Para construcciones de hasta 100,00m², con una planta de sótano y con una profundidad máxima de 3,00m.: **60 días corridos.**

Por cada planta de sótano o fracción de 3,00m. de profundidad adicional, se incrementará el plazo en: **20 días corridos.**

b) Para construcciones que varían entre 100,00 y 500,00 m², se otorgan **90 días corridos**, y un adicional de **30 días corridos** cuando se incrementen las plantas de sótano o la profundidad establecida.

c) Para superficies mayores, el plazo será de **120 días corridos** y con un adicional de **40 días corridos**, por incrementos de profundidad.

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

Para la ejecución por etapas, se deberá especificar, en los planos correspondientes, las distintas etapas y los plazos de ejecución.-

IV.3.3.4

En garantía de la obligación prevista en el punto anterior, la Empresa Constructora o propietario, en las obras por administración, deberá depositar un pagaré a la vista por la suma establecida en el Código Tributario, de acuerdo al el volumen de excavación, el que se depositará previo a la obtención del permiso que solicita, haciéndose efectiva su devolución inmediatamente después de alcanzado el nivel de vereda.

IV.3.3.5

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

IV.3.3.6

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

IV.3.3.7

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

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no puede distar del muro o paramento de la excavación, menos que la diferencia de niveles.

Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

IV.4 GENERALIDADES SOBRE DEMOLICIÓN

Se deberá cumplir en un todo con la Ordenanza General 74/83.(Caída de Materiales)

IV.4.1 CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

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

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

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono y otros servicios públicos, se deberá dar aviso con anticipación no menor de diez días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha de aviso.

IV.4.2 PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS

IV.4.2.1 DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

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

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

IV.4.2.2 LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA

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

IV.4.2.3 PELIGRO PARA EL TRÁNSITO

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

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

IV.4.2.4 MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN

La Dirección de Obras Privadas, podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión de acuerdo a las circunstancias, para el pasaje de peatones y su correspondiente valla o cerco.

IV.4.3 PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO

IV.4.3.1 TABIQUES PROTECTORES PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS

Antes de demoler un muro divisorio se colocará paralelo a éste, en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro.

Los tabiques serán de madera machihembrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrá realizarse con otros materiales de equivalente protección.

En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50m. El propietario o el ocupante del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0,80m., distantes del paramento del muro divisorio.

IV.4.3.2 OBRAS DE DEFENSA DE DEMOLICIONES

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

Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboya, cubiertas de cerámicas, pizarra, vidrio y otros materiales análogos, desagües de techos, conductos deshollinadores, etc.

IV.4.4 PROCEDIMIENTOS DE UNA DEMOLICIÓN

IV.4.4.1 PUNTALES DE SEGURIDAD

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 50 cm. en el suelo.

El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección de Obras Privadas, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 80 cm. el borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

La Dirección de Obras Privadas, podrá autorizar la reducción de esa distancia en veredas angostas, cuando la medida resulte insuficiente.

IV.4.4.2 LIENZO O CORTINAS CONTRA EL POLVO

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con cortinas de materiales que protejan eficazmente contra el polvo desprendido de la demolición. La Dirección podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias, ésta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

IV.4.4.3 VIDRIERÍA

Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todo los vidrios y cristales que hubieren en la obra a demoler.

IV.4.4.4 ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICIÓN

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes deberá informar, sin más demora y por escrito en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Dirección de Obras Privadas inspeccionar dentro de las veinticuatro horas la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

IV.4.4.5 RETIRO DE MATERIAL Y LIMPIEZA

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

IV.4.4.6 DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni por sobre el terreno.

La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones.

Toda cornisa y cualquier clase de salediza será atado o apuntalado antes de moverse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrá removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo.

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

La Dirección de Obras Privadas, podrá eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

IV.4.4.7 CAÍDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores de 5,00m.

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

Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribo.

Se deberá cumplir con un todo con la Ordenanza General 74/83, "Caída de materiales de las obras en construcción".

IV.4.4.8 RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro de la obra para evitar el levantamiento de polvo.

IV.4.4.9 RELLENO DE ZANJAS Y SÓTANOS

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel de vereda como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamientos. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30m. de espesor.

IV.4.4.10 CONSERVACIÓN DE MUROS DIVISORIOS

Todo muro divisorio afectado por hueco, canaletas, falta de revoques o cimentación defectuosa como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.

IV.4.4.11 DEMOLICIONES PARALIZADAS

Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie.

Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería de modo que garanticen la estabilidad del edificio.

IV.4.4.12 LIMPIEZA DE TERRENO, CERCA Y VEREDA

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en **IV.2** "de los cercos", y en **IV.4.4.9** "relleno de zanjas y sótanos", sin cuyo requisito no se otorgará el certificado de inspección final de obras de la demolición efectuada.

IV.4.4.13 DEPÓSITO DE MATERIALES EN LA CALLE

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

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

Su ancho podrá ser desde el cordón de la calzada hasta el cordón de la vereda.

Se dará cumplimiento a la Ordenanza Municipal N° 4599/93, referida al uso de contenedores.

Se deberán ubicar los materiales en cajones, sobre dichos puentes, inmediatamente de descargados sobre la calzada.

Los puentes provisorios deberán retirarse a más tardar dentro de los tres días de terminada o suspendida la obra.

La permanencia de materiales en los cajones sobre acequias, será admitida sólo por el tiempo prudencial necesario para que el material sea trasladado al interior de la obra y en un plazo máximo de tres días.

Se requiere el mismo plazo para el retiro de escombros.

Queda terminantemente prohibido en calzadas, puentes provisorios, cajones y veredas:

- a) Cortar y doblar hierros y el armado de los mismos.
- b) Elaborar hormigones, mezclas, etc., debiendo solicitarse en caso justificado, autorización por veinticuatro horas para hormigonar con máquinas.

c) Depositar ladrillos, bloques, ladrillos huecos, losetas, mosaicos, bolsas, revestimientos, etc.

d) Construir fogones para derretir brea y otros materiales.

e) Depositar maderas, tablas y ejecutar encofrados.

En las calles céntricas, de mucho tránsito diurno, se podrá hacer la descarga de materiales para la obra y la extracción de los escombros de la demolición o desmonte, durante la noche, de 21 a 6 horas.

IV.5 DE LOS ANDAMIOS

IV.5.1 GENERALIDADES SOBRE LOS ANDAMIOS

IV.5.1.1 CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS

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

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

IV.5.1.2 TIPOS DE ANDAMIOS

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

Para trabajos de revoques, pinturas, limpieza o reparaciones, se puede utilizar también andamios livianos suspendidos autorizados por este Código.

IV.5.1.3 ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

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

Cuando se deba retirar el cerco provisoria, de acuerdo a lo establecido en el punto **IV.2.4**, se retirará la parte de andamio, debiéndose dejar una altura mínima de paso de 2,50m. sobre el nivel de la acera, el paso peatonal debajo del andamio será protegido con un techo y los parantes que se ubiquen sobre la acera tendrán una señalización conveniente, tanto de día como de noche.

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

IV.5.1.4 ACCESOS A ANDAMIOS

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

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

IV.5.2 DETALLES CONSTRUCTIVOS DE LOS ANDAMIOS

IV.5.2.1 ANDAMIOS FIJOS

a) Generalidades:

Todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y además, estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes.

Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.

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

b) Andamios fijos sobre montantes:

Los pies, zancos o puentes y soportes, deben ser verticales o, si sólo se usa una hilera se montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.

- Quando dos andamios se unen en un ángulo de una construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio.
- c) **Andamios fijos en voladizos**
Un andamio que carezca de bases apoyadas en el suelo, será equilibrado y asegurado al interior de la obra.
Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la obra.
- d) **Andamios fijos de escaleras y caballetes**
Los andamios fijos que tengan escaleras o caballetes como montantes, sólo se utilizarán para trabajos como:
reparación de revoques, pinturas, arreglos de instalaciones y similares.
Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas con una superposición de 1,50m. por lo menos.
Estos tipos de andamios no deben tener más altura sobre el solado que 4,00m. y no soportarán más que dos plataformas de trabajo.

IV.5.2.2 ANDAMIOS SUSPENDIDOS

- a) **Andamios pesados suspendidos**
Un andamio pesado suspendido responderá a lo siguiente:
Las vigas de soporte deben estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo.
No debe contrapesarse al andamio con materiales embolsados, montones de ladrillos, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso, para la fijación de las vigas de soportes, éstas serán amarradas firmemente a la estructura.
Los tambores de arrollamiento de los cables sostenes de las plataformas, tendrán retenes de seguridad.
La plataforma deberá sujetarse a los efectos de evitar movimientos pendulares, debiendo contar con tres series de cables cuando el largo de la plataforma será de 8,00m. y se mantendrá siempre horizontalmente.
- b) **Andamios livianos suspendidos**
Un andamio liviano suspendido responderá a los mismos requisitos que el pesado, con la diferencia de que puede utilizar cuerdas de cáñamo o de algodón en lugar de cables de acero, y lastre o contrapesos en lugar de manivelas con retenes de seguridad.

IV.5.2.3 ESCALERAS DE ANDAMIOS

Una escalera utilizada como medio de acceso rebasará a las plataformas de trabajo, rebasará 1,00m. de altura del sitio que alcance, sus apoyos serán firmes y no deslizables.
La distancia entre escalones no será mayor de 0,35m. ni menor que 0,25m., debiendo estar sólidamente ajustados a los largueros, de suficiente rigidez.
Las escaleras que se construyan de ex-profeso y que sean de características provisionarias tendrán pasamanos o defensas en todo su recorrido

IV.5.2.4 PLATAFORMAS DE TRABAJO

Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:
Tendrá los siguientes anchos mínimos:
0,30m., si no se utiliza como depósito de materiales y no esté a más de 9,00m. de altura.
0,60m., si se utiliza para depósito de materiales o esté a mayor altura de la indicada precedentemente.
Cuando se trabaje con piedra, la plataforma tendrá un ancho de 1,20m.
Las tablas o maderas libres que forman la plataforma, no deben sobrepasar el apoyo, más allá de una medida que exceda cuatro veces el espesor de la tabla.
La plataforma deberá tener tres apoyos como mínimo, a menos que la distancia entre apoyos o el espesor de la tabla excluya todo peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez.
Las plataformas situadas a más de 4,00m. del suelo, contarán del lado opuesto a la pared, con un parapeto o barandas situado a 1,00m. sobre la plataforma y zócalo de

0,20m. de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida colarse materiales y útiles de trabajo.

Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.

El espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

IV.6 DE LAS TORRES GRÚAS

IV.6.1 TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS

Las torres para grúas, guinches y montacargas, para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

Serán armadas rígidamente, sin desviaciones ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

Los elementos más importantes de las torres se unirán con pernos, prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre.

Una escalera resistente y bien ajustada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán correctamente arrostradas.

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

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

IV.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

IV.7.1 DE LAS PREVENCIÓNES GENERALES CONTRA INCENDIOS

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

También están obligados a cumplir con las condiciones que se establecen, los edificios existentes en los cuales se ejecuten obras de remodelación, refacción y/o ampliación o que a juicio de la Dirección de Obras Privadas, en consulta con la División de Bomberos, se considere que se aumenta la peligrosidad, sea por modificación en la distribución general de la obra o por alteración de su uso.

Los objetivos a cumplimentar son:

- a) Dificultar la iniciación de incendios.
- b) Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos.
- c) Asegurar la evacuación de las personas.
- d) Facilitar el acceso y las tareas de extinción del personal de Bomberos.
- e) Proveer las instalaciones de detección y extinción.

IV.7.1.1 Cuando se utilice un edificio para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las protecciones que correspondan y cuando un edificio o parte del mismo cambie su uso, se cumplirán los requisitos para el nuevo uso.

La Dirección de Obras Privadas, cuando lo considere necesario, convendrá con la División de Bomberos, la coordinación de funciones que hagan al proyecto, ejecución y fiscalización de las protecciones contra incendio en sus aspectos preventivos, estructurales y activos.

IV.7.1.2 Para establecer la calidad de los materiales a utilizar, las características técnicas de las distintas protecciones, el dimensionamiento, los métodos de cálculo y los procedimientos para ensayos de laboratorio, se tendrán en cuenta las presentes normas y demás reglamentaciones vigentes y aquellas que dicte al respecto la autoridad competente.

IV.7.1.3 Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego, deberá ser soportado por otros de resistencia al fuego igual o mayor.
La resistencia al fuego de un elemento estructural incluye la resistencia del revestimiento que lo protege y del sistema constructivo del que forma parte.
Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio deberá ser objeto de una pericia técnica, a fin de comprobar la permanencia de sus condiciones de resistencia y estabilidad, antes de procederse a la rehabilitación de la misma.
Las conclusiones de dicha pericia deberán ser informadas a las autoridades competentes, previa aprobación de la División de Bomberos.

IV.7.1.4 En los establecimientos en cuyos ambientes se almacenen y/o manipulen materiales inflamables, explosivos o pulverulentos combustibles, no deberán usarse equipos de calefacción u otras fuentes de calor, debiendo contar con sus instalaciones blindadas, a los efectos de evitar las posibilidades de llamas o chispas.
Los tramos de chimenea o conductos de gases calientes deberán ser lo más cortos posibles y estarán separados por una distancia no menor de 1,00m. de todo material combustible.
Las cañerías de vapor, agua caliente y similares, deberán instalarse lo más alejadas posible de cualquier material combustible, y en lugares visibles tendrán carteles que avisen al personal del peligro ante un eventual contacto.
Los equipos que consuman combustibles líquidos y/o gaseosos tendrán dispositivos automáticos que aseguren la interrupción del suministro de fluido cuando se produzca alguna anomalía.

IV.7.2 DEFINICIONES

IV.7.2.1 CAJA DE ESCALERA

Escaleras incombustibles contenidas entre muros de resistencia al fuego acordes con el mayor riesgo existente.
Sus accesos serán cerrados con puertas de doble contacto y cierre automático.

IV.7.2.2 CARGA DE FUEGO

Peso en madera por unidad de superficie (kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a la de los materiales contenidos en el sector de incendio.
Como patrón de referencia se considerará madera con poder calorífico inferior de 18,41 MJ/kg.
Los materiales líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, barriles y depósitos, se considerarán como uniformemente repartidos sobre toda la superficie del sector de incendio.

IV.7.2.3 COEFICIENTE DE SALIDA

Número de personas que pueden pasar por una salida o bajar por una escalera, por cada unidad de ancho de salida o por minuto.

IV.7.2.4 FACTOR DE OCUPACIÓN

Número de ocupantes por superficies de piso, que es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas sobre la superficie del piso

IV.7.2.5 MATERIAS EXPLOSIVAS

Se clasifican en: inflamables de 1^º categoría, Inflamables de 2^º categoría, muy combustibles, combustibles, poco combustibles, incombustibles, refractarios.
La clasificación se basa de acuerdo a los efectos de su comportamiento ante el calor u otra forma de energía:

- a) **Explosivos:** Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita reacción exotérmica con generación de grandes cantidades de gases, por ejemplo diversos nitroderivados orgánicos, pólvora, determinados éteres nítricos y otros.
- b) **Inflamables de 1ª categoría:** Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezclas combustibles, su punto de inflamación momentáneo será igual o inferior a 40 °C por ejemplo: alcohol, éter, nafta, benzol, acetona y otros.
- c) **Inflamables de 2ª categoría:** Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles, su punto de inflamación momentáneo estará comprendido entre 41°C y 120 °C, por ejemplo: kerosén, aguarrás, ácido acético y otros.
- d) **Muy combustibles:** Materias que expuestas al aire, puedan ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, por ejemplo: hidrocarburos pesados, madera, papel, tejidos de algodón y otros.
- e) **Combustibles:** Materias que puedan mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor, por lo general necesitan un abundante flujo de aire, en particular se aplica a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayos de incendios y a las que están integradas por hasta un 30% de su peso por materias muy combustibles, por ejemplo: determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejidos de algodón tratados con retardadores y otros.
- f) **Poco combustibles:** Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de calor, por ejemplo, celulosa artificial y otros.
- g) **Incombustibles:** Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna, por ejemplo; hierro, plomo, y otros.
- h) **Refractarias;** Materias que pueden ser sometidas a altas temperaturas, de hasta 1.500 °C, aún durante periodos muy prolongados, no alterándose ninguna de sus características físicas o químicas, por ejemplo: amianto, ladrillos refractarios y otros.

IV.7.2.6

MEDIOS DE ESCAPE

Medio de salida exigido, que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una rápida y segura evacuación.

Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles, el medio de escape estará constituido por :

- a) Primera sección : ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida
- b) Segunda sección: ruta vertical, escaleras abajo hasta el pie de las mismas.
- c) Tercera sección: ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

IV.7.2.7

MURO CORTAFUEGO

Muro construido con materiales de resistencia al fuego, similares a lo exigido al sector de incendio que divide.

Deberá cumplir asimismo con los requisitos de resistencia a la rotura por compresión, resistencia al impacto, ductibilidad térmica, relación altura espesor y disposiciones constructivas que establecen las reglamentaciones en vigencia.

En el último piso el muro cortafuego rebasará en 0,50m. por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta condición.

En caso de que el local sujeto a esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará desde el solado de esta planta al entrepiso inmediato correspondiente.

Las aberturas de comunicación incluidas en los muros cortafuegos, se obturarán con puertas de seguridad contra incendio, de cierre automático y a doble contacto.

La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

IV.7.2.8 PRESURIZACIÓN

Forma de mantener un medio de escape libre de humo, mediante la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escaleras o al núcleo de circulación vertical, según el caso.

IV.7.2.9 PUNTO DE INFLAMACIÓN MOMENTÁNEA

Temperatura mínima, a la cual un líquido emite suficiente cantidad de vapor para formar con el aire del ambiente una mezcla capaz de arder, cuando se aplica una fuente de calor adecuada y suficiente.

IV.7.2.10 RESISTENCIA AL FUEGO (F)

Propiedades que se corresponden con el tiempo expresado en minutos durante un ensayo de incendio, después del cual el elemento de construcción ensayado pierde su capacidad resistente o funcional.

IV.7.2.11 SECTOR DE INCENDIO

Local o conjunto de locales, delimitados por muros y entresijos de resistencia al fuego acorde con el riesgo y la carga de fuego que contiene, comunicado con un medio de escape.

Los trabajos que se desarrollan al aire libre se consideran como sector de incendio.

IV.7.2.12 SUPERFICIE DE PISO

Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios de escape y locales sanitarios y otros que sean de uso común del edificio.

IV.7.2.13 UNIDADES DE ANCHO DE SALIDA

Espacio requerido para que las personas puedan pasar en una sola fila.

IV.7.2.14 VELOCIDAD DE COMBUSTIÓN

Pérdida de peso por unidad de tiempo.

IV.7.3 PREVENCIÓNES SOBRE ELABORACIÓN, TRANSPORTE, TRANSFORMACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES.

En las plantas de elaboración, transporte, transformación y almacenamiento de combustibles sólidos, minerales, líquidos o gaseosos, se deberá cumplir con lo establecido en la ley 13.660 y su reglamentación además de lo siguiente:

- a) Se prohíbe el manejo, transporte y almacenamiento de materias inflamables en el interior de los establecimientos, cuando se realice en condiciones inseguras y en recipientes que no hayan sido diseñados especialmente para los fines señalados.
- b) Se prohíbe el almacenamiento de materias inflamables en los lugares de trabajo, salvo en aquellos donde debido a la actividad que en ellos se realice, se haga necesario el uso de tales materiales.
En ningún caso la cantidad almacenada en el lugar de trabajo, superará los 200 litros de inflamable de 1º categoría o sus equivalentes.
- c) Se prohíbe la manipulación o almacenamiento de líquidos inflamables en aquellos locales situados encima o al lado de sótanos y fosas, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada, para evitar la acumulación de vapores y gases.
- d) En los locales comerciales donde se expendan materiales inflamables, éstas deberán ser almacenadas en depósitos que cumplan con lo especificado en el presente Código.
- e) En cada depósito no se permitirá almacenar cantidades superiores a los 10.000 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes.
- f) Queda prohibido la construcción de depósitos inflamables en subsuelos de edificios y tampoco se admitirá que sobre dichos depósitos se realicen otras construcciones.

- IV.7.3.1** Los depósitos de inflamables con capacidad hasta 500 litros de primera categoría o sus equivalentes, cumplirán lo siguiente:
- Poseerán piso impermeable y estanterías antichisposas e incombustibles, formando cubetas capaces de contener un volumen superior al 100% del inflamable depositado, cuando éste no sea miscible en agua y si lo fuera, dicha capacidad deberá ser mayor del 120%.
 - Si la iluminación del local fuera artificial, la instalación será antiexplosiva.
 - La ventilación será natural mediante ventana con tejido arrestallamas o conducto.
 - Estarán equipados con matafuegos de la clase y en cantidad apropiada.

- IV.7.3.2** Los depósitos de inflamables con capacidad para más de 500 litros y hasta 1.000 litros de primera categoría o equivalentes, además de lo especificado precedentemente, deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos por una distancia no menor de 3,00m., valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos inflamables.

- IV.7.3.3** Los depósitos de inflamable con capacidad para más de 1.000litros y hasta 10.000litros de 1° categoría o sus equivalentes, además de lo especificado en el punto **IV.7.3.1**, cumplirán lo siguiente:
- Poseerán dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego.
Las puertas abrirán hacia el exterior y tendrán cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llave.
 - El piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos a los medios de escape, para que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado, y mediante un sifón ciego de 0,102m. de diámetro se lo conduzca a un estanque subterráneo cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la capacidad del depósito.
Como alternativa podrá instalarse un interceptor de productos de capacidad adecuada.
 - La distancia a otro ambiente, vía pública o lindero, estará en relación con la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3,00m. para cada 1000litros de capacidad, adicionándose 1,00m., por cada 1.000litros o fracción de aumento de la capacidad.
La distancia de separación resultante se duplicará entre depósitos inflamables, y en todos los casos esta separación estará libre de materiales combustibles.

- IV.7.3.4** La equivalencia entre distintos tipos de líquidos inflamables es la siguiente:
1 litro de inflamable de 1° categoría no miscible en agua es igual a 2 litros de 1°categoría miscible en agua y a su vez, cada una de estas cantidades equivale a 3 litros de inflamable similar de segunda categoría.

- IV.7.3.5** En los establecimientos de elaboración, transporte, transformación y almacenamiento de combustibles, se deberá contar con instalación de extinción, adecuada al riesgo.

IV.7.4 RESISTENCIA AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LOS EDIFICIOS

Para determinar las condiciones a aplicar, deberá considerarse el riesgo que implican las actividades predominantes en los edificios, sectores o ambientes de los mismos.
La determinación de los distintos tipos de riesgos, surgirá de la tabla correspondiente.

- IV.7.4.1** La resistencia al fuego de los elementos estructurales y constructivos, se determinará en función del riesgo antes definido y de la carga de fuego, de acuerdo a los cuadros adjuntos al final del capítulo.

IV.7.4.2 Los materiales con que se construyen los edificios serán resistentes al fuego y deberán soportar sin derrumbarse, la combustión de los elementos que contengan de manera de permitir la evacuación de las personas.
En los edificios existentes y cuando las necesidades lo requieran, se deberán introducir las mejoras correspondientes, a los efectos de ajustarlas a lo establecido en el presente punto.

IV.7.5 PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIO- PREVENCIÓNES DE SITUACIÓN

Las Prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra "S" seguida de un número de orden:

Prevención S1:

Si la edificación se desarrolla en pabellones, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público de bomberos sea posible a cada uno de ellos.

Prevención S2:

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de las vías de tránsito y en general, de todo local de viviendas o de trabajo.

La separación tendrá la medida que fije la reglamentación vigente y será proporcional en cada caso a la peligrosidad.

Prevención S3:

Cualquiera sea la ubicación del edificio, estando éste en zona urbana o densamente poblada, el predio deberá cercarse preferentemente (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con un muro de 2,50m. de altura mínima y 0,20m. de espesor de albañilería de ladrillos macizos ó de 0,08m. de hormigón armado.

Prevención S4:

Se ejecutarán pabellones aislados de superficie máxima y separación mínima, fijada por la reglamentación en vigencia, para cada caso y según el grado de peligrosidad, teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

IV.7.6 PREVENCIÓNES DE CONSTRUCCIÓN

Las condiciones de construcción, constituyen requerimientos constructivos que se relacionan con las características del riesgo de los sectores de incendio.

IV.7.6.1 PREVENCIÓNES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

IV.7.6.1.1 Todo elemento constructivo que constituya el límite físico de un sector de incendio, deberá tener una resistencia al fuego, conforme a lo indicado en el respectivo cuadro de resistencia al fuego (**F**) que corresponda, de acuerdo a la naturaleza de la ventilación del local, natural o mecánica.

IV.7.6.1.2 Las puertas que separen sectores de incendio de un edificio, deberán ofrecer igual resistencia al fuego que el sector donde se encuentran, su cierre será automático. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.

IV.7.6.1.3 En los riesgos 3 a 7 , los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencia al fuego mínima de **F60**, al igual que las puertas que abrirán hacia el exterior, con cierre automático y a doble contacto.

IV.7.6.1.4 Los sótanos con superficies de planta igual o mayor que 65,00m²., deberán tener en su techo aberturas de ataque, del tamaño de un círculo de 0,25m. de diámetro, fácilmente identificable en el piso inmediato superior y cerradas con baldosas de vidrio para piso o chapa metálica sobre marco bastidor.
Estas aberturas se instalarán a razón de una cada 65,00m².
Cuando existan dos o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir el requerimiento prescripto.
La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea de libre trayectoria hasta una caja de escaleras, no deberá superar los 20,00m.

Cuando existan 2 o más salidas, las ubicaciones de las mismas serán tales que permitan alcanzarlas desde cualquier punto, ante un frente de fuego, sin atravesarlo.

IV.7.6.1.5 En subsuelos, cuando el inmueble tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta provista de cierre a doble contacto y automático y resistencia al fuego que corresponda.

IV.7.6.1.6 Los elementos que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca al edificio se ubicarán a una distancia inferior a 5,00m. de la línea municipal en el nivel de acceso .

Se asegurará mediante línea y/o equipos especiales, el funcionamiento del equipo hidroneumático de incendio, de las bombas elevadoras de agua, de los ascensores contra incendio, de la iluminación y señalización de los medios de escape y de todo otro sistema relacionado directamente a la extinción y evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de un siniestro.

IV.7.6.1.7 En edificios de más de 25,00m. de altura total, se deberá contar con un ascensor por lo menos, de características contra incendio.

IV.7.6.2 PREVENIONES ESPECIFICAS DE CONSTRUCCIÓN

Las prevenciones específicas de construcción estarán caracterizadas con la letra "C", seguida de un número.

Prevención C1:

Las cajas de ascensores y montacargas estarán limitadas por muros de resistencia al fuego, del mismo rango que el exigido para los muros, las puertas serán a doble contacto y estarán provistas de cierre automático, cumpliendo con lo establecido en **IV.7.6.1.2..**

Prevención C2:

Las puertas, ventanas, enlustrados de cielorraso y techos, deben ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen a partes incombustibles. La Dirección puede aceptar excepciones al cumplimiento de esta prevención, en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

Prevención C3:

Cuando el edificio tenga locales de superficie superior a 1000m²., dichos locales deben subdividirse con muro cortafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan al área antedicha. El muro cortafuego será construido de ladrillos comunes u hormigón, con los espesores mínimos de acuerdo a su altura.

Altura libre	Espesor del muro	
	Ladrillo	Hormigón
Hasta 4 m	0,20 m	0,06 m
Más de 4 m	0,30 m	0,15 m

Se deberá cumplir con lo dispuesto en el punto IV.7.2.7 referido al muro cortafuego.

Para superficies de piso cubiertas que no superen los 2000m², en lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos.

Prevención C4:

Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor de 1500m². En caso contrario se colocará muro cortafuego.

Para superficie cubierta que no supere los 3000m²., en lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos.

Prevención C5:

Si la superficie cubierta encerrada por un local único de la unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede a 60,00m², los muros perimetrales serán de 0,20m de espesor mínimo en albañilería de ladrillo macizo u hormigón armado de 0,10m. de espesor neto. Si la superficie cubierta no excede los 60,00m², los espesores serán de 0,15m y 0,07m. respectivamente.

Los locales de uso diferenciado tendrán entre ellos muros separativos de 0,15m de espesor en albañilería de ladrillo macizo o de 0,07m de hormigón armado.

Prevención C6:

Los muros de un medio exigido de salida general o público, (escaleras, rampas, pasajes, vestíbulos) serán de mampostería, tabiques de hormigón o material incombustible, debiendo reunir los materiales de revestimiento, las escaleras y las rampas estas mismas características.

Prevención C7:

Los sótanos de edificios comerciales e industriales, con superficie de piso igual o mayor a 65,00m², deben tener en su techo aberturas de ataque de un tamaño capaz de inscribir un círculo de 25cm. de diámetro, fácilmente identificado en el piso inmediato superior y cerradas con baldosa de vidrio, vidrios de piso o chapa metálica, sobre un marco o bastidor que en caso de incendio, pueda tirarse con facilidad para pasar por ellas líneas de mangueras con boquillas especiales. Estas aberturas se instalarán a razón de una por cada 65,00m²., su ubicación y señalización será aprobada por División de Bomberos. Cuando haya dos o más sótanos superpuestos, cada uno debe cumplir este requisito.

Cualquier sótano de superficie total mayor de 150,00m²., debe tener por lo menos dos salidas a Piso Bajo, ubicadas en lo posible en extremos opuestos, una de ellas emplazada a no más de 3,00m. del medio de salida o pasillo que a él conduzca. Una salida puede ser a base de “trampa” en el piso para caso de emergencia, sin cerramientos, con traba, siendo su abertura mínima de 0,60m. x 0,60m., con una altura de paso no inferior a 1,20m. Esta abertura debe tener una escalera que puede ser de “gato” o “marinera”.

Prevención C8:

La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más aberturas que las correspondientes a ventilación, visual del operador, salida del haz luminoso de proyección y puerta de entrada, la que abrirá de adentro hacia afuera, a un medio de salida.

La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50m. por lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

La cabina tendrá una resistencia al fuego mínima de F60 al igual que la puerta.

Prevención C9:

- 1) Un local donde se revelen o saquen películas inflamables, será construido en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislado de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados puede construirse un piso alto.
- 2) El local tendrá dos puertas y deben abrir hacia el exterior, alejadas entre sí para facilitar una rápida evacuación, las puertas serán de material incombustible y darán a un pasillo, antecámara o patio, que comunique directamente con los medios de salida exigidos. Sólo pueden funcionar con una puerta de características especificadas en las siguientes secciones:
 - a) Depósito cuyas estanterías están alejadas no menos de 1,00m. del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50m. y que el punto más alejado del local diste no más de 3,00m. del mencionado eje.
 - b) Talleres de revelación cuando sólo se utilicen equipos blindados.
- 3) Los depósitos de películas inflamables, tendrán compartimientos individuales con un volumen máximo de 20,00m²., serán independientes de todo local y sus estanterías serán incombustibles
- 4) La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será a electricidad con lámparas protegidas e interruptores situados fuera del local, y en caso de situarse dentro del local, serán blindados.

Prevención C10:

Sólo puede existir un piso alto destinado para oficina o trabajo, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de trabajo, siempre que posea salida independiente. Se exceptúan estaciones de servicio donde se podrán construir pisos elevados destinados a cochera. En ningún caso se permitirá la construcción de subsuelos.

Prevención C11:

Se colocará un grupo electrógeno de arranque automático, con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.

Prevención C12:

Los muros que separan las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30m. de espesor en albañilería de ladrillo macizo u hormigón armado de 0,07m. de espesor neto, las aberturas que estos muros tengan, serán cubiertas con puertas metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a las salas y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el "foyer", el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficinas de administración, los depósitos para decorados, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

Entre el escenario y la sala, el muro del proscenio no tendrá otra abertura que la que corresponda a la boca del escenario y la entrada a esta sección desde pasillos de la sala. Su coronamiento estará a no menos de 1,00m. sobre el techo de la sala.

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

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura computada a razón de 1,00m² por cada 500,00m². de capacidad del escenario y dispuesta de modo que, por movimiento bascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o sogas "de nylon" o "cadena", sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Los depósitos de decorados, aderezos y ropas, no podrán emplazarse en la parte baja del escenario.

En el escenario, contra el muro del proscenio y en comunicación con los medios exigidos de salida y con otra sección en el mismo edificio, habrá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad de lado no inferior a 1,50m. y 2,50m. de altura y puerta incombustible.

Prevención C13:

Los medios de escape del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras, y rampas) serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes a 2,00m. sobre el solado e iluminadas en las horas de funcionamiento de los locales, por lámparas compuestas por soportes y globos de vidrio, o por sistemas de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas, acumuladores, o desde una derivación independiente del edificio, con un transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión suministrada no constituya un peligro para las personas en caso de incendio.

IV.7.7 PREVENCIÓN PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN

Las prevenciones de extinción constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

IV.7.7.1 PREVENCIÓN GENERAL DE EXTINCIÓN

Todo edificio deberá poseer matafuegos con un potencial mínimo de extinción equivalente a 5 kg. tipo ABC en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, distribuidos a razón de 1 cada 200m² de superficie cubierta o fracción y 1 por piso.

Las clases de estos elementos se corresponderá con la clase de fuego probable.

IV.7.7.1.2 La autoridad competente podrá exigir, cuando a su juicio la naturaleza del riesgo lo justifique, una mayor cantidad de matafuegos, así como también la ejecución de instalaciones fijas automáticas de extinción.

IV.7.7.1.3 Salvo para los riesgos de 5 a 7, desde el segundo subsuelo inclusive hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos conforme a las normas aprobadas.

IV.7.7.1.4 Toda pileta de natación o estanque con agua, excepto el de incendio, cuyo fondo se encuentre sobre el nivel del predio, de capacidad no menor de 20m³, deberá equiparse

con una cañería de 76mm de diámetro, que permita tomar su caudal desde el frente del inmueble, mediante una llave doble de incendio de 63,5 mm de diámetro.

IV.7.7.1.5 Toda obra en construcción que supere los 25.00m. de altura, poseerá una cañería provisoria de 63,5 mm de diámetro interior que remate en una boca de impulsión situada en la línea municipal. Además tendrá como mínimo una llave de 45mm en cada planta donde se realicen tareas de armado de encofrado.

IV.7.7.1.6 Todo edificio con más de 25,00m. y hasta 38,00m. llevará una cañería de diámetro interior con llave de incendio de 45mm en cada piso, conectada en su extremo superior con el tanque sanitario y en el inferior con una boca de impulsión en la entrada del edificio.

IV.7.7.1.7 Todo edificio que supere los 38,00m. de altura cumplirá la condición E1 y además contará con boca de impulsión. Los medios de escape deberán protegerse con rociadores automáticos, complementados con avisadores y/o detectores de incendio.

IV.7.7.2 PREVENCIÓNES ESPECÍFICAS DE EXTINCIÓN

Las prevenciones específicas de extinción estarán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden:

Prevención E1.

Habrá un servicio de agua contra incendio:

- 1) El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, divididos por 45.
Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40,00m.
- 2) Cuando la presión de la red general de la Ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes.
 - a) De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad sea de 10 litros por cada m² del piso, con un mínimo de 10m³ y un máximo de 40m³ por cada 10.000m² de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por m² hasta totalizar una capacidad tope de 80m³. contenida en tanques no inferiores de 20m³ de capacidad cada uno.
 - b) Un sistema hidráulico aprobado por la División de Bomberos que asegure una presión mínima de 1 Kg./cm², descarga por boquillas de 13mm de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando a juicio de la Dirección de Obras Privadas exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema.
- 3) En instalaciones contra incendio de edificios que tengan más de 38,00m. de altura de fachada desde el nivel de la acera, se unirán los extremos de las cañerías de bajada con otra horizontal de un diámetro interior mínimo de 76mm., la que se prolongará hasta la fachada principal, terminando en una válvula esclusa con rosca hembra y anilla giratoria de igual diámetro y características que las colocadas en las mangueras de servicio contra incendio del inmueble. Dicha válvula se ubicará dentro de una cámara de 0,40m. x 0,40m., y 0,23m. de profundidad, situada en la pared de la fachada o en la entrada del edificio próximo a la línea municipal, a 0,60m. del solado con tapa metálica y cerradura inoxidable de fácil apertura. Sobre la tapa se escribirá la palabra "BOMBEROS" de 0,005m de altura. La cañería de bajada en las proximidades del fondo del tanque elevado, tendrá una válvula de retención, que permita solamente la bajada del agua.

Prevención E2

Se colocará en cada piso, en lugares accesibles y prácticos que se indicarán en el proyecto respectivo, matafuegos distribuidos a razón de 1 (uno) por cada 200m² o

fracción de “superficie de piso”, los matafuegos cumplirán lo establecido para matafuegos en el presente Código.

Prevención E3

Habrán necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la División de Bomberos y nunca menor a 20 m³. El nivel del fondo del tanque, estará a no menos de 5m por encima del techo más elevado que requiera esta prevención. El número de bocas y su distribución las determina en cada caso la División de Bomberos. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso

Prevención E4

Cada local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso independiente de superficie de piso no mayor que 600m², excluidos locales sanitarios y pasos generales o públicos, cumplirán con la prevención E2. Si excede de esas superficies, cumplirá además la prevención E1.

La superficie citada se reducirá a 300m² en subsuelos.

Prevención E5

En los locales que requieran esta condición, con superficie mayor de 100m², la estiba distará 1,00m. de ejes divisorios.

Cuando la superficie exceda de 250m², habrá caminos de ronda, a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200m² del solado y su altura máxima permitirá una separación respecto del artefacto lumínico ubicado en la perpendicular de la estiba no inferior a 0,50m.

Prevención E6

Un garaje o parte de él que se desarrolle bajo nivel, contará a partir del 2º subsuelo inclusive con un sistema de rociadores automáticos.

Prevención E7

Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que sumada exceda de los 600m², constará con avisadores automáticos y/o detectores de incendio.

Prevención E8

Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que acumulada exceda los 900m², constará con rociadores automáticos.

Prevención E9

En los estadios abiertos o cerrados con más de 10.000 localidades de capacidad, se colocará un servicio de agua a presión satisfaciendo las prevenciones E1.

IV.7.7.3 POTENCIAL EXTINTOR

IV.7.7.3.1 La cantidad de matafuegos necesarios en los lugares de trabajo y edificios, se determinarán según las características y áreas de los mismos, importancia del riesgo, carga de fuego, clase de fuegos involucrados y distancia a recorrer para alcanzarlos.

Las clases de fuegos se designarán con las letras A; B; C y D y son las siguientes:

- a) Clase A: Fuegos que se desarrollan sobre combustibles sólidos, como ser maderas, papel, telas, gomas, plásticos y otros.
- b) Clase B: Fuegos que se desarrollan sobre líquidos inflamables, grasas, pinturas, ceras, gases y otros.
- c) Clase C: Fuegos que se desarrollan sobre materiales, instalaciones o equipos sometidos a la acción de la corriente eléctrica.
- d) Clase D: Fuegos que se desarrollan sobre metales combustibles, como ser el magnesio, titanio, potasio, sodio y otros.

Los matafuegos se clasifican e identifican asignándoles una notación consistente en un número seguido de una letra, los que deberán estar inscriptos en el elemento con caracteres indelebles.

El número indicará la capacidad relativa de extinción para la clase de fuego identificada por la letra. Este potencial extintor será certificado por ensayos normalizados por instituciones oficiales (Cuerpo de Bomberos de la Policía de Mendoza).

En todos los casos deberá instalarse como mínimo un matafuego cada 200m² de superficie a ser protegida, y uno por planta como mínimo.

La máxima distancia a recorrer hasta el matafuego será de 20,00m. para fuegos de clase A y de 15,00m. para fuegos de clase B.

Previo a la otorgación del certificado de habitabilidad, la Municipalidad deberá certificar que se encuentran colocados los matafuegos en la vivienda.

- IV.7.7.3.2** En aquellos casos de líquidos inflamables (clase B) que presenten una superficie mayor de 1,00m², se dispondrá de matafuegos con potencial extintor determinado en base a una Unidad Extintora clase B por cada 0,10m².de superficie líquida inflamable, con relación al área de mayor riesgo, respetándose las distancias máximas señaladas en el punto anterior.
- IV.7.7.3.3** Siempre que se encuentren equipos eléctricos energizados, se instalarán matafuegos de la Clase C, dado que el fuego será en sí mismo Clase A ó B. Los matafuegos serán de un potencial extintor acorde con la magnitud de los fuegos clase A ó B que puedan originarse en los equipos eléctricos y en sus adyacencias.
- IV.7.7.3.4** Cuando exista la posibilidad de fuego clase D, se contemplará cada caso en particular.
- IV.7.7.3.5** Quedan prohibidos por su elevada toxicidad como agentes Extintores: tetracloruros de carbono, bromuro de metilo o similares. No obstante podrán utilizarse formaciones ó técnicas de aplicación de otros compuestos orgánicos halogenados que sean aceptables a criterios de la autoridad competente.
- IV.7.7.3.6** Corresponderá al propietario incrementar la dotación de equipos manuales, cuando la magnitud del riesgo lo haga necesario, adicionando equipos de mayor capacidad según la clase de fuego, como ser motobombas, equipos semifijos y/u otros similares.
- IV.7.7.3.7** Corresponderá al propietario la responsabilidad de adoptar un sistema fijo contra incendios, con agentes extintor que corresponda a la clase de fuego involucrada en función del riesgo a proteger.
- IV.7.7.3.8** El cumplimiento de las exigencias que impone la presente reglamentación, en lo relativo a satisfacer las normas vigentes, deberá demostrarse en todos y en cada uno de los casos, mediante la presentación de certificaciones de cumplimiento de normas emitidas por entidades reconocidas por la autoridad competente
La entidad que realice el control y otorgue certificaciones, deberá identificarse en todos los casos responsabilizarse de la exactitud de los datos indicados, que individualizan a cada elemento .
La autoridad competente podrá exigir, cuando lo crea conveniente, una demostración práctica sobre el estado y funcionamiento de los elementos de protección contra incendio.
Los establecimientos deberán tener indicado en sus locales y en forma bien visible , la carga de fuego de cada sector de incendio.
- IV.7.7.3.9** El propietario que ejecute por sí el control periódico de recargas y reparación de equipos contra incendios, deberá llevar un registro de inspecciones y tarjetas individuales por equipos que permitan verificar el correcto mantenimiento y condiciones de los mismos.
- IV.7.7.3.10** Cuando los equipos sean controlados por terceros, éstos deberán estar inscriptos en el registro correspondiente, en las condiciones que fija la autoridad competente.
- IV.7.7.3.11** Todo fabricante de elementos o equipos contra incendios, como aquel que realice servicios, reparaciones y/o control de los mismos, deberá estar registrado en el Ministerio de Trabajo y la División Policial de Bomberos.
- IV.7.7.3.12** Los matafuegos se fijarán mediante grampas a una altura de 1.20m y 1.50m sobre el nivel del solado, en los lugares aprobados oportunamente

IV.7.7.3.13 Sobre los elementos de extinción se colocará una figura de diseño y color determinado por bomberos de la provincia, con la finalidad de indicar la ubicación de dichos elementos.
Tanto el tamaño de la figura como la altura de ubicación serán establecidos por la autoridad competente.
Se crea un registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Matafuegos y un registro de Matafuegos

IV.7.8 MEDIOS DE ESCAPE

El diseño de los medios de escape deberá asegurar que al producirse en incendio en cualquier lugar del edificio, las personas puedan desalojar el edificio en condiciones de seguridad y en tiempos mínimos de evacuación.

IV.7.8.1 SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE ESCAPE

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en planta baja, con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas y algún punto del local diste más de 40,00m. de la salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape. Para el segundo medio de escape, puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

IV.7.8.1.1 Los locales interiores en planta baja, que tengan una ocupación mayor de 200 personas, contarán por lo menos con dos puertas lo más alejadas posibles una de otra, que conduzcan a un lugar seguro con salida rápida a la vía pública. La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta, o la abertura exigida como medio de escape, que conduzca a la vía pública, será de 40,00m., medidos a través de la línea de libre trayectoria.

IV.7.8.2 NÚMERO DE SALIDA

En todo edificio con superficie de piso superior de 600m² , excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos medios de escape.

Todos los edificios que en adelante se usen para comercios o industrias, cuya superficie de piso exceda de 600m², excluyendo el piso bajo, tendrán dos medios de escape ajustados a las disposiciones de esta reglamentación , conformando una caja de escaleras. Podrá ser una de ellas auxiliar exterior, conectada con un medio de escape general o público.

IV.7.8.2.1 Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios exigidos de escape.
En todos los casos las salidas de emergencias abrirán en el sentido de circulación.

IV.7.8.3 CAJAS DE ESCALERAS

Las escaleras que conformen cajas de escaleras deberán reunir los siguientes requisitos.

IV.7.8.3.1 Serán construidas en material incombustible y contenidas entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente.

IV.7.8.3.2 Su acceso tendrá lugar a través de puerta de doble contacto, con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la caja.
La puerta abrirá hacia adentro sin invadir el ancho de paso.
Las puertas se mantendrán permanentemente cerradas, contando con cierre automático.

IV.7.8.3.3 En los establecimientos la caja de escaleras tendrá acceso a través de una antecámara con puerta resistente al fuego y de cierre automático en todos los niveles.

Se exceptúan de esta obligación las cajas de escaleras de los edificios destinados a oficinas o bancos cuya altura sea menor de 20,00m.

IV.7.8.3.4 Deberán estar libres de obstáculos no permitiéndose a través de ellas, el acceso a ningún tipo de servicios tales como; armarios para útiles de limpieza, aberturas para conductos de compactadores, puerta de ascensor, hidrantes, etc.
No se admitirá la instalación de montacargas en la caja de escaleras.

IV.7.8.3.5 Cuando tenga una de sus caras sobre una fachada de la edificación, la iluminación podrá ser natural utilizando materiales transparentes resistentes al fuego.

IV.7.8.3.6 Ninguna escalera podrá, en forma continua, seguir hacia niveles inferiores al del nivel principal de salida.

IV.7.8.3.7 Las cajas de escaleras que sirvan a seis o más niveles de salida deberán ser presurizadas convenientemente con capacidad suficiente para garantizar la estanqueidad al humo.
Las tomas de aire se ubicarán de tal forma que durante un incendio el aire inyectado no contamine con humo los medios de escape.
En edificaciones donde sea posible lograr una ventilación cruzada adecuada, podrá no exigirse la presurización.

IV.7.8.4 ESCALERAS AUXILIARES EXTERIORES

Se dotará a todos los edificios de 3 o más plantas a construir, en construcción y a los construidos en un plazo no superior de 180 días, de escaleras exteriores al cuerpo del edificio para que funciones como escaleras incendio. Serán identificadas como SALIDAS DE EMERGENCIA, estas se comunicaran con cada uno de los distintos pisos a través de sus pasillos o paliers, permitiendo una rápida y fluida salida al exterior de los ocupantes.

Las escaleras auxiliares exteriores deberán reunir las siguientes características

IV.7.8.4.1 Serán construidas con materiales incombustibles.

IV.7.8.4.2 Se desarrollarán en la parte exterior de los edificios y deberán dar directamente a espacios públicos abiertos o a espacios seguros que comuniquen a la vía pública.

IV.7.8.4.3 Los cerramientos perimetrales deberán ofrecer el máximo de seguridad al público a fin de evitar caídas.

IV.7.8.4.4 Las dimensiones de los peldaños, el ancho de escalera y demás requisitos técnicos, son iguales a los requisitos para las escaleras interiores.

IV.7.9 INTERVENCIÓN DE LA DIVISIÓN BOMBEROS DE LA PROVINCIA

La Dirección de Obras Privadas puede requerir la intervención de la División de Bomberos de la Provincia en lo relativo a la protección contra incendios.

La intervención de esta repartición será imprescindible cuando:

- a) Se solicite la aprobación de soluciones alternativas, para favorecer la extinción, distintas a las exigidas en este Código.
- b) Sea obligatorio el cumplimiento de la prevención E1.
- c) Se aumente la peligrosidad de los edificios existentes y/o se instalen comercios o industrias que utilicen materias primas o elementos que se presuman de riesgo o peligro.

En todos los casos que sea exigida la intervención de la División de Bomberos de la Policía de Mendoza, se requerirá la presentación del comprobante donde conste que la instalación de extinción ha sido realizada y está en condiciones de funcionamiento, como así también se requerirá el certificado de aprobación de soluciones alternativas.

IV.7.9.1 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA APROBACIÓN CON INTERVENCIÓN DE LA DIVISIÓN DE BOMBEROS DE LA PROVINCIA

Cuando se requiera la intervención de la División de Bomberos de la Policía de Mendoza, se deberá obtener el comprobante de aprobación del sistema, previo a dar por concluida la aprobación Municipal.

Para la obtención del correspondiente comprobante, se deberá presentar a la División de Bomberos la siguiente documentación:

- Nota de estilo firmada por el propietario y profesional interviniente.
- Tres juegos de planos, donde se indique:
El sistema adoptado, cañerías, sección, tipo de extinción, prevenciones de construcción y todo aquello requerido por las presentes disposiciones.
- Memoria descriptiva o protocolo de los equipos.

Una vez aprobada la documentación por parte de la División de Bomberos, se remitirá a la Municipalidad el expediente conformado por un juego de planos aprobados, las recomendaciones de instalación y/o construcción y la resolución de aprobación.

IV.7.9.2 INSPECCIONES A REALIZAR POR LA DIVISIÓN DE BOMBEROS

Las inspecciones serán del tipo abiertas. La División de Bomberos de la Provincia podrá realizar inspecciones cuando ella lo considere conveniente, a modo de ejemplo, en las siguientes etapas:

De las cañerías, previo a su tapado.

De las instalaciones terminadas y funcionando, previo a la habilitación de la obra.

De edificios existentes no aprobados inicialmente para la actividad que se solicita instalar o cuando se incremente la existente, haciendo variar las condiciones iniciales de funcionamiento.

De las inspecciones realizadas se deberá dejar constancia, mediante certificaciones e inscripción en el Libro de Obra con la correspondiente firma del funcionario de Bomberos.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad, la Municipalidad deberá incorporar en el expediente de construcción, el certificado de final de obra del sistema contra incendio adoptado a tal efecto.

TABLA DE RIESGO POR ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PREDOMINANTE	CLASIFICACION DE LOS MATERIALES SEGUN SU COMBUSTION						
	RIESGOS						
	1	2	3	4	5	6	7
RESIDENCIAL ADMINISTRATIVO	NP	NP	R3	R4	—	—	—
COMERCIAL INDUSTRIAL DEPOSITO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
ESPECTACULOS CULTURA	NP	NP	R3	R4	—	—	—

R1:EXPLOSIVO ; R2:INFLAMABLE ; R3:MUY COMBUSTIBLE ; R4:COMBUSTIBLE ; R5:POCO COMBUSTIBLE ; R6:INCOMBUSTIBLE ; R7:REFRACTARIOS ; NP:NO PERMITIDO
EL RIESGO 1 EXPLOSIVO SE CONSIDERA SOLAMENTE COMO FUENTE DE IGNICION

RESISTENCIAS AL FUEGO NORMALIZADAS Y OBTENCION DE LAS CARGAS DE FUEGO

RESISTENCIA AL FUEGO CLASE	DURACION DE ENSAYO	DENOMINACION
F30	30 MINUTOS	RETARDADOR
F60	60 MINUTOS	RESISTENTE AL FUEGO
F90	90 MINUTOS	RESISTENTE AL FUEGO
F120	120 MINUTOS	RESISTENTE AL FUEGO
F180	180 MINUTOS	ALTAMENTE RESISTENTE AL FUEGO

$$Q=R/S \quad R= \frac{P_i \times K_i}{4.400\text{cal/kg}}$$

Q=CARGA DE FUEGO—PESO DE MADERA POR UNIDAD DE SUPERFICIE
R=RELACION ENTRE MATERIAL EMPLEADO Y LA MADERA PATRON
S=SUPERFICIE DEL SECTOR EN CONSIDERACION
P_i=CANTIDAD EN KILOS DE MATERIALES COMBUSTIBLE
i=CAPACIDAD CALORIFICA

TABLA DE RIESGO PARA CARGA DE FUEGO PARA LOCALES VENTILADOS NATURALMENTE

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	1	2	3	4	5
HASTA 15Kg/m ²	-	F60	F30	F30	-
DESDE 16 HASTA 30Kg/m ²	-	F90	F60	F30	F30
DESDE 31 HASTA 60Kg/m ²	-	F120	F90	F60	F30
DESDE 61 HASTA 100Kg/m ²	-	F180	F120	F90	F60
MAS DE 100Kg/m ²	-	F180	F180	F120	F90

PARA LOCALES VENTILADOS MECANICAMENTE

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	1	2	3	4	5
HASTA 15Kg/m ²	-	NP	F60	F60	F30
DESDE 16 HASTA 30Kg/m ²	-	NP	F90	F60	F60
DESDE 31 HASTA 60Kg/m ²	-	NP	F120	F90	F60
DESDE 61 HASTA 100Kg/m ²	-	NP	F180	F120	F90
MAS DE 100Kg/m ²	-	NP	NP	F180	F120

PROTECCION MINIMA DE PARTES ESTRUCTURALES

PARTE ESTRUCTURAL A SER PROTEGIDA	TIPO DE PROTECCION	ESPESOR MINIMO EN CENTIMETROS				
		F30	F60	F90	F120	F180
					0	0
COLUMNAS DE ACERO	HORMIGON	2.5	2.5	3.0	4.0	5.0
ACERO EN COLUMNAS Y VIGAS PRINCIPALES DE HORMIGÓN	RECUBRIMIENTO	2.0	2.5	3.0	4.0	4.0
ACERO EN VIGAS SECUNDARIAS DE HORMIGON Y	RECUBRIMIENTO	1.5	2.0	2.5	2.5	3.0

EN LOSAS						
VIGAS DE ACERO	LADRILLO CERAMICO	3.0	3.0	5.0	6.0	10.0
VIGAS DE ACERO	BLOQUES DE HORMIGON	5.0	5.0	5.0	5.0	10.0
VIGAS DE ACERO	REVOQUE DE CEMENTO SOBRE METAL DESPLEGADO		2.5		7.0	
VIGAS DE ACERO	REVOQUE DE YESO SOBRE METAL DESPLEGADO		2.0		6.0	

ESPESOR DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCION DE SU RESISTENCIA AL FUEGO

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	F30	F60	F90	F120	F180
DE LADRILLOS CERAMICOS MACIZOS MAS DEL 75% DEL MURO, NO PORTANTE	8	10	12	18	24
IDEM ANTERIOR, PORTANTE	10	20	20	20	30
DE LADRILLOS CERAMICOS HUECOS, NO PORTANTES	12	15	24	24	24
IDEM ANTERIOR, PORTANTE	20	20	30	30	30
DE HORMIGON ARMADO (ARMADURA SUPERIOR A 0.2% EN CADA DIRECCION), NO PORTANTE	6	8	10	11	14
DE LADRILLOS HUECOS DE HORMIGON, NO PORTANTE		15		20	

EL ESPESOR DE LOS ELEMENTOS ESTA DADO EN CENTIMETROS

CUADRO DETALLE DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS

	S				C									E													
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Gobierno: Edif. Administ. del Estado	1		3		1	2				6	7						13	1							7		
Seguridad: Policía, Est. Penales, Bomberos	1		3		1	2	3			6	7						13	1							7		
Transporte:																											
Estac de Pasajero	1		3		1	2	3			6	7						13		2								
Estac. de Carga	1		3		1	2	3			6	7						13				4	5			7		
Instrucción: Inst. de Enseñ., Escuel, Colegio, Conservatorio	1		3		1	2	3			6	7						13				4				7		
Religión: Templos			3		1	2	3			6	7						13				4				7		
Cultura:																											
Bibliot, Archiv			3		1	2	3			6	7	8					13				4				7		
Museos, Auditor.					1	2	3			6	7	8					13				4				7		
Exposic., Locales uso permanente	1		3		1	2	3			6	7	8					13				4				7		
Estud. Radiofónico					1	2	3			6						12	13				4				7	8	
Estudios T.V.	1		3		1	2	3			6	7	8				12	13				4				7	8	
Salas de reunion					1	2	3			6	7						13		2								
Sanidad y Salubridad:																											
Policlínicos	1		3		1	2	3			6	7				11	13				4				7			
Sanatorios	1		3		1	2	3			6	7				11	13				4				7			
Preventorios	1		3		1	2	3			6	7				11	13				4				7			
Maternidad y Clínicas:																											
Con internado			3		1	2				6	7				11	13				4				7			
Sin internado			3		1	2				6	7				11	13				4				7			
Cari- dad: Asilos, Refug.	1		3		1	2				6	7						13				4				7		
Diver- sión: Boites, Cabarets, Salas Bailables, Ferias y Locales de uso permanente			3		1	2	3			6	7						13				4				7	8	
Espectáculos:																											
Teatros			3		1	2	3		5	6	7	8				12	13	1	2	3					7	8	
Cines			3		1	2	3		5	6	7	8					13	1	2						7	8	
Microc. Privados			3		1	2	3			6	7	8					13				4				7	8	
Circos y Atracciones:																											
Ambulantes			2														13		2								
Permanentes	1		3	4	1	2	3	4	5							12	13				4				7		
Asociaciones:																											
Clubes			3		1	2		4	5	6	7						13		2								
Asoc. Deportivas	1				1	2		4	5	6	7						13		2								
Estadios:																											

Abiertos		1 2	6 7	13	1	9
Cerrados		1 2 4 5 6 7		13	1	9
Viviendas:						
Colectivas	3	1	6 7	13	2	
Hotel hasta 30 dorm.	3	1 2	6 7	13	4	7
Hotel más de 30 dorm.	3	1 2 3	6 7	13	1 2	7
Posadas	3	1 2	6 7	13	4	7
Comercio e Industria:						
Bancos		1 2 4 6 7		13	4	7
Escrit. u Oficinas		1 2 4 5 6 7		13	2	
Comercios		1 2 4 5 6 7		13	4	7 8
Restaur.,Café,Bar		1 2 4 5 6 7		13	4	7 8
Mercados	1 3	1	4 6 7	13	4	7
Laboratorios		1 2	5 6 7	13	4	7
Gomerías	1 3	1	4 5 6 7	13	4	7 8
Est. de Servic., Reparac. y Abast. Automot.	1 3	1 3	5	10 13	4	6 7
Cochera descubierta	3		5	13	2	
Cochera Cubierta/s/serv de rep. y abastecim.						
Hasta 20 autom.	3	1 2		10 13	4	7 8
Más de 20 autom.	1 3 4	1 2 3	5	10 13	1 2	6 7 8
Garages Cubierta/s/serv de rep. y abastec						
Hasta 20 autom.	1 3	1 2 3	5	10 13	4	7 8
De 21 a 50 autom.	1 3	1 2 3	5	10 13	1 2	7 8
Más de 50 autom. y/o c/más de 1 piso de alto y/o más de 1000m2 de sup de estacion.	1 3	1 2 3	5	10 13	1 2	6 7 8
Fabrica o taller que elabor. mat. o prod.:						
Muy combustibles	1 3	1 2 3	5 6 7	10 13	1	5 7 8
Menos combustibles	1 3	1 2	4 5 6 7	13	4	7 8
Depósito de mercad.:						
Muy combustibles	1 2 3	1 2 3	5 6 7	10 13	4	5 7 8
Poco combustibles	1	1 2	4 5 6 7	13	2	
En tránsito	1 2 3	1 2 3	5 6 7	10 13	4	5 7 8
De mat. muy comb. al aire libre(aserradero)	1 2 3			13	4	5
Est. cinematográficas	1 3	1 2 3	5 6 7	10 13	4	7 8
Explosivos: Elab. y manipulación						
Hasta 20kg. de	1 2 3 4	1 2 3	5 6 7	10 13	2	7 8

polv. u otro expl. equiv. de cualq. Tipo			
Más de 20kg. de polv. u otro expl. equiv. de cualq. Tipo	1 2 3 4	1 2 3 5 6 7 10 13	1 2 5 7 8
Almac. y venta:			
Hasta 20kg. de polv. u otro expl. equiv. de cualq. Tipo	1 2 3	1 2 3 5 6 7 10 13	2 7 8
Más de 20kg. de polv. u otro expl. equiv. de cualq. Tipo	1 2 3	1 2 3 5 6 7 10 13	1 2 5 7 8
Hasta 150lts. inflam. 1ra. categ. o equiv. de cualq. tipo no cont. en tanques subt.(pintur)	1 2 3	1 2 3 5 6 7 10 13	2 7 8
Más de 150lts. inflam. 1ra. categ. o equiv. de cualq. tipo no cont. en tanques subt.	1 2 3	1 2 3 5 6 7 10 13	2 7 8
Inflamables:			
Hasta 150lts. inflam. 1ra. categ. o equiv. de cualq. tipo	3	1 2 3 5 6 7 10 13	2 7 8
Más de 150lts. inflam. 1ra. categ. o equiv. de cualq. tipo	1 2 3	1 2 3 5 6 7 10 13	1 2 5 7 8
Revelado, revis., manip. y depós. pelíc. cinemat. c/soport. inflam.	1 3	1 2 3 5 6 7 9 10 13	4 7 8

IV.7.10 DE LA ILUMINACIÓN ARTIFICIAL PARA LUZ DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACIÓN

En los edificios que a continuación se detallan es obligatorio contar con instalaciones eléctricas de luz artificial (de emergencia y señalización) en todos los medios de accesos y circulación (corredores, rampas, escaleras, palieres, etc.):

- Cines y teatros.
- Estadios abiertos o cerrados.
- Estudios radiofónicos y de televisión.
- Salas de baile.
- Edificios de sanidad,(hospitales, sanatorios, etc.)
- Edificios de propiedad horizontal :(10 ó más unidades).
- Edificios industriales.
- Edificios educacionales.
- Edificios comerciales y depósitos.
- Hoteles, residenciales, hogar de ancianos, etc.

- IV.7.10.1** El encendido de las luces de seguridad o emergencia se producirá automáticamente y en forma instantánea por falta de suministro de energía. En caso de siniestro, permitirá la total evacuación del edificio, manteniendo el nivel lumínico exigido en el punto **IV.7.10.3**, funcionando durante un periodo no menor de dos horas. La señalización se efectuará por medio de elementos luminosos que indicarán las vías de escape o circulaciones hacia un medio exigido de salida, las cuales deberán permanecer señalizadas e iluminadas permanentemente, cuando se encuentren a oscuras los espacios colindantes. El nivel lumínico de este último sistema será el que corresponde al inciso a) del punto **IV.7.10.3**.
- IV.7.10.2** La alimentación de los sistemas de iluminación de emergencia, sean con centrales o autónomos, de servicio permanente o no, usarán baterías selladas y libres de mantenimiento, provistas con sistema de carga automática y detector de fallas de tensión para encendido instantáneo (no más de 5 segundos). Todos los sistemas, o equipos deberán estar aprobados por un organismo competente, reconocido por el Municipio.
- IV.7.10.3** El nivel de iluminación para los dos tipos de luz de emergencia será el siguiente:
- De reserva: 1/3 del nivel medio correspondiente al local, según lo establece la norma IRAM AADLJ 20-06, a objeto de continuar con las actividades normales.
 - De escape: 1 (un) lux a nivel de piso en el lugar más desfavorable como mínimo.
- IV.7.10.4** Los sistemas de luz de emergencia deben estar diseñados e instalados de tal manera que la falta de una luminaria o equipo no deje espacio alguno en oscuridad total, para ello se debe determinar el cociente de utilización más adecuado en función de la eficacia y distribución de las luminarias, su altura de montaje, las dimensiones del local y la reflexión de las paredes, techos y suelo.
- IV.7.10.5** Los sistemas de luces de emergencia para salas de cirugía en hospitales y clínicas, o cualquier otro caso especial similar, deberán estar alimentados por grupos electrónicos para un nivel de iluminación adecuado a las normas IRAM AADLJ 20-06, ante la falta de energía eléctrica.
- IV.7.10.6** Las baterías de alimentación de los sistemas de emergencia con centrales deben ser sellados, recargables, libres de mantenimiento y encontrarse en lugares accesibles y adecuados a los efectos de ser inspeccionados periódicamente por el responsable de mantenimiento para verificar su perfecto funcionamiento.
- IV.7.10.7** La instalación eléctrica para alimentar los sistemas de luz de emergencia y señalización, deberán ser independientes de todo tipo de instalación y ajustarse a las normas del presente Código.
- IV.7.10.8** Los edificios existentes indicados en el artículo IV.7.10 y que no cuenten con los sistemas de iluminación de emergencia y señalización establecidos en la presente disposición, tendrán un plazo de 6 (seis) meses para ajustarse a la misma.

IV.8 SEPARACIÓN DE COLINDANCIA

IV.8.1 EN MUROS DIVISORIOS

IV.8.1.1 Toda nueva construcción debe separarse de sus linderos, una distancia suficiente que impida el choque durante las deformaciones producidas por la acción sísmica. La presente disposición de separación de colindancia rige para los edificios y/o construcciones generales, estando exceptuados de ésta obligación los muros de cercos.

IV.8.1.2 En todos los casos, deberá dejarse una separación no menor de $0,002 H$ con respecto al plano límite de su propiedad, con un mínimo de 2,5 cm, siendo H la altura del edificio con respecto al nivel de vereda.

IV.8.1.3 Toda nueva construcción a realizarse cuyos linderos ya posean edificios con muros sobre el eje medianero o no, deberán separarse del paramento exterior de los edificios existentes en una distancia de: $x > 0,002 H_a + 0,002 H_b > 5\text{cm}$.

IV.8.1.4 En los planos de construcción presentados para su aprobación debe figurar claramente ubicada la posición relativa del o los muros divisorios con respecto al límite de separación de las propiedades. Cuando se cumpla el caso indicado en el punto IV.8.1.3, se deberá acotar la separación entre paramentos.

IV.8.1.5 Los edificios proyectados y construidos simultáneamente, con un único estudio estructural, podrán vincularse entre sí, previo compromiso legalizado, de ambos propietarios, a no introducir modificaciones independientes que puedan alterar las condiciones de seguridad establecidas. También se podrá vincular una construcción nueva con una existente, cuando se cumpla lo establecido en el punto 6-1 del Código de Construcciones Antisísmicas. En caso de realizarse la vinculación con una construcción vecina, se deberá contar con la autorización escrita y legalizada del propietario colindante, salvo que se demuestre que la modificación introducida no aumenta las solicitaciones en el edificio colindante.

IV.8.1.6 A los efectos de cumplimentar lo requerido para aislación térmica y acústica de muros exteriores, se considerará como tal, a aquel muro que linda con patios o espacios abiertos del predio vecino. Por el contrario, aquel muro que es contiguo al divisorio del edificio vecino, queda liberado del cumplimiento del mencionado requisito, mientras subsista tal condición y el muro divisorio existente tenga la aislación térmica y acústica reglamentaria.

IV.8.1.7 Cuando se construyan simultáneamente dos edificios, ambos en colindancia, la realización de los muros aludidos estará a cargo de ambos propietarios. En caso de ser un edificio que se construye en colindancia con otro existente, el trabajo estará a cargo del propietario del edificio en construcción. En todos los casos los gastos que demanden estos cerramientos serán pagados por el propietario en un todo de acuerdo con las condiciones que sobre medianería son contempladas en el Código Civil.

IV.8.1.8 Como norma general, los muros divisorios de patios y de cierre, tendrán el ancho mínimo necesario que aseguren su estabilidad, incluida la acción sísmica, debiendo contar con los elementos estructurales que aseguren su estabilidad a la acción de los esfuerzos a que estén sometidos.

IV.8.2 POR DILATACIÓN Y FORMAS

IV.8.2.1 En juntas de dilatación rige el mismo criterio que con respecto al de separación de colindancia.

IV.8.2.2 Los edificios de varios cuerpos o con planta en forma de L, T ó H y en general irregulares, deben proyectarse divididos en cuerpos separados en plantas regulares, salvo que por petición en contrario y técnicamente fundamentado, la Dirección de Obras Privadas acepte otro criterio.

IV.8.3 JUNTAS DE SEPARACIÓN

IV.8.3.1 El espacio que separa a dos muros colindantes debe ser totalmente cerrado por medio de aleros, pantallas y/o láminas metálicas o de material elástico o flexible, poniendo especial cuidado en la junta horizontal superior. El sistema que se proponga deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas, estos cerramientos no deben constituir obstáculos para la libre oscilación de los edificios.

IV.8.3.2 Igual requisito regirá para las separaciones por dilatación y formas.

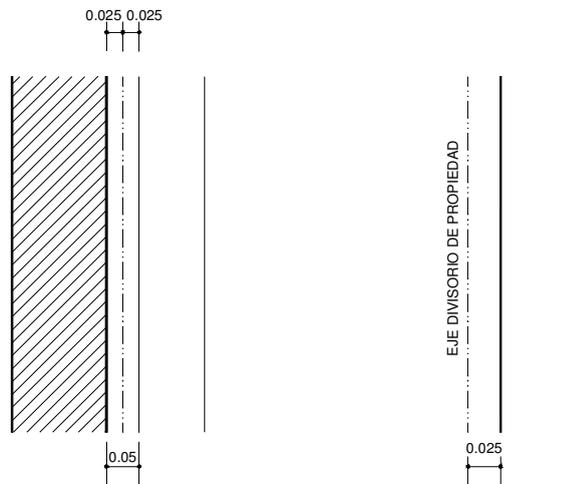
SEPARACIONES DE COLINDANCIA - CÁLCULO

Edificio A : $0.002 \times H_a < X_a > 0.025\text{m}$.

Edificio B : $0.002 \times H_b < X_b > 0.025\text{m}$.

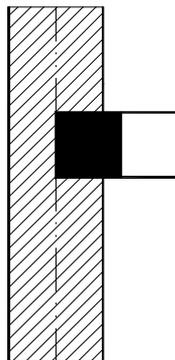
TOTAL : $X_a + X_b < X > 0.05\text{m}$.

PARA MUROS DIVISORIOS EXISTENTES CON SEPARACION Y PARA LIMITE ABIERTO

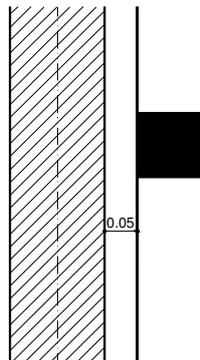


PARA MUROS MEDIANEROS EXISTENTES REGLAMENTARIOS

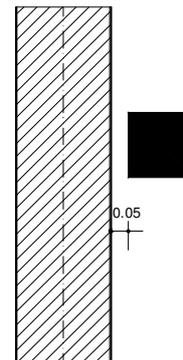
1- INCORPORACION DE LA ESTRUCTURA AL MURO EXISTENTE CON VERIFICACION SISMICA DEL CONJUNTO.



2- SEPARACION TOTAL AL MURO EXISTENTE CON ESTRUCTURA Y MURO NUEVOS

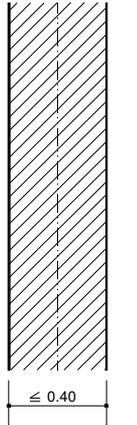


3- SEPARACION ESTRUCTURAL UTILIZANDO EL MURO EXISTENTE COMO CERRAMIENTO



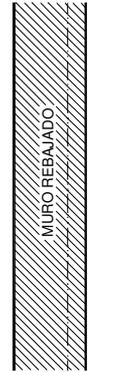
PARA EL CASO "1" SE DEBERÁ PRESENTAR AUTORIZACION LEGALIZADA DEL PROPIETARIO COLINDANTE CUYO MURO MEDIANERO SE UTILIZA

**EN MUROS DE HASTA 0.40 m.
DE ESPESOR**



EL NUEVO MURO SE ADOSA AL
DE ADOBES SIN SEPARACION
ENTRE AMBOS

**EN MUROS DE MAS DE 0.40 m.
DE ESPESOR**



1- SE PERMITE REBAJAR EL MURO
DE ADOBES HASTA UN ESPESOR
MINIMO DE 0.40 m.

2- REBAJADO EL MURO SE PROCEDE
COMO PARA LOS DE ESPESOR
INFERIOR O IGUAL A 0.40 m.

CAPÍTULO V

NORMAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

Los artículos:

- V.1 DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**
- V.2 DE LAS CIRCULACIONES**
- V.3 DE LOS ANUNCIOS**

se corresponden textualmente con los establecidos en la ordenanza 5741/97, 6247/99, 6249/99 y la legislación vigente a la fecha referida al tema.

Esta Comisión consideró que los mismos deberán analizarse bajo la óptica de un **Plan Director**, por lo tanto los artículos de referencia no han sido modificados, continuando la aplicación de los mismos.

V.4. DE LA OBLIGATORIEDAD DE GARAJES (COCHERAS)

Todo nuevo edificio destinado parcial o totalmente a viviendas colectivas, oficinas, hoteles, moteles, residenciales y/u otra modalidad que requiera de estacionamiento público o privado, cuando superen la cantidad de 5 departamentos o viviendas, locales de oficina, habitaciones de hoteles o de moteles o de residenciales o similares respectivamente, está obligado a destinar una superficie libre cubierta o descubierta (la que no podrá computarse como superficie libre del predio) equivalente al 10% de la superficie cubierta del edificio para ser destinado a estacionamientos.

V.4.1.

En la zona comercial no se permitirá garajes o estacionamientos con capacidad menor de 10 automóviles o con un mínimo de 300 m² de superficie útil.

Art. V.4.2. Usos:

No se permitirá la utilización de los espacios reservados a garajes o estacionamientos de vehículos para otros usos, ni podrán usarse en caso de ser de superficie descubierta para computarse como superficie libre para el factor de ocupación del suelo.

Los garajes de viviendas individuales, deberán cumplir con el Art. V.4.3. de la presente Ordenanza

Art. V.4.3. Accesos y salidas:

Incluye cumplimiento obligatorio para garajes de viviendas individuales.

Cada Edificio, predio, local, o espacio destinado a estacionamiento o garaje, destinado parcial o totalmente a vivienda individual, viviendas colectivas, oficinas, hoteles, moteles, residenciales y/u otra modalidad que requiera de estacionamiento público o privado, deberá disponer como máximo de un acceso y una salida por cada frente, cuyos anchos oscilaran entre 2,50 y 3,00 mts. Cada uno. En caso de acce-

sos y salidas coincidentes, podrá llegarse a un máximo de 6,00 mts igual que en casos de garajes o cocheras dobles.

Los accesos deberán estar ubicados a mas de 10,00 mts de la intersección de la línea de edificación y nunca en las ochavas.

Cuando acceso y salida no sean coincidentes entre ellas, deberá dejarse un espacio no menor de 6,00 mts. libres de vereda.

Cuando la salida constituya un medio común de acceso y salida con un edificio de viviendas colectivas, se diferenciará el paso destinado para las personas, mediante vereda sobreelevada, la puerta del garaje estará ubicada detrás de la salida y/o acceso del edificio.

Las puertas de los garajes no podrán en ningún caso rebasar la línea municipal.

La acera frente a la entrada no podrá tener desniveles hacia el predio. El solado de la vereda, en correspondencia con la entrada a edificios de cocheras de mas de 10 automóviles será de hormigón con tratamiento antideslizante.

Cuando el arranque de la rampa esté próximo a la línea municipal, estará precedido de un relleno horizontal de longitud no menor de 6,00 mts., este relleno se repetirá a nivel de cada piso.

El ancho de la rampa, incluida vereda, no será inferior a 3,00 mts, debiendo ampliarse convenientemente en las curvas.

La pendiente no será mayor de 0,20 mts. por cada metro. Las curvas serán peraltadas. La unión en las distintas pendientes se hará mediante curvas de transición de radio no menor de 2,00 mts.

En toda la extensión de la rampa habrá una vereda de ancho no inferior a 0,60 mts. con su solado a 0,12 mts. de la rampa.

En garajes públicos y/o colectivos a distinto nivel de la cota de vereda habrá por lo menos una escalera en comunicación directa al piso de acceso al edificio, la que deberá cumplir como mínimo con las especificaciones de escaleras secundarias. Cualquier servicio complementario de la cochera, no deberá trascender a la vía pública ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio.

En garajes públicos y/o colectivos, será obligatoria la colocación de dispositivos luminosos y sonoros que indiquen la salida de vehículos hacia la vía pública.

El solado del garaje y el de las rampas será de superficie impermeable y antideslizante.

En garajes públicos y/o colectivos, la pendiente de los solados será del 2% hacia los desagües, que se colocarán en la zona destinada a la circulación de los automotores en número suficiente. Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores.

V.4.4. Distribución de los vehículos:

La distribución de los vehículos dentro del garaje se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicándolos de forma tal que permanentemente quede libre el camino para cada vehículo entre la vía de circulación y el sitio en que se guarde el mismo.

Se presentará un gráfico de circulación, forma de maniobra, movimiento de vehículos, rampas, montacargas, etc., que demuestre lo anterior. Se considera como superficie útil el espacio de 2,40 x 5,50 m. por vehículo.

V.4.5. Instalación eléctrica:

Será blindada o embutida en los muros. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomacorrientes, etc., se colocarán a no menos de 1,20 m. sobre el solado y en un todo de acuerdo con la Ordenanza General N° 72/83.

Art. V.4.6. Revestimientos:

Los paramentos internos de las cocheras serán revocados y contarán con revestimiento impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceite; de superficie lisa y resistente hasta una altura de 1,20 m. medidos sobre el solado.
Los muros y techos de separación con viviendas deberán ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.

Art. V.4.7. Defensas:

Se colocarán defensas empotradas en el solado y emplazadas de tal modo que eviten el choque contra muros divisorios o separativos con otras unidades locativas del mismo edificio.

CAPÍTULO VI

REFORMAS Y/O AMPLIACIONES EN LOS EDIFICIOS

VI.1 DEFINICIONES

Al sólo efecto de la interpretación del presente artículo, defínase los siguientes términos:

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

VI.2 EDIFICIOS CONSTRUIDOS CONFORME AL CÓDIGO

Todo edificio existente se podrá reparar, refaccionar, reformar o ampliar, siempre que los trabajos a realizar cumplan con todas las disposiciones del presente Código. No se permitirán aquellos trabajos que siendo reglamentarios en sí, dejen en condiciones antirreglamentarias los sectores existentes.

VI.2.1 OBRAS FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Queda terminantemente prohibido hacer obras de ampliación, reformas, reparación y/o refacción en edificios que se hallen fuera de la Línea Municipal de edificación o que hallándose en ella formen esquina que no esté ochavada.

El que efectuare estos trabajos estará obligado, una vez constatado el hecho, a demoler el muro de fachada y ponerlo en línea u ochava.

VI.3 EDIFICIOS REGLAMENTARIOS NO CONFORME A CÓDIGO

VI.3.1 REPARACIONES Y/O REFACCIONES

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

VI.3.2 REFORMAS

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

VI.3.3 AMPLIACIONES

Solamente se permitirán ampliaciones que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Cualquiera sea su superficie, la ampliación se deberá ajustar al Código de edificación en lo que corresponda.
- b) Que no se supriman parcial o totalmente las condiciones de iluminación y/o ventilación de los locales existentes, salvo que aún con la supresión queden los locales en condiciones reglamentarias o se proponga dicha adecuación.
- c) Si la ampliación incluye la transformación o el anexo de un sector, tanto la ampliación como dicho sector deberán ajustarse al Código de Edificación.

- d) Para ampliaciones mayores del 70 % de la superficie cubierta a mantener, la totalidad del edificio deberá responder a todas las exigencias del presente Código, debiéndose presentar en conjunto con la ampliación, la adecuación del sector existente. Si la adecuación no pudiera ser total, la propuesta pasará a consideración de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.
- e) Cuando el volumen de construcción existente y el a construir sean, por separado, de envergadura, las dimensiones del terreno lo permitan y por su localización sea deseable un incremento en la densidad de población y/o en la superficie de ocupación del terreno, conforme a la zonificación y a los usos permitidos vigentes, la Dirección de Obras Privadas, previo informe técnico de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, podrá disponer por vía de excepción que la ampliación se considere como nuevo edificio, aún cuando aquella se realice en un predio con edificación existente, con ingreso común a ambos y aún con vinculaciones funcionales y/o especiales.
En tal caso, la nueva construcción deberá responder a la totalidad de las normas establecidas en el presente Código, pudiendo la Dirección de Obras Privadas, fijar las condiciones que en cada caso deba cumplir el conjunto.

VI.3.4 CAMBIO DE USOS Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS CON USOS NO PERMITIDOS EN LA ZONA

Solamente se permitirán cambios de usos en los edificios reglamentarios no conforme a este Código, cuando dicho cambio responda a la nueva zonificación, usos establecidos y normas de carácter funcional para el nuevo destino del edificio.

No se autorizarán ampliaciones de edificios con usos no permitidos y/o la ampliación de rubros, potencia e instalación de usos no establecidos para la zona, aún cuando la ampliación sea destinada a un uso permitido. Solo podrán exceptuarse dichas ampliaciones cuando estén comprendidos los usos en lo establecido en lo que respecta a Zonificación y Clasificación de los Usos.

VI.4 EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS

VI.4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

VI.4.1.1 SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

- a) **Edificios reglamentarios sismo resistente.**
Son aquellos construidos con materiales aprobados según las normas municipales en vigencia, y que cuentan con documentación técnica visada por la autoridad municipal competente de acuerdo al Código de construcciones Antisísmicas vigente.
- b) **Edificios viables para ser transformados en sismo resistente.**
Son aquellos construidos con los materiales aprobados por las normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales, o de antecedentes municipales de visación de estructura; y que están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismo resistentes, o en su defecto, aceptar la inclusión de estructuras reglamentarias, sólo en el caso en que tales construcciones cuenten con muros de mampostería portante y/o resistentes a fuerzas horizontales, según lo definido por las normas vigentes, en cuyo caso deberá verificarse prácticamente la existencia de arrostramientos reglamentarios.
- c) **Edificios no aptos para ser sismo resistente.**
Son aquellos construidos con los materiales aprobados por las normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales, o de an-

tededentes municipales de visación de estructuras y que no están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismo resistente.

d) **Edificios no viables para ser sismo resistente.**

Son aquellos construidos con mampostería de adobes y/o adobe y ladrillo y/o con otros materiales y/o sistemas constructivos, no aprobados por normas municipales en vigencia.

VI.4.1.2

CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SUS USOS

a) **Edificios de uso público**

Construcciones en las que el colapso tiene graves repercusiones como:

1) **Edificios Públicos**

Dependencias Gubernativas, Nacionales, Provinciales y Municipales.

2) **Edificios Educativos**

Escuelas, Colegios, Universidades, Guarderías, Jardines de Infantes, Academias, Institutos de Enseñanza, etc.

3) **Edificios Sanitarios**

Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Salas de primeros Auxilios, Centros de Salud.

4) **Edificios con Elevado Factor de Ocupación**

Templos, Estadios, Cines, Teatros, Auditorios, Terminales y Estacionamientos de transporte de pasajeros, Cuarteles militares, Edificios para Bomberos y Policiales, Mercados, etc.

5) **Edificios con contenido de gran valor**

Museos, Bibliotecas, Edificios Históricos, Galerías de Exposiciones, Centros Culturales, etc.

6) **Edificios con Contenidos de Gran Importancia Pública**

Centrales Telefónicas, Plantas de Bombeo, Centrales Eléctricas, Plantas Transmisoras de Radio y Tv, etc.

7) **Edificios Habitacionales Públicos**

Hoteles, Residenciales, Hostelerías y Hospedajes, Moteles, Apart-Hotel, Hogares de Ancianos, Asilos, Hogares de Estudiantes en tránsito, etc.

b) **Edificios de uso semi-públicos**

Son aquellos de acceso indiscriminado de público no incluido en a) , tales como: Oficinas, Industrias, Comercios y demás que no fueran viviendas.

1) **Edificios con elevado factor de ocupación**

Confiterías, Restaurantes, Café Concert, Club Nocturno, Bowling, Pool, Boite, Billares, Juegos mecánicos, Grandes Tiendas, Centros Comerciales, Grandes Industrias, etc.

2) **Edificios con bajo factor de ocupación**

Comercios en general no incluidos en 1), Oficinas en General, Estudios profesionales, consultorios médicos, cooperativas, mutuales de servicios, laboratorios, institutos de educación física, etc. industrias en general no consideradas en el punto 1). Servicios en general tales como estaciones de servicios, talleres mecánicos, gomerías, etc.

c) **Edificios para viviendas**

1) **Viviendas Colectivas**

Son aquellos inmuebles que cuentan con dos o más unidades de viviendas registradas bajo una sola propiedad y rentadas a distintos núcleos familiares, tales como inquilinos, unidades de departamentos, etc.

2) **Viviendas unifamiliares**

Son aquellos edificios instalados en una única parcela o lote y alojan un solo grupo familiar.

3) **Viviendas con comercios**

Son aquellos edificios destinados a viviendas y que cuentan con un sector afectado a comercio tales como viviendas con comercios minoristas, etc.

VI.4.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN LOS DAÑOS QUE PRESENTAN

1) Edificios en estado de COLAPSO

Se definen como **TIPO I**. Son aquellos que presentan daños tales como destrabes y/o desplomes de muros, grietas generalizadas, etc. De magnitud tal que han ocasionado la pérdida de toda reserva estructural colocándola en un evidente estado de inestabilidad

2) Edificios con DAÑOS SEVEROS

Se definen como **TIPO II**. Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever un importante desmejoramiento en su resistencia ante sismos de mediana y alta magnitud, por evidenciar cualquiera de las siguientes fallas:

- a) Desplomes de muros.
- b) Grietas generalizadas en elementos estructurales.
- c) Destrucción de muros resistentes a esfuerzos horizontales de sus arrostros.
- d) Asentamientos diferenciales excesivos de las fundaciones que hubieran provocado agrietamientos en los elementos estructurales.
- e) Descascaramiento generalizado de columnas y vigas de las estructuras y/o de los arrostros que forman parte de la mampostería sísmo resistente.
- f) Evidente presencia de humedad en muros de mampostería resistente a fuerzas horizontales.
- g) Deflexiones anormales en los elementos salientes tales como voladizos, cornisas, parapetos, ornamentos, etc.
- h) Alteración de las características del terreno de fundación y deformabilidad con respecto a la tensión admisible de cálculo.

3) Edificios con DAÑOS MEDIANOS

Se definen como **TIPO III**. Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever una mínima disminución de su resistencia ante sismos de mediana y alta magnitud, por manifestar:

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

4) Edificios con DAÑOS LEVES

Se define como **TIPO IV**. Son aquellos en los cuales los niveles de daños son insignificantes y sin relevancia para el correcto desempeño de los elementos estructurales y que satisfacen las siguientes condiciones.

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

VI.4.2 CONSTRUCCIONES EN ADOBE

Sólo se permitirán en construcciones antirreglamentarias cuya seguridad no esté comprometida, las siguientes obras: Instalaciones Sanitarias, Impermeabili-

zaciones de techos, Revoques, Pisos, Cielorrasos, Pinturas, Apertura de vanos, siempre que no afecten las condiciones de estabilidad del muro en el cual se practica este vano, ni del edificio.

No se permitirán estas obras en los edificios o parte de edificios que se encuentren ubicados fuera de la línea de edificación.

VI.4.3 TRABAJOS PERMITIDOS:

VI.4.3.1 EDIFICIOS VIABLES PARA SER TRANSFORMADOS EN SISMO RESISTENTE
Cuando el edificio haya sido puesto en condiciones, o demuestre que responde a las normas municipales vigentes, según lo establecido en **VI.4.1.1.b)**, se permitirán modificaciones, ampliaciones, refacciones, reformas, reconstrucciones, remodelaciones, ajustándose a lo que establece el punto **VI.3** del presente Código de Edificación.

VI.4.3.2 EDIFICIOS NO APTOS PARA SER SISMO RESISTENTE

VI.4.3.2.1 EDIFICIOS PÚBLICOS

a) Trabajos permitidos

Trabajos menores: Se permitirá la realización de los siguientes trabajos:

Revoques comunes, colocación de pisos, cielorrasos, impermeabilización de techos, reparación de instalaciones.

Se podrá bajar la altura de los cielorrasos pero la misma no podrá ser inferior a la establecida en éste Código.

No se permiten ampliar las instalaciones, solo se autoriza su renovación o ejecutar una nueva instalación, en caso de no contar la propiedad con servicios, no pudiéndose en dicho caso ampliar la superficie cubierta.

Remodelaciones: Siempre y cuando se demuestre que tales remodelaciones no disminuyen la seguridad del edificio. Todos estos trabajos se podrán realizar siempre que el edificio no presente daños superiores a los de **TIPO III y IV**.

b) Eliminación del edificio.

Es obligatorio la eliminación total del edificio en forma inmediata, cuando presente daños definidos como del **TIPO I y II**, siempre que no tenga valor histórico en cuyo caso se desarrollarán estudios y trabajos necesarios para su rehabilitación.-

VI.4.3.2.2 EDIFICIOS SEMI-PÚBLICOS

a) Trabajos permitidos

Serán permitidos trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones de seguridad del edificio según el punto **VI.3** del presente Código.

b) Eliminación del Edificio

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

VI.4.3.2.3 EDIFICIOS PARA VIVIENDAS

a) Trabajos permitidos

Serán permitidos trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones de seguridad del edificio según el punto **VI.3** del presente Código.

b) **Eliminación del Edificio**

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

VI.4.3.3 EDIFICIOS NO VIABLES PARA SER SISMO RESISTENTE

VI.4.3.3.1 EDIFICIOS PÚBLICOS

a) **Trabajos Permitidos**

No se podrá realizar ningún tipo de trabajo, exceptuando los de carácter de conservación de la higiene, como reparaciones de revoques, pisos, revestimientos, cielorrasos existentes y pinturas.

b) **Eliminación del Edificio**

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

VI.4.3.3.2 EDIFICIOS SEMIPÚBLICOS

VI.4.3.3.2.1 Edificios con elevado factor de ocupación (art. VI.4.1.2.b.1)

a) **Trabajos Permitidos**

No se podrá realizar ningún tipo de trabajo, exceptuando los de carácter de conservación de la higiene, como: reparación de revoques, pisos, revestimientos, cielorrasos existentes y pinturas.

b) **Eliminación del Edificio**

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

VI.4.3.3.2.2 Edificios con bajo factor de ocupación (art. VI.4.1.2.b.2)

a) **Trabajos Permitidos**

Se permitirá la realización de los siguientes trabajos:
revoques comunes, pisos, cielorrasos, impermeabilización de techos, reparación de instalaciones, se podrá bajar la altura de los cielorrasos, la misma no deberá ser inferior a la establecida por este Código. No se permite ampliar las instalaciones sanitarias, sólo se autorizará su renovación, o ejecutar una nueva instalación, en caso de no contar la propiedad con servicios, no pudiéndose en dicho caso, ampliar la superficie cubierta.

b) **Eliminación del Edificio**

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por

la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

Para la renovación de la edificación, se permitirá la ejecución por etapas, siendo requisito indispensable para la aprobación de las mismas, la presentación del proyecto y cálculo de acuerdo a la totalidad de las normas establecidas en el presente Código, debiendo demarcarse las etapas a construir y los períodos de ejecución. Por cada una de las etapas realizadas, se podrá otorgar la habilitación provisoria de las mismas, siempre que se cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

VI.4.3.3.3 EDIFICIOS DE VIVIENDAS

VI.4.3.3.3.1 VIVIENDAS COLECTIVAS

a) **Trabajos Permitidos**

Se permitirá la realización de los siguientes trabajos:

Revoques comunes, pisos, cielorrasos, impermeabilización de techos, reparación de las instalaciones, estableciéndose los mismos requisitos y excepciones que para los edificio de uso semipúblico.

En los locales destinados a baños, cocinas y lavaderos, se permitirá la colocación de revestimientos y cielorrasos reglamentarios, por razones de higiene.

Se podrá bajar la altura de los cielorrasos, pero la misma deberá ser siempre superior a establecida por este Código.

Las viviendas colectivas se consideran como edificios semipúblicos de bajo factor de ocupación, para la ampliación de los mismos rigen los requisitos establecidos en el inciso b) del punto **VI.4.3.3.2.2**.

b) **Eliminación del Edificio**

La eliminación total del edificio se hará cuando el mismo presente daños definidos como del **TIPO I y II** y no tenga valor histórico el que será evaluado por la Comisión permanente de Patrimonio Histórico, que deberá estar integrada por Entidades con ingerencia y competencia en el tema, definida esta a través de una Ordenanza.

VI.4.3.3.3.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

a) **Trabajos menores**

Se permitirá la ejecución de los siguientes trabajos:

Revoques comunes, pisos, impermeabilización de techos, reparación de instalaciones.

Así mismo se permitirá la construcción de revestimientos y cielorrasos en baños, cocina y lavaderos, a los efectos de brindar el mínimo de higiene necesaria.

A la vía pública únicamente se podrá abrir una abertura de ventana por local, o la modificación de las existentes.

Se podrán realizar aperturas de vanos, siempre que no afecten las condiciones de estabilidad del muro en el cual se practica el vano, ni del edificio.

Se permitirá la colocación de mamparas en galerías, cuando la vivienda carezca de pasillos cerrados para vincular sus habitaciones. Las mamparas podrán ser integrales de piso a techo o colocarse sobre muretes de 1,00m. de alto como máximo.

Para permitir la ventilación adecuada de los locales que den a la galería, las mamparas deberán tener partes móviles equivalentes a 1/4 de su superficie.

b) **Ampliaciones y/o renovación de la edificación**

Para la ampliación y/o renovación de viviendas no viables regirán los requisitos establecidos en **VI.4.3.3.2.2**.

VI.4.4 REGLAMENTACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES EN PREDIOS QUE CUENTEN CON MUROS MEDIANEROS CONSTRUIDOS CON MATERIALES ANTIRREGLAMENTARIOS

Las normas que a continuación se exponen, **rigen para todos los edificios a construir, cualquiera sea su uso**, y su cumplimiento es obligatorio para ambos colindantes, activa o pasivamente, como en cada caso se indica, sin perjuicio de lo que, en forma privada, puedan convenir entre ellos en materia de gastos y ocupación del terreno, ni de las acciones privadas recíprocas que puedan asistirles, por daños y perjuicios emergentes de su ejecución, las que deberán ventilarse en sede civil. De la misma forma deberán dilucidar planteos relativos a la existencia o inexistencia de la medianería, los que en ningún caso generarán la suspensión o paralización de los respectivos trabajos, salvo orden judicial en tal sentido.

CASO A:

Muro medianero o divisorio propio, sin construcción vecina adosada.

Será obligatoria la eliminación del muro existente, cualquiera sea su estado de seguridad. La nueva construcción deberá ajustarse a lo establecido para la separación de colindancia. La demolición y retiro de escombros queda a cargo del titular de la nueva construcción, sin derecho del colindante a oponerse a la realización de dichos trabajos por molestias o privación de ventajas emergentes de los mismos, quedando a cargo de éste último los trabajos necesarios a la reubicación y/o acondicionamiento de las instalaciones propias, de cualquier naturaleza, para las que se hubiera servido del muro a demoler.

CASO B:

Muro medianero con construcción reglamentaría y/o viable vecina adosada

Podrá realizar los siguientes trabajos:

- 1) Construir muros, tabiques, estructuras, etc., adosadas al muro existente, el que no podrá utilizarse como cerramiento del local.
- 2) Rebajar el muro existente siempre que no afecte las condiciones de seguridad del inmueble vecino. Dicho rebaje deberá realizarse en una medida tal que asegure que el existente quede a 0,40m de espesor mínimo.
- 3) Demoler la totalidad del muro.

En todos los casos se deberá contar con la conformidad del vecino, acreditada la misma por escrito y con firma certificada por vía notarial.

La nueva construcción como las obras que se realicen en la colindante para su acondicionamiento, deberán ajustarse a lo establecido para separación de colindancia.

CASO C:

Muro medianero con construcción no viable y/o construcción no apta vecina adosada.

Podrá realizar los trabajos indicados en los puntos 1 y 2 del caso B.

VI.4.4.1 NORMAS GENERALES PARA LOS MUROS DIVISORIOS O MEDIANEROS NO VIABLES

No se permitirá que quede entre dos muros divisorios nuevos un muro no reglamentario, debiendo en este caso realizarse la eliminación del mismo, previa a la construcción del último muro divisorio.

Los muros divisorios o medianeros no reglamentarios no podrán utilizarse ni aún como cerramiento de locales ni incorporárseles estructura de cualquier tipo, ya sea para sustentar una construcción como para prolongar su vida útil.

VI.4.5 ESTADO DE SEGURIDAD

El requisito indispensable **para autorizar cualquiera de los trabajos establecidos en el presente Código**, es que el edificio y/o las construcciones e instalaciones

existentes se encuentren en buen estado de seguridad, lo cual deberá ser verificado por el Organismo Municipal correspondiente.

VI.4.6 DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

VI.4.6.1 Trabajos Permitidos

- 1) **Edificios no viables de uso público o semi-público**
 - a) Se permitirá la remodelación, ampliación y/o aumentos de potencia, hasta diez (10) Hp, cuando el estado de seguridad de la construcción lo permita y se trate de actividades autorizadas por la Municipalidad.
 - b) En todos los casos los materiales y las instalaciones serán reglamentarias, debiendo colocarse los conductores en cañerías, las que se instalarán a la vista, inclusive en los casos que se trate del reemplazo de las mismas.
- 2) **Edificios no viables de uso para viviendas.**
 - a) Se autorizará la remodelación y/o ampliación de las instalaciones eléctricas, cuando el estado de seguridad de la construcción lo permita, los materiales y la instalación serán reglamentarias.
 - b) Se deberán instalar los conductores en cañerías, los que en todos los casos, deberán ser a la vista, inclusive cuando se trate del reemplazo de los mismos.
 - c) Las ampliaciones serán permitidas por una sola vez, dicha ampliación no superará el 40 % de la instalación existente y tampoco deberá implicar un cambio de tensión (monofásica por trifásica), con respecto a las instalaciones existentes.
 - d) La autorización de los citados procedimientos, no exime a los interesados, de la obligación de realizar los trabajos de orden eléctrico y de la presentación de la documentación técnica.

VI.5 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS AFECTADOS POR REFORMAS Y/O TRABAJOS O CAMBIOS DE USOS A EJECUTAR

VI.5.1 CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas u otros elementos fijos, siempre que:

- a) Los distintos locales conformados cuenten con ventilación reglamentaria, de acuerdo al uso de cada uno de ellos o bien cuando se cumpla el punto II.2.5.5 del presente Código.
- b) Cumpla con los requisitos térmicos y acústicos de piso hasta techo y toda la longitud del local, cuando se trate de subdividir locales que conformen distintas unidades locativas.
- c) Los distintos locales conformados tengan las dimensiones mínimas reglamentarias.

VI.5.2 REFORMAS Y/O REPARACIONES EN EDIFICIOS A EXPROPIAR

Solamente se permitirán trabajos en edificios con expropiación no inmediata siempre y cuando el propietario haga renuncia al mayor valor originado por los trabajos efectuados, mediante compromiso legalizado y con la conformidad del organismo que tendrá a su cargo dicha expropiación.

VI.5.3 OCUPACIÓN DE LOCALES EXISTENTES CON USOS QUE REQUIEREN MAYOR ALTURA

Cuando se solicite la reforma y/o refacción de un edificio existente o parte de él, a los efectos de la instalación de un uso público o semipúblico, y sea imposible la

adecuación del mismo a las alturas requeridas para los usos solicitados, se podrá otorgar un permiso para la ejecución de los trabajos y la posterior habilitación, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Se trate de un local semipúblico minorista de influencia en el barrio.
- b) Se asegure la renovación del aire de acuerdo a lo establecido en el punto II.2.2.4.4. mediante medios mecánicos y/o naturales y se trate de usos públicos o semipúblicos de influencia ciudadana.

En todos los casos los nuevos usos deberán responder a los establecidos para cada zona y la altura mínima del local no podrá ser inferior a la requerida para locales habitables.

VI.5.4 REQUISITOS PARA DIVIDIR PATIOS COMUNES EXISTENTES

Un patio existente común a distintas unidades locativas, podrá dividirse con una cerca, siempre que la altura de la misma no supere los 1,80m., medidos con respecto al nivel del solado y que los lados de los patios obtenidos, no sean inferiores a 2,0m., cuando se trate de una cerca opaca.

Podrá reducirse a 1,00m. el lado mínimo de los patios resultantes de la división original, siempre que la cerca sea realizada con tejido artístico, rejas, cribas, etc.

Al solicitar el correspondiente permiso para la ejecución de los trabajos, se deberá acompañar la conformidad legalizada de los condóminos del patio en cuestión.

La cerca de división del patio no podrá obstruir o dificultar el ingreso al mismo ni perjudicar con su ubicación las aberturas de iluminación y/o ventilación.

VI.5.5 OBRAS QUE AFECTEN A PREDIOS DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O DE INTERÉS CULTURAL

Antes de acordar un permiso de obra que pueda afectar a un predio o a un edificio declarado monumento histórico o de interés cultural, la Municipalidad dará intervención a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, quien hará las sugerencias que considere oportunas.

Dichas sugerencias se tendrán en cuenta para la aprobación de la documentación, quedando constancia del trámite en las actuaciones, estableciendo el Departamento Ejecutivo las condicionantes del permiso solicitado.

Los edificios declarados monumentos históricos o de interés cultural no quedan comprendidos en los alcances del punto **VI.4** y subsiguientes del presente Código, pudiéndose realizar las obras de conservación que la autoridad competente estime conveniente.

CAPITULO VII

PRESCRIPCIONES AL USO

VII.1 **ESCUELAS**

El presente articulado reglamenta todas las actividades educacionales en sus aspectos edilicios

Los establecimientos educacionales deberán funcionar sin excepción, en edificios antisísmicos reglamentarios, construidos a tal fin o en locales existentes de iguales características edilicias, que puedan ser adaptados, a las exigencias de los CRITERIOS Y NORMATIVAS BÁSICAS DE ARQUITECTURA ESCOLAR.

No obstante atendiendo a circunstancias físico - geográficas se considerará aceptable reducciones de hasta un 30 % en la superficie del terreno para situaciones extremas las que serán consideradas por la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

Los establecimientos existentes **no** podrán habilitar nuevas secciones de grados hasta tanto no adecuen las instalaciones existentes a la presente normativa.

VII.2 **CEMENTERIOS**

VII.2.1 **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Las construcciones y/o actividades que se realicen dentro de los Cementerios que dependan del Municipio de San Rafael, deberán regirse por las presentes disposiciones y por las establecidas en la reglamentación interna de cada uno de ellos, siempre que las mismas no se opongan a las presentes.

VII.2.1.2 Las palabras y expresiones consignadas en las presentes disposiciones tendrán los significados que aquí se detallan:

Altura de fachada: altura permitida a la fachada principal sobre la línea de edificación Municipal, la altura de fachada se mide a partir de la "cota de parcela" determinada expresamente en este reglamento.

Calzada: Espacio destinado al tránsito de vehículos.

Cota de parcelas: Será determinada por la autoridad Municipal y se fijará a 15 cm. sobre nivel del eje de calzada, en la intersección con el eje de las parcelas.

Mausoleos: Sepulcro suntuoso.

Establécense al respecto 5 categorías:

a) **Primera categoría especial:** Corresponde a los mausoleos con revestimientos de mármol ó granito en todos sus frentes, altar de mármol ó granito.

b) **Primera categoría simple:** Comprende los mausoleos con frente de mármol ó granito, sin salientes y sin columnas independientes

c) **Segunda categoría:** Con frentes de granito reconstituido.

d) **Tercera categoría :** Con frente revocado, en mezclas de iggam, fulget o similar.

e) **Cuarta categoría :** Grupos de nichos.

Bóvedas: Construcción subterránea cubierta para depósito colectivo de difuntos.

Se clasifican en :

a) **Múltiples:** Con catres con más de una columna de ataúdes, con monumentos con revestimientos en mármol o granito.

b) **Simples:** Con una sola columna de ataúdes, con monumentos de cualquier otro material que no sean los anteriormente mencionados en a).

Línea Municipal: Separación entre los predios de uso público y uso privado.

Plazos : Los plazos consignados en días, se considerarán hábiles.

Panteón : Sepulcro colectivo de instituciones.

Nicho : Parte de una construcción destinada a colocar un ataúd.

Obras menores: Trabajos de reparaciones o refacciones en nichos, mausoleos o sepulturas que comprende:

- a) Trabajos de ornamentación, colocación de lápidas o placas.
- b) Refacciones que no afecten la estructura ni solidez de los demás elementos constructivos como: revoques, revestimientos, pisos, muretes, reparaciones e impermeabilizaciones de techos y pinturas.

Reparaciones: Renovación de cualquier parte de una obra.

Refaccionar : Ejecutar obras de conservación.

Sepultura : Lugar donde se ubica un cadáver.

Vereda - Acera: Lugar o espacio destinado al tránsito de peatones.

Osario Común : Lugar donde se ubican sin cargo restos provenientes de las fosas comunes y sepulturas vencidas en su alquiler.

Fosa Común : Lugar donde se ubican, en forma parcial, restos provenientes de hospitales y de la morgue.

Terminaciones Exteriores: Todas las construcciones que sobrepasen del nivel de vereda, deberán recibir tratamiento en todas sus caras, acorde con la fachada y conformando unidad de conjunto.

VII.2.1.3

Las disposiciones indicadas en el Código de Edificación, respecto al cementerio, rigen en el aspecto constructivo y se complementan con las establecidas en orden administrativo y que rigen al respecto en cada uno de ellos.

VII.2.2

DE LA PLANIFICACIÓN

La Dirección de Obras Privadas, procederá a la planificación general de la totalidad del predio que ocupen los cementerios.

VII.2.3

DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

En las construcciones de mausoleos y sepulturas existentes se podrán realizar todo tipo de reparaciones o refacciones.

Si fuera necesario demolerlos por algún motivo fundado en las reglamentaciones internas del cementerio, antes de proceder a la demolición de los monumentos y obras existentes y al traslado de los restos, la Administración del cementerio, deberá elevar a la Dirección de Obras Privadas una nómina detallada de las sepulturas con las inscripciones existentes en cada lápida o monumento, completas a objeto de poder apreciar, previo los trámites pertinentes, su valor histórico para ser restaurado o conservado a cargo de la Comuna.

VII.2.4

DE LAS NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES

VII.2.4.1

Todo concesionario de terreno en los cementerios del Departamento, que quiera construir, reedificar o modificar un sepulcro, deberá presentar la correspondiente solicitud de permiso y demás documentación que establece este Código, ante la Dirección de Obras Privadas, la que procederá al estudio de la misma y previo pago de los derechos que fija la Ordenanza Tributaria, otorgará el permiso para la realización de los trabajos que se solicitan.

La Administración del Cementerio tomará nota del permiso acordado por la Dirección de Obras Privadas, con la sola presentación de la documentación técnica aprobada (planos y libro de obra), por parte del propietario y/o profesionales o constructor habilitado.

- VII.2.4.2** Para las construcciones de sepulcros regirán todas las disposiciones y normas que se refieren a estabilidad, Código de Edificación u otra disposición al respecto, rigiendo igual tipo de trámite de aprobación e inspección que para una obra de carácter común.
La Administración del Cementerio y la Inspección de la Dirección de Obras Privadas no permitirán la iniciación de las obras hasta tanto se obtenga el permiso de construcción.
La iniciación de una obra, sin el permiso correspondiente, será paralizada de inmediato y se penará a propietario y/o profesional y/o constructor responsable, con la multa determinada en el punto I.4.5.3 inc. 16 de este Código y procederá al relleno de la excavación que se haya realizado, por del concesionario del terreno.
- VII.2.4.3** Las obras a realizar, deberán ajustarse en forma estricta a la superficie del terreno recibido en concesión, como así también al tipo de construcción para la cual fue creada la parcela.
De realizarse la construcción sin respetarse los límites del terreno, la Dirección de Obras Privadas ordenará, a propietario y profesional, a colocarla en condiciones reglamentarias, en un plazo de 30 días y les aplicará la multa que corresponda.
Vencido el plazo estipulado, sin que se cumplimente lo ordenado se realizará la demolición y/o restitución al estado anterior de la obra en cuestión o del sector anti-reglamentario, todo ello a cargo de los responsables.
- VII.2.4.4** La Dirección de Obras Privadas, rechazará los planos e impedirá la ejecución de monumentos que contengan alegorías y epitafios inadecuados, o cuyas formas antiestéticas no condigan con la seriedad y decoro del recinto.
Si los trabajos son ejecutados, La Dirección de Obras Privadas, dispondrá la restitución al estado primitivo de los mismos, sin más trámite y de pleno derecho, aplicando a los responsables una multa que variará de acuerdo a la magnitud de la infracción.
- VII.2.4.5** A los efectos de la efectivización de la zonificación general quedan establecidas las siguientes categorías de construcción:
- a) **Panteones.**
 - b) **Mausoleos.**
 - c) **Bóvedas múltiples**
 - d) **Bóvedas simples.**
 - e) **Nichos.**
 - f) **Tumbas.**
- VII.2.4.6** Los muros principales y/o exteriores de los sepulcros, tendrán como mínimo 0,20m. de espesor si son de ladrillo sin armar y de 0,15m. si son de ladrillos armados o de hormigón armado, los muros de ladrillos se armarán con dos hierros de diámetro 4,2mm. cada cuatro hiladas, asentándose los ladrillos con mortero de concreto, en correspondencia con la colocación de los hierros.
El tabique de hormigón armado llevará una malla de hierros de 6mm. de diámetro, colocado en forma cruzada y con una separación de 0,15m. como máximo.
Los cimientos, las losas y las columnas y demás estructuras responderán al cálculo estructural realizado por un profesional categoría A y cumpliendo las reglamentaciones del presente Código.
- VII.2.4.7** La profundidad máxima que se permitirá excavar el terreno, será de 6,00m.. Para excavaciones superiores a los 3,00m. de profundidad, se deberá presentar una memoria descriptiva del método de excavación, a los efectos de evitar daños a las parcelas colindantes.

Por los daños que se ocasionen a construcciones vecinas se aplicarán las penalidades establecidas en el punto I.4.5.3 inciso 16, del presente Código.

Cuando se realice la excavación, contándose con permiso municipal y no se continúe la obra dentro de los 10 días de terminada la excavación, la Administración del Cementerio procederá al relleno de la misma, sin más trámite y sin previo emplazamiento, formulándose cuenta al titular de la concesión por los gastos ocasionados.

Para poder realizar nuevamente la excavación, deberá presentarse comprobante que acredite que la cuenta se encuentra paga.

VII.2.4.8 Los revoques de los sótanos serán hechos sobre capa de cemento hidrófugo, los pisos serán de material igualmente impermeable y las escalinatas de acceso serán de mármol, piedra, hormigón armado o metálicas.

VII.2.4.9 Los sepulcros, (mausoleos) no podrán tener alturas superiores a:

- a) Frente a calles o pasillos con un ancho variable de hasta 3m.: **4m.** de alto.
- b) Frente a calles con un ancho variable de 3m a 5m. : **5m.** de alto.
- c) Frente a calles con un ancho mayor de 5m. : **6m.** de alto.

Las alturas serán medidas desde el nivel de la vereda interna hasta la parte más alta de la ornamentación.

VII.2.4.10 En casos de construcciones de carácter monumental, La Dirección de Obras Privadas con el consentimiento de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, podrá autorizar alturas mayores de las indicadas.

VII.2.4.11 Las construcciones denominadas bóvedas simples o bóvedas múltiples, serán subterráneas y su profundidad no podrá superar la establecida en el presente.

VII.2.4.12 En los frentes de los sepulcros, no podrán sobresalir de los límites del terreno ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa, hasta una altura de 2,20m. sobre el nivel de la vereda. Arriba de esta altura, podrán permitirse las salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,20m.

VII.2.4.13 A la terminación de las obras, previo a la inspección final, se exigirá la colocación de una chapa de 5 cm. x 8 cm., de bronce, atornillada, donde se inscribirá el número o letra del cuadro y parcela en que está ubicada la obra.
La chapa indicadora se colocará en el ángulo inferior izquierdo de la entrada a los mausoleos y las bóvedas.
Sin la colocación de la chapa indicadora no se podrá otorgar la inspección final de obra, requisito indispensable para la introducción de restos al mausoleo o a la bóveda.

VII.2.4.14 De las multas que se apliquen por infracciones cometidas en el Cementerio, se dejará constancia en el expediente de construcción, paralizándose la obra hasta la cancelación de las multas, corriendo los plazos de construcción correspondientes.

VII.2.4.15 La Administración del Cementerio determinará los sectores donde se podrán acopiar los materiales y escombros y efectuar mezclas para la construcción, estableciéndose los plazos que para cada caso correspondan.
La falta de cumplimiento a los plazos establecidos, determinará la aplicación de las multas establecidas en el punto I.4.5.3 inciso 16 del presente Código, y se dispondrá el retiro de los materiales por administración y con cargo al propietario y sin lugar a reclamo de ninguna especie con respecto al destino y uso de los mismos.

En un plazo de 3 días de terminada la obra, se deberán retirar todos los materiales y escombros y dejar en perfectas condiciones de limpieza el sector de la obra y el asignado para la acumulación de los materiales.

La falta de cumplimiento determinará la aplicación de las disposiciones del presente punto y al no otorgamiento de la inspección final de obra, hasta tanto se cumplimente con lo requerido.

VII.2.4.16 La inspección final de obra, deberá solicitarse en la Dirección de Obras Privadas, la que previa inspección y determinación del cumplimiento de todas las disposiciones municipales, la otorgará, dejando constancia en la Administración del Cementerio, la que a partir de dicha fecha, permitirá la introducción de restos humanos si así correspondiere.

VII.2.5 DE LAS VEREDAS, PUENTES Y ACEQUIAS

VII.2.5.1 Al frente de cada sepulcro, bóveda o mausoleo, que se ubiquen en los cuadros que cuenten con el parcelamiento integral, será obligatoria la construcción de veredas, puentes y acequias, según las especificaciones que se detallan:

- a) Sobre calles o pasillos peatonales internos, el ancho de vereda será proporcional a la superficie del terreno que ocupa cada uno de los frentistas, relación que definirá la Administración del Cementerio.
- b) No se otorgarán permisos de edificación que no incluyan el de construir veredas, puentes y revestimientos de acequias.

Las acequias deberán ser revestidas en hormigón y tendrán la sección y niveles que determinen la Administración del Cementerio

VII.2.6 DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN

VII.2.6.1 Una vez visada la documentación por la Dirección de Obras Privadas, fijase los siguientes plazos máximos para la construcción de:

- a) Lápida y/o monumentos en nichos o sepulcros: **15 días.**
- b) Bóvedas simples : **60 días.**
- c) Bóvedas múltiples : **120 días.**
- d) Mausoleos y panteones : **180 días.**

Si así no se hiciere y por causas debidamente justificadas, a solicitud del interesado y por intermedio de la Dirección de Obras Privadas, podrá otorgarse, por única vez, una prórroga del plazo, la que no podrá excederse del 50 % del plazo original.

En caso de no terminarse la obra dentro de los plazos establecidos, se aplicará una multa equivalente a la tercera parte del valor del terreno, por el primer mes o fracción de atraso.

Dentro del segundo mes de vencido el plazo, se aplicará una multa equivalente a las dos terceras partes del valor del terreno.

Cuando la obra se termine con posterioridad al vencimiento del segundo mes y antes de que se cumpla el tercero, se aplicará una multa equivalente a las dos terceras partes del monto del terreno más la parte proporcional de los días transcurridos en dicho período y el tercio faltante del valor del terreno.

Pasado los tres meses, sin que la obra se termine, la multa a aplicar equivaldrá al monto del terreno, por lo que el mismo pasará de pleno derecho a poder de la Comuna, la que podrá disponer del mismo sin más trámite y sin aceptarse reclamos por parte de los concesionarios

El valor de terreno que se tome para la aplicación de las multas indicadas, será el que rija en el momento de la aplicación de las mismas.

VII.2.6.2 Los terrenos con construcciones iniciadas, que pasen nuevamente a disposición de la Comuna, podrán otorgarse nuevamente en concesión, a juicio de la Dirección de Obras Privadas, adicionándoles, al valor de la concesión del terreno, el valor de la obra, en base a los Índices estipulados por la Cámara Argentina de la Construcción y/o el Gobierno de la Provincia.
El monto de la construcción será indicado por la Dirección de Obras Privadas, en base a lo determinado precedentemente.

VII.2.7 ORDENAMIENTO Y RESPONSABILIDAD DE CONSTRUCTORES Y/O PROPIETARIOS

VII.2.7.1 Créase un registro de firmas para la realización, por cuenta de terceros, de obras o trabajos en el ámbito de los Cementerios.
Para la inscripción en dicho registro se tendrán en cuenta los antecedentes de capacidad técnica y económica de los interesados, los que una vez evaluados por la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, serán autorizados para realizar los trabajos y obras mencionadas.

VII.2.7.2 El registro que alude el punto anterior, será llevado por intermedio de la Administración del Cementerio, bajo la fiscalización de la Dirección de Obras Privadas.
La Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación tendrá facultades para aceptar, suspender o rehabilitar inscripciones, pudiendo realizar suspensiones de hasta un período de 150 días. En caso de reincidencias podrá proceder a la eliminación del registro de la firma sancionada.
Las medidas precedentemente establecidas se tomarán previa información sumaria, promovida a instancias del interesado, por comunicación de la Administración del Cementerio, a los efectos de establecer penalidades para los casos de reincidencia y renovación de las inscripciones.
La Comisión está facultada para interpretar y proponer resoluciones que no se encuentren incluidas en la presente o que sean motivo de duda.

VII.2.7.3 Es directamente responsable el Director Técnico de las obras, de los daños que se ocasionen, como así también de los actos de in conducta cometidos por el personal obrero y/o personal perteneciente a las empresas que realizan obras dentro de los Cementerios del Departamento.

VII.2.7.4 La Administración del cementerio procederá en casos de in conducta y daños cometidos por personal de las empresas constructoras, a la suspensión preventiva del causante, comunicando por escrito la medida a la Dirección de Obras Privadas, quien citará al profesional categoría A a cargo de las obras, procediendo sin perjuicio de las penalidades y multas que pudieran corresponderle, a notificarlo de la medida, haciéndole saber que en caso de reincidencia se suspenderá por 6 meses a la empresa constructora y al personal afectado a obras en los Cementerios, para posteriormente y en caso de incurrir nuevamente en falta, procederá a suspenderlos en forma definitiva.
La Administración del Cementerio podrá auxiliarse de inspecciones de la Dirección de Obras Privadas, para que notifiquen por boleta a la empresa constructora o personal sancionado de la medida aplicada.

VII.2.7.5 Las empresas y/o constructores que contravienen disposiciones serán pasibles de multas, además deberán corregir la contravención, quedando suspendidos hasta que hayan ejecutado las modificaciones ordenadas.
Cuando se cometieran contravenciones por más de 3 veces, se pagará la multa establecida, sufriendo además suspensión de 6 meses y hasta 2 años. La Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación reglamentará la aplicación de estas multas y suspensiones y las hará aplicar a través de la Dirección de Obras Privadas.

VII.2.7.6 Todo empresario o constructor está obligado a mantener en perfecto estado de aseo la obra y sus adyacencias y está obligado a retirar del Cementerio los sobrantes de materiales, escombros, tierra, etc. en el mismo día de producirse éstos o en los plazos que establezca la Administración del Cementerio.
En caso de que se cometa una tercera reincidencia, por parte del constructor y/o empresa constructora, se suspenderá al mismo, por el término de 6 meses, para ejecutar trabajos en el cementerio.

VII.2.8 DE LAS OBRAS MENORES

VII.2.8.1 Las personas que deseen ejecutar Obras Menores, deberán estar inscriptas en el registro de firmas para la realización de obras por cuenta de terceros de los cementerios. Dicha inscripción se renovará anualmente, previo pago del depósito de garantía en la Tesorería Municipal, cuyo importe fijará anualmente la Ordenanza Tarifaria.
En la solicitud de inscripción se harán constar todos los datos necesarios para su individualización y la de los trabajos para los cuales se solicita autorización.

VII.2.8.2 El Departamento Ejecutivo facultará a la Dirección de Obras Privadas y a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, para otorgar la inscripción en el registro, previo informe de la Administración del Cementerio, y podrá negarse la inscripción del solicitante cuando a juicio de la Comisión no reúna las condiciones morales, materiales o técnicas para desempeñar su cometido, o tuviera reclamos pendientes por anteriores trabajos u obras en los Cementerios.

VII.2.8.3 Luego de concedida la inscripción, la Administración de Cementerios, otorgará a los inscriptos una credencial, en la que constarán los datos enumerados en los artículos anteriores.
La Administración del Cementerio no permitirá la realización de Obras Menores, a ninguna persona que no esté munida de la Credencial Municipal, salvo para los trabajos que se realicen como parte de obras en construcción, con contrato o permiso municipal y con Inspección a cargo de la Dirección de Obras Privadas.

VII.2.8.4 Para la ejecución de obras menores, deberá previamente presentarse solicitud de permiso firmada por el propietario y el inscripto, adjuntando una copia del contrato detallando el presupuesto firmado por ambas partes, con especificación del plazo de terminación a partir de la fecha en que se otorgue el permiso. En el caso que fuera necesario un plazo mayor de 30 días, deberá solicitarse en esa oportunidad y requerirá la conformidad de la Administración del Cementerio.
La solicitud se presentará en la Administración del Cementerio, la que informada y aforada será girada a la Dirección de Obras Privadas, a quien corresponderá, previo pago de los derechos, dar el otorgamiento del permiso y posteriormente inspeccionar la obra.

Efectuada la inspección final de la obra, el expediente respectivo será girado por la Dirección de Obras Privadas a la Administración del Cementerio, quien realizará el control y registro del caso.

VII.2.8.5 Un inscripto no podrá tener más de dos obras, debiendo iniciar otra, terminada, una de las anteriores salvo especial autorización de la Administración del Cementerio, no pudiendo en todos los casos tener más de tres obras a la vez. Ningún trabajo será considerado como terminado hasta tanto quede perfectamente limpio el lugar en que fue realizado y otorgado el final de la obra en cuestión.

VII.2.8.6 La Administración del Cementerio suspenderá preventivamente y propondrá a la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación, la cancelación definitiva del inscripto que no diere cumplimiento a las reglamentaciones vigentes o cuando a su juicio, su actuación demuestre incorrección material o moral en el cumplimiento de sus trabajos en el Cementerio, quedando a juicio de la Comisión, la solicitud de reinscripción, para lo que deberá nuevamente hacerse el depósito de garantía establecido.

VII.3 SALA DE VELATORIOS

VII.3.1 DEFINICIONES

Se entiende por velatorio a los fines del Código de Edificación, el edificio que recibiendo público, es destinado exclusivamente a velar cadáveres y/o explotar usos compatibles con aquello.

Estos edificios no podrán contar con más de 4 cámaras mortuorias separadas funcionalmente entre sí, cuyos ingresos pueden estar vinculados a un hall común de acceso, independiente totalmente del ingreso o egreso de féretros.

VII.3.2 RESTRICCIONES DE UBICACIÓN

Podrán ubicarse solo en las zonas especificadas en la Ordenanza 5741/97-Zonificación y Usos del Suelo, en lotes que no sean esquina a una distancia mínima de 200,00m. de los límites exteriores de establecimientos médicos con capacidad de internación mínima de 10 camas, y a no menos de 600,00m. de los límites exteriores de otro salón velatorio.

Estas distancias deberán considerarse las más próximas, contadas en línea recta, medidas entre los límites exteriores más próximos de ambos establecimientos.

Asimismo, no podrán instalarse a menos de 200,00m. de establecimientos escolares, jardines de infantes públicos o privados, reconocidas por autoridad competente, medidos en línea directa entre las puertas de acceso más próximas de ambos edificios y viceversa.

VII.3.3 CÁMARA DE VELAR

La cámara para velar cadáveres será considerada como local principal, debiendo esta tener una superficie mínima de 25m², con un ancho mínimo de 4,20m., ventilar a patios de primera categoría y sus dimensiones permitirán la ubicación con comodidad, de los elementos en uso para estos casos, debiendo cumplimentar las condiciones de iluminación y ventilación que rigen para locales de primera categoría.

Las cámaras para velar o capillas ardientes, estarán separadas de la sala de público y relacionadas con la entrada y salida de féretros, la que será independiente de la salida del público.

VII.3.4 SALA PARA DEUDOS

La sala para deudos se la considera como local de primera clase, será independiente funcionalmente de las demás salas, permitiendo que las personas puedan descansar, debiendo contar con baño privado.

La superficie mínima de estas será de 9,00m² , con un lado mínimo de 2,50m.

VII.3.5 SALA PARA EL PÚBLICO

La sala de estar para el público asistente al velatorio será considerada como local de primera categoría a los efectos de la iluminación y ventilación, y contará como mínimo con una superficie de 26,00m² y con un lado mínimo de 4,00m.

VII.3.6 SERVICIOS SANITARIOS

Los servicios sanitarios se instalarán en relación con la cantidad probable de personas que puedan concurrir o permanecer, a cuyo efecto se determinará la proporción de una persona por cada 2,00m². de superficie de piso de las cámaras de velar y salas para público, de cuya cantidad resultante se considerará el 50 % para cada sexo. Estos servicios se habilitarán en la siguiente proporción

- a) Para hombres: por cada 20 personas o fracción superior a 5, habrá 1 inodoro, 1 lavabo y 1 mingitorio.
- b) Para mujeres: Por cada 10 personas o fracción superior a 5, habrá 1 inodoro y 1 lavabo.

VII.3.7 SERVICIO DE CAFETERÍA

Deberán contar con un espacio destinado a Kitchenet, el cual tendrá una superficie mínima de 2,5m². , con un lado mínimo de 1,50m. En ella estará instalada una mesada con una bacha, servicio de agua caliente y fría, , un anaffe conectado al servicio de gas y una heladera de no menos 9 pies cúbicos.

VII.3.8 LUGAR PARA ASCENSO Y DESCENSO

Para el ingreso y egreso de los vehículos destinados a traslado de féretros y de los implementos utilizados para la capilla ardiente, deberá contarse con un local que posea entrada directa desde la vía pública, y cuyas dimensiones no sean inferiores que las necesarias para alojar 3 vehículos del servicio: coche de traslado del féretro, coche de traslado para deudos y coche de traslado de presentes florales.

Quedando prohibido, cargar féretros, presentes florales y deudos en la vía pública, como así también el estacionarlos en espera en la calle.

La superficie mínima de este lugar será de 65,00m². con un lado mínimo de 3,80m., los mismos podrán ser comunes a las cuatro cámaras.

VII.3.9 USOS COMPATIBLES CON UN VELATORIO

Admítase en un edificio destinado a velatorio, vivienda del cuidador o sereno y oficinas administrativas, como así también empresas de servicios fúnebres y florerías, siempre que éstos últimos usos posean entradas independientes y directas desde la vía pública y cumplan con las condiciones específicas de usos.

También podrán contar con servicio de cafetería , siempre que para ello se cuente con un local apropiado y provisto de pileta con servicio de agua caliente y fría, y heladera , el que deberá ajustarse a lo establecido para cocinas en el Código de Edificación vigente.

VII.3.10 DE LAS SALAS ACTUALMENTE HABILITADAS

Las salas actualmente habilitadas, en todo el Departamento de San Rafael, deberán adecuar su funcionamiento a las prescripciones de este Código, en un plazo no mayor de 4 (cuatro) años.

VII.4 HOTELERÍA A CONCENSUAR CON LA CAMARA DE TURISMO, DIRECCIÓN DE TURISMO Y OPERADORES TURISTICOS

Están comprendidos en este capítulo, todos aquellos establecimientos donde se ofrezca alojamiento mediante contrato y de acuerdo a una tarifa determinada, por un periodo no inferior a una pernoctación a personas, con o sin suministro de comidas y/o bebidas y se proporcione a los huéspedes mobiliario, ropa de cama y tocador, entendiéndose por tales establecimientos a los siguientes:

HOTEL.
MOTEL.
HOSPEDAJES (RESIDENCIALES).
APART-HOTEL.
HOSTERÍA.
CABAÑAS O BUNGALOW.
REFUGIOS.
CAMPAMENTOS.
COLONIAS DE VACACIONES.

VII.4.1 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE UN ESTABLECIMIENTO DE HOTELERÍA.

VII.4.1.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Un establecimiento de hotelería cumplirá con las disposiciones generales de este Código y además con lo consignado en la RESOLUCIÓN N° 041 de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia de Mendoza. Tomándose como punto de aplicación el Presente Código y complementado por la citada Resolución, ante alguna duda en cuanto a la interpretación de la reglamentación a aplicar, la dilucidará la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

En el Departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza, el organismo rector que tendrá a su cargo la aplicación de la presente reglamentación, será la Coordinación de Turismo de la Municipalidad de San Rafael, a través de su cuerpo de inspectores organismo que será fiscalizado por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad y la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

Reglamentaciones generales

La presente reglamentación CORRIGE las normas establecidas en la resolución N° 041 de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia, dejando sentado que las normas principales de aplicación son las de este Código.

Se amplían los siguientes artículos de la resolución N° 041:

artículo 3 - Se deberán ajustar a las reglamentaciones del Código de Edificación del Departamento y a las disposiciones de la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

artículo 11- Contarán como mínimo de una unidad sanitaria completa cada 5 personas diferenciadas por sexo, debiendo todas las unidades contar con agua fría y caliente.

artículo 12- La superficie mínima de las parcelas será de 55,00m² con un lado mínimo de 7,00m.

artículo 14- Se deberá proveer como mínimo un grupo sanitario compuesto de: 1 ducha cada 5 personas, 1 lavamanos cada 5 personas, 1 evacuatorio cada 5 personas, y 1 mingitorio cada 5 personas en los sanitarios de caballeros, en los establecimientos que funcionen como Colonia de Vacaciones.

- artículo 16- Inciso j)** Todos los baños contarán con un inodoro, un bidé, un lavabo, una ducha con receptáculo.
- Inciso s)** Todas las cocheras deberán tener como mínimo protección contra accidentes atmosféricos y cuya superficie no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual a la mitad de la cantidad de habitaciones que posee el establecimiento.
- artículo 17-** También se incluyen HOSPEDAJES (residenciales), solo quedando como excepción las cabañas, los campamentos, los refugios y las Colonias de Vacaciones.
- Inciso 9)** La cantidad de sanitarios se ajustará a lo dispuesto en el inciso **II.2.4.7.** del Código de Edificación del Departamento.
- Inciso 15)** En todos los casos las dimensiones de las habitaciones deberán cumplir con las medidas mínimas establecidas en el Código de Edificación del Departamento de San Rafael, en el inciso **II.2.4.1,** para locales de Primera Clase.
- Inciso 15-a)** Se establecen como medidas mínimas de las camas 0,90m de ancho y 1,95m de largo
- Inciso 16)** En todos los casos las dimensiones mínimas de los baños serán las siguientes: 2,60m² de superficie mínima, con 1,30m de lado mínimo.
- artículo 23- Inciso 9)** En todos los casos se deberá cumplir con todas las reglamentaciones estipuladas en el Código de Edificación del Departamento de San Rafael, deferidas a la instalación de ascensores.
- Inciso 10)** La superficie de estacionamiento será tal que el número de cocheras sea mayor que el 50% del total de las habitaciones del establecimiento, y las mismas brindarán como mínimo una protección contra accidentes climáticos, cumpliendo con todo lo demás expresado en el articulado.
- artículo 24- Inciso 11)** Se corrige el texto por, “Esta proporción será de 0,50m², por cada 3 plazas cuando NO se preste el servicio de comidas”.
- Inciso 14)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 50% del total de las habitaciones del establecimiento, y las mismas brindarán como mínimo protección contra accidentes climáticos, cumpliendo además con todo lo expresado en el articulado
- Inciso 17)** Además de lo expresado se deberá contar con calefacción en todos los ambientes, ya sea por sistemas centrales o descentralizados.
- artículo 25- Inciso 16)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 50%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán como mínimo protección contra accidentes climáticos.
- Podrá estar integrado al edificio o ubicadas en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera ,a partir del eje central de la puerta principal de acaso al establecimiento.
- artículo 26- Inciso 21)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 60%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.
- Podrá estar integrado al edificio o ubicadas en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

- artículo 27- Inciso 27)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 70%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.
Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.
- artículo 30- Inciso 9)** Tener salón comedor - desayunador cuya superficie mínima sea de 30m², más 1,0m² por cada 3 plazas a partir las 60 plazas, continuando igual a lo dispuesto por la resolución 041.
- artículo 31- Inciso 12)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 50%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.
Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.
- artículo 32- Inciso 2)** Todo departamento contará como mínimo con un baño y el 70% de las habitaciones del establecimiento deberá tener baño privado.
- Inciso 3)** La superficie de las habitaciones deberá regirse por las disposiciones del Código de Edificación vigente.
- Inciso 5)** La superficie mínima de los baños será de 2,60m² , con un lado no menor de 1,30m.
- Inciso 11)** Se deberá considerar la ampliación del espacio a partir de las 40 plazas y no a partir de la 60 plazas.
- Inciso 12)** Se deberá considerar la ampliación del local a partir de las 40 plazas y no a partir de las 60 plazas.
- Inciso 16)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 60%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.
Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera ,a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento
- Inciso 18)** Se deberá considerar la colocación de un ascensor cada 40 plazas o fracción y no cada 60 plazas.
- artículo 33- Inciso 2)** El 100% de las habitaciones de los departamentos de 1 y 2 dormitorios contará con baños privados y los departamentos de 3 dormitorios contarán con 2 baños, uno de ellos de mayor superficie y ninguno de los dos tendrá medidas inferiores a 2,60m² y lado menor de 1,30m.
- Inciso 3)** La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.
- Inciso 5)** La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m.
- Inciso 18)** La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 80%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán como mínimo protección contra accidentes climáticos.
Podrá estar integrado al edificio o ubicadas en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada

sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento

artículo 34- Inciso 3) La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.

Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m

Inciso 7) Se incluirá el bidé en los baños a compartir.

Inciso 13) La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 40%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.

Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

artículo 35- Inciso 3) La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.

Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m.

Inciso 7) Se incluirá el bidé en los baños a compartir.

Inciso 14) La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 60%, del total de las habitaciones del establecimiento y las mismas brindarán, como mínimo, protección contra accidentes climáticos.

Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

artículo 36- Inciso 3) La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.

Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m.

Inciso 13) La superficie de estacionamiento no será menor que la necesaria para estacionar una cantidad de vehículos igual al 80%, del total de las habitaciones del establecimiento.

Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

artículo 37- Inciso 3) Y deberán ser de una tipología de construcción y proyecto acorde en un todo con la tipología del paisaje en donde se los emplace, definiendo la viabilidad del proyecto la Comisión especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

Inciso 7) La iluminación deberá ser del tipo eléctrica y en caso de que el organismo competente no la provea, el emprendimiento deberá arbitrar los medios para proveerla.

Inciso 11) Posterior a la recolección, la administración del emprendimiento hará un correcto tratamiento de los residuos previo a su eliminación, acorde en un todo, con las normas de saneamiento ambiental.

Inciso 18-a) La dimensión mínima de las camas será: 0,90m x 1,90m. - 1,40m x 1,90m y en cuchetas 0,80m x 1,90m.

Inciso 22) Las cabañas que se emplacen en un emprendimiento, deberán estar separadas entre sí por una distancia mayor o igual a

10,00m. y este espacio deberá ser tratado correctamente como espacio verde.

artículo 38 - Inciso 4) La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.

Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m., para los de una y dos plazas y para los de tres, cuatro y más plazas será de 3,00m² con un lado mínimo de 1,50m. Cumpliendo todo lo estipulado al respecto, en el artículo 17 - inciso 16 de la resolución 041.

Inciso 6) La escalera si la hubiere dentro de la cabaña, en caso de acceder a una planta recorrible, no tendrá mayor pendiente que los 60° y su ancho mínimo será de 0,70m en todos los casos, no pudiendo usarse otros ángulos de inclinación ni anchos menores de los expresados precedentemente.

Inciso 10) La superficie de estacionamiento será cubierta y tal que el número de cocheras sea igual al 100 % del total de las habitaciones del establecimiento

Podrá estar integrada al edificio o ubicada en sus adyacencias hasta una distancia no mayor a 150m, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera , a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

artículo 39- Inciso 4) La superficie y el lado mínimo de las habitaciones respetarán en un todo lo expresado en el Código de Edificación vigente.

Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m., para los de una y dos plazas y para los de tres, cuatro y más plazas será de 3,00m² con un lado mínimo de 1,50m. Cumpliendo todo lo estipulado al respecto, en el artículo 17 -inciso 16 de la resolución 041.

Inciso 6) La escalera si la hubiere dentro de la cabaña, en caso de acceder a una planta recorrible, no tendrá mayor pendiente que los 60° y su ancho mínimo será de 0,70m. en todos los casos, no pudiendo usarse otros ángulos de inclinación ni anchos menores de los expresados precedentemente.

Inciso 10) Deberá contar con servicio de teléfono de uso público siempre que dicho servicio sea prestado en la localidad, en caso contrario, deberá contar con un medio de comunicación similar para situaciones de emergencia.

artículo 40- Inciso 5) La superficie mínima de los baños será de 2,60m² con un lado no menor a 1,30m., para los de una y dos plazas y para los de tres, cuatro y más plazas será de 3,00m² con un lado mínimo de 1,50m.

Cumpliendo todo lo estipulado al respecto, en el artículo 17 -inciso 16 de la resolución 041.

Inciso 6) La escalera si la hubiere dentro de la cabaña, en caso de acceder a una planta recorrible, no tendrá mayor pendiente que los 60° y su ancho mínimo será de 0,70m. en todos los casos, no pudiendo usarse otros ángulos de inclinación ni anchos menores de los expresados precedentemente.

Inciso 17) Cuando el conjunto supere las 12 unidades la superficie del lugar de estar será NO MENOR DE 40,00m² .

artículo 41- Inciso 2) Deberá contar con servicio de teléfono de uso público siempre que dicho servicio sea prestado en la localidad, en caso contrario, deberá contar con un medio de comunicación similar para situaciones de emergencia.

artículo 44- Deberá contar como mínimo de un equipamiento sanitario completo cada 5 personas, diferenciado por sexo, todas las unidades contarán con agua caliente y fría.

- artículo 45- Inciso 1)** Poseer estacionamiento cubierto como mínimo para 8 unidades.
- artículo 46- Inciso 3)** Deberá contar con servicio de teléfono de uso público siempre que dicho servicio sea prestado en la localidad, en caso contrario, deberá contar con un medio de comunicación similar para situaciones de emergencia.
- artículo 49-** Deberá contar como mínimo de un equipamiento sanitario completo cada 5 personas, diferenciado por sexo, todas las unidades contarán con agua caliente y fría.
- artículo 51-** Poseer estacionamiento cubierto como mínimo para doce 12 unidades.
- artículo 54- Inciso 6)** Deberá contar con servicio de teléfono de uso público siempre que dicho servicio sea prestado en la localidad, en caso contrario, deberá contar con un medio de comunicación similar para situaciones de emergencia.
- Inciso 9)** Deberán tener una extensión eléctrica cada dos 2 parcelas durante las 24 horas como mínimo.
- artículo 55- Inciso 6)** La distancia mínima para alojar a los animales será de 200,00m².
- artículo 56-** Todo propietario o quien tenga la explotación de un campamento deberá presentar a la Coordinación de Turismo Municipal un juego de la Documentación detallada en los puntos del 1 al 10, del presente artículo de la ordenanza 041 de la Secretaría de Turismo de la Provincia, previo al otorgamiento de la habilitación correspondiente.
- artículo 57- Inciso 1)** Deberá cumplir con lo expresado en el artículo 12 referente al tamaño de la parcela.
- Inciso 3)** Contará con una toma eléctrica cada 4 parcelas tanto para carpas como para caravanas o trailers.
- artículo 58- Inciso 1)** Deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 12, respecto al tamaño de las parcelas.
- artículo 59- Inciso 1)** Deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 12, respecto al tamaño de las parcelas.
- artículo 60-** Todos los establecimientos que se encuentren categorizados dentro del artículo 13 de la Resolución 041, y que brinden alojamiento por el término de una pernoctación como mínimo deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 23 de la presente reglamentación.
- artículo 68-** Las paredes y los pisos de los baños deberán estar terminadas como mínimo con revestimientos del tipo cerámicos hasta una altura de 2,40m. ó más.
- artículo 78-** Para realizar la explotación de un establecimiento de alojamiento turístico también, se deberá lograr la habilitación Municipal, para lo cual se deberá presentar toda la documentación requerida al efecto ante la Coordinación de Turismo Municipal y esta habilitará el alojamiento si el mismo cumple con todos los requisitos que establece la presente reglamentación.
- artículo 81-** La Municipalidad de San Rafael, para otorgar la habilitación correspondiente aplicará la presente reglamentación y el Código de Edificación vigente, y hará también el contralor de funcionamiento y mantenimiento de los alojamientos.
- artículo 84-** Ante cualquier modificación que se introduzca en el edificio o el servicio que se presta se deberá dar comunicación fehaciente a la Coordinación de Turismo Municipal.
- artículo 85-** Ante cualquier modificación que se introduzca en el edificio o el servicio que se presta se deberá dar comunicación fehaciente a la Coordinación de Turismo Municipal.

artículo 86- Ante cualquier modificación que se introduzca en el edificio o el servicio que se presta se deberá dar comunicación fehaciente a la Coordinación de Turismo Municipal.

VII.5 **TRANSPORTE**

VII.5.1 **EDIFICIOS DE COCHERAS**

Los edificios destinados parcial o totalmente a cocheras, deberán cumplir, además de las normas generales, con las que se indican en los puntos siguientes.

VII.5.1.1 **ACCESOS, CIRCULACIONES Y SALIDAS DE LAS PERSONAS**

Cuando los accesos y salidas peatonales, sean coincidentes con los vehículos, y se trate de un edificio de más de 3 viviendas agrupadas, se deberá diferenciar el paso peatonal mediante una vereda sobreelevada, cuyo ancho se ajustará a lo establecido en el punto **II.2.12** del presente Código.

El ancho de acceso vehicular será el dado en la presente reglamentación y no podrá ser disminuido por superposición con el peatonal.

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

Habrà por lo menos una escalera continua con pasamanos, que constituya una **caja de escaleras**, que comunique al nivel que sirva como medio de salida general, o público.

La escalera tendrá un ancho mínimo de 1,20m., huella no inferior a 0,24 m., alzada máxima de 0,20m.

Junto la limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12m.

Un garaje o edificio de cocheras de pisos, con superficie de piso superior a 500,00m², deber tener un medio complementario de salida, ubicado en zona opuesta al principal.

Esta salida puede consistir en una escalera de 0,70m. de ancho y con características de escalera secundaria. No se requerirá este medio complementario de salida, cuando la "caja de escaleras" tenga su ubicación en el lugar opuesto a la rampa y la misma cuente con la vereda perimetral.

A los efectos de poder realizar el cálculo de los anchos de accesos, circulaciones horizontales y verticales, y superficies de cabina de ascensores, se establece un factor de ocupación de **20,00m² / persona**.

VII.5.1.2 **TRATAMIENTO DE MUROS Y SOLADOS**

Los paramentos internos de las cocheras serán revocados y contarán con revestimientos impermeables al agua, hidrocarburos, gases y aceites, de superficie lisas y resistentes, hasta una altura de 1,80m., medida sobre el respectivo solado.

Los muros y techos de separación con viviendas, deberán ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.

El solado de los sectores de estacionamiento y de los espacios de circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.

La pendiente de los solados será del 2 % hacia los desagües, que se colocarán en la zona destinada a la circulación de los automotores y en número suficiente.

Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores.

VII.5.1.3 **ANEXOS**

Como anexos a garajes, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores, talleres de pequeñas reparaciones, surtidores de carburantes, todo ello limitado al servicio de los vehículos que se guardan en dicho garaje, siempre que las disposiciones sobre uso de la zona que está ubicado el predio, lo permitan y

que el anexo no trascienda a la vía pública ni tenga acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio.

VII.5.1.4 LAVADO Y ENGRASE

Las instalaciones de lavado y engrase podrán emplazarse dentro del garaje, siempre que estén separados de éste por muros de altura no inferior a 2,00m. con paramentos lisos e impermeables.

VII.5.1.5 CARGA DE ACUMULADORES

La instalación de carga de acumuladores, se dispondrá en locales aislados del garaje.

La separación se realizará mediante muro y con abundante ventilación, no permitiéndose la ejecución de locales estancos.

VII.5.1.6 TALLERES DE PEQUEÑAS REPARACIONES

Los talleres de pequeñas reparaciones se aislarán del garaje de la misma manera que el resto de los anexos y no podrán superar el 10 % de la superficie destinada a cocheras.

VII.5.1.7 SURTIDORES PARA CARBURANTES

Sólo se permitirán a 3,00m. de la línea municipal y fuera del recinto designado a la guarda de vehículos.

Además cumplirán con todos los requisitos exigidos para las estaciones de servicios.

VII.5.1.8 SERVICIOS SANITARIOS

Para el cálculo de sanitarios para el personal, se establece un empleado cada 100m² de superficie de cocheras destinadas exclusivamente a estacionamiento, sin computar circulaciones.

Es obligatoria la instalación de servicios sanitarios para cocheras de más de 75m² de superficie cubierta, con la relación de artefactos establecidas en el punto **II.2.4.7. inc f)** del presente Código, con la colocación mínima de 1 inodoro y 1 lavabo.

VII.5.1.9 VENTILACIÓN DE COCHERAS

Los garajes deberán estar convenientemente ventilados sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes.

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

Si el garaje está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse al patio al cual ventilen locales afectados a otros usos.

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

Cuando un garaje está ubicado en subsuelos, la ventilación mecánica será de inyección y extracción simultáneamente de aire.

En todos los casos se impedirá la existencia de espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y la concentración de monóxido de carbono mayor que 1:10.000.-, cuando la magnitud o la característica del estacionamiento lo justifiquen, la Dirección de Obras Privadas, podrá exigir la colocación de detectores automáticos de gases y el accionamiento automático de los medios mecánicos a través de ellos. La sección de los conductos de ventilación estará determinada de acuerdo a lo que establece el Código de Edificación en el punto respectivo.

VII.5.1.10 PORTONES AUTOMÁTICOS

Autorizase la colocación de portones automáticos para cocheras, siempre que al abrirse no sobresalgan de ninguna manera y en ningún momento de la línea de edificación municipal.

El desarrollo del giro de abertura debe ser tangente a la vertical de la línea de edificación:

- a) La pedalera deberá ubicarse en el puente.
- b) El soporte conteniendo la cerradura para accionar el mecanismo, deberá ser de caño de hierro galvanizado de 0,05m. de diámetro interior, 1,05m. de altura sobre el piso y empotrado 0,30m., en un dado de hormigón de 0,30m. de lado. Deberá estar pintado con colores llamativos, a los efectos de ser fácilmente distinguible.
- c) El conducto sobre el soporte y el mecanismo de accionamiento, debe llevarse bajo nivel de vereda y podrá ser de P.V.C. rígido o similar o de otro material cuyas características estén en igual o mejores condiciones y de diámetro adecuado a los conductores.
- d) Estos portones deberán ofrecer la seguridad extra de encontrarse equipados con semáforos y chicharras de aviso peatonal que deberá funcionar indefectiblemente al ponerse en movimiento el portón, dando aviso automáticamente de la entrada o salida de vehículos.
- e) El portón deberá también funcionar en forma manual para los casos en que se produzca una falla de los dispositivos de automatización o al producirse cortes de energía eléctrica.
- f) El portón podrá detenerse con la mano sin realizar esfuerzo alguno, tanto en su movimiento ascendente como descendente.

En su borde inferior deberá llevar una faja de protección de goma o similar como prevención contra accidentes que pudieran ocurrir con personas o vehículos.

VII.5.1.11 ESTACIONAMIENTO EN BANDEJAS SUPERPUESTAS

Cuando se utilice el sistema de bandejas superpuestas, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de los requisitos establecidos en la presente reglamentación:

- a) El espacio libre entre bandejas no podrá ser inferior a 1,20m.
- b) La superposición de bandejas no superará a 1,00m.
- c) La baranda de la bandeja deberá ser de hormigón armado o de material de características resistentes equivalentes, y su altura oscilará entre los 0,80m y 0,90m medidos desde el respectivo solado.
- d) A los efectos de evitar el impacto de los vehículos en la baranda, se deberá ejecutar una vereda a 0,12m. de altura, con respecto al solado y de un ancho de 1,00m., medido desde el filo interior de la referida baranda.

VII.5.1.12 COMUNICACIÓN INTERNA CON OTROS USOS

Un garaje puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interdependientes.

En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto con las características previstas en la prevención C1.

VII.5.1.13 PROTECCIÓN DE FACHADAS

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

VII.5.2 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Designase a los fines de la presente reglamentación como playa de estacionamiento, los espacios, terrenos baldíos o libres, con construcciones parciales o totales existentes, que se destinan para estacionar vehículos como explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otro uso principal que requiere o no, estacionamiento.

Se podrán instalar playas de estacionamiento en predios donde ya existan otros usos, siempre que los mismos no impliquen la prestación de servicios a los automotores que se estacionen.

En las playas de estacionamiento queda prohibida la realización de operaciones de carga, descarga y reparto, la guarda o depósito permanente de automotores y el estacionamiento de vehículos por períodos superiores a las 24 horas.

Cuando se habilite una playa de estacionamiento, existiendo otra actividad en el predio, se deberá concretar la independencia entre ambas.

En todos los casos, la autorización para instalar playas de estacionamiento, públicas o privadas, revestirá el carácter de precaria, pudiendo la Dirección de Obras Privadas, establecer el cierre de las mismas en cualquier tiempo, o condicionar su funcionamiento, para lo cual otorgará el plazo correspondiente.

VII.5.2.1 MURO DE CIERRE

El cerramiento de las playas de estacionamiento, hacia la vía pública, podrá desarrollarse de acuerdo a las siguientes alternativas:

a) **Murete de cierre:**

Su construcción será de espesor y materiales reglamentarios y su altura fija de 1,00m., se ubicará en correspondencia con la línea de cierre que determina el municipio para el sector, (línea municipal).

El murete deberá ser tratado en forma tal que presente sus caras con terminación similar a la que se exige a las fachadas, debiendo pintarse con bandas oblicuas alternadas de colores negro y amarillo, de 0,30m. de espesor.

b) **Reja de cierre:**

Podrá colocarse reja artística en correspondencia con la línea de edificación, dicha reja tendrá una altura máxima de 2,40m.

Como protección de los cerramientos, deberá ejecutarse el cordón de protección. Cuando se instalen portones, los mismos no podrán sobresalir de la línea de edificación, siendo el desarrollo del giro de la batiente, o su desplazamiento realizado íntegramente en el interior del predio.

Dichos portones deberán ser realizados íntegramente con rejas y/o materiales y sistemas que permitan la vista del interior del estacionamiento y aseguren una buena terminación del frente.

VII.5.2.2 MUROS DIVISORIOS

Los muros divisorios y/o los muros perimetrales existentes de la playa de estacionamiento, deberán presentar superficies lisas, sin oquedades ni salientes en toda su extensión y altura.

Deberán estar pintados al agua hasta una altura mínima de 3,00m., pudiéndoseles dar otro tipo de terminación superior al indicado.

En los tramos del perímetro de la parcela en que no existan muros divisorios, deberán construirse o completarse con muros reglamentarios de 2,20m. a 2,40m. de altura, y con la terminación propia de los paramentos de fachada.

En todos los casos, los colores que se utilicen, no deberán producir deslumbramientos o encandilamientos.

VII.5.2.3 SOLADOS.

Deberán estar pavimentados en las zonas de ingreso y/o egreso de vehículos hasta una distancia de 5,00m., hacia el interior del predio, medido a partir de la línea municipal, debiendo estar el resto con granza consolidada como mínimo.

Deberán estar provistos de desagües pluviales reglamentarios y canaleta cubierta con reja en correspondencia con la línea de edificación y en coincidencia con los accesos vehiculares.

VII.5.2.4 CASILLA DE CONTROL Y BAÑO

Toda playa de estacionamiento deberá contar con un local para resguardo del personal de control, cuidado de la misma y para atención del público, y otro destinado al servicio sanitario del personal que trabaja en la playa.

La construcción de la casilla y del baño se realizará en mampostería de ladrillos o adobones reglamentarios, el techo deberá reunir las condiciones reglamentarias indicadas en el presente Código.

Las dimensiones interiores de la casilla no podrán ser inferiores a 1,50m. x 2,00m., y su altura no inferior a 2,20m. libres.

Contará con contrapisos alisados como mínimo y sus paredes interiores estarán revocadas en grueso y fino y pintadas, las paredes exteriores recibirán igual tratamiento que la fachada.

La ventilación del local será la establecida para locales de uso permanente.

El local del baño podrá estar anexado a la casilla o bien realizado en otra ubicación dentro del predio destinado a la playa, deberá tener las dimensiones mínimas establecidas en el presente Código, y como máximo las de la casilla.

Contará con un inodoro y un lavabo con servicio de agua fría y conexión a red cloacal domiciliaria.

Las paredes interiores del baño contarán con revestimientos impermeables de piso y en pared hasta el techo.

Se deberá colocar una rejilla para el escurrimiento del agua del lavabo del local y un surtidor de agua a 30 cm del piso, con pico para manguera.

Los muros exteriores deberán recibir similar tratamiento que los de la casilla.

VII.5.2.5 ESTACIONAMIENTO DE MOTOS

Toda playa de estacionamiento, (exceptuando las privadas) deberá contar con espacio para el estacionamiento de motos, motonetas o motocargas, con una capacidad mínima equivalente al 20 % de la capacidad de los vehículos automotores.

El espacio para cada unidad deberá ser de 1,50m. x 1,00m.

VII.5.2.6 PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS

Dadas las características de las playas de estacionamiento, se deberá instalar un extintor del tipo 2A y otro del tipo 6B, de 10Kg. cada uno de ellos, cada 280m² de superficie de estacionamiento o fracción.

Los extintores deberán ubicarse de forma tal que ningún punto de la playa diste más de 25,00m. de los mismos.

Se podrá proponer prevenciones equivalentes, debiendo ser aprobadas por la División de Bomberos de la Provincia.

VII.5.2.7 HORARIO DE ESTACIONAMIENTO

Fíjase un mínimo de 10 horas diarias para el funcionamiento de las playas de estacionamiento durante los días hábiles, facultándose a la Dirección de Obras Privadas, a establecer condiciones particulares en el horario de funcionamiento de alguna playa, cuando circunstancias especiales lo justifiquen.

VII.5.2.8 REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

En lugar bien visible deberá exhibirse la tarifa, el horario y el plano de la distribución de los estacionamientos y circulaciones internas, aprobados.

También deberán contar con:

- a) Dispositivos luminosos y sonoros a la entrada y salida que pongan de manifiesto el egreso de vehículos hacia la vía pública.
- b) Extintores de incendios, según prescripción **VII.5.2.6.**
- c) Baldes de arena de 10 litros cada uno , uno por cada 5 vehículos de capacidad.
- d) Portón en la entrada y salida.
- e) Muro de cierre al frente hasta una altura de 2,20m., con características de fachada.
- f) Muros de cierre laterales, según prescripciones anteriores.
- g) Letrero al frente con la leyenda “**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO**”.
- h) Piso enripiado o cubierto por una carpeta asfáltica u hormigón.
- i) Espacio suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos, considerándose como superficie útil el espacio de 2,40m.x 5,00m.
- j) Defensas empotradas en el piso y emplazadas de tal forma que eviten el choque contra los muros divisorios o separativos con las propiedades vecinas.
- k) Casilla de control.
- l) Sanitarios reglamentarios.
- m) No se permitirá propaganda de ninguna clase en la entrada y salida de la playa, ni en sus muros frente a la vía pública, pudiéndose hacerlo en el interior de la misma.

VII.5.2.9 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS

Las playas de estacionamiento privadas y las anexas a hoteles, para la guarda de vehículos de pasajeros en ellos alojados exclusivamente, y sin cargo para los mismos, deberán cumplir con los requisitos para playas de estacionamiento, exceptuando los establecidos para los muros de cierre, casilla de control y baño, estacionamiento de motos y horarios de estacionamiento y permanencia de vehículos.

El muro de cierre frontal deberá ser ejecutado en ladrillo de espesor y altura establecido para cierre de terrenos baldíos, y su terminación será la que se establece para las fachadas.

El portón de ingreso será opaco y contar con cierre mediante llave, a los efectos de no permitir la entrada de vehículos en forma indiscriminada.

VII.5.2.10 PRESENTACIÓN DE PLANOS

Previo al otorgamiento de habilitación de la playa de estacionamiento, se deberá presentar la documentación establecida para obra menor, acompañada por dos juegos de planos para visación, donde conste: medidas perimétrales de la totalidad del terreno, con indicación de los muros divisorios, material y su estado, construcciones existentes y uso, ubicación de los estacionamientos de los vehículos, indicación de circulaciones y maniobras, dimensiones de los ingresos, accesos y puentes sobre acequia con ubicación y dimensiones de la rejilla de limpieza, ubicación de la casilla y baño con especificaciones de materiales y dimensiones, ubicación de las señales, prevenciones contra incendio e iluminación, forestales en la vía pública.

El plano llevará carátula reglamentaria donde se indicará superficie del terreno y cantidad de automotores y motos, croquis de ubicación y datos del propietario y de la propiedad, siendo necesaria la presentación con intervención de un profesional. La escala a usar es la que resulte conveniente por las dimensiones del terreno y de acuerdo a lo que establece el presente Código en las escalas a utilizar en planos.

VII.5.2.11 DE LAS PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO EXISTENTES

Las playas de estacionamiento existentes deberán adecuarse a las presentes disposiciones, para lo cual se les otorga un plazo máximo de 12 meses, a contar de la promulgación del presente Código.

Igual plazo de adecuación se establece para las empresas, que por uno u otro motivo deban usar o usen playas de estacionamientos para vehículos propios o no.

VII.5.3 ESTACIONES DE SERVICIO - INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

VII.5.3.1 DEFINICIÓN Y UBICACIÓN

Se consideran Estaciones de Servicios a los establecimientos destinados a la atención de automotores con venta de combustibles, líquidos, gaseosos o de cualquier otro tipo, y lubricantes y que cuenten o no con instalaciones para lavado, engrase y provean de agua y aire para los neumáticos

Se podrán ubicar las Estaciones de Servicio sólo en las zonas especificadas en la Ordenanza 5741/97-Zonificación y Usos del Suelo, debiendo existir una distancia mínima de 500m de los límites exteriores de otra Estación de Servicio y de 100 metros de los siguientes equipamientos sociales y educacionales, clínicas, sanatorios, hospitales o cualquier otro centro de salud con internación, guarderías infantiles, establecimientos de educación E.G.B., polimodal, terciarios y universitarios, establecimientos geriátricos, cines, teatros, locales bailables, locales de culto, supermercados, hipermercados o cualquier otro que por la actividad desarrollada permita presuponer una alta concentración de personas.

VII.5.3.2 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Para su construcción e instalación, se deberá solicitar el correspondiente permiso municipal, debiendo cumplirse con todos los requisitos exigidos por el Código de Edificación del Departamento de San Rafael.

VII.5.3.3 SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO

Toda estación de servicio destinada a la atención de automotores de tránsito liviano deberá tener una superficie mínima de terreno de 450m².

La que cuente con una sola unidad para engrase y otra para lavado, deberá tener una superficie mínima de terreno de 700m²., por cada unidad de servicio para lavado o engrase que se agregue, se incrementará esta superficie en 60,00m².

En el caso de poseer locales anexos como por ejemplo mini mercados, kioscos, restauran, etc deberán cumplir con las reglamentaciones referidas al respecto, aplicándolas en forma acumulativa.

Las estaciones que presten servicio a automotores pesados, deberán duplicar estas medidas mínimas.

VII.5.3.4 PLAYAS DE MANIOBRAS

Toda estación de servicio deberá tener una playa destinada exclusivamente a las maniobras necesarias para que los vehículos circulen, entren y/o salgan libremente.

Deberá permitir el reabastecimiento de los tanques de reserva de combustible de la misma desde los camiones cisterna y/u otro sistema, sin entorpecer la libre circulación vehicular dentro de la playa de maniobras.

VII.5.3.5 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Deberán tener una playa de estacionamiento destinada para los vehículos que esperan ser atendidos o hayan sido atendidos en los distintos servicios que presta la estación.

La playa de estacionamiento interno, deberá albergar en forma cómoda, 5 (cinco) vehículos como mínimo en situación de espera, estando perfectamente demarcado este sector de estacionamiento transitorio, de uso exclusivo para tal efecto, y contar con ingreso directo desde la vía pública y comunicación rápida con las dársenas de expendio de combustibles.

VII.5.3.6 PROHIBICIÓN DE ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el estacionamiento de cualquier clase de vehículos en la vía pública aledaña a la estación de servicio, aún cuando fuere en carácter transitorio. (vehículos en espera de ser atendidos)

VII.5.3.7 REBAJE DE CORDÓN CALZADA

El cordón de la calzada sólo podrá rebajarse en concordancia con los accesos para la entrada y/o salida de vehículos, la rampa de transmisión entre calzada y vereda deberá limitarse al espacio entre ambas.

VII.5.3.8 VEREDAS

Las veredas serán construidas de acuerdo a las disposiciones vigentes al respecto; a excepción de los espacios destinados para acceso de vehículos, que deberán ser de hormigón tipo calzada.

VII.5.3.9 ACCESO PARA ENTRADA Y/O SALIDA DE VEHÍCULOS

Toda Estación de servicio podrá tener 2 entradas por cada frente, de 9,00m. de ancho cada una como máximo, separadas por un isla de veredas de 2,00m. de longitud como mínimo, o en su defecto una sola entrada con un máximo de 15,00m. de ancho.

Los accesos distarán del vértice que forma la línea de edificación con la línea de ochava 1,00m. como mínimo.

No se computarán en esta norma los accesos a cocheras anexas a la estación de servicio con capacidad mínima para 10 vehículos, ni los accesos que correspondan a las fosas de lavado y engrase, cuando estén resueltos por un sistema denominado "túnel" o "pasante".

Estos accesos estarán separados de los anteriores por islas de vereda de 2,00m. de longitud como mínimo y el ancho máximo es de 4,50m. cada acceso.

Salida doble fosa paralela, ancho máximo 6,00m.

VII.5.3.10 INSTALACIÓN PARA PROVISIÓN DE SERVICIOS

Las instalaciones para la provisión de combustibles, lubricantes, aire y agua, no podrán estar a menos de 3,00m. de la línea municipal; y dispuestos en forma tal que el vehículo en aprovisionamiento quede totalmente en el interior de la estación de servicio.

VII.5.3.11 PROTECCIÓN PEATONAL

La construcción de plataformas de protección para peatones a lo largo de la línea municipal, interrumpidos tan solo en correspondencia a los lugares de acceso establecidos en el punto **VII.5.3.9.** es obligatoria.

Sus dimensiones serán como mínimo de 0,15m. de altura y 0,80m. de ancho, con

cordones de hormigón armado o material de resistencia equivalente.

VII.5.3.12 REJILLAS PARA DESAGÜES

En línea municipal deberán colocarse rejillas para desagües, con un mínimo de 0,15m. de ancho por 0,15m. de alto, de modo que impidan el escurrimiento de líquidos provenientes de la Estación de Servicio a la vía pública, debiendo ajustarse a las reglamentaciones de Obras Sanitarias Mendoza.

VII.5.3.13 SEÑALAMIENTO DE CIRCULACIÓN

La circulación de los vehículos en sus diferentes direcciones de marcha en relación con las entradas y salidas previstas, deberá señalarse en forma visible e indeleble.

VII.5.3.14 SERVICIOS SANITARIOS

Toda estación de servicio deberá poseer locales con servicios sanitarios separados por sexos y diferenciados los destinados para el público de los de uso para el personal del establecimiento. La cantidad de sanitarios para el personal cumplirá lo estipulado en el art. II.2.4.7.a) y en el art II.7.

La cantidad de sanitarios para el público será como mínimo de 2 retretes, 1 lavabo y 2 mingitorios para los hombres y 2 retretes y 2 lavabo para las mujeres.

VII.5.3.15 SURTIDORES DE COMBUSTIBLES EN LA VÍA PÚBLICA

Se prohíbe en todo el ámbito del Departamento, la colocación de surtidores de combustibles en la vía pública.

VII.5.3.16 MEDIDAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las disposiciones en vigencia de prevenciones contra incendios en las reglamentaciones municipales, y las que exija el Cuerpo de Bomberos del Departamento de Policía con injerencia en el medio, deberán ser observadas inexcusablemente.

VII.5.3.17 FORESTACIÓN

La Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad no visará plano alguno de Estaciones de Servicios cuando sus entradas sean proyectadas frente a árboles existentes.

En casos especiales, y cuando la disposición de los árboles fuera tal que su erradicación sea imprescindible, podrá otorgarse un permiso especial, dejando sentado expresa constancia de los fundamentos por los cuales se exime el cumplimiento de la prohibición.

VII.5.3.18 ESTACIONES DE SERVICIOS EXISTENTES

Todas las estaciones de servicio existentes deberán adecuar sus instalaciones a lo establecido en el presente Código de Edificación, dentro los plazo de 15 meses a partir de la fecha de publicación del mismo.

En caso de imposibilidad material de cumplirlo, sus titulares deberán presentar un proyecto de reestructuración que contemple, en la mayor medida posible, las disposiciones de la presente reglamentación, y las variantes que fuera necesario adoptar, para adecuar las mismas a las exigencias existentes.

VII.5.3.19 DESCARGA DE COMBUSTIBLES

Las bocas de descarga de combustibles se ubicarán en el interior del predio con una distancia mínima de la línea de edificación de 1,00m. y asegurando que los transportes de combustibles queden estacionados enteramente en el predio de la estación durante la operación de descarga, NO interrumpiendo la libre circulación de los vehículos que se encuentren en la estación de servicios.

VII.5.3.20 PROHIBICIONES

No se permitirá en ningún caso que el sector de expendio y/o almacenaje de combustibles en Estaciones de Servicio, se encuentre debajo de locales destinados a habitaciones temporarias o permanentes como, oficinas, comercios, industrias, hoteles y/o viviendas individuales o colectivas, salvo las oficinas administrativas de la propia Estación de Servicio, siempre que las mismas posean salida independiente.

Deberá existir una distancia mínima de 15,00m. medida en el plano horizontal desde cualquier boca de expendio o depósito hasta edificios destinados a los usos enunciados a excepción de los mini mercados dependientes de la propia Estación de Servicios.

VII.5.3.21 PENALIDADES

El incumplimiento de las disposiciones del presente capítulo, será penada con la clausura de la Estación de Servicios, la que solo será levantada mediante la solución de la causa que dio origen a la sanción.

VII.5.3.22 INSTALACIONES ANEXAS

Una Estación de Servicio puede tener depósito para cámaras y cubiertas. Además están permitidas las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

VII.5.4 AGENCIAS DE TRANSPORTE Y MUDANZAS

Las empresas de transporte de cargas que utilicen camiones o vehículos livianos y que realicen la contratación de sus servicios con la denominación de TRANSPORTES y/o MUDANZAS, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

VII.5.4.1 UBICACIÓN

Las Empresas NO podrán instalarse en zonas: Comercial, Residencial y Residencial Mixta, deberán hacerlo en un predio con un frente a una calle de ancho mayor de 30,00m. y con una superficie no menos de 1.500m².

VII.5.4.2 PLAYA DE MANIOBRAS

Toda Empresa de Transporte, deberá contar con playa de maniobras en el interior del predio, estando prohibido su estacionamiento en la vía pública.

Las playas destinadas a tal fin deberán tener la capacidad necesaria para permitir el estacionamiento y maniobras de todos los vehículos inscriptos en la empresa, no pudiéndose incrementar el número de vehículos si no se demuestra que la capacidad de la playa admite tal aumento.

Las playas podrán ser cubiertas, pero en ambos casos contarán con solados pavimentados y nivelados y con los desagües reglamentarios.

Los ingresos tendrán las dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación .

Los muros divisorios o separativos de distintas unidades locativas deberán contar con las defensas reglamentarias especificadas para playas de estacionamientos.

Las operaciones de carga y descarga de mercaderías, como así también las de mantenimiento de las unidades, se **deberán realizar en el interior del predio**.

VII.5.4.3 DEPÓSITO DE CARGAS

Toda Empresa de Transporte, que reciba bultos para su depósito, entrega o traslado, deberá contar con una oficina de recepción de bultos y depósito de cargas. Dicho depósito deberá reunir las condiciones establecidas para los locales del tipo comerciales (tercera clase)

VII.5.4.4 SALA DE ESPERA DEL PERSONAL

Las agencias de transporte tendrán una sala de espera para el personal de chóferes, con las características establecidas para los locales de uso permanente y con una superficie mínima que resultará de computar 2,00m². por chofer que pertenezca a la empresa, su lado mínimo no podrá ser inferior a 1,90m.

VII.5.4.5 SERVICIOS SANITARIOS

Se deberá contar con servicios sanitarios de acuerdo a la totalidad de las personas que trabajan en la empresa y diferenciados por sexos, debiéndose ajustar a las normas que, sobre sanitarios establece el Código de Edificación.

VII.5.4.6 ANEXOS

Como anexos a la playa de maniobras, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores y taller de pequeñas reparaciones, limitados al servicio de las unidades de la empresa y siempre que las disposiciones sobre uso lo permitan en la zona.

VII.5.4.7 PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIO

Para las agencias de transporte rigen las mismas disposiciones de prevenciones contra incendios que las establecidas para las playas de estacionamiento respecto de la playa de maniobras. Para las oficinas, sala de espera del personal, sanitarios, y toda otra construcción dentro del predio se adecuarán a lo establecido en el punto IV.7. del Código de Edificación.

VII.5.5 AGENCIAS DE TAXI - FLET

Las empresas de taxi - flet que utilicen camiones o vehículos livianos y que realicen la contratación de sus servicios, con la denominación de TAXI - FLET, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

VII.5.5.1 UBICACIÓN

Las Empresas de TAXI - FLET, **NO** podrán instalarse en zonas: Comercial, Comercial Mixta.

Deberán hacerlo en un predio con una superficie mayor de 350m².

No se admitirán unidades que puedan transportar más de 6.000 kg. de carga neta.

VII.5.5.2 PLAYA DE MANIOBRAS

Toda Empresa de Taxi - Flete, deberá contar con playa de maniobras en el interior del predio, estando prohibido el estacionamiento de los móviles en la vía pública.

Las playas destinadas a tal fin deberán tener la capacidad necesaria para permitir el estacionamiento y maniobras de todos los vehículos inscriptos en la empresa, no pudiéndose incrementar el número de vehículos si no se demuestra que la capacidad de la playa admite tal aumento.

Las playas podrán ser cubiertas, pero en ambos casos contarán con solados pavimentados y nivelados y con los desagües reglamentarios.

Los ingresos tendrán las dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación cumpliendo las disposiciones que sobre ingresos y defensas en muros separativos y divisorios de distintas unidades locativas, se detallan.

Las operaciones de carga y descarga, como así también las de mantenimiento de las unidades, se deberán realizar en el interior del predio, sin causar molestias de ningún tipo y/o perjuicios al vecindario.

VII.5.5.3 OFICINAS - SALA DE ESPERA DEL PERSONAL

Las agencias de Taxi - Flet tendrán oficinas y una sala de espera para el personal de chóferes, con las características establecidas para los locales de uso permanente y con una superficie mínima que resultará de computar 2,00m². por chofer que pertenezca a la empresa, su lado mínimo no podrá ser inferior a 1,90m.

VII.5.5.4 SERVICIOS SANITARIOS

Se deberá contar con servicios sanitarios de acuerdo a la totalidad de las personas que trabajan en la empresa y diferenciados por sexos, debiéndose ajustar a las normas que, sobre sanitarios establece el Código de Edificación en el punto II.2.4.7. para locales comerciales.

VII.5.5.5 ANEXOS

Como anexos a la playa de maniobras, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores y taller de pequeñas reparaciones, limitados al servicio de las unidades de la empresa y siempre que las disposiciones sobre uso lo permitan en la zona.

VII.5.5.6 PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

Para las agencias de Taxi - Flet, rigen las mismas disposiciones de prevenciones contra incendios que las establecidas para las playas de estacionamiento en cuanto a las playas de maniobras. Para los locales de oficinas, sala de espera y sanitarios se deberá cumplir con lo dispuesto en el punto IV.7.

VII.5.6 AGENCIA DE ALQUILER DE AUTOMÓVILES

Las agencias que se ocupen del alquiler de automotores, deberán contar con estacionamiento en el interior de un predio, cumplimentando todas las exigencias que rigen para las cocheras y/o estacionamientos.

La totalidad de las unidades con que cuente la agencia deberán estacionarse en el interior del predio.

Tendrán servicios sanitarios en relación a la cantidad de personas que trabajen en la agencia, cumpliéndose todas las disposiciones que se establecen para este tipo de locales.

Podrán contar con los mismos anexos que los establecidos para las agencias de transporte, siempre y cuando los mismos sean de uso permitido en la zona.

VII.5.7 ACADEMIA DE CONDUCTORES

Las academias de conductores no podrán tener sus vehículos estacionados en la vía pública, lo deberán hacer en un predio particular, el que cumplirá con todas las normas que se establecen en el Código de Edificación para cocheras y/o estacionamientos.

Los locales destinados a oficinas, dependencias de servicio y anexos, deberán ajustarse a las reglamentaciones en vigencia, igual requisito rige para los servicios sanitarios que se requieren en cantidad suficiente para el personal que trabaja en la misma

Se deberá contar con una sala de espera para el personal de enseñanza de conducción, la que podrá estar en el mismo local destinado a oficina. Dicha sala de espera cumplirá con las mismas exigencias que las establecidas en el Código de Edificación para locales de uso permanente.

También deberán contar con una sala de enseñanza teórica, cuyas dimensiones será como mínimo de 2,5m² por cada vehículo escuela que tenga la agencia, estas salas deberán cumplir con todos los requerimientos que se establecen para locales de uso permanente en el Código de Edificación.

VII.5.8 ESTACIONAMIENTOS, TALLERES, GUARDA COCHES DE EMPRESAS DE TRANSPORTE DE PASAJEROS (PÚBLICOS Y PRIVADOS)

Las Empresas de Transporte de pasajeros que utilicen vehículos con capacidad superior a las 5 (cinco) personas, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

VII.5.8.1 UBICACIÓN

Las Empresas de Transporte de pasajeros no podrán instalarse en zonas Comercial, Residencial y Residencial Mixta.

VII.5.8.2 PLAYA DE MANIOBRAS

Toda Empresa de Transporte de pasajeros, deberá contar con playa de maniobras en el interior del predio, estando prohibido su estacionamiento en la vía pública.

Las playas destinadas a tal fin deberán tener la capacidad necesaria para permitir el estacionamiento y maniobra de todos los vehículos inscriptos en la empresa, no pudiéndose incrementar el número de vehículos si no se demuestra que la capacidad de la playa admite tal aumento.

Las playas podrán ser cubiertas, pero en ambos casos contarán con solados pavimentados y nivelados y con los desagües reglamentarios.

Los ingresos tendrán las dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación.

Los muros divisorios o separativos de distintas unidades locativas deberán contar con las defensas reglamentarias, especificadas para playas de estacionamientos.

Las operaciones de carga y descarga de mercaderías, como así también las de mantenimiento de las unidades, se deberán realizar en el interior del predio.

VII.5.8.3 DEPÓSITO DE CARGAS

Toda Empresa de Transporte de pasajeros, que reciba bultos para su depósito, entrega o traslado, deberá contar con una oficina de recepción de bultos y depósito de cargas.

Dicho depósito deberá reunir las condiciones establecidas para los locales del tipo comerciales (tercera clase)

VII.5.8.4 SALA DE ESPERA DEL PERSONAL

Las Agencias de Transporte de pasajeros, tendrán una sala de espera para el personal de chóferes, con las características establecidas para los locales de uso permanente y con una superficie mínima que resultará de computar 2,00m². por chofer que pertenezca a la empresa, su lado mínimo no podrá ser inferior a 1,90m.

VII.5.8.5 SERVICIOS SANITARIOS

Se deberá contar con servicios sanitarios de acuerdo a la totalidad de las personas que trabajan en la empresa y diferenciados por sexos, debiéndose ajustar a las normas que, sobre sanitarios establece el Código de Edificación.

VII.5.8.6 ANEXOS

Como anexos a la playa de maniobras, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores y taller de pequeñas reparaciones, limitados al servicio de las unidades de la empresa y siempre que las disposiciones sobre uso lo permitan en la zona.

VII.5.8.7 PREVENIONES CONTRA INCENDIO

Para las Agencias de Transporte rigen las mismas disposiciones de prevenciones contra incendios que las establecidas para las playas de estacionamiento respecto de la playa de maniobras. Para las oficinas, sala de espera del personal, sanitarios, y toda otra construcción dentro del predio se adecuarán a lo establecido en el punto IV.7. del Código de Edificación.

VII.5.9 DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES

El depósito, la exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá con lo establecido para Edificios de Cocheras o Playas de Estacionamiento, además de lo establecido en Prevenciones contra incendios en Estaciones de Servicio.

No se permitirá el estacionamiento de vehículos en la vía pública para su exposición, debiendo hacerlo en el interior del predio.

VII.5.10 TALLER PARA ARMADO, REPARACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES

Un taller donde se realicen tareas de armado, reparaciones y/o mantenimiento de vehículos automotores, cumplirá con las características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales, debiendo contar con entrada directa desde la vía pública.

Deberá demostrarse en la documentación pertinente, que existe en el local lugar para el estacionamiento de todos los vehículos en reparación, y que este espacio cumple con lo estipulado para Edificio de Cocheras del presente Código.

VII.5.11 LAVADERO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES (AUTOMÁTICOS, MECANIZADOS Y/O MANUALES)

Un Lavadero de Automotores automático, semiautomático, mecanizado y/o manual cumplirá con lo dispuesto en características constructivas de un Edificio de Cocheras si se trata de un local totalmente cubierto. Caso contrario, cumplirá con lo estipulado para Playas de Estacionamiento. En ambos casos deberá cumplir, además, con lo siguiente:

a) Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a linderos, con una altura mínima de 2,50m.

La superficie mínima del terreno para el emplazamiento de un Lavadero de vehículos automotores será de 200m², con un lado mínimo de 10,00m. Deberá contar con una superficie mínima de 60m² cubierta para guarda de los vehículos.

Los muros medianeros o separativos de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se proceda al lavado de los vehículos, contarán con revestimientos impermeables, tipo azulejo, hasta una altura no menor de 3,00m.

El cierre del frente a la vía pública será la estipulada para Playas de Estacionamiento en el art. VII.5.2.1.b), será fija, con una altura de 2,00m, permitiéndose opaca hasta una altura de 0,40m, dejando como máximo dos ingresos de no más de 4,00m de largo cada uno, y optativamente, un ingreso peatonal.

- b) Las operaciones de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes, sólo podrá iniciarse a partir de los 3,00m de la línea municipal.
- c) Las instalaciones mecanizadas de lavado se ubicarán a no menos de 8,00m de la línea municipal, y a no menos de 4,00m de los muros medianeros.
- d) Se dispondrá de una superficie interna libre no inferior a 48m², en la que pueda estacionarse un mínimo de 3 vehículos para las tareas de secado manual o limpieza de interiores, debiendo señalarse en el solado espacios rectangulares con una superficie mínima de 16m² y con uno de sus lados no menor de 5,70m.
- e) Deberá contar con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar de un sector a otro, y deberá preverse un espacio tal que permita dejar en espera a no menos de 5 vehículos terminados y/o a lavar, quedando prohibido el estacionamiento en la vía pública de vehículos en espera.
- f) Las maquinarias instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las propiedades vecinas, debiendo obtener la aprobación de la Dirección de Obras Privadas con anterioridad a la apertura del establecimiento.
- g) Deberá cumplir con lo estipulado en el art. **II.5** del presente Código referido a Obras e Instalaciones que produzcan molestias.
- h) Las instalaciones del Lavadero deberán cumplir en un todo con lo estipulado en el capítulo **IV.7** de protecciones contra incendios del presente Código.
- i) Los servicios sanitarios cumplirán con lo dispuesto en el art. **II.2.4.7** del presente Código.
- j) Como usos compatibles con un Lavadero de vehículos automotores podrán funcionar establecimientos que expendan alimentos y/o artículos varios. Estos establecimientos serán cerrados o semiabiertos, deberán contar con una salida de emergencia que comunique directamente a la vía pública sin pasar por el lavadero, aunque su ingreso principal se realice por éste.

VII.6 **COMERCIO**

VII.6.1 **GALERÍAS DE COMERCIOS**

Se entiende por galería de comercio a la que tenga locales comerciales o puestos independientes, con destinos y usos compatibles entre sí y que den a pasajes o galerías internas cubiertas o descubiertas, las que a su vez deberán estar comunicadas en forma directa con la vía pública.

La iluminación de una galería de comercio puede ser artificial y/o natural.

La ventilación de una galería de comercio debe realizarse por medio de aberturas que aseguren ventilación cruzada, debiendo cada abertura tener una superficie no inferior a las dos terceras partes de la sección transversal de la nave o pasillo de la galería.

Se prohíbe la disposición de brazos de la galería cuya nave o pasillo no tenga aberturas o ventilación, sea cual fuere el largo y el ancho de dichos brazos.

Los sistemas mecánicos de ventilación sólo podrán ser utilizados en forma adicional.

El ancho y las salidas o accesos, se calcularán en función del factor de ocupación 3, cuando no se establezcan los destinos de los locales a los que éste sirve. El ancho será igual a 0.008 por número de personas como mínimo y nunca menor de 3,00m.

Queda prohibida la instalación de kioscos en las circulaciones de galerías de comercio, cuando éstos disminuyan o fraccionen el ancho establecido en las precedentes normas.

Los locales que integran una galería de comercio deberán cumplir con lo establecido en los incisos **II.2.5.1 al II.2.5.6** inclusive.

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

VII.6.1.1 DIMENSIONES DE LOCALES Y QUIOSCOS EN “GALERÍAS DE COMERCIO”

Los locales que se quieran habilitar como locales de comercio dentro de una GALERÍA COMERCIAL, (se entiende por galería de comercios a aquella que tenga locales comerciales independientes, con destinos y usos compatibles entre sí y que den a pasajes o galerías internas cubiertas o descubiertas, las que a su vez deberán estar comunicadas en forma directa con la vía pública).

En una “Galería de Comercios” los locales y los quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a) - LOCALES CON ACCESO DIRECTO DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la “galería” se dimensionarán según lo establecido en el Código para los locales de tercera categoría.

b) - LOCALES INTERNOS CON ACCESO DIRECTO DESDE EL VESTÍBULO O NAVE DE LA GALERÍA.

Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común tendrán una altura libre mínima de 3,00m., superficie mínima de 9,00m². y lado no menor de 2,80m. Cuando se comercie alimentos no envasados, la superficie mínima será de 16,00m². y lado no menor de 3,00m.

c) - QUIOSCOS DENTRO DEL VESTÍBULO O NAVE

El quiosco es una estructura **inaccesible** al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,20m / 2,40m. La superficie mínima será de 6,00m²., el lado mínimo medido exteriormente no será menor que 2,50m.

Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima será de 10,00m². y su lado mínimo no menor de 3,00m.

VII.6.1.2 ENTREPISOS EN LOCALES DE “GALERÍAS DE COMERCIOS”

Los locales de una Galería de Comercios pueden tener entrepisos, siempre que se cumpla con el punto II.2.2.3.

VII.6.1.3 MEDIOS DE SALIDAS EN “GALERÍAS DE COMERCIOS”

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una “galería de Comercios” o entre éstos y otros del mismo edificio se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho del medio de salida común se dimensionará de la siguiente manera:

a) - CON UNA SOLA SALIDA A LA VÍA PÚBLICA

Circulación entre muros ciegos

I -El ancho **a** se calcula en función del coeficiente de ocupación **x = 3**, aplicado a la superficie de piso de la galería más el de la circulación.

II -Si dentro de la Galería hay algún uso cuyo coeficiente de ocupación es menor que tres (3), se cumplirá en su ámbito el que corresponde a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculos y diversiones público, aplicándose para el último caso lo dispuesto en medios de **salidas de salas de espectáculos públicos**

III -El ancho **a** del medio de salida se calcula según lo dispuesto en:

VII.6.1.4 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN “GALERÍAS DE COMERCIOS”

Requerirán **ventilación e iluminación natural**, en una magnitud tal que en el punto más oscuro de la nave exista un mínimo de 20 LUX al medio día.

I - VENTILACIÓN DEL VESTÍBULO O NAVE

La ventilación natural del vestíbulo o nave se rige por lo establecido en **iluminación y ventilación de locales comerciales**, El valor de **a** corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. No se tomará en cuenta en el cómputo de **a** la superficie de los locales que posean ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones del presente Código.

II -VENTILACIÓN DE LOCALES O QUIOSCOS

Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código deberá contar con un vano de ventilación de abertura hacia el vestíbulo o nave.

El área mínima **k** de la ventilación es función de la superficie individual (**A1**) del local o quiosco y es:

$$k = A1/15$$

Además en zona opuesta, habrá otro vano (central, junto al cielorraso), de área no inferior a **k**, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien a patio de cualquier categoría.

Este segundo vano puede ser sustituido por conductos con las características especificadas en "ventilación de sótanos y depósitos por conductos". El segundo vano o el conducto puede a su vez, ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir 4 renovaciones horarias por inyección de aire.

VII.6.1.5

SERVICIOS SANITARIOS

En una galería de Comercios habrá los siguientes servicios de sanitarios:

I -PARA PERSONAS QUE TRABAJEN EN LA GALERÍA

Deberá cumplir en un todo con lo establecido en el punto **II. 2 4 6** del presente Código.

II -La unidad o sección de Galería destinada a la elaboración, depósito o expendio de alimentos, tendrá servicio e salubridad dentro de ella cuando trabajen más de 5 (cinco) personas.

Si en la misma unidad o sección hay sanitarios para el público, la determinación de la cantidad de artefactos se hará en función de la suma del número de personas de público y de personal.

Este último, cuando exceda de 10 hombres y de 5 mujeres, tendrá un servicio para su uso exclusivo separado por sexos.

III -PARA LAS PERSONAS QUE CONCURREN A LA GALERÍA

Es optativo ofrecer servicio general de salubridad para el público concurrente a la "Galería".

La unidad o sección de más de 30,00m². tendrá los servicios propios que exigen las disposiciones particulares para la actividades que en ella se desarrollen.

Sin embargo, cuando dicha unidad o sección es inferior o igual a 30,00m²., el servicio exigido para el personal será puesto a disposición del público debiendo haber, además, a la vista de éste dentro de la unidad, un lavabo por lo menos.

VII.6.1.6

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Una "galería de Comercios", satisfará en un todo las normas estipuladas en el capítulo **IV- 7** del presente Código, referido a **PROTECCIONES CONTRA INCENDIOS**.

VII.6.2 MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS

VII.6.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN MERCADO DE PUESTOS MINORISTAS

Un mercado de puestos minoristas satisfará lo estipulado para locales de 3ª (tercera) categorías y también con lo siguiente:

- a) **Superficie y altura:** Cuando la superficie del mercado no excede de 100,00m² su altura libre será de 3,00m. por lo menos, Cuando la superficie sea mayor, la altura libre mínima será de 4,20m. Esta última puede ser disminuida a 3,50m. cuando se establezca el uso de ventilación mecánica y aire acondicionado o bien se construya una nave central de 4,50m. que ocupe la tercera parte del área del local.
- b) **Salidas Exigidas:** Sin perjuicio de cumplimentar con lo estipulado en “medios de salidas”, esta tendrá un ancho mínimo de 2,50m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público, y cuando estos sean por separado cada uno tendrá no menos de 1,50m.
- c) **Puestos:**
 - 1) **internos:** Los puestos internos tendrán una superficie no menor a los 8,00m. cuadrados y no menos de 2,70m. de lado. Cuando el puesto sea techado, este será de material incombustible, presentará superficies lisas y tendrá una altura libre mínima de 2,70m. La separación entre puestos que expenden productos alimenticios y de éstos con otros donde los mismos no se expendan será por medio de un tabique de hormigón o mampostería con un espesor de por lo menos 0,20m. y de 2,50m. de alto, revestidos con material incombustible, impermeable y liso.
La separación entre puestos de otros rubros puede ser mediante rejas metálicas y de igual altura 2,50m.
Los puestos para pescados y mariscos contarán con un friso de azulejos o material similar, de 2,00m. de altura mínima en todo su perímetro.
Los puestos de venta de leche deberán estar separados de los de ventas de carne y verduras, por medio de una pared de mampostería de una altura mínima de 2,50m. con frisos impermeables hasta 2,00m. y el resto revocado y pintado con pinturas lavables.
Los puestos de venta de pan deberán contar con paredes de mampostería con frisos impermeables hasta 2,00m. de altura y el resto revocado y pintado con pinturas lavables.
 - 2) **externos:** Los puestos externos (hacia la vía pública) conforman locales de tercera clase y deben comunicar directamente con el mercado si no posee servicios sanitarios propios.
Estos tipos de puestos deben satisfacer asimismo las disposiciones que son inherentes a las actividades que en ellos se desarrollen.
- d) **Pasajes o circulaciones interiores:** El ancho mínimo de los pasajes o pasos destinados en un mercado de puestos minoristas, a la circulación pública será:
Con puestos de los lados:

Pasaje principal	2,50m.
Pasaje secundario	2,00m.

Con puestos de un solo lado:

Pasaje principal	1,80m.
------------------	--------
- e) **Servicio sanitario para el público:** El servicio sanitario para el público se determinará según lo establecido en el inciso b) del punto II.2.4.7 “Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales.”. El número de personas se deducirá aplicando el Coeficiente de ocupación al área destinada a la circulación del público.

- f) **Instalación para residuos:** Habrá instalación para residuos que cumplirán con lo establecido en el punto **VII. 6. 4. 1. j. 2**

VII.6.3 COMERCIOS DE VENTAS AL POR MENOR

VII.6.3.1 DEFINICIÓN

A los fines de la presente, se entenderá por COMERCIO DE VENTAS AL POR MENOR, a todo establecimiento comercial minorista, de venta a consumidor final, que opere básicamente con el sistema de autoservicio, registre sus ventas por medios mecánicos-electrónicos y esté destinado a la comercialización de todos o algunos de los siguientes rubros.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

PRODUCTOS FRUTI-HORTÍCOLAS

CARNES ROJAS Y BLANCAS

PESCADOS, MARISCOS

HUEVOS, LECHE Y PRODUCTOS DE GRANJA

ARTÍCULOS DE LIMPIEZA Y MENAJE

ARTÍCULOS DE PERFUMERÍAS Y COSMÉTICA

ARTÍCULOS Y ARTEFACTOS DEL HOGAR

MANTELERÍA, ROPA DE CAMA Y BLANCO EN GENERAL

INDUMENTARIA Y CALZADO

ARTÍCULOS DE FERRETERÍA

ARTÍCULOS DE LIBRERÍA, JUGUETERÍA Y DISCOS

MUEBLES Y ELEMENTOS DE DECORACIÓN

RODADOS Y ACCESORIOS PARA RODADOS Y AUTOMOTORES

MAQUINARIAS E INSTRUMENTOS PARA EQUIPAMIENTO DE OFICINAS

ARTÍCULOS DE JOYERÍAS, BIJOUTERIE Y ALHAJAS

OTROS.

VII.6.3.2 CLASIFICACIÓN DE LOS COMERCIOS

GRUPO I (ESCALA BARRIAL)

GRUPO II (ESCALA SECTORIAL)

GRUPO III (ESCALA URBANA I)

GRUPO IV (ESCALA URBANA II)

GRUPO V (ESCALA REGIONAL).

- VII.6.3.2.1** Se considerarán comercios de ventas al por menor pertenecientes al GRUPO I, a aquellos cuya superficie destinada a ventas no exceda de 60,00m² cubiertos.

- VII.6.3.2.2** Se considerarán comercios de ventas al por menor pertenecientes al GRUPO II, a aquellos cuya superficie destinada a ventas no exceda de 250,00m². y no sea menor de 61,00m² cubiertos.

- VII.6.3.2.3** Se considerarán comercios de ventas al por menor pertenecientes al GRUPO III, a aquellos cuya superficie destinada a ventas no exceda de 1250,00m². y no sea menor de 251,00m². cubiertos.

- VII.6.3.2.4** Se considerarán comercios de ventas al por menor pertenecientes al GRUPO IV, a aquellos cuya superficie destinada a ventas no exceda de 2000,00m². no sea menor de 1251,00m². cubiertos.

- VII.6.3.2.5** Se considerarán comercios de ventas al por menor pertenecientes al GRUPO V, a aquellos cuya superficie destinada a ventas exceda de 2001,00m². cubiertos.

VII.6.3.3 LOCALIZACIÓN

VII.6.3.3.1 Los comercios comprendidos en el GRUPO I, solo podrán localizarse en las zonas comercial, comercial mixta, residencial y reserva residencial, industrial I, complementaria residencial I, II y III, reserva y rural.

VII.6.3.3.2 Los comercios comprendidos en el GRUPO II, solo podrán localizarse en la zona comercial, comercial mixta, residencial (solo sobre avenidas, y/o arterias principales o secundarias pertenecientes a Vialidad, donde su ancho no sea inferior a 30,00m. entre líneas de cierre), residencial mixta reserva residencial, industrial I, complementaria residencial I, II, III reserva y rural.

VII.6.3.3.3 Los comercios comprendidos en el GRUPO III, solo podrán localizarse en las zonas comercial mixta, reserva residencial, industrial I, complementaria residencial I, II y III, reserva rural.

Ubicados únicamente sobre avenidas, exceptuado el tramo de Avenida Hipólito Yrigoyen en el tramo comprendido desde calle Sobremonte hasta la rotonda de acceso oeste), y/o arterias primarias o secundarias pertenecientes a Vialidad donde su ancho entre líneas de cierre no sea menor que 30,00m.

Además se admitirá su localización sobre las Avenidas Rawson, Deán Funes, Peron, Los filtros, Callao, Ignacio Suetta, Salas, Rivadavia sólo lotes frentistas y hasta una profundidad máxima de 70,00 mts entre calle Monteagudo y Av. Rawson.

VII.6.3.3.4 Los comercios comprendidos en el GRUPO IV, solo podrán localizarse en la zona reserva residencial, industrial I, complementaria residencial I, II, III reserva y rural. (sólo sobre avenidas, y/o arterias principales o secundarias pertenecientes a Vialidad, donde su ancho no sea inferior a 30,00m. entre líneas de cierre) a excepción de la Avenida Hipólito Yrigoyen en el tramo comprendido entre la calle Sobremonte y la Rotonda de acceso Oeste. Además se admitirán su localización sobre las avenidas Rawson, Deán Funes, Los filtros, Cangallo, Ignacio Suetta, Salas Perón.

VII.6.3.3.5 Los comercios comprendidos en el GRUPO V, solo podrán localizarse en las zonas Complementaria Residencial II y III, de reserva y rural. Únicamente sobre avenidas y/o arterias principales o secundarias pertenecientes a vialidad cuyo ancho entre líneas de cierre, no sea menor que 30,00m.

VII.6.3.3.6. Los comercios del grupo III,IV, y V, deberán presentar estudio de impacto ambiental.

VII.6.3.4 DISPOSICIONES PARTICULARES

VII.6.3.4.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

Los locales donde funcionen comercios de ventas al por menor, deberán cumplir con lo establecido en el punto **II.2.5** (referido a locales comerciales) del presente Código de Edificación.

VII.6.3.4.2 DEPÓSITOS

Los comercios de ventas al por menor deberán contar con una superficie destinada a depósito, la que será como mínimo igual a la mitad de la superficie de ventas y como máximo igual a la superficie de ventas. Pudiendo estar estos localizados en el mismo predio o en predios adyacentes, formando una sola unidad funcional.

Los depósitos que los comercios poseyeran fuera del predio en que estén localizados, o que no conformen una única unidad funcional con el mismo, estarán sujetos a las disposiciones normativas que regulan la localización de depósitos del presente Código.

VII.6.3.4.3 PLAYA DE CARGAS Y DESCARGAS-PLAYA DE ESTACIONAMIENTO

Los comercios del GRUPO III - IV - V, estarán obligados a la provisión de un espacio para estacionamiento de vehículos particulares de clientes exclusivamente, el que deberá tener una superficie mínima capaz de albergar como mínimo un vehículo por cada 10,00m² (diez metros cuadrados), de superficie cubierta del local de ventas.

Así mismo, deberán poseer, dentro del predio donde funcione el establecimiento, una playa especial para maniobras, carga y descarga de mercaderías, la que deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes de la Municipalidad .

Encontrándose **totalmente prohibido** la espera, estacionamiento y/o carga y descarga de vehículos en la vía pública.

Los comercios del GRUPO III, IV Y V podrán contar dentro del establecimiento, con servicios de bar, confiterías, restaurante y comedor para clientes, como así también con espacio para exposición de productos diversos, debiendo cumplir con todas y cada una de las disposiciones de este Código al respecto.

VII.6.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE UN ESTABLECIMIENTO QUE COMERCIALIZA PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

VII.6.4.1

Un establecimiento que comercializa productos alimenticios cumplirá con las disposiciones generales de este Código y además con lo consignado en el CODIGO ALIMENTARIO ARGENTINO. Tomándose como punto de aplicación el Presente Código y complementado por el citado Código, ante alguna duda en cuanto a la interpretación de la reglamentación a aplicar, la dilucidará la Comisión Especial de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en un comercio que expende, productos alimenticios son considerados de tercera clase en cuanto se trata a sus dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, será aumentada en 3,00m² por cada persona que exceda de 3(tres).

En cuanto a ventilación la Dirección podrá, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realiza, exigir ventilación mecánica complementaría.

Además se satisfará lo siguiente:

- a) **Solados:** El solado de la unidad de uso que conforme el comercio, será de material impermeable e invulnerable a los roedores, de fácil limpieza y que no produzca desprendimientos, emanaciones ni cualquier otro perjuicio para el usuario.

Tendrá desagües a la red de cloacas, cumpliendo con todas las disposiciones de Obras Sanitarias Mendoza.

- b) **Paramentos - cielorrasos:** Los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados a simple revoque. Todos los paramentos contarán con un revestimiento impermeable liso del tipo cerámicas, hasta una altura no menor de 2,00m. medidos desde el nivel del solado, de fácil limpieza y que no produzca desprendimientos, emanaciones ni cualquier otro perjuicio para el usuario.

Si este revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto redondeado. En el caso de comercios de ventas al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, este revestimiento puede ser de madera lustrada, plásticos u otros de características similares.

Los cielorrasos deberá cumplir con lo estipulado en el punto **II.2.6.9** del Código de Edificación

- c) **Vanos** :Las puertas que den al exterior tendrán las características exigidas en el punto **II.2.9**- además el cierre se producirá automáticamente.
Todos los vanos que den al exterior contarán con un sistema eficiente de protección contra el ingreso de insectos, los que serán fijos para ventanas y móviles para las puertas.
- d) **Servicios Sanitarios:**
PARA EL PERSONAL, Los servicios sanitarios para el personal se establecen de acuerdo con lo que determina el inciso **a)** del punto **II. 2.4.7**, a tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.
Cuando corresponda la instalación de duchas, esta será provista de agua caliente y fría.
Cuando estos servicios dan a exteriores, deberán contar con mamparas, compartimientos o pasos (antecámaras) que impidan su visión desde el exterior.
PARA EL PUBLICO: Los comercios pertenecientes al GRUPO **III, IV y V** contarán con servicio sanitario para el público independiente de los destinados al personal en la proporción que determina el inciso b) del punto **II.2.4.7**
- e) **Guardarropas:** Fuera de los lugares de trabajo y de depósitos, se dispondrá de un local destinado a vestuario del personal con armarios individuales. Cuando el número de personas que trabaja en un mismo turno excede de 3 (tres). Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo, debidamente identificados.
- f) **Servicio de salubridad:** Cuando, a juicio de la Dirección de Obras Privadas, fundada en la actividad desarrollada en el comercio así lo encuentre justificado, exigirá un local para el servicio de atención médica al personal. Este local es obligatorio cuando trabajan más de 50 personas en un mismo turno.
- g) **Servicios contra incendio:** Deberá cumplir con todos los requisitos estipulados en el presente Código al respecto en el art. **IV. 7**.
- h) **Lugares para lavado y fraccionamiento:** Cuando sea necesario que cuenten con lugares para lavado, fraccionamiento, trozado y/o envasado de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados. Deberán contar piletas de material impermeable, liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad. Con servicio de agua fría y caliente y desagüe conectado a la Red Cloacal.
Cuando se **expendan pescados** y/o productos de mar, ríos y lagos, habrá una piletta similar exclusiva para estos productos.
- i) **Instalaciones frigoríficas:** Las instalaciones frigoríficas satisfarán lo establecido en el artículo **VII.9** Características constructivas particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos.
- j) **Instalaciones para residuos:** Habrá instalaciones para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:
- 1) **Mediante Compactador.**
 - 2) **Mediante Depósito:** El local o locales tendrá una superficie no menor que 1.50 % de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y ventas.
Cada local para residuos tendrá 2,50m. de lado mínimo y altura no inferior a 3,00m. y una abertura con puerta metálica y mosquitero.
El solado será impermeable con desagüe de piso, los muros tendrán un revestimiento también impermeable.
Cada local independiente tendrá ventilación mecánica capaz de 10 renovaciones por hora.

- k) **Depósitos:** Los comercios de ventas al por menor deberán contar con una superficie destinada a depósito. Éste deberá cumplir las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 25 m². El solado contará con desagüe de piso a la red cloacal.
- Quando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas
- Los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,80m., pudiéndose requerir mayor altura cuando los alimentos se depositen a una altura mayor que la establecida.
- No se permitirá el paso de tuberías de calefacción por el local despensa, ni cualquier otra que pueda alterar, descomponer y/o modificar los alimentos.
- El local despensa no tendrá comunicación directa con cualquier local de uso incompatible con él y no se podrá utilizar como depósito de útiles de limpieza, ni de cualquier otro elemento que pueda perjudicar a los alimentos.
- Habrà un local independiente para el depósito de envases.

VII.6.5 COMERCIOS DE VENTAS AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS NO ELABORADOS

Un comercio de ventas al por menor de productos alimenticios NO elaborados cumplirá con lo estipulado en el punto VII.6.4. "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios", debiendo además contar con pileta de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad con servicio de agua fría y caliente y desagüe conectado a la red cloacal. Cuando se expendan pescado o mariscos, y/o cualquier otro producto de mar ó río, habrá una pileta similar exclusiva para éstos.

VII.6.6 COMERCIOS QUE ELABORAN PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE VENTA INMEDIATA

Los comercios donde se elaboren productos alimenticios de venta inmediata al público, satisfarán lo estipulado en el punto VII.6.4. "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa con productos alimenticios", además con lo siguiente:

- a) **Local de ventas:** Cuando en él se consuma el producto, deberá cumplir lo estipulado en "Comercios donde se sirven y expenden comidas".
- Quando esté contiguo a la cuadra de elaboración, el muro separativo deberá tener ventanales fijos para permitir la visión entre ambos ambientes.
- b) **Cuadra de elaboración:** A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local será considerado de tercera clase.
- El área mínima establecida para el local de tercera clases deberá incrementarse en 3,00m². por cada persona que exceda de 4 (cuatro).
- En el caso de trabajar no más de 2 (dos) personas, a los efectos de la iluminación y ventilación será considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no será menor de los 9,00m²., con un lado mínimo de 2,80m. y una altura mínima de 2,40m.
- Contará además con piletas de material impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo, 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua fría y caliente y conectada a la red de desagües cloacas.
- Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solados y muros y cielorrasos, serán redondeados.

- c) **Depósitos de mercaderías:** El o los depósitos de materia prima empleada en la elaboración, se ubicarán independizados de la cuadra de elaboración y de otras dependencias.
 Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas.
 Habrá por lo menos un depósito para la materia prima y otro para envases vacíos.
 Podrá utilizarse recipientes para contener harina, cuando la capacidad no exceda de cinco bolsas. Dichos recipientes contarán con tapa y serán realizadas con materiales aceptados por el Código Alimentario Nacional, cuando el material sea madera, su interior estará forrado con acero inoxidable.
- d) **Depósitos de combustibles:** Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería, independientes de otras dependencias.
 Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo establecido en el punto **II.2.6.3** del presente Código.
- e) **Servicios Sanitarios:** Además de cumplir con lo establecido en el punto **VII.6.4**. "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios", en su inciso d) , deberá contar con duchas individualizadas por sexo, independientemente de la cantidad de personal que en ella trabaje.

VII.6.6.1

ELABORACION Y VENTA DE PAN - PANADERIAS

Una panadería cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata" y además con lo siguiente:

- a) **Cuadra de elaboración:** Tendrá una superficie mínima de 60,00m². con un lado no menor que 6,00m. y una altura libre mínima de 3,00m. y se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas para los locales de tercera clase.
 Contará con piletas de material impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m. de largo por 0,60m. de ancho y 0,30m. de profundidad, con servicio de agua fría y caliente y desagüe cloacal.
- b) **Cámaras de fermentación:** Podrán ubicarse dentro del local destinado a la cuadra de elaboración, a condición de que su superficie total no supere el 10 % de la de aquella. Los muros serán lisos e impermeables pudiendo ser el solado de acero inoxidable antideslizante.
 Tendrán una superficie mínima de 9,00m²., con un lado no menor de 3,00m. y una altura libre no inferior a 2,00m.. Las puertas de acceso serán metálicas.

VII.6.6.2

ELABORACIÓN Y VENTAS DE PASTAS FRESCAS

Un comercio dedicado a la fabricación de pastas frescas, cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

No se requerirá la exigencia de cuadra de elaboración, pudiendo efectuarse la fabricación de pastas en el salón de ventas, a condición de que:

El salón de ventas posea una superficie no menor de 30,00m².

El ambiente dedicado a la elaboración, se halle separado del lugar destinado a la atención al público, mediante tabiques de vidrio de una altura tal que llegue al cielorraso.

Las instalaciones mecánicas y/o electromecánicas disten no menos que 0,80m. de aquellas separaciones y que cuando sean instaladas en las proximidades de las puertas de acceso se hará a no menos de 3,00m. y una distancia no inferior a 0,80m. de las vidrieras.

VII.6.6.3 ELABORACION Y VENTA DE COMIDAS PREPARADAS

Estos establecimientos cumplirán con lo establecido en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata.

El local de ventas deberá estar contiguo a la cuadra de elaboración y el muro separativo entre ambos será un tabique vidriado que llegará hasta el cielorraso.

Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, hogares, así como también chimeneas, cumplirán con lo dispuesto en el punto II .4 del presente Código.

VII.6.6.4 ELABORACIÓN Y VENTA DE HELADOS, CREMAS HELADAS O PRODUCTOS AFINES (HELADERÍAS)

Una heladería cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata." Cuando en el local de ventas se habiliten mesas y sillas para el uso del público, se exigirán los requisitos determinados en "Comercios donde se sirven o expenden comidas".

Cuando la elaboración se efectúe en el salón de ventas, las instalaciones electromecánicas destinadas a la fabricación serán emplazadas alejadas del público, preferentemente en la parte posterior del local y debidamente protegidas por mamparas de vidrio templado o material similar hasta la altura del cielorraso que las circunde.

En este caso no se exigirá "cuadra de elaboración", debiendo destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que 9,00m²., con un lado no menor de 2,50m. y una altura libre no inferior de 2,40m. A los efectos de la iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

VII.6.6.5 PREPARACIÓN DE INFUSIONES DE CAFÉ, TÉ, YERBA MATE Y AFINES PARA SU DISTRIBUCIÓN Y VENTA AMBULANTE EN TERMOS.

Un local destinado a la preparación de infusiones de café, té, yerba mate y cualquier otro tipo de infusión, de venta ambulante externa, cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata", exceptuándoseles de la exigencia de poseer local de ventas.

No obstante, deberán contar con local adecuado, separado de la cuadra de elaboración, para la atención de personal encargado de la distribución y venta.

Cuando los volúmenes de elaboración así lo justifiquen, la Dirección de Obras Privadas eximirá la exigencia de depósitos de mercaderías y de combustibles.

VII.6.7 COMERCIOS DONDE SE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS

VII.6.7.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y/O EXPENDEN COMIDAS

Los comercios donde se sirven y/o expenden comidas satisfarán lo establecido en "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa con productos alimenticios", además de lo particular que le sea de aplicación.

Las aberturas de iluminación y ventilación deberán ser como mínimo, una sexta parte de la superficie del solado del local, hasta los 100m² de superficie, para mayor superficie de solado se tomará la décima parte del mismo como superficie de abertura e iluminación. En caso de utilizarse medios mecánicos de ventilación, se deberá asegurar la renovación total del aire, por lo menos tres veces por hora.

En todos los casos la ventilación deberá crear una corriente de aire de los otros locales hacia la cocina y nunca a la inversa.

Las zonas de elaboración y/o almacenamiento de sustancias alimenticias, deberán estar protegidas de los insectos y roedores, razón por la cual, sus aberturas deberán contar con cierre automático y tela que evite el paso de los mismos. Dichas zonas no podrán tener comunicación directa con locales de uso incompatible con las mismas.

Cuando la actividad se desarrolla en una "Galería de comercio", las dimensiones de los locales y los servicios sanitarios se ajustaran a lo dispuesto en "Dimensiones de locales y quioscos en galería de comercio" y "servicios de salubridad en galería de comercio":

a) **Lugar para permanencia del publico**

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del publico reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase.

Cuando a juicio de la Dirección estén aseguradas las condiciones de higiene, los muros y columnas podrán tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas. En el caso que se utilicen materiales de terminación no resistentes al impacto y/o al roce, se deberá colocar un zócalo de 1m de altura de un material que cumpla dichas condiciones.

La capacidad del local estará determinada por la siguiente relación mínima:

Restaurante	1,20m ² por persona
Casa de lunch	1,00m ² por persona
Café, Bar y Confitería	0,80m ² por persona

Se deberá dejar un pasillo de circulación principal, libre de obstáculos, conectado con el medio de salida de un ancho mínimo igual al mismo.

Para uso del publico concurrente deberá contarse anexo al salón con un guardarropa, el que podrá ser sustituido por perchas distribuidas en la proporción de una por cada 3,00m² de superficie del salón.

Podrá destinarse un lugar al aire libre para él publico consumidor cuando además se cuente con un salón interior, siempre que se aseguren condiciones eficientes de higiene

La parte destinada al público contara con solado impermeable.

b) **Cocinas:**

Los locales utilizados como cocina, cuando en ellos trabajen mas de dos personas, serán considerados como de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

El área mínimas establecida para locales de tercera clase deberá incrementares a 3,00m² por cada persona que exceda de 4 (cuatro). En el caso de trabajar no más de 2 (dos) personas, serán considerados como de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un lado mínimo de 2,80m

En cuanto a ventilación, en ambos casos la Dirección puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

Las paredes interiores de la cocina se revestirán con friso de azulejos u otro material similar, hasta una altura no menor que 2,00m medidos desde el piso.

Todas las puertas y ventanas de la cocina contaran con protección de malla fina y cierre automático para protección contra insectos.

Deberán ser visibles por él publico concurrente o disponer de fácil acceso para que éste pueda observarla dentro del horario de funcionamiento, por lo tanto el funcionamiento de los hornos, chimeneas y cocinas no deberá ocasionar molestias al público, ni perjudicar la higiene de los productos, ni la seguridad del establecimiento y del personal.

Sobre los artefactos destinados a la cocina de los alimentos, deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior, para la evacuación de humo, vapor, gases, olores. La Dirección podrá autorizar el reemplazo de la campana

por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

Cuando las cocinas se ubiquen en planta baja, no podrán tener aberturas que comuniquen con la vía pública. Se permite únicamente los ventanales fijos con fines de iluminación

Los hornos de cocción deberán estar separados de las paredes divisorias de las unidades locativas 0,50m como mínimo.

Contara con piletas de material impermeable y liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00m de largo, 0,60m de ancho y 0,30m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Tendrán piletas diferenciadas para lavado de los útiles de trabajo y los alimentos. La piqueta de lavado de útiles de trabajo, contará con dos escurridores, uno para los elementos sucios y el otro para los limpios. La cantidad de piletas estará determinada por la actividad que se desarrolle.

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solados y muros y cielorraso, serán redondeados.

Contarán con heladera o cámara frigorífica, según sea la magnitud del establecimiento; sectores separados y en condiciones reglamentarias destinado a peladero de aves, limpieza de verdura, pastelería, heladería, cafetería y despensa.

Las mesadas o mesas de trabajo deberán estar realizadas en material no absorbente, ni poroso, ni agrietable.

c) **Servicio sanitario para él publico:**

El servicio sanitario para él publico se determinara de acuerdo con la superficie de los lugares destinados a su permanencia. El número de personas se deducirá aplicando el Coeficiente de ocupación, sobre la base de 2/5 para hombres y 3/5 para mujeres, en la proporción siguiente:

Servicio para hombres

Inodoros

Hasta 20,	1 (uno)	
Desde 21 hasta 60	2 (dos)	
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5		1 (uno)

Orinales

Hasta 20,	1 (uno)	
Desde 21 hasta 40,	2 (dos)	
Más de 40 y por cada 40 adicionales o fracción superior que 5		1 (uno)

Lavabos

Hasta 20,	1 (uno)	
Desde 21 hasta 60	2 (dos)	
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5		1 (uno)

Servicio para mujeres:

Inodoros

Hasta 15,	1 (uno)	
Desde 16 hasta 30,	2 (dos)	
Más de 31 y por cada 30 adicionales o fracción superior a 5		1 (uno)

Lavabos

Hasta 15,	1 (uno)	
Desde 16 hasta 30,	2 (dos)	
Más de 30 y por cada 30 adicionales o fracción superior a 5,		1 (uno)

No se computara como superficie, a los efectos de estos servicios sanitarios el " lugar al aire libre " destinado al uso del público concurrente, a condición de que su capacidad no exceda de 20 mesas, o 40 personas. Cuando se exceda esta capacidad, las cantidades excedentes cumplirán las proporciones previamente establecidas.

d) **Servicio sanitario para el personal:**

El servicio sanitario para el personal se establecerá de acuerdo con lo que determina el Inciso f) del punto **II.2.4.7.** "Servicio sanitario mínimo en locales comerciales e industriales ", a tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

Los servicios sanitarios, tanto para el público como para el personal que trabaja será independiente de los locales de permanencia y trabajo, y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos, cuyas puertas impidan la visión de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos. Cuando den al exterior, contarán con mamparas que impidan su visión desde el exterior.

e) **Depósitos de mercaderías.**

Cuando se cuente con depósitos para almacenamiento de mercaderías, éste deberá cumplir las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 25 m².

El solado contará con desagüe de piso a la red cloacal.

Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas

Los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,80m., pudiéndose requerir mayor altura cuando los alimentos se depositen a una altura mayor que la establecida.

No se permitirá el paso de tuberías de calefacción por el local despensa, ni cualquier otra que pueda alterar, descomponer y/o modificar los alimentos.

El local despensa no tendrá comunicación directa con cualquier local de uso incompatible con él y no se podrá utilizar como depósito de útiles de limpieza, ni de cualquier otro elemento que pueda perjudicar a los alimentos.

Habrà un local independiente para el depósito de envases.

f) **Instalaciones para residuos**

Habrà instalación para residuos que pueda disponerse según una de las siguientes alternativas:

Mediante compactador.

Mediante depósitos destinados a aislar los recipientes de desperdicios.

Tendrá solados y parámetros impermeables y desagüe de piso a la red cloacal. Su ventilación será natural directa o mediante conducto.

Queda completamente prohibida la quema de residuos y/o basura o cualquier otro sistema de eliminación no autorizado por la Comuna.

VII.6.8 COMERCIO DE VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ELABORADOS Y/O DE BEBIDAS ENVASADAS Y COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y EXPENDEN COMIDAS, EN ESTACIONES DE VEHICULOS DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS, ESTACIONES DE SERVICIO Y /O EMPRESAS DE AERONAVEGACIÓN

VII.6.8.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE UN COMERCIO DE VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ELABORADOS Y/O DE BEBIDAS ENVASADAS Y COMERCIOS DONDE SE SIRVEN Y EXPENDEN COMIDAS, EN ESTACIONES DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS A NIVEL O SUBTERRÁNEOS Y/O EMPRESAS DE AERONAVEGACION

En una estación de vehículos de transporte colectivos de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación, los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

- a) **Locales con acceso directo desde la vía pública**
Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la "estación", se dimensionarán según lo establecido en este Código para los locales de Tercera Clase.
- b) **Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave**
Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común, tendrán una altura libre mínima de 3,00m, superficie no inferior a 8,00 m² y lado no menor que 2,50m.
- c) **Quioscos dentro del vestíbulo o nave**
El quiosco es un local inaccesible al público que puede tener cercamiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,40m. El lado medido exteriormente, no será menor que 2,00m, con una superficie mínima de 6,00m².
Cuando en él se comercialicen productos alimenticios no envasados la superficie mínima será de 10,00m² con un lado mínima de 3,00m.
Los materiales que intervengan en su construcción serán incombustibles.
Además de lo dispuesto precedentemente, los locales y quioscos, cumplimentarán lo establecido en características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios" y "Comercios donde se sirven y expenden comidas".
No se exigirán servicios sanitarios para el personal, cuando la "estación" cuente con esos servicios de uso público. Así mismo en los locales donde sirven y expenden comidas no se exigirán servicios sanitarios para el público cuando su capacidad, determinada de acuerdo con el "coeficiente de ocupación", no exceda de diez (10) personas.

VII.6.9 ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A FRACCIONAMIENTO, ENVASAMIENTO Y/O EMPAQUETAMIENTO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS.

VII.6.9.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS QUE FRACCIONEN, ENVASEN Y O EMPAQUETEN PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y O BEBIDAS.

Un local donde se fraccione, envase o empaquete productos alimenticios o bebidas satisfará lo establecido en "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a) **Lugar para fraccionamiento y embasamiento.**
Deberá contar con piletas de metal inoxidable o material impermeable y liso no menos de 1,00m de largo, 0,60m de ancho y 0,30m de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua caliente y fría.
- b) **Lugar para lavado de envases**
El lavado de envases, se efectuará por sistema automático y mecánico aprobado por la Dirección, destinándose a tal fin un ambiente independiente de las demás dependencias, que cumplirán los requisitos establecidos en " Locales de Tercera clase". En caso de trabajar no más que dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, será considerada como local de Primera Clase, y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m y una altura libre mínima de 2,40m.
- c) **Depósitos de mercadería**
Deberá contar con depósitos independientes entre sí, y del lugar de fraccionamiento y embasamiento, destinado a:

- I. Guarda de materia prima.
- II. Guarda de productos elaborados destinados a la venta.
- III. Guarda de envases vacíos.
- IV. Guarda de combustible.

Los depósitos destinados a **guarda de materia prima y productos elaborados** destinados a la venta cumplirán lo establecido en los inc a) b) c) y k) de "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios" **VII.6.4.1** y los depósitos destinados a la **guarda de envases vacíos**, con los impuestos en el artículo **II.2.5.7**. Los depósitos destinados a la **guarda de combustibles** deberán cumplir con lo dispuesto el artículo **II.2.6.3**

d) **Local para venta**

Cuando se destine un lugar anexo para efectuar la venta de productos, ese local cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios".

Podrá utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a condición de que el mismo este separado de aquel mediante mamparas de vidrio, material plástico o mampostería revocada o alisada, de no menos que 2,20m de altura, completada esa separación hasta el cielorraso, con bastidores de malla fina y siempre que en él trabajen no más de dos personas.

VII.6.10 COMERCIOS DE VENTA AL POR MAYOR

VII.6.10.1 DEPÓSITO Y/O VENTAS AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS ENVASADAS.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Estos locales cumplirán las disposiciones contenidas en "Características constructivas particulares de un establecimiento que comercializa productos alimenticios", debiendo contar con locales separados cuando en ellos se depositen productos elaborados y no elaborados. El local destinado a depósito de productos no elaborados cumplirá además con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados"

Cuando el depósito sea utilizado para guardar sal u otras materias cáusticas, los muros y cielorrasos contarán con revestimiento impermeable y perfectamente alisado.

El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal según disposiciones de Obras Sanitarias de Mendoza.

VII.6.10.2 DEPÓSITOS DE HUEVOS

Cuando en él se depositen más de quinientas (500) docenas de huevos deberá contarse con un local destinado a revisado, que reunirá las condiciones establecidas para los locales de Tercera Clase.

Cuando la capacidad no exceda de quinientas (500) docenas de huevos, el local utilizado como revisado podrá no reunir las condiciones de un local de Tercera Clase, siempre que en el mismo trabajen no más de dos personas, la superficie no sea inferior a 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m y una altura mínima de 2,40m. La iluminación y ventilación corresponderá a la establecida para los locales de Primera Clase.

VII.6.10.3 DEPÓSITOS DE PRODUCTOS LÁCTEOS

Según la naturaleza de los productos a depositar, además de cumplir con lo establecido en "Características constructivas de los depósitos y/o venta por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas" se cumplimentará lo siguiente:

- a) Cuando se deposite leche y derivados, se hará en cámaras frías o heladeras a temperatura no mayor que 10 ° centígrados.
- b) Cuando se depositen quesos, el local destinado a tal efecto tendrá los muros con revestimiento impermeable hasta el cielorraso.
- c) Cuando además de depositarse, se realicen operaciones relativas al procesado del queso, tales como aceitados, lavado, coloreado, parafinado, enharinado, raspado, descortezado, sellado y envasado, las mismas se realizarán en un local independiente del depósito, serán considerados como actividad complementaria de la principal y podrá desarrollarse en un local cuya superficie no sea inferior de 9,00m² con un lado mínimo de 2,50m y una altura mínima de 2,40m cuando en él trabajen no más de dos personas. La iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de Primera Clase.
- d) Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas

VII.6.10.4 VENTA AL DETALLE

En los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, donde además se efectúe venta al detalle, contarán con un local anexo que cumpla con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas " y en " Comercios de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados " según corresponda.

VII.6.11 SUPER TIENDA, AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS Y COMERCIOS CON ACCESO DE PUBLICO Y NO EXPRESAMENTE CLASIFICADOS.

VII.6.11.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES DE UNA SUPERTIENDA, AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS Y COMERCIO CON ACCESO DE PUBLICO Y NO EXPRESAMENTE CLASIFICADOS.

- a) Dimensiones, iluminación y ventilación
 A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, los locales serán considerados como de Tercera Clase. Se exceptuarán de estas generalidades respecto al área, aquellos cuyas áreas estén establecidas específicamente.
 La superficie mínima requerida para el local de Tercera Clase deberá incrementarse en 3,00m² por cada persona que exceda de cuatro(4).
 Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima deberán responder a lo establecido en " Coeficiente de ocupación".
 En el local de ventas deberá destinarse una tercera parte de su superficie para la circulación y permanencia del público y del personal.
 En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados " en los que no trabajen más de dos (2) personas, los locales a los efectos de la iluminación y ventilación serán considerados como locales de Primera Clase y su superficie mínima no será menor de 9,00m² con un lado mínimo de 2,80m. y un altura libre mínima de 2,40m.
- b) Paramentos
 Los paramentos serán de mampostería, revocados, alisados y pintados, admitiéndose otros revestimientos que satisfagan las condiciones de higiene.
- c) Cielorrasos
 Los cielorrasos serán enlucidos en yeso o mampostería revocada, alisados y pintados.
- d) Solados

- Deberán ser mosaicos, baldosas u otros materiales que permitan su fácil limpieza.
- e) Depósitos anexos
Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal, ajustarán sus dimensiones, iluminación y ventilación al establecido por este Código, para los locales de Cuarta Clase.
 - f) Instalaciones eléctricas
Las instalaciones eléctricas se ajustarán a lo establecido en "Instalaciones Eléctricas"-Ordenanza General 72/83.
 - g) Salidas exigidas
Sin perjuicio de cumplimentar "Medios de Salida", los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,50m. En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,00m.
 - h) Servicio sanitario para el personal
El servicio sanitario para el personal, se establecerá de acuerdo con lo que determina el inc.a) del punto **II.2.4.7.** "Servicio sanitario mínimo en locales comerciales y/o industriales". A tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.
 - i) Servicio sanitario para el público
Cuando el área destinada a la permanencia de público, según lo establecido en el inciso a), exceda de 500,00m², se instalarán servicios sanitarios para el mismo, independientes de los destinados al personal, en la proporción que determina el inc. b) del punto **II.2.4.7.** "Servicio sanitario mínimo en locales y edificios públicos".
Exceptuase de exigir servicio sanitario cuando el comercio se instale en "Galería de comercio".

VII.6.12 QUIOSCOS

El quiosco es un local inaccesible al público, que puede tener cercamiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,40m. El lado medido exteriormente, no será menor de 2,00m.

Estarán contruidos con material incombustible o ignifugado satisfactoriamente a juicio de la Dirección.

Cuando se elaboren productos alimenticios de venta inmediata, los quioscos deberán cumplir con lo dispuesto en el punto **VII.6.6.**

a) **Quioscos dentro de vestíbulos, naves ó anexos en establecimientos comerciales en general**

La superficie mínima será de 6,00m²., el lado mínimo medido exteriormente no será menor que 2,50m.

Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima será de 10,00m². y su lado mínimo no menor de 3,00m, debiendo cumplir con lo dispuesto para Comercios de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados, en el punto **VII.6.5.** del presente Código.

b) **Quiosco a la vía pública**

La superficie mínima será de 6,00m² y el lado mínimo medido exteriormente no será menor que 2,50m.

Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima será de 10,00m². y su lado mínimo no menor de 3,00m, debiendo cumplir con lo dispuesto para Comercios de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados, en el punto **VII.6.5.** del presente Código.

La Iluminación y Ventilación deberá cumplimentar lo dispuesto para locales de tercera clase.

Contarán con un sanitario para el personal.

VII.7

HOGAR PARA ANCIANOS

Entiéndase por Residencia u Hogar para Ancianos el establecimiento donde se ofrezca alojamiento a personas ancianas. Los mismos cumplirán con lo dispuesto en la Ordenanza N°2904/84 “Hogar para ancianos” y además lo siguiente:

VII.7.1

NORMAS CONSTRUCTIVAS

Los edificios destinados a Residencia u Hogar de Ancianos deberán ser antisísmicos conforme al Código Antisísmico en vigencia y deberán contar con una superficie destinada a Espacios Verdes.

Los pisos serán antideslizantes, de material de fácil limpieza, sin escalones o desniveles.

El cielorraso deberán ser revocados a la cal, enlucidos en yeso, lisos o alisados, de material incombustible y debidamente pintados.

Las paredes deberán ser revocadas, enlucidas en yeso, alisadas y pintadas, de material incombustible de fácil limpieza.

Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable. Las circulaciones horizontales, baños, o donde sea necesario, contarán con pasamanos de sección circular colocados a una altura de 0,80m del nivel del solado, separados del paramento por lo menos 0,04m, de color contrastante que los destaque de la pared y con terminación agradable al tacto. Se deberá prever que en los pasillos y puertas puedan circular y girar libremente camillas, sillas de rueda, etc, no pudiendo ser obstaculizados por ningún objeto (camillas, sillas, roperos, carritos, etc.)

Deberá tener calefacción central o descentralizada en todas las habitaciones y espacios comunes, poniéndose en funcionamiento la misma cuando la temperatura sea inferior a 18°C, no admitiéndose artefactos **de combustión** en las habitaciones y baños.

Contará con protección contra incendios satisfaciendo en un todo las normas estipuladas en el Capítulo IV.7 del presente Código, referido a PROTECCIONES CONTRA INCENDIOS.

VII.7.2

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los ambientes deberán cumplir con las disposiciones del Código de Edificación de San Rafael referidos a Iluminación y Ventilación, considerando la superficie de abertura mínima de 12 % de la superficie de piso ventilado, a patio reglamentario sin que pueda ser reemplazada por claraboya, banderola u otro tipo de abertura cuyo dintel no supere los 2,10m de altura medidos desde el solado.

VII.7.3

HABITACIONES DESTINADAS PARA ALOJAMIENTO

Las habitaciones destinadas para alojamiento tendrán una superficie mínima de 12,00m² con un lado mínimo de 3,00m², con capacidad para 2 (dos) personas.

En los casos en que las habitaciones sean de una superficie mayor a la indicada, las plazas se considerarán tomando como base el factor de ocupación estipulado en primer término, no pudiendo instalar más de 3 (tres) personas por habitación.

Contarán con un placard/ropero de 1,40m x 0,70m x 2,00m por cada plaza, superficie que se anexará a la mínima establecida para cada habitación.

Deberán contar con baño completo cada cuatro personas, compuesto de bañera o ducha, lavabo, bidet y botiquín, con agua fría y caliente, cumpliendo con las Normas de Arquitectura Diferenciada para discapacitados dispuestas en el punto II.7.

VII.7.4

SERVICIOS SANITARIOS

Independientemente de los baños privados exigidos, se dispondrá de un baño con acceso general que cumplirá con las disposiciones del punto **II.2.4.6**.

Para el personal se dispondrá de servicio sanitario según lo establecido en el inc. a) del punto **II.2.4.7.**, Servicio Sanitario Para Locales Comerciales. Se dispondrá de un guardarropa con armarios individuales para el personal. Si el número de personas que trabajan en el local es mayor de 5 (cinco), el guardarropa conformará un local independiente con armarios individuales, ajustándose a lo establecido para locales de segunda clase en cuanto a la iluminación y ventilación.

VII.7.5

SALA DE ESTAR O DE ENTRETENIMIENTO

Un Hogar de Ancianos deberá contar con una sala de estar o de entretenimiento, la cual tendrá una superficie mínima de 12,00m², más 1,00m² por cada plaza a partir de las 12 (doce) plazas. El lado mínimo será igual a 4,00m.

Cuando posea varios locales destinados a sala de estar o entretenimiento, ninguno de ellos será menor de 10,00m² de superficie, no tendrá lados menores de 3,00m.

La iluminación, ventilación y medios de salida deberán reunir las condiciones de los locales de tercera clase.

VII.7.6

COMEDOR

Un Hogar de Ancianos deberá contar con un salón comedor, el cual tendrá una superficie mínima de 20,00m², más 1,00m² por cada plaza a partir de las 12 (doce) plazas. El lado mínimo será igual a 4,00m.

Se deberá dejar un pasillo de circulación principal, libre de obstáculos, conectado con el medio de salida de un ancho mínimo igual al mismo.

La iluminación, ventilación y medios de salida deberán reunir las condiciones de los locales de tercera clase.

VII.7.7

COCINA

Los locales utilizados como cocina, cuando en ellos trabajen más de dos personas, serán considerados como de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

El área mínima establecida para locales de tercera clase deberá incrementarse en 3,00m² por cada persona que exceda de 4 (cuatro). En el caso de trabajar no más de 2 (dos) personas, serán considerados como de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9,00m² con un lado mínimo de 2,80m

En cuanto a ventilación, en ambos casos, la Dirección puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

Las paredes interiores de la cocina se revestirán con friso de azulejos u otro material similar, hasta una altura no menor que 2,00m medidos desde el piso.

Todas las puertas y ventanas de la cocina contarán con protección de malla fina contra insectos y cierre automático.

El funcionamiento de los hornos, chimeneas y cocinas no deberá ocasionar molestias al público, ni perjudicar la higiene de los productos, ni la seguridad del establecimiento y del personal.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de los alimentos, deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior, para la evacuación de humo, vapor, gases, olores. La Dirección podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

Los hornos de cocción deberán estar separados de las paredes divisorias de las unidades locativas 0,50m como mínimo.

Contará con piletas de material impermeable y liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 0,60m de largo, 0,40m de ancho y 0,30m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Tendrán piletas diferenciadas para lavado de los útiles de trabajo y los alimentos. La pileta de lavado de útiles de trabajo, contará con dos escurridores, uno para los elementos sucios y el otro para los limpios. La cantidad de piletas estará determinada por la cantidad de personas alojadas (residentes).

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solados y muros y cielorraso, serán redondeados.

Contarán con heladera o cámara frigorífica, según sea la magnitud del establecimiento;

Las mesadas o mesas de trabajo deberán estar realizadas en material no absorbente, ni poroso, ni agrietable.

VII.7.8 DEPÓSITO DE MERCADERÍAS

Un Hogar de Ancianos deberá contar con un depósito para almacenamiento de mercaderías y envases vacíos y de combustible en forma independiente del anterior. Los mismos cumplirán las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase, cuando su superficie sea menor que 25m². Si tiene una superficie mayor a 25m², deberá ajustarse a lo establecido en el artículo **VII.10**.

El solado contará con desagüe de piso a la red cloacal.

Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas

Los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,80m., pudiéndose requerir mayor altura cuando los alimentos se depositen a una altura mayor que la establecida.

No se permitirá el paso de tuberías de calefacción por el local despensa, ni cualquier otra que pueda alterar, descomponer y/o modificar los alimentos.

El local despensa no tendrá comunicación directa con cualquier local de uso incompatible con él y no se podrá utilizar como depósito de útiles de limpieza, ni de cualquier otro elemento que pueda perjudicar a los alimentos.

Habrà un local independiente para el depósito de envases.

VII.7.9 INSTALACIONES PARA RESIDUOS

Habrà instalación para residuos que pueda disponerse según una de las siguientes alternativas:

Mediante compactador.

Mediante depósitos destinados a aislar los recipientes de desperdicios. Tendrà solados y parámetros impermeables y desagüe de piso a la red cloacal. Su ventilación será natural directa o mediante conducto.

Queda completamente prohibida la quema de residuos y/o basura o cualquier otro sistema de eliminación no autorizado por la Comuna.

VII.7.10 ROPERÍA Y LAVADERO

Contarán con dos locales independientes, destinado uno para el depósito de ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados, pudiendo incorporar en éste último la lavandería. Con respecto a la iluminación y ventilación se ajustarán a lo dispuesto para locales de cuarta clase.

Sus pisos serán de material impermeable y de fácil lavado.

El local destinado a la ropa limpia podrá ser reemplazado por un placard, ubicado en lugar de fácil acceso y que no interfiera el libre tránsito de los alojados.

VII.7.11

ENFERMERÍA

Se dispondrá de un local independiente como enfermería con una superficie mínima de 10,00m², con lado no menor de 3,00m, siendo su altura, iluminación y ventilación la establecida para locales de uso permanente.

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta 2,00m medidos sobre el solado, el piso será de material impermeable y de fácil limpieza.

VII.7.12

ESPACIOS VERDES

Se deberá contar con un espacio verde abierto, de uso recreativo, cuya superficie será como mínimo de 60m² cada 5 alojados, incrementándose en 6m² por alojado que exceda de 5.

Las circulaciones y terrazas serán con solados lisos y antideslizantes, cuya superficie estará comprendido entre el 50% y el 60% de la superficie del espacio verde total.

VII.8

GUARDERÍA INFANTIL

Se define como Guardería Infantil a todo establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niños de edades comprendidas entre 1 mes y medio y 5 años.

VII.8.1

NORMAS CONSTRUCTIVAS

Los edificios destinados a Guardería Infantil deberán ser antisísmicos conforme al Código Antisísmico en vigencia.

Los pisos serán antideslizantes, de material de fácil limpieza, sin escalones o desniveles.

El cielorraso deberán ser revocados a la cal, enlucidos en yeso, lisos o alisados, de material incombustible y debidamente pintados.

Las paredes deberán ser revocadas, enlucidas en yeso, alisadas y pintadas, de material incombustible de fácil limpieza.

Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable. Contará con protección contra incendios satisfaciendo en un todo las normas estipuladas en el Capítulo **IV.7** del presente Código, referido a **PROTECCIONES CONTRA INCENDIOS**.

Cuando en fábricas, escuelas u otros establecimientos similares funcione una Guardería Infantil, aquellos no constituirán un uso diferenciado a los efectos de la aplicación de "Salidas exigidas en caso de edificios con usos diversos" para ésta última.

VII.8.2

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los ambientes deberán cumplir con las disposiciones del Código de Edificación de San Rafael referidos a Iluminación y Ventilación, considerando la superficie de abertura mínima de 12 % de la superficie de piso ventilado, a patio reglamentario sin que pueda ser reemplazada por claraboya, banderola u otra abertura cuyo dintel no supere los 2,10m de altura desde el solado.

VII.8.3

OFICINA DE INGRESO

A los efectos de determinar sus dimensiones mínimas e iluminación y ventilación será considerada como local de primera clase.

VII.8.4 SALA DE ESPERA

Su capacidad estará de acuerdo con la cantidad de niños alojados, siendo la superficie mínima de 9,00m², la cual podrá ser cubierta o semicubierta. En lo que respecta a iluminación y ventilación, será considerada como local de 4^º clase.

VII.8.5 SALA DE JUEGOS

Sus condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de primera clase. La superficie mínima será de 20,00m² con lado mínimo de 4,00m y altura mínima de 2,40m, fijándose el factor de ocupación en 2,50m²/niño.

VII.8.6 SERVICIOS SANITARIOS

a) Para los niños:

Las necesidades de los servicios sanitarios para los niños alojados responderán al siguientes criterio, separados por sexo y con losas de sanitarios de tamaño infantil.

Lavabo: 1 cada 5 niños o fracción (con agua fría y caliente y canilla mezcladora)

Inodoros: 1 cada 6 niños o fracción.

Las puertas contarán con dispositivos para su cierre automático y podrán abrirse desde el exterior con llave maestra.

b) Para el personal que trabaja en el establecimiento:

Deberá ajustarse a lo establecido en el inc. a) del punto **II.2.4.7.**, Servicio Sanitario Para Locales Comerciales.

Se dispondrá de un guardarropa en local independiente cuando el total de personas que trabajan en el local exceda de 10.

VII.8.7 SALA DE PRIMEROS AUXILIOS

Su existencia será obligatoria en los casos en los que no se disponga de consultorio medico y se albergara a mas de 50 niños.

Tendrá una superficie mínima de 7,00m² con un lado mínimo de 2,50m. Deberá contar con pileta de lavar con agua fría y caliente.

VII.8.8 SALA CUNA

Para la permanencia de los niños menores de 2 años se habilitará un local cuya superficie mínima será de 2,25m² por cuna con una capacidad máxima de 12 cunas. En todos los casos se deberá prever en torno a la cuna un espacio libre suficiente, a juicio de la Dirección, para permitir la atención del niño, no pudiendo su área y lado mínimo ser inferior a lo establecido en este Código, para locales de primera clase. Su solado y paredes serán lavables y resistentes al uso, el cielorraso será lavable, liso y sin molduras.

Dentro de la sala deberá existir un recinto (área de trabajo) destinado a la atención del niño, cambio y preparación de alimentos, desde el cual se tendrá una fácil visual al resto de los niños. Deberá contar con mesadas independientes para la preparación de alimentos y otra para la higiene del bebé. Las mismas tendrán un ancho mínimo de 0,80m y una pileta de 0,65mx0,40mx0,35m como mínimo, con agua fría y caliente y canilla mezcladora

VII.8.9 DORMITORIO

Este local estará destinado al descanso de los niños entre 2 y 5 años que permanezcan más de 4 horas diarias en el establecimiento. Tendrá dimensiones tales que permita la instalación de 1 cama por cada 3 niños entre las edades citadas, destinando una superficie mínima de 3,50m² por cama, la cual proporsionará al perso-

nal el espacio suficiente para la cómoda atención de los niños, y nunca podrán ser inferiores a los valores establecidos en este Código para locales de primera clase. La capacidad máxima por dormitorio será de 6 camas. Las paredes y solado serán resistentes al uso y lavables. La iluminación y ventilación será obligatoriamente natural con las dimensiones establecidas para locales de primera clase.

VII.8.10

COMEDOR

Su existencia será obligatoria en el establecimiento donde se sirva almuerzo o cena diaria. No podrá compartir su uso con la sala de juegos.

Tendrá una superficie de 1,20m² / niño que coma en el establecimiento, no pudiendo ser menor a 9,00m². Las condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de primera clase.

Las paredes y solados serán resistentes al uso y lavables, éste último antideslizante.

VII.8.11

DEPÓSITO

Una Guardería Infantil donde se sirva almuerzo o cena diaria deberá contar con un depósito para almacenamiento de mercaderías y envases vacíos, y de combustible en forma independiente del anterior. Los mismos cumplirán las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase. Su superficie no podrá ser mayor que 25m².

El solado contará con desagüe de piso a la red cloacal.

Cuando se almacenen productos alimenticios todas sus aberturas estarán protegidas por telas contra insectos que serán fijas para las ventanas y móviles para las puertas

Los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura mínima de 1,80m., Pudiéndose requerir mayor altura cuando los alimentos se depositen a una altura mayor que la establecida.

No se permitirá el paso de tuberías de calefacción por el local despensa, ni cualquier otra que pueda alterar, descomponer y/o modificar los alimentos.

El local despensa no tendrá comunicación directa con cualquier local de uso incompatible con él y no se podrá utilizar como depósito de útiles de limpieza, ni de cualquier otro elemento que pueda perjudicar a los alimentos.

Habrará un local independiente para el depósito de envases.

VII.8.12

COCINA

Su existencia será obligatoria cuando el período de funcionamiento de la Guardería sea mayor de 5 horas.

Si la Guardería tiene comedor, la cocina deberá cumplir con lo establecido en el artículo **VII.6.7.1**, inc. b "COMERCIOS DONDE SE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS -Cocinas", salvo lo referente a la visibilidad por parte de los concurrentes durante el horario de funcionamiento.

Si la Guardería no tiene comedor, la cocina cumplirá con lo establecido en el artículo **II-2-4-4** referido a cocinas de viviendas.

VII.8.13

PATIO Y/O JARDÍN DE JUEGOS

Una Guardería Infantil deberá contar con un espacio abierto destinado a juegos y esparcimiento con una superficie mínima de 30,00m² y dimensionando el mismo considerando 3,00m² por niño mayor de 2 años que concurran al establecimiento.

La proporción de patio semicubierto será entre el 30% y el 40% de la superficie destinada a patio.

Los solados y muros laterales serán resistentes al uso, lavables, impermeables y antideslizantes.

Se deberá dar un tratamiento de espacio verde al 15% de la superficie del patio.

Con el fin de resguardar la seguridad de los niños no se permitirá la construcción de cordones o elementos rígidos de ninguna naturaleza.

VII.8.14 LAVADERO

Su altura, condiciones de iluminación y ventilación responderán a lo establecido para locales de segunda clase, su lado y área mínima serán respectivamente 1,80m y 2,50m². Sus características constructivas serán: piso impermeable, antideslizante y fácilmente lavable; paredes revestidas con material impermeable hasta 2,00m sobre solado, cielorraso liso, fácilmente limpiable, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

VII.9 CÁMARAS FRIGORÍFICAS

Deberán ser construidas íntegramente en mampostería y tendrán un revestimiento aislante con material aprobado por la Dirección de Obras Privadas y de Bromatología. Contarán con antecámaras a fin de no comunicar directamente con el exterior. Las puertas de las cámaras deberán ser accionadas desde el interior y el exterior de las mismas.

Las cámaras anexas a comercios minoristas no requieren antecámaras.

a) Solados, Paramentos, Cielorrasos

El solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables.

Los ángulos de los paramentos entre sí y los de éstos con los pisos y cielorrasos serán redondeados.

Los pisos tendrán declive hacia canaletas perimetrales que faciliten el escurrimiento de las aguas del deshielo y del lavado hacia la antecámara, donde se evacuarán, mediante rejilla a la red cloacal. En el caso de no poseer antecámaras, la rejilla estará ubicada dentro de la misma cámara.

Los pisos de las antecámaras mantendrán un nivel que facilite el escurrimiento de los líquidos de la cámara.

b) Iluminación y Ventilación

La iluminación será eléctrica, las fuentes de luz se colocarán de manera que permitan iluminar suficientemente los productos depositados en la cámara con un mínimo de 150 Lux por metro cuadrado sobre el suelo.

La ventilación se hará mediante dispositivos que permitan la eliminación de posibles pérdidas de gases refrigerantes.

c) Tubería de refrigeración

La tubería de refrigeración dentro de la cámara se colocará paralela a las paredes y distante de ellas no menos que 0,10cm.

Debajo de la tubería habrá un colector de agua de deshielo que desagotará a la canaleta perimetral.

d) Instalación para el lavado

Existirá una instalación de agua corriente fría y caliente, la que podrá estar fuera de los ambientes de las cámaras y antecámaras para el lavado de las mismas.

VII.10

DEPÓSITOS

Los locales destinados a depósito de mercaderías en general, pertenecientes a locales comerciales, pequeñas industrias, etc. (todas aquellas que se emplacen fuera del Parque Industrial); se regirán por el presente artículo.

Los Depósitos se clasificarán según su superficie en:

- ✓ Hasta 25m² de superficie, destinados a depósito de mercadería en general, se tratarán como locales de Cuarta clase.
- ✓ Depósitos con superficie mayor de 25m² ubicados dentro del mismo predio del local de ventas. Se tratarán como locales de Tercera clase permitiéndose iluminación cenital y ventilación forzada. Deberá tener acceso directo desde la vía pública y dar cumplimiento al art. VII.6.3.4.3 sobre playa de carga y descarga y estacionamiento.
- ✓ Depósitos con superficie mayor de 25m² ubicados fuera del predio en que se encuentra el local de ventas. Se tratarán como locales de Tercera clase permitiéndose iluminación cenital y ventilación forzada. Deberán dar cumplimiento al art. VII.6.3.4.3 sobre playa de carga y descarga y estacionamiento.

a) Características constructivas

Los solados estarán debidamente consolidados y sus características serán las necesarias a la naturaleza de cada actividad. Tendrá desagüe conectado a la red cloacal según disposiciones de O.S.M.

Los paramentos serán lisos y pintados. Cuando se almacenen líquidos o sustancias grasosas o aceitosas, los paramentos contarán con friso impermeable hasta una altura no menor de 2,00m medidos desde el solado. Si este revestimiento sobresale del plomo del paramento, tendrá canto achaflanado o redondeado.

b) Sanitarios

La cantidad de sanitarios para el personal que trabaja se determinará teniendo en cuenta el mayor número de personas en un mismo turno. Cumpliendo en un todo con el artículo II.2.4.7. inc. a).

c) Servicio contra incendios

En todos los casos deberá cumplir con lo establecido en IV.7.

ORDENANZA COMPLEMENTARIA CORDÓN DE VERERDA

ORDENANZA N° 7682

Art.1º).- APROBAR el proyecto de reglamentación, para la realización de rebaje del cordón de vereda para permitir únicamente y en coincidencia con los accesos para la entrada y/o salida de vehículos a una propiedad pública o privada. EXCEPTUASE a las estaciones de servicio, las que deberán ajustarse a lo previsto por el Artículo VII.5.3.9 de la Ordenanza N° 7205/03 (Código de Edificación).

Art.2º).- ACCESOS Y SALIDAS: cada predio cualquiera sea su destino podrá realizar el rebaje de cordón disponiendo como máximo de un acceso y una salida por cada frente, cuyos anchos oscilarán entre 2,50 y 3,00 mts. cada uno. En caso de accesos y salidas coincidentes o dobles cocheras podrá llegarse a un máximo de 6,00 mts. Cuando no sean coincidentes el acceso y salida, deberá dejarse un espacio no menor de 6,00 mts.

Art.3º).- SE SANCIONARÁ a aquellos propietarios que realicen el rebaje del cordón de vereda, sin el correspondiente permiso Municipal y no de acuerdo en

un todo con la presente, con multa de \$200, en caso de la no inmediata reconstrucción: sanciones progresivas hasta \$ 2000; y en caso de no cumplimiento, la reconstrucción por parte de la Comuna con cargo al propietario frentista.

Art.4º).- DISPOSICION TRANSITORIA: El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Ambiente, Obras y Servicios Públicos procederá a notificar en un plazo máximo de 180 días, a todas las propiedades que actualmente cuenten con rebaje de cordón que no correspondan a lo dispuesto en el Art. 1º y 2º de la presente Ordenanza, para que en un plazo de 30 días de su notificación proceda a la reconstrucción del cordón bajo apercibimiento de .aplicar la sanción correspondiente Idem al Art. 3º de la presente y la reconstrucción del mismo por parte de la Comuna con cargo al vecino frentista.

Art.5º).- CÚMPLASE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, dese al Registro de Ordenanzas y al Digesto Municipal.

DADA EN SALA DE SESIONES "PRESIDENTE JUAN DOMINGO PERÓN"
DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN RAFAEL, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil cuatro.-

Alberto Dall Armellina Victoriano Trollán
Secretario Presidente