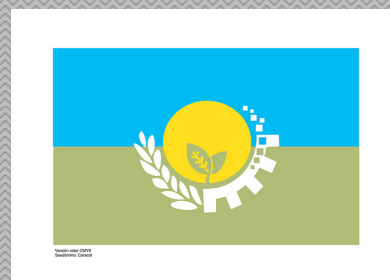


**NUEVO CÓDIGO DE
EDIFICACIÓN
DE LA CIUDAD DE GENERAL
PICO**

AÑO 2019



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

TÍTULO 1: DE LAS GENERALIDADES

1 TÍTULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como el CODIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE GENERAL PICO.-

2 RELACIÓN CON EL PLAN URBANO

El Código de Edificación se subordina, en el sistema de prelación de las normas, al Plan Urbano de la ciudad de General Pico (Ordenanza Municipal N° 59/2011 y sus modificatorias) y al Código Urbano de la ciudad de General Pico (Ordenanza Municipal N° 50/2013, y sus modificatorias). Su interpretación y aplicación deben articularse armónicamente con los ordenamientos de orden jerárquico superior.-

3 OBJETO

El Código de Edificación tiene por objeto regular los requisitos y procedimientos básicos para la tramitación y ejecución de las etapas que componen una obra, en cualquiera de sus variantes.

Dispone los asuntos que se relacionen con el registro de: construcciones, modificaciones, alteraciones, cambios de uso y/o destino, demolición, ampliación, reconstrucción, refacción, remoción, mantenimiento, uso y conservación de predios, edificación, estructuras o instalaciones.

Las normas contenidas en el presente Código tienen carácter de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto preceptos y obligaciones.

Toda técnica y requisito reglamentario admitirá excepciones a la normativa vigente, cuando las soluciones constructivas propuestas, sean consideradas de aplicación equivalente o cumplan con mayores exigencias que las establecidas en el presente Código de Edificación.-

4 ÁMBITO TERRITORIAL

El Código de Edificación es de aplicación en el ámbito del Ejido Municipal de la ciudad de General Pico.

5 AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Autoridad de Aplicación del Código de la Edificación será la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Secretaría de Planificación y Gestión Urbana de la Municipalidad de General Pico, o la autoridad que un futuro la reemplace. Ejerce funciones netamente registrales y asegura que los Proyectos de Obra en sus diversas modalidades y/o de Instalaciones que se presenten para su registro, cumplan con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

Será ejercido por un Director Municipal, preferentemente un profesional con título que acredite competencia y conocimiento de la Construcción en General.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

En la jurisdicción territorial en que reviste carácter de Autoridad de Aplicación, y tanto en el ámbito público como en el privado, dicho Director no podrá ejercer su profesión en lo que respecta a tareas que se encuentren bajo su poder de policía.

La Autoridad de Aplicación elaborará y mantendrá permanentemente actualizado el presente Código de Edificación, estando facultada dictar normas reglamentarias o disposiciones técnicas complementarias.-

Son Obligaciones de la Autoridad de Aplicación:

- a. Control técnico de la integración de la documentación requerida para acceder al registro de las tramitaciones.
- b. Formular observaciones en caso de falencias, errores u omisiones en la documentación requerida para acceder al registro de las tramitaciones.
- c. Otorgar copia de la documentación que integre una actuación a quien acredite un interés legítimo.
- d. Conceder o denegar el registro de los permisos y/o avisos en sus diversas categorías, en sus diferentes etapas.
- e. Fijar la interpretación de la aplicación de las normas jurídicas - administrativas, urbanísticas y de la construcción propiciando la actualización de los requisitos reglamentarios.
- f. Dar a publicidad, organizar y mantener accesible al público en general, profesionales y empresas, toda actualización de carácter reglamentario propiciando su divulgación.

La Autoridad de Aplicación será asistida por la Dirección de Planeamiento y Catastro, o la autoridad que en el futuro la reemplace, quien deberá emitir su dictamen y conformidad en aquellas cuestiones referidas a:

- a. Control del catastro geográfico.
- b. Control técnico y legal del registro de mensuras y el estado parcelario.

La Dirección de Infraestructura y Obras Municipales, o la autoridad que en el futuro la reemplace, asistirá a la Autoridad de Aplicación en aquellas tramitaciones referidas a obras que en la vía pública afecten la infraestructura de servicios, ya sea existente, a modificar, o a incorporar.-

6 VIGENCIA

Será puesto en vigencia al mes de ser sancionada su aprobación, siendo el mismo susceptible de modificaciones durante el plazo de un año en base a la experiencia acumulada sobre su aplicación en dicho lapso.

Las disposiciones y normas del presente Código deberán ser actualizadas y reglamentadas en la medida en que así lo requiera la dinámica de la modalidad edilicia que se desarrolle en el ámbito territorial.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

7 CARENCIA EN LA NORMATIVA

Para todo lo que no esté contemplado en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el Código de Edificación vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

8 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS

Toda la documentación que se relacione con el Código de la Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán presentarse con la respectiva traducción a nuestro idioma. Esta obligación comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza, conforme la Ley Nacional Nº 19.511 y sus modificatorias o la ley que en el futuro la reemplace.-

9 PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

Todo proyecto constructivo en cualquiera de las categorías de Aviso y/o Permiso de Obra que se establecen en el presente Código deberá cumplir tanto en el proceso de la edificación como en todas las actividades conexas, con las siguientes exigencias:

a. Habitabilidad: toda construcción es habitable cuando:

- cumple con determinadas condiciones en cuanto a espacio, iluminación y ventilación, conforme el uso permitido
- mantiene condiciones de higiene, salubridad y estanqueidad en los ambientes

b. Seguridad: toda construcción es segura cuando cumple con:

- la Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y/o que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- la Seguridad en materia de incendio, se debe basar en la prevención de los mismos, a partir de materiales y en caso de producirse aquél, la existencia de medios de salida seguros para los ocupantes de una edificación, los medios para evitar su propagación y la eficaz actuación de los equipos de extinción y rescate.
- La Seguridad en la utilización, de tal forma que el uso normal del edificio, o actividades a desarrollar en él, no supongan riesgo de accidentes para las personas y/o bienes
- Seguridad en la Ejecución de las Obras: Son las exigencias básicas de seguridad, higiene y protección para los agentes que intervienen en el desarrollo de la ejecución.

c. Funcionalidad: toda construcción es funcional cuando:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones y/o actividades previstas en el edificio.

d. Accesibilidad: toda construcción es accesible cuando:

- permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio.
- permite el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, red, servicios postales.

e. Durabilidad: una construcción es durable cuando:

- contempla el ciclo de vida útil de un inmueble conforme los comportamientos y hábitos sociales
- permite que la vida útil de las obras se planifique desde el diseño arquitectónico, los materiales utilizados, las técnicas constructivas utilizadas, hasta el destino último de los residuos en caso de demolición.
- permite mantenerse y conservarse en el tiempo.

f. Sustentabilidad: un edificio es sustentable cuando incluye este principio:

- en el diseño de la obra y durante todo el proceso constructivo hasta su finalización y su resultado, evitándose el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y teniendo como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél.
- en una adecuada gestión de los residuos.
- contempla las condiciones climáticas del espacio geográfico en el que se construye.
- propende a la eficacia y racionalización en el uso de materiales de construcción, primando los de bajo contenido energético
- cuando previene y evita la contaminación sonora
- cuando permite el ahorro de energías a través de un uso racional y un consumo adecuado
- cuando permite el uso de fuentes de energías renovables
- cuando contempla el aislamiento térmico.
- cuando propende a mantener un equilibrio en el balance energético global de la edificación, y a la vez garantiza requisitos de confort higrotérmico, de salubridad, iluminación y habitabilidad de las edificaciones.

10 DEFINICIONES

Los términos técnicos utilizados en el presente Código de Edificación se utilizan conforme a las siguientes definiciones, sin perjuicio de las aclaraciones que puedan formularse en forma reglamentaria.

ACERA: Espacio de la calle entre la línea Municipal y la calzada, destinado al tránsito de peatones.

ALERO: Plano horizontal no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

BALCÓN: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

CALLE: Banda vial de dominio público delimitada entre líneas municipales.

CONDUCTO: Espacio dispuesto para contener tuberías, conducir o evacuar aire, gases, líquidos o sólidos.

CALZADA: Espacio de calle entre aceras enfrentadas, destinadas al tránsito de vehículos.

DOBLE ABASTECIMIENTO DE AGUA: Sistema de instalación sanitaria que distribuye el abastecimiento de Agua Potable a los locales sanitarios (cocinas, baños) e instalación de Agua de Perforación para Patios y Jardines.

EDIFICIO PÚBLICO: Edificio estatal o privado, que por la actividad que en él se desarrolla presenta la posibilidad de concurrencia y permanencia de personas ajenas al mismo, que lo hacen en carácter de usuarios o público en general.

EJE DIVISORIO: Delimitación entre parcelas de dominio privado.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Línea que separa la edificación a nivel terreno, con el espacio no edificable, sea éste público o privado. La Dirección de Planeamiento y Catastro la determina mediante la aplicación de los retiros normados en el Código Urbano, de acuerdo a la zonificación en la que se encuentra el lote.

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.) Delimitación entre dominio público municipal y el dominio privado.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas cerradas en que se divide un edificio.

LOCAL HABITABLE: El destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo, o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos o similares.

MARQUESINAS: Alero que avanza sobre un acceso, generalmente ubicado sobre la vía pública.

MURO: Cerramiento vertical apto para soportar cargas.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del techo siguiente sobrepuesto.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo.

TABIQUE: Cerramiento vertical no portante.

11 REGLAMENTOS TÉCNICOS

Los siguientes Reglamentos técnicos forman parte de este código:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Reglamentos Nacionales CIRSOC (Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles)
- Reglamento de O.S.N o las normas que especifique la Administración Provincial del Agua.
- Reglamento de Gas del Estado.
- Reglamento Técnico de Ascensores y Transportadores (Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).
- Normas de Edificación establecidas por la Secretaría de Estado y Turismo de la Nación (para la construcción de hoteles, moteles, residenciales y hosterías).
- Decreto 911/1996: Reglamento de Higiene y Seguridad para la Industria de la Construcción.
- Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social (S.D.U.yV.)
- Reglamentaciones A.E.A. o las normas que especifique la Administración Provincial de Energía.
- Ley Nacional N° 19.587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decretos reglamentarios y modificatorios N° 351/79, 911/96, 617/97 y 1057/2003 y Resoluciones Complementarias.-

TÍTULO 2: DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, REGISTROS Y HABILITACIONES

12 OBLIGACIONES GENERALES

Los propietarios, profesionales, constructores, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta Ordenanza, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades derivadas de su aplicación.

Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores, por el sólo hecho de estar comprendidos en la presente Ordenanza, cumplir y hacer cumplir los preceptos establecidos, y tratar personalmente todos los asuntos que requiera su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

13 OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, MANDATARIOS O COMITENTES

Son obligaciones del Propietario o el comitente o quienes sean autorizados por aquél en forma legal:

- a) Cumplir con los requisitos de las tramitaciones exigidos por el “Aviso de Trabajo de Obra sin Profesional”
- b) Ejecutar trabajos alcanzados por el “Aviso de Trabajo de Obra sin Profesional”
- c) Acreditar titularidad de un derecho que le permita efectuar trabajos constructivos en sus distintas categorías sobre el terreno.
- d) Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes.
- e) Contratar los trabajos necesarios para la ejecución de las obras
- f) Contratar y asignar las responsabilidades a los profesionales con las incumbencias correspondientes para cada tarea y función del proyecto y las obras.
- g) Cambiar a los profesionales y técnicos de la obra en caso de incumplimiento de las normas fijadas en el Código de Edificación y designar nuevos responsables.
- h) Contratar los seguros correspondientes.
- i) Conservar y oportunamente otorgar al adquirente documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por la Autoridad de Aplicación.
- j) Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y uso de sus espacios e instalaciones.
- k) Facilitar la documentación e información previa necesaria para el desarrollo del proyecto, así como autorizar al Director de Obra las posteriores modificaciones del mismo.

14 OBLIGACIÓN DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

Los profesionales (Ingenieros Civiles y en Construcciones, Arquitectos, Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores) y Constructores con habilitación Municipal, para actuar como tales deberán estar diplomados y habilitados para el ejercicio profesional en la Provincia de La Pampa por su respectivo Colegio o Consejo Profesional, inscribiendo sus firmas en los Registros Municipales establecidos al efecto.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Las exigencias establecidas en la presente Ordenanza para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los respectivos Colegios o Consejos Profesionales.

14.1 PROYECTO DE LA OBRA

En la Etapa del Proyecto son sujetos responsables según las incumbencias que por su título le son propias los siguientes: Según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable del Proyecto de Excavación, Demolición, Obra, Estructura, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o reglamentarse), Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado.

El o los responsables del Proyecto en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una dirección de proyecto en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten. Si el proyecto es realizado por más de un profesional según las especialidades mencionadas se designará a un Director General del Proyecto

Las construcciones consideradas en el alcance Permisos de obra en Altura y todas las obras superiores a 5000 m2 cubiertos deberán contar obligatoriamente con un Director de Proyecto.

En forma enumerativa y no taxativa son obligaciones del Proyectista cualquiera sea el Proyecto que confeccionen y suscriban:

- a) Tener título profesional habilitante, matriculado en la entidad que controla el ejercicio de su profesión.
- b) Confeccionar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a los requerimientos contractuales.
- c) Acordar, en su caso, con el comitente la contratación de colaboraciones parciales.
- d) Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en los objetivos, cada proyectista debe asumir la titularidad y responde en la medida y alcances de los contenidos de su proyecto.
- e) Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias.

14.2 EJECUCIÓN DE LA OBRA

En la Etapa de Obra son sujetos responsables el Director de Obra y el Ejecutor/Constructor de Obra según las incumbencias que por su título le son propias.

Según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable Director de Obra o Ejecutor/Constructor de Obra de Excavación, Demolición, Obra, Estructura, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o reglamentarse), Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

El o los responsables de la Dirección de Obra o de la ejecución/construcción en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una tarea en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten.

Los directores de obra y ejecutores/construtores de obra tienen la responsabilidad de realizar la revisión del proyecto para aquellas obras que ejecutan o dirigen siendo responsables solidarios con los autores responsables del proyecto.

Si la Dirección de obra y la Ejecución/Construcción en cada una de las especialidades son ejercidos por más de un profesional, el propietario designará a un Director General de Obra y a un Ejecutor o Constructor general.

Con excepción de las obras cuyo alcance es Aviso de Obra, el Director de Obra no podrá ser el mismo profesional responsable ejecutor/Constructor de la obra.

Son obligaciones del Director de Obra:

- a) Tener título profesional habilitante, matriculado en la entidad que controla el ejercicio de su profesión.
- b) Llevar registro de cuando se inicien las distintas etapas de la obra, nombre de las empresas contratistas y los responsables de la ejecución de la Obra, la estructura y las diferentes especialidades.
- c) Verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
- d) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra e impartir instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- e) Autorizar los pedidos que soliciten los distintos profesionales y/o empresas, en la medida en que las mismas se correspondan con las demandas y necesidades propias de la obra.
- f) Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a la normativa vigente al momento de formular las modificaciones.
- g) Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra, el acta de replanteo en su caso, la solicitud de final de obra.
- h) Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al comitente.

El constructor de Obra, deberá estar habilitado en la Municipalidad de General Pico y tener actualizada la inscripción en el Registro Municipal de Constructores. Tendrá título profesional ó técnico con alcances suficientes, o capacitación que lo habilite para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor o instalador.

El constructor, o el Representante Técnico, tienen las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra, de la parte de la obra de su incumbencia.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

15 INGENIEROS CIVILES, EN CONSTRUCCIONES Y ARQUITECTOS

Los Ingenieros Civiles, en Construcciones y Arquitectos diplomados o con título revalidado por una Universidad Nacional, matriculados y habilitados para el ejercicio profesional en la Provincia de La Pampa, por su respectivo Consejo o Colegio Profesional, con inscripción actualizada en el Registro Municipal de Profesionales, podrán proyectar, calcular, dirigir, construir y demoler cualquier obra.-

16 MAESTROS MAYORES DE OBRAS Y TÉCNICO CONSTRUCTORES

Los matriculados en el Consejo de Ingenieros y Técnicos de La Pampa, que posean título habilitante expedido por una Escuela que se enmarca dentro de los planes de estudio que otorga el Ministerio de Educación de la Nación y asimismo de la Provincia, con inscripción actualizada en el Registro Municipal de Profesionales, podrán proyectar, calcular, dirigir, construir y demoler edificios de acuerdo a las incumbencias que les otorgue el título que posean, siendo únicos responsables en caso de excederse de sus facultades.-

17 PROFESIONALES ESPECIALIZADOS

Los Profesionales especializados, o egresados o con títulos revalidados por una Universidad Nacional, podrán inscribirse en la Municipalidad como proyectistas de las obras que correspondan a su especialidad, y con matriculación vigente en el Consejo o Colegio Profesional correspondiente.-

18 ESTUDIOS DE SUELOS

Cuando entre los documentos exigidos en "Documentos necesarios para tramitar Permisos de Obra y Aviso de Obra se requiera - por las particularidades de los trabajos constructivos - el estudio de suelos, éste deberá ir firmado por un Profesional habilitado y con inscripción en el Registro Municipal de Profesionales de la Construcción, o por un Geólogo, en virtud de la pertinente certificación de sus estudios por el Instituto o Universidad que otorgó el título o diploma.

19 CONSTRUCTORES DE OBRA

Los constructores de obra cumplirán los requisitos descriptos en Artículo 14 del presente Código de Edificación.

Son obligaciones del Constructor o Representante Técnico:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, las normas previstas en el presente Código, el Código de Planeamiento, las disposiciones reglamentarias de carácter obligatorio y a las instrucciones impartidas por el director de obra.
- b) Verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
- c) Verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas, para el caso en que así lo exija la normativa relativa a los materiales.
- d) Para el caso en que el constructor sea designado en calidad de representante técnico de empresas (personas jurídicas de existencia ideal), su responsabilidad será de carácter solidarios con aquéllas.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- e) Proveer en la Etapa de Ejecución de la obra los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento.
- f) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los alcances y modalidades establecidos en el contrato.
- g) Impartir instrucciones precisas al personal que ejecute la Obra para la correcta interpretación del proyecto.
- h) Solicitar al Director de Obra permiso para realizar trabajos y efectuar pedidos que la obra requiera.
- i) Proveer de los elementos y materiales constructivos, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de Obra.
- j) Proveer los elementos de seguridad e higiene necesarios para cada una de las etapas que comprenden la ejecución de la obra, y la verificación del estricto cumplimiento de uso por parte de los operarios.
- k) Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra, el acta de replanteo en su caso, la solicitud de final de obra
- l) Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- m) Contratar los seguros y garantías exigidos. Declarar sus empleados y pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.
- n) Autorizar permisos consignados y solicitados por el personal de la obra o los representantes técnicos de las empresas.
- o) Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto, dando previa intervención al Director de Obra.
- p) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de obra y la solicitud de final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- q) Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al comitente.

20 HABILITACIÓN DE CONSTRUCTORES DE OBRAS

La Autoridad de Aplicación otorgará habilitación de constructores de obra a las Empresas que lo soliciten y que se ajusten a los requerimientos de éste Código de Edificación.

A fin de determinar la categoría en la que se desempeñará, el solicitante deberá rendir un examen de competencia, en la fecha que establezca la autoridad Municipal.

Los profesionales con títulos habilitantes y las Empresas constructoras que acrediten un Director Técnico de Obras permanente con su correspondiente título habilitante, quedan exentos de rendir el examen de competencia.-

Al momento del otorgamiento se le asignará la categoría; y en función de ella, las facultades que podrá desarrollar mientras mantenga actualizada su inscripción en el Registro Municipal de Constructores de Obra.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Los constructores de 1ra Categoría podrán construir y demoler edificios y ejecución de obras en general, de acuerdo a la magnitud y complejidad a la que se encuentre habilitado, por sus incumbencias profesionales, quien ejerza la Dirección de Obra permanente en la Empresa.

Los constructores de 2da Categoría podrán construir y demoler edificios que no tengan más de planta baja y un piso alto.

Los constructores de 3er Categoría que podrán construir y demoler solo edificios de planta baja.

21 EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Las personas jurídicas son entes de existencia ideal, distintos de los miembros que las componen, a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para lograr el cumplimiento del objeto para el cual fueron creadas.

Las empresas estarán representadas por uno o más apoderados que actuarán en su nombre siendo responsables sus autoridades por la designación e información de dicha condición ante la Autoridad de Aplicación. Las empresas encargadas de la edificación en cualquiera de sus etapas, de la estructura propiamente dicha o de cualquiera de las instalaciones; a los fines de ejecutar las obras correspondientes deberá designar al o los Representantes Técnicos con los conocimientos y las incumbencias necesarias para ejecutar las tareas que se les encomienden. Dichos representantes técnicos, deberán asimismo, estar inscriptos en el Registro Municipal de Profesionales de la Construcción.

La categoría de la Empresa es la de su Representante Técnico que en cada caso intervenga. Toda documentación que se presente ante la Autoridad Registral deberá llevar la firma conjunta de la Empresa y del o los Representantes Técnicos de aquélla.

Podrá ser Representante Técnico de una Empresa todo Constructor o Instalador inscripto en el Registro Municipal de Profesionales de la Construcción o en el Registro Municipal de Gremios Afines a la Construcción, según corresponda, exigencia que no exime a la Empresa de su inscripción en el respectivo Registro Municipal de Constructores.

22 CADUCIDAD Y RENOVACION DE HABILITACIONES DE CONSTRUCTORES DE OBRA

Las habilitaciones tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre del año en que es otorgada o renovada.

Para su renovación, que no tendrá la exigencia de un nuevo examen de competencia, los interesados presentarán el formulario respectivo en la Oficina de Obras Particulares con la previa conformidad de Recaudación Municipal de haber dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria, en lo referente a derechos de Habilidadación.-

En los formularios se manifestará toda modificación sobre su situación respecto a las declaradas el año anterior, adjuntándose los comprobantes que justifiquen la nueva situación.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Si se interrumpiera la renovación anual de la habilitación, por un periodo de un año o más, para reiniciar las tareas en carácter de constructor, éste deberá realizar una nueva habilitación quedando exceptuado del pago de los derechos de habilitación por los periodos en que no desarrolló tal actuación. En estos casos en el Registro Municipal de Constructores se le mantendrá el mismo número de matrícula.

En todos los casos de obras en ejecución al 31 de diciembre, los constructores tendrán la obligación de renovar la habilitación en un periodo que no exceda a los 20 primeros días del nuevo periodo. De no hacerlo, la Autoridad de Aplicación paralizará los trabajos, notificando al propietario de la obra de tal situación.-

23 GESTIÓN PARA LA HABILITACIÓN DE CONSTRUCTORES DE OBRAS

Para gestionar la Habilitación como constructor de obras los interesados deberán presentar una solicitud a la que acompañarán los siguientes datos:

- a) Denominación o razón social de la empresa,
- b) Nombre y apellido del Gerente o responsable legal (cargo que desempeña),
- c) Número de documento de identidad,
- d) Domicilio de la Empresa,
- e) Número de inscripción en la caja de Trabajadores Autónomos o Caja Profesional,
- f) Número de inscripción (C.U.I.T.) en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP),
- g) Número de inscripción en la Dirección General de Rentas (Ingresos Brutos),
- h) En caso de Sociedades, Número de inscripción en la Dirección General de Personas Jurídicas,
- i) Número de inscripción en el Instituto de Estadística y Registro de la Construcción (I.E.R.I.C.)
- j) Número de inscripción en la cajas de Previsión a la que se encuentre afectado el personal de la empresa,
- k) Nombre y Apellido del Director de Obra y/o Representante Técnico, si lo hubiera y su título habilitante (debe estar inscripto en el Registro Municipal de Profesionales de la Construcción),
- l) Categoría para la que solicitan habilitación.
- m) Comprobante de pago de derechos de habilitación de acuerdo a Ordenanza Fiscal y Tarifaria

Además, adjuntará a la solicitud una fotocopia del título habilitante que posea y presentará toda documentación que acredite fehacientemente las inscripciones solicitadas en los puntos: e), f), g), h), i) y j)).-

Aquellos constructores que no posean la inscripción requerida en el punto i), para cada obra particular en que se presenten ante el Municipio en carácter de Constructor, deberán presentar en carácter de declaración jurada la nómina de los subcontratistas que participarán de la obra, quienes deberán estar inscriptos en el Registro Municipal y cumplir con la respectiva inscripción.

24 CONSTRUCTORES CON HABILITACIÓN MUNICIPAL

Los constructores de obra con título Municipal, acordado antes de la promulgación de la presente Ordenanza, podrán construir según lo establecido en el momento de su habilitación con actuación

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

limitada a las facultades otorgadas por la misma. Por lo que una vez aprobado el presente Código de Edificación deberán ajustar la categoría a la que se corresponden dichas limitaciones.

25 CAMBIO DE PROFESIONALES O EMPRESAS

El propietario puede cambiar de Profesional y/o Empresa.

Este cambio se hará bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Dirección de Obras Particulares aceptará el reemplazante siempre que sobre éste, no pese inhabilitación alguna, y en la fecha notificará por cédula al reemplazado.

El reemplazante asume las obligaciones que tenía pendiente su antecesor debiendo efectuarse los arreglos o modificaciones que ordene la Dirección de Obras Particulares.-

26 RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

La Municipalidad reconoce a los profesionales constructores e instaladores, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá designar un reemplazante.

Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Particulares acepte el reemplazante designado.-

27 RESPONSABILIDADES

El profesional autor de los planos y de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos, y de las órdenes dadas al constructor bajo constancia escrita relacionada con modificaciones en los planos o en los cálculos, en el caso de que el Proyectista adopte a su vez la función de Director de Obra.

En todos los casos, los profesionales, empresas, constructores y propietarios, deberán seguir las normas técnicas y/o empíricas, que estuvieran prescriptas o consideren más conveniente al fin propuesto.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable ante la Municipalidad a partir de la presentación de los planos en la Dirección de Obras Particulares.

Las personas que intervienen en las obras, serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que le corresponda según lo determinado en el expediente Municipal.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaren inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la oficina técnica municipal, será exclusiva del propietario, profesional, empresa y/o constructor a cargo de la misma; a excepción de los relevamientos, donde la responsabilidad legal y civil recaerá directamente sobre el propietario de la edificación.

Cualquier situación que se planteara con el propietario, deberá ser dirimida ante la Justicia ordinaria.-

28 REGISTRO DE FIRMAS

Los profesionales y constructores deberán registrar su título, firma y domicilio legal, en libros especiales que llevará la Dirección de Obras Particulares, determinando las actividades para las cuales se les realiza el registro.-

Para tal efecto, créanse cinco (5) Registros Municipales rubricados y foliados en los cuales se inscribirán:

- a) A los PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN,
- b) A los CONSTRUCTORES DE OBRAS,
- c) A los GREMIOS AFINES A LA CONSTRUCCIÓN,
- d) A los AGRIMENSORES,
- e) A los ESPECIALISTAS EN SEGURIDAD E HIGIENE.-

29 REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Para gestionar la inscripción en el Registro Municipal de Profesionales de la Construcción, los interesados deberán presentar una solicitud a la que acompañarán los siguientes datos:

- a) Nombre y Apellido,
- b) Número de Documento de identidad,
- c) Domicilio,
- d) Título que posee y establecimiento que lo otorgó,
- e) Número de inscripción en la Caja de Trabajadores Autónomos o Caja de Previsión Profesional
- f) Número de inscripción (C.U.I.T. o C.U.I.L.) en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP),
- g) Número de inscripción en la Dirección General de Rentas (Ingresos Brutos),
- h) Comprobante de pago de derechos de Inscripción de acuerdo a Ordenanza Fiscal y Tarifaria

Además de la solicitud, se adjuntará el certificado de vigencia de la habilitación para el desarrollo de sus actividades extendido por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente, y presentará toda documentación que acredite fehacientemente las inscripciones solicitadas en los puntos e), f), g) y h).-

A los Profesionales de la Construcción registrados, se les otorgará un número de matrícula y podrán actuar como proyectistas, calculistas y en la dirección técnica de distintas obras con la limitación de magnitud y complejidad que lo acuerdan sus respectivos títulos profesionales, dentro del ejido de la Municipalidad de General Pico.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

30 REGISTRO MUNICIPAL DE CONSTRUCTORES DE OBRA

Como culminación del trámite de habilitación como Constructor de Obra, la Empresa deberá proceder, a través de su Director Técnico o representante legal, a la inscripción en el Registro Municipal de Constructores de Obras, previa conformidad de Recaudación Municipal de haber dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria, en lo referente a derechos de Inscripción.

Al Constructor de Obra, la Municipalidad de General Pico, le otorgará un número de matrícula al cumplimentarse este trámite, el cual será permanente e intransferible.

31 REGISTRO MUNICIPAL DE GREMIOS AFINES A LA CONSTRUCCIÓN

En el Registro Municipal de Gremios Afines a la Construcción, deberán incluirse Empresas y/o Profesionales (entre otros, ingenieros industriales, ingenieros eléctricos, ingenieros electromecánicos, técnicos y oficiales especializados) que intervengan en las etapas de obras referidas a instalaciones y/o tendidos de infraestructura (redes sanitarias, redes de gas, plantas de tratamiento, plantas generadoras, antenas, ascensores, etc.), como así también aquellos que mantengan el cuidado, conservación y verificación de funcionamiento de equipos ya instalados.

Para gestionar inscripción en el Registro, los interesados deberán presentar una solicitud a la que acompañarán los siguientes datos:

- a) Denominación o razón social de la empresa,
- b) Nombre y apellido del Gerente o responsable legal (cargo que desempeña),
- c) Número de documento de identidad,
- d) Domicilio de la Empresa,
- e) Número de inscripción en la caja de Trabajadores Autónomos o Caja Profesional,
- f) Número de inscripción en la cajas de Previsión a la que se encuentre afectado el personal de la empresa,
- g) Número de inscripción (C.U.I.T.) en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP),
- h) Número de inscripción en la Dirección General de Rentas (Ingresos Brutos),
- i) En caso de Sociedades, Número de inscripción en la Dirección General de Personas Jurídicas,
- j) Número de inscripción en el Instituto de Estadística y Registro de la Construcción (I.E.R.I.C.)
- k) Nombre y Apellido del Director de Obra y/o Representante Técnico, si lo hubiera y su título habilitante,
- l) Especialidad para la que solicitan ser incluidos en el Registro.
- m) Comprobante de pago de derechos de Inscripción de acuerdo a Ordenanza Fiscal y Tarifaria

Además, adjuntará a la solicitud una fotocopia del título habilitante que posea y presentará toda documentación que acredite fehacientemente las inscripciones solicitadas en los puntos: e), f), g), h), i) y j).

En el caso de Profesionales, éstos deberán presentar el certificado de vigencia de la habilitación para el desarrollo de sus actividades extendido por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

32 REGISTRO MUNICIPAL DE AGRIMENSORES

Para gestionar la inscripción en el Registro Municipal de Agrimensores, los interesados deberán presentar una solicitud a la que acompañarán los siguientes datos:

- a) Nombre y Apellido,
- b) Número de Documento de identidad,
- c) Domicilio,
- d) Título que posee y establecimiento que lo otorgó,
- e) Número de inscripción en la Caja de Trabajadores Autónomos o Caja de Previsión Profesional
- f) Número de inscripción (C.U.I.T. o C.U.I.L.) en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP),
- g) Número de inscripción en la Dirección General de Rentas (Ingresos Brutos),
- h) Comprobante de pago de derechos de Inscripción de acuerdo a Ordenanza Fiscal y Tarifaria

Además de la solicitud, se adjuntará el certificado de vigencia de la habilitación para el desarrollo de sus actividades extendido por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente, y presentará toda documentación que acredite fehacientemente las inscripciones solicitadas en los puntos e), f) y g).-

33 ESPECIALISTAS EN SEGURIDAD E HIGIENE

Para gestionar la habilitación como Especialista en Seguridad e Higiene, los interesados deberán presentar una solicitud a la que acompañarán los siguientes datos:

- a) Nombre y Apellido,
- b) Número de Documento de identidad,
- c) Domicilio,
- d) Título que posee y establecimiento que lo otorgó,
- e) Número de inscripción en la Caja de Trabajadores Autónomos o Caja de Previsión Profesional
- f) Número de inscripción (C.U.I.T. o C.U.I.L.) en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP),
- g) Número de inscripción en la Dirección General de Rentas (Ingresos Brutos),
- h) Comprobante de pago de derechos de Inscripción de acuerdo a Ordenanza Fiscal y Tarifaria

Además de la solicitud, se adjuntará el certificado de vigencia de la habilitación para el desarrollo de sus actividades extendido por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente, y presentará toda documentación que acredite fehacientemente las inscripciones solicitadas en los puntos e), f) y g).-

34 VIGENCIA DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS MUNICIPALES

Las inscripciones en los Registros Municipales deberán ser renovadas anualmente.

Para su renovación, los interesados presentarán el formulario respectivo en la Oficina de Obras Particulares con la previa conformidad de Recaudación Municipal de haber dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Impositiva, en lo referente a Derechos de Oficina

En los formularios se manifestará toda modificación sobre su situación respecto a las declaradas el año anterior, adjuntándose los comprobantes que justifiquen la nueva situación.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

En el caso de Profesionales, estos deberán acreditar anualmente el certificado vigencia de la habilitación para el desarrollo de sus actividades, extendida por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente.

En el caso del Registro Municipal de Constructores, previamente deberá renovarse la correspondiente habilitación.-

35 DOMICILIO

Todo profesional, constructor e instalador inscripto en los Registros Municipales de la Municipalidad deberá constituir domicilio legal dentro del radio de la ciudad de General Pico, La Pampa.-

Cualquier cambio de domicilio, deberá ser fehacientemente comunicado, dentro de los ocho días de producido.-

TÍTULO 3: DE LA ADMINISTRACIÓN: TRAMITACIONES

36 REQUERIMIENTOS DEL PERMISO DE OBRA

Previo al inicio de cualquier trabajo de obra se deberá solicitar el Permiso de obra.

El registro del trámite de obra es el acto administrativo de la Municipalidad de General Pico que certifica que se han cumplimentado los requisitos documentales de orden registral definidos en el presente código por parte de los responsables de la obra.

De acuerdo a la complejidad de las tareas, el impacto de las obras, los actores, las responsabilidades, los requisitos, sus dimensiones y sus valores patrimoniales o arquitectónicos, los Permisos de obra se clasifican del siguiente modo según su alcance:

- a) Aviso de Trabajos de Obra sin Profesional
- b) Permiso de Obra
- c) Permiso de Obra en Altura
- d) Casos Especiales
 - a. Permiso de obra de remediación ambiental
 - b. Permiso de obra de ejecución parcial
 - c. Permiso de obra “en proyecto”
 - d. Permiso de Obra en “Inmuebles Protegidos Urbanísticamente”

37 GENERALIDAD DE LOS TRÁMITES

Todo propietario, incluidos Entes Oficiales tanto provinciales como nacionales, que deseen efectuar cualquier tipo de trabajo de edificación que requiera autorización municipal, deberá solicitar permiso por escrito a la Municipalidad de General Pico, en los formularios que para tal fin ésta le provea. En caso de que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario, además deberá presentar los títulos de propiedad para acreditar la titularidad del dominio del predio o inmueble en el cual se realicen trabajos constructivos.

No se admiten en la documentación que debe presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que la del propietario, profesional y/o empresas constructoras que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer agregado de documentos que no se relacionen con el proyecto, que sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se ajusten con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en el código.

Podrán acompañarse a la solicitud, otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación, junto con el juego reglamentario.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

La Municipalidad de General Pico, se ajustará a lo establecido por las leyes Provinciales:

- Ley Provincial Nº 2878: de Creación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de La Pampa, Ejercicio de la Profesión de Arquitecto y Registro de la Matrícula Profesional.
- Ley Provincial Nº 2879: de Creación del Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de La Pampa. (Modificando Texto de Ley Provincial Nº 1011)
- Ley Provincial Nº 2880: de Visado Previo y Aportes por Tareas Profesionales de Ingenieros y Técnicos.
- Ley Provincial Nº 2881: de Visado Previo y Aporte por Tareas Profesionales de Arquitecto
- Ley Provincial Nº 936: de Creación del Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Pampa

La Dirección de Obras Particulares será la oficina receptora de todos los temas relacionados al presente Código. Pero si la gestión técnica no fuera realizada por el profesional firmante, o su gestor, quienes deberán hallarse inscriptos en la Municipalidad de acuerdo a las disposiciones vigentes y matriculado en los Colegios o Consejos profesionales que los agrupan, no dará trámites relacionados a:

- a) Permisos de Obra.
- b) Documentación de Propiedades, en caso de exigirse firma de Profesionales.
- c) Visado de Planos.
- d) Toda otra gestión que a criterio de la Dirección de Obras Particulares, exija la intervención de un profesional de la construcción,

38 GESTORES

A fin de facilitar el cumplimiento del artículo anterior, la Dirección de Obras Particulares, abrirá un registro de gestores autorizados y expedirá la constancia que lo habilite como tal.

39 EXPEDIENTES OBSERVADOS

La Dirección de Obras Particulares, no aceptará la presentación de nuevas gestiones, en la que el profesional actuante, tenga a esa fecha más de tres (3) expedientes observados en demora pronunciada.

La Dirección de Obras Particulares, podrá solicitar al Departamento Ejecutivo, las sanciones previstas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente, a los profesionales reincidentes, en las circunstancias señaladas en el artículo presente.-

40 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que se mencionan:

- Pintura en general (interiores),
- Renovación de carpintería y herrería,
- Revoque interior de locales.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

41 AVISO DE TRABAJOS DE OBRA SIN PROFESIONAL

No se requiere la presentación de Legajo de Obra, pero si dar aviso, por parte del propietario, en formularios aprobados para:

- Ejecutar solados,
- Modificar cordón del pavimento o veredas,
- Terraplenar y rellenar terrenos,
- Cercar el frente,
- Ejecutar cielorraso,
- Revocar cercas al frente,
- Cercar, abrir o modificar vanos con paredes que no sean fachada principal y medianera,
- Ejecutar revoques exteriores o trabajos similares,
- Limpiar o pintar fachadas principales,
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.

La Dirección a su solo juicio, podrá exigir no obstante, que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos cuya envergadura y complejidad ameriten la necesidad de tramitación con una documentación de mayor elaboración.-

42 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

42.1 PERMISO DE OBRA

a) Se deberá solicitar por expediente con el sellado de Ordenanza, el permiso de obra correspondiente para construir nuevos edificios, ampliar o refaccionar o transformar lo ya construido en edificaciones de cualquier uso que no excedan los 18 metros de altura, cerrar o abrir vanos en la fachada principal, efectuar excavaciones de hasta 6,00m de profundidad, efectuar demoliciones de todo tipo en cualquier edificio y abrir vías públicas, mensurar predios y modificar el estado parcelario

También deberá ser solicitado para efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, instalar vitrinas, toldos, carteleros y anuncios simples que requieran estructuras que por sus dimensiones o aspecto afecten la estética, instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores, construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.

b) La solicitud especificará la clase de trabajo que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

- La planilla de presentación.

- De los planos municipales, seis copias heliográficas.

Si el interesado lo deseara podrá agregar más copias de los planos y planillas, acompañando el sellado correspondiente, debiendo dejarse en el expediente tres copias archivadas.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

c) Al solicitar por expediente el permiso para construcción, ampliación o refacción de edificios de uso público, cuya actividad a criterio de la Autoridad de Aplicación, demanda una permanencia prolongada de usuarios y/o clientes, deberá constar en la documentación propuesta, los planos que detallen el Doble Abastecimiento de Agua, y la inclusión de un Sanitario para Discapacitados como mínimo con fácil accesibilidad.-

42.2 PERMISO DE OBRA EN ALTURA

El Permiso de Obra en Altura permite Construir, Ampliar, Refaccionar o Proyectar instalaciones de cualquier índole en una edificación de cualquier uso, superficie o altura y efectuar excavaciones de más de 6,00m de profundidad.

Cualquier obra que signifique una modificación de superficie cubierta por fuera de la envolvente a una altura mayor a los 18m de altura requerirá el permiso de obra en altura

43 PERMISOS DE OBRA EN CASOS ESPECIALES

Son considerados como “Casos especiales de Permisos” por reunir ciertas particularidades o no perseguir la realización de una obra en el momento en que la Administración los otorga.

43.1 PERMISO DE OBRA DE REMEDIACIÓN AMBIENTAL

El presente Código de Edificación establece la Categoría de Remediación Ambiental, con el objeto de preservar el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo, en forma prioritaria en provecho de las generaciones presentes y futuras.

La categoría de Permiso de Remediación tiene como fin la reparación, recuperación, preservación, conservación, y mejoramiento de los predios o inmuebles, que demanden trabajos de Obra y en los cuales se haya producido un detrimento, daño o deterioro de la calidad de los recursos ambientales naturales, ya sea en la calidad de los suelos, del aire y de las aguas que al entrar en contacto con usuarios o receptores potenciales puedan afectar su salud en forma actual o futura; como así también cuando se generen daños en recursos culturales como consecuencia directa del daño ambiental provocado.

Las causas de los daños ambientales originados en un predio que puedan provenir de un uso indebido de tecnologías, métodos, sustancias, residuos y desechos, que impliquen riesgos, se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir y/o reparar los efectos negativos y/o la degradación que sobre el ambiente se puedan producir.

a. Alcances. Los alcances del Permiso de Remediación, cualquiera sea el origen del daño ambiental se centrará en:

1. La Recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental,
2. Minimización de riesgos ambientales, minimizar volúmenes y peligrosidad en la generación, transporte, tratamiento, recuperación y disposición de residuos
3. Mitigación de emergencias ambientales

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

b. Categorías. El Permiso de Remediación ambiental contempla las siguientes categorías:

1. Se ha solicitado ya un Permiso o Aviso de Obra y se ha detectado un daño o peligro ambiental:

En los casos en que se encuentre solicitado un Permiso de Obra en cualquiera de sus categorías quedará supeditada su tramitación, ejecución y cumplimiento de los trabajos necesarios para la remediación ambiental.

En consecuencia si se hubiese iniciado Obra, que contare o no con Planos registrados y el permiso correspondiente y la Autoridad en materia Ambiental detectare signos o indicios razonables de contaminación o daño ambiental; la obra podrá ser suspendida y para su prosecución, los responsables de la misma deberán acreditar:

I. Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)"

II "Conforme de Recomposición Ambiental (CRA)" del predio

III. En caso de corresponder Estudio Hidrogeológico actualizado del predio.

La Autoridad de Aplicación en materia de Protección Ambiental, o la autoridad que en el futuro la reemplace, será el órgano de aplicación que fijará y verificará el cumplimiento del saneamiento. Cumplido lo cual, la obra podrá continuar.

2. Se efectuará una Obra que requiere remediación previa y por lo tanto Permiso de Obra.

Para los casos en que la remediación del suelo requiera la realización de obras, como ser submuración u otras comprendidas en alguna de las categorías de Permiso comprendidas en el presente CE, deberá tramitarse el Permiso de Remediación ambiental mediante el cual se aprobará el proceso de saneamiento.

3. Se ha detectado un daño o peligro ambiental en un predio o inmueble librado al uso. Se requerirá igualmente Permiso de Remediación, aún cuando no se efectúe obra posterior.

El presente Código de Edificación faculta a la Autoridad de Aplicación Provincial registral y a aquella con competencia exclusiva en materia ambiental a aplicar, en toda tramitación o acto administrativo, los criterios de protección ambiental que consideren conducentes para el bienestar de la comunidad.

43.2 PERMISO DE OBRA DE EJECUCIÓN PARCIAL

Podrá solicitarse Permiso de Obra de Ejecución parcial cuando en un mismo predio se deban realizar dos o más obras que resulten encuadrables en iguales o distintas categorías de Permiso.

Para este tipo de ejecuciones de obra podrán tramitarse diferentes categorías de registro para la misma parcela las cuales deberán cumplir con los requisitos básicos y con los de carácter reglamentario que exijan cada categoría en particular.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la tramitación de permisos de obra para la ejecución de Obras propiamente dichas en cualquiera de sus categorías, como así también de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, Mecánicas, de Elevadores, de Inflamables y/o de Seguridad en forma separada.

Cada obra deberá delimitar el ámbito de su incumbencia. En caso de no definirse claramente dicha delimitación las obras, la Autoridad de Aplicación las considerará unificadas a los efectos determinar la exigencia de requisitos y las responsabilidades del propietario, los profesionales y/o las empresas intervinientes.

43.3 PERMISO DE OBRA “EN PROYECTO”

A los fines de la tramitación administrativa, el Permiso de obra “en proyecto” configura una primera etapa que se corresponde con un proyecto básico; y no habilita a la construcción.

El Permiso “en proyecto”, permite determinar si la obra a proyectarse resultará factible y cumplirá con las normativa vigente, y deberá responder a la misma presentación requerida para el Permiso de Obra, pero en este caso rubricado solamente por los profesionales proyectista y calculista, sin definirse las figuras de Director Técnico de Obra y Constructor.

Para el inicio del trámite de solicitud de este permiso, deberá abonarse un derecho equivalente al 35 % de los derechos de construcción fijados en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria, para la edificación proyectada. Este importe no será deducible, al momento de abonarse los derechos de construcción para el Permiso de Obra que autorizará el inicio de trabajos, que serán calculados al 100 % y de acuerdo a los montos vigentes al momento de su expedición.

Para que el Permiso de Obra “en Proyecto” obtenga la autorización de inicio de obra que otorga el Permiso de Obra, además de abonarse completos los derechos de construcción fijados por Ordenanza Fiscal y Tarifaria, deberán previamente presentarse ante la Autoridad de Aplicación los profesionales designados como Director Técnico de Obra y Constructor, quienes asumirán la responsabilidad de sus funciones.

La Autoridad de Aplicación para otorgar el apto para construir, queda facultada para exigir la presentación de documentación complementaria, si considerara que podrían haberse modificado algunas de las condiciones que determinaron el Permiso de Obra “en Proyecto”

Ante modificaciones del presente Código de Edificación y/o del Código Urbano que pudieran presentar contraposiciones con el proyecto, la validez de este Permiso en proyecto, si no fuera transformado en apto para construir e iniciada la obra, caducará a los 6 meses de ser aprobada la nueva norma.

43.4 PERMISO DE OBRA EN “INMUEBLES PROTEGIDOS URBANISTICAMENTE”

- Propiedades catalogadas o Bienes Patrimoniales comprendidos en el inventario del Patrimonio de la Ciudad de General Pico en la categoría “Inmuebles Protegidos Urbanísticamente” y cuyo valor patrimonial no se encuentre evaluado como desistido.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- La Autoridad de Aplicación en materia de interpretación urbanística podrá reglamentar niveles especiales de cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad y accesibilidad para lograr el máximo grado de adaptabilidad. Asimismo, frente al proyecto presentado podrá solicitar un proyecto alternativo que será sometido a su consideración y decisión.

44 LEGAJO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Las normas que reglamentan la presentación de planos de edificación, para su aprobación son las siguientes:

44.1 INICIO DE TRÁMITE

El profesional actuante, antes de realizar trabajos de proyecto de obras que requieran permiso, deberá obtener, del Departamento de Catastro de la Dirección de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad, la certificación de nomenclatura parcelaria, solicitando la Planilla de Datos Catastrales y Urbanismo (Formulario C1) a los efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que eventualmente pudieran afectar al predio como ser: ensanche, apertura o rectificación de vía pública u otras que pudieran existir.

La certificación mencionada tendrá validez de 6 meses a partir de la fecha de su otorgamiento, y para su tramitación deberá abonarse el Derecho de Oficina correspondiente, mediante sellado de Rentas Municipal, y de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria Vigente.

44.2 SOLICITUD DE VISADO

Para iniciar el trámite de VISACIÓN de la documentación técnica, el profesional deberá presentar:

- dos (2) copias heliográficas o impresiones firmadas en carácter de Proyectista, y en caso de ser relevamiento en su rol de Profesional Relevante,
- formulario C1 y,
- la Solicitud sellada por Rentas Municipal, del pago de los derechos, aranceles y sellado, de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria Vigente.
- Libre deuda de tasas y servicios municipales, del predio donde se ejecutará la construcción.

Una vez completado el trámite, le será devuelta una copia con el sello de VISADO u OBSERVADO, según corresponda, junto con la planilla de observaciones.

44.2.1 CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD Y RECURSOS DE REDES Y SERVICIOS PUBLICOS

Para el trámite de Visado, la Autoridad de Aplicación podrá requerir la presentación de certificaciones de prefactibilidad y recursos de redes y servicios públicos.

Las empresas prestatarias certificarán, si correspondiera, que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecido en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

44.2.2 PLAZOS DEL VISADO

a) A partir del ingreso de la documentación, la Municipalidad establece un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles para la entrega de las copias corregidas.

b) La vigencia del Visado de la documentación previa a la presentación de la Carpeta Técnica, no podrá en ningún caso superar los 6 (seis) meses a partir de la fecha establecida, caducando automáticamente aquellos que, superen el plazo fijado.

c) La vigencia del Visado para Viviendas Particulares solo caducará ante modificaciones del presente Código de Edificación y/o del Código Urbano si estas pudieran representar contradicciones con el proyecto visado. En dicho caso la validez del mismo, caducará a los 6 meses de ser aprobada la nueva norma.

44.3 PRESENTACION DEFINITIVA DE DOCUMENTACIÓN PARA PERMISO DE OBRA

La presentación de la documentación técnica definitiva, deberá efectuarse en la correspondiente carpeta, la que puede adquirirse en la Dirección de Obras Particulares, y constará de:

- Nota de presentación firmada por el propietario, haciéndose constar domicilios real y legal del mismo.
- Seis (6) copias heliográficas o impresiones, pintadas de acuerdo a las modalidades y colores establecidos en el presente Código, previa intervención con el visado previo de los Colegios o Consejos Profesionales.
- Una (1) planilla de Estadísticas de Permisos para Construcciones de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia, firmada por el propietario.
- La Dirección de Obras Particulares cuando lo crea conveniente podrá exigir plano de distribución de servicios contra incendio aprobado por la autoridad competente.
- Cuando por la envergadura o complejidad de la obra, la Dirección de Obras Particulares así lo considere, exigirá la presentación del Proyecto de Estructura.
- Estudio de suelo, en los casos requeridos en el presente Código de Edificación.
- La Autoridad de Aplicación, en los casos en que la edificación sea asentada sobre los límites parcelarios, requerirá que en la presentación de la documentación definitiva, sea incluido el "Certificado de Deslinde y Amojonamiento" del solar donde será ejecutada la obra, siempre que el mismo no haya sido presentado anteriormente.

La documentación técnica debe ser firmada en todas sus fojas por el profesional en el carácter que corresponda, el constructor que tendrá a cargo la ejecución de la obra y el propietario. Tanto el

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Profesional como el Constructor antes citado, deberán tener sus inscripciones actualizadas en los Registros de Profesionales de la Construcción; y de Constructores.

44.3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS PLANOS

El interesado deberá presentar los planos, conteniendo éstos:

44.3.1.1 REQUISITOS

a) Planta General o de Pisos

Deberá referirse a la línea municipal y eje divisorios de parcelas.

Las mismas referencias se adoptan para indicar la ubicación de perforación de agua y pozo absorbente en los predios fuera del radio servido.

Contará con dimensiones de parcela, medidas totales exteriores de plantas, interiores de locales, muros, escaleras, niveles referidos a cordón cuneta existente, proyectado o nivel natural sobre línea municipal, sentido de giro de aberturas, proyección de tanque reserva de agua, aleros, galerías, etc., vereda exterior, distribución de artefactos sanitarios, mesadas o cualquier otro artefacto que forme parte del proyecto y ocupe un lugar importante en la obra.

Denominación y numeración de locales, referencia de cortes.

La planta general, deberá ser ubicada en el sector inferior izquierdo de la lámina, y si es posible con la línea municipal hacia abajo, las restantes plantas (estructuras, techos u otros pisos) se dispondrán de manera de mantener sentido paralelo con la general.

También se indicará la conformación de la vereda municipal. Si el solado fuera revestido completamente se graficarán las cazuelas para el arbolado urbano, y si se prevé dejar media vereda con terreno natural, se acotarán las posiciones de los árboles.-

b) Planta de Estructura

Para el caso de estructura de hormigón armado, metálica u otros materiales, contendrán según corresponda:

- Ubicación a escala de la proyección de bases de columnas,
- Posición y designación de columnas, vigas, losas, correas, arcos, cabriadas, etc.
- Posición de dinteles y encadenados.
- Niveles y pendientes gráficas de losas o cubiertas.

Cuando las estructuras contengan losas con diferencia de nivel, se deberá rayar a 45º aquellas que se encuentren en posición inferior.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

c) Planta de Techos

En la planta de techos se dibujará:

- Ubicación y dimensión de chimeneas y conductos de ventilación.
- Ubicación y diámetro de conductos de bajada pluvial.
- Canaletas con porcentajes y sentido de escurrimiento.
- Ubicación de conductos y registros pluviales hasta la línea municipal, indicando el diámetro, sentido de escurrimiento y porcentaje de pendiente.
- Indicación de terrazas transitables.

d) Cortes

Se efectuarán dos (2) cortes como mínimo, uno longitudinal y otro transversal, pasando uno de ellos por el tanque de reserva de agua y contendrán lo siguiente:

- Profundidad y espesor de cimientos nuevos.
- Espesor de contrapisos.
- Niveles, altura de revestimientos, aberturas, interiores de locales, espesor de losas, muros de carga, altura total de edificación, tanque reserva de agua y chimeneas.
- Tipos de Cielorrasos.
- Ubicación de artefactos sanitarios, mesadas, placares, altura y ubicación de dinteles y encadenados, taparrollos.

e) Fachadas o Vistas

Las fachadas vistas desde la vía pública contendrán:

- Características de materiales de terminación de muros y carpintería de frente y cubiertas.

Cuando los tanques de reserva de agua, chimenea, conductos y demás construcciones auxiliares sean visibles desde la vía pública, se considerarán integrados a la fachada, por lo que se ajustarán a lo apuntado anteriormente.

Para las construcciones que se ejecuten en esquina, deberán presentarse las fachadas para ambos frentes.

En el caso de obras de ampliación y/o refacción no vistas desde la vía pública, se deberá presentar una vista con el detalle de materiales de terminación como en el caso de las fachadas.

f) Desarrollo de Escaleras

Las escaleras deberán dibujarse en planta y como mínimo un (1) corte, indicando dimensiones de huella y contrahuella, altura y tipo de pasamano, dimensiones generales, numeración de escalones, niveles.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

g) Detalles Constructivos

Cuando a juicio de la Dirección de Obras Particulares se considere conveniente, para una mejor interpretación de detalles constructivos, de obras nuevas, ampliaciones o refacciones, los mismos deberán dibujarse en escala 1: 20 con la indicación de los materiales intervinientes.

h) Silueta de Superficies

Deberá dibujarse formando figuras regulares complementadas con un balance numérico de las mismas.

Los aleros que superen los 50 centímetros de vuelo desde el muro, serán considerados superficie computable.

En todos los casos, la Dirección de Obras Particulares, podrá solicitar las aclaraciones que considere oportuno, al solo efecto de facilitar la mejor interpretación de la documentación presentada.

i) Planillas

i.1 De Iluminación y Ventilación

LOCALES		AREA m2	ILUMINACION			VENTILACION			CARP.		OBSERVACIONES
Nº	DESIGNACION		coef. X	A.R.	A.P.	coef. Y	A.R.	A.P.	A	B	

Planilla 1: DE ILUMINACION Y VENTILACION

i.2 Bases.

POSIC.	P ton	S cm2	DIMENSIONES EN cm.						M1 kgm	M2 kgm	h cm	e cm	Fe1			Fe2			Z kg/cm2	OBSERVACIONES
			a1	a2	a3	c1	c2	d1	d2				cm2	Ø	sep	cm2	Ø	sep		

Planilla 2: DE BASES DE HºAº

i.3 Columnas (de Hormigón, Metálicas o Mampostería)

POSIC.	PISO	P ton	hp m	Sh			Fe			ESTRIBOS		hp d1	W	Wp ton	Padm ton	σ kg/cm2	OBSERVACIONES
				d1	d2	cm2	cm2	cant.	Ø	Ø	sep						

Planilla 3: DE COLUMNAS DE HºAº

i.4 Vigas (de Hormigón, Metálicas o de Madera)

PISO	POSIC	LUZ CALC. m	ESQUEMAS		Q kg/m	P kg	REACCION			M kgm	DIMENSIONES				Fe		Fe'		Z		BARRAS DOBLADAS				ESTRIBOS		OBSERVACIONES
			FORMA	DIAGRAMA DE CARGA			RA kg	RB kg	C.E.		bo cm	b cm	h cm	d cm	A cm2	Ø mm	A cm2	Ø mm	ZA kg/cm2	ZB kg/cm2	A < — — — > B		Ø mm	sep. cm			
																					cant.	Ø			cant.	Ø	

Planilla 4: DE VIGAS DE HºAº

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

i.5 Losas

POSIC	L m	Q kg/m2	h.min cm	C.E.	Mom tcm	h cm	d cm	Fe			Fe'			OBSERVACIONES
								cm2	Ø	sep.	cm2	Ø	sep.	

Planilla 5: **DE LOSAS**

La Autoridad de Aplicación en casos especiales, ya sea por el modelo estructural propuesto, o la magnitud y complejidad de la Obra, podrá requerir Memoria Completa de Cálculo de la Estructura, la cual deberá contener la totalidad de planillas de dimensionado de elementos.

En dichos casos podrán ser modificadas las Planillas i.2 - i.3 – i.4 – i.5 en los Planos Municipales, adaptándose las columnas a las requeridas por el modelo estructural adoptado. Si la presentación se efectúa por Memoria anexa, en el Plano deberá constar dicha situación.

44.3.1.2 ESCALAS

Siempre que no se soliciten otras escalas, a juicio de la Dirección de Obras Particulares, se utilizarán las siguientes:

- a) Planta General de Piso, de Estructura, Techos: Escala 1:100.
- b) Cortes: Escala 1:100.
- c) Fachadas y Vistas: Escala 1:100.
- d) Desarrollo de Escaleras (Plantas y Cortes): Escala 1:20.
- e) Detalles Constructivos: Escala 1:20.
- f) Siluetas de Superficies: Escala 1:200.
- g) los planos de construcción funeraria serán 1:20.

44.3.1.3 COLORES CONVENCIONALES

En los planos se indicarán en negro las partes edificadas declaradas que queden subsistentes; en carmín, las que deben construirse; en amarillo, las que deben demolerse; en siena, las construcciones de madera; en azul, las de hierro y en gris, las de Hº Aº.-

Asimismo se indicarán en rallado a 45° de color negro las partes edificadas que queden subsistentes pero son a declarar; en rallado a 45° de color siena las partes que se encuentran en construcción y no han sido previamente declaradas; y en rallado a 45° de color verde las partes que se encuentran en construcción y que cuentan con permiso de obra.

44.3.1.4 DESTINO DE LOS LOCALES Y ACOTACIONES

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser; dimensiones del terreno, de los locales, patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas, armaduras, etc.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.-

44.3.1.5 FIRMA DE PLANOS

En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán las siguientes figuras:

- Propietario,
- Proyectista,
- Director de obra,
- Calculista y
- Constructor,

Deben completarse antes de otorgarse el permiso de obra.

Únicamente en los casos de Obras realizadas por la Administración Pública (Municipal, Provincial o Nacional), podrá reemplazarse la figura de Director de Obra por la de Inspector de Obra, siempre que la misma sea ejercida por un profesional habilitado por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente.

Si no se definieran las figuras de Director de Obra y/o de Constructor, solo se otorgará Permiso de Obra “en Proyecto”, el cual no autorizará al inicio de Obra.

44.3.1.6 TAMAÑO, PLEGADO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS

a) Las láminas podrán tener cualquier tamaño comprendido entre un mínimo y un máximo indicados en la Figura 1, pero una vez plegadas deberán tener 0,175 x 0,297 m de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.

b) En el total de la carátula o, parte de ella, deberán ponerse los datos siguientes y en el orden indicado:

- Nombre del edificio o designación de la obra,
- Nombre del propietario,
- Calle y número de la Obra. Si aún no se hubiera otorgado número de puerta, se indicará entre calles.
- Plano de ubicación del terreno, dentro de la manzana, indicando nomenclatura parcelaria (sección, manzana, gráfico), número de partida o referencia catastral, medidas de la manzana si lo hubiera, del terreno, de los arranques y de los anchos de las calles,
- En el terreno se indicarán los ángulos. Escala 1:1.000,
- Superficie construida con permiso o sin él,
- Superficie cubierta: a construir, existente, a demoler,
- Firma del propietario y domicilio,
- Firma y sello del Proyectista, números de matrícula del Consejo o Colegio Profesional y del Registro Municipal de Profesionales de la Construcción,
- Firma y sello del Calculista, números de matrícula del Consejo o Colegio Profesional y del Registro Municipal de Profesionales de la Construcción,

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Firma y sello del Director de Obra, números de matrícula del Consejo o Colegio Profesional y del Registro Municipal de Profesionales de la Construcción,
- Firma y sello del constructor, número de Registro Municipal de Constructores. En el caso de Representante Técnico indicará además números de matrícula del Consejo o Colegio Profesional y del Registro Municipal de Profesionales de la Construcción

Figura 1: **Tamaño de las Láminas**

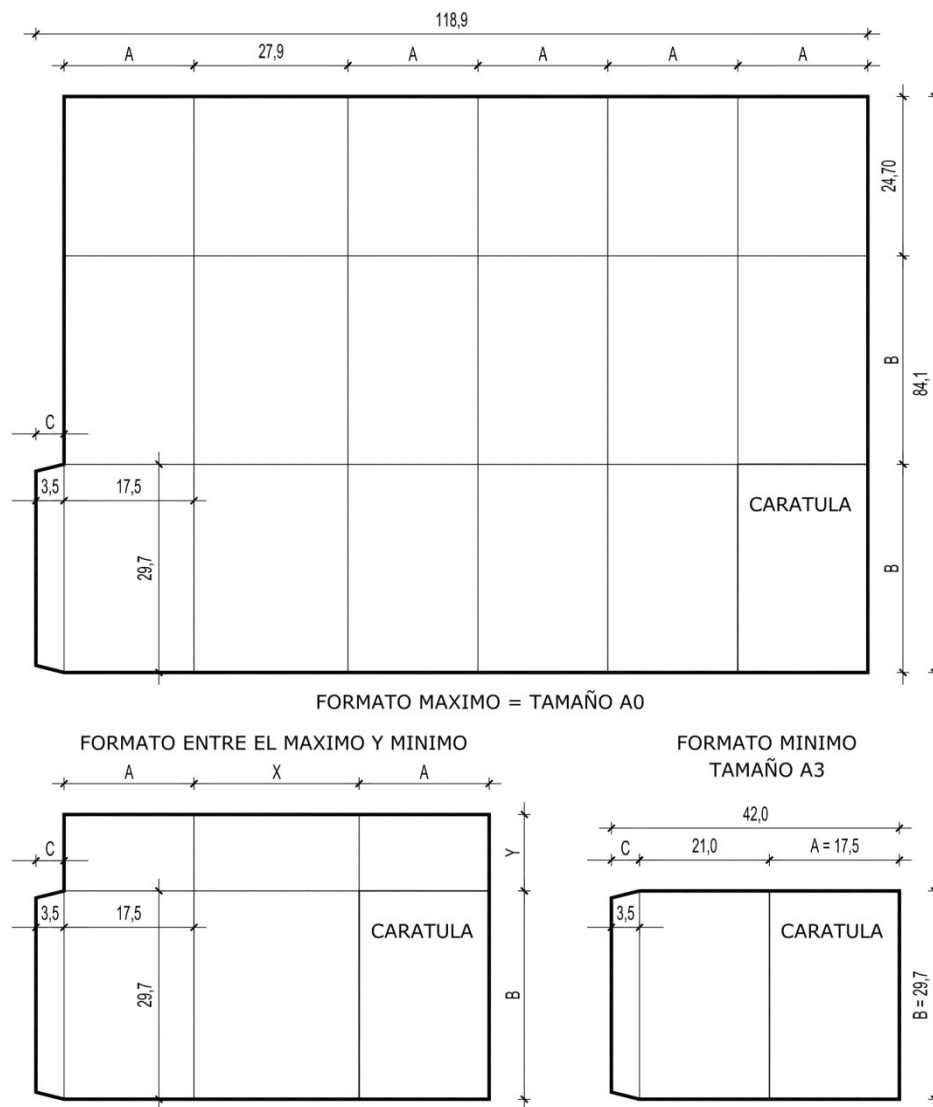
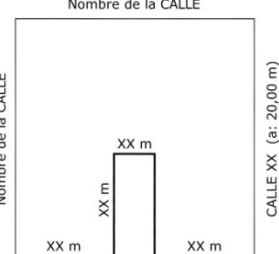


Figura 2: **CARÁTULA**

MUNICIPALIDAD DE GENERAL PICO							
PLANO DEMOLIC., OBRA NUEVA, AMPLIAC., ETC.							
PROPIEDAD DE: Nombre PROPIETARIO							
DOMICILIO: CALLE XX N° XX-X - GRAL. PICO							
ESCALAS 1:100 - 1:2.000							
EJIDO	CIRC.	RD.	MZ.	PC.	PART. INMOV.	TERR.	UNID.
021	XX	X	XX	XX	XXX.XXX	XXX	XXX
CROQUIS DE UBICACION				SUPERFICIES			
				TERRENO XXX,XX m2			
CALLE XX (a: 20,00 m) Nombre de la CALLE				CUBIERTA XXX,XX m2			
				SEMI-CUBIERTA XXX,XX m2			
CALLE XX (a: 20,00 m) Nombre de la CALLE				TOTAL XXX,XX m2			
				LIBRE XXX,XX m2			
				proyecto -----			
				cálculos -----			
				dir. obra -----			
				constructor -----			
				propietario -----			
MESA ENTRADAS Y OFIC. RECAUDACION				DIRECCION OBRAS PARTICULARES			
CONS. PROF. DE ING. Y TEC. DE LA PAMPA				COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PAMPA			

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

44.3.2 CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El “Certificado de Deslinde y Amojonamiento” será avalado por el profesional Agrimensor interviniente con inscripción vigente en el Registro Municipal de Agrimensores, y en el cual deberá hacer constar como mínimo los siguientes datos:

- Nombre del Propietario, Tenedor y su Domicilio legal.
- Nomenclatura Catastral del Inmueble.
- Antecedentes planimétricos consultados.
- Individualización del Profesional Agrimensor actuante.
- Fecha de la mensura.
- Descripción gráfica donde consten dimensiones lineales, angulares y superficies resultantes del replanteo de la parcela a deslindar.
- Distancias a esquinas y descripción de vértices de esquina, ancho de calles con su nomenclatura e indicación de los mojones colocados.
- Planilla de Valuación Inmobiliaria.

La Autoridad de Aplicación tendrá facultad de requerir este Certificado, en casos de transferencias de dominio, conflictos linderos o para verificación de no sobrepaso a líneas obligatorias, en cualquier etapa de obra, inclusive con la misma ya terminada.

44.4 ESTUDIOS DE SUELO

Se considerará necesario efectuar un estudio de suelo cuando se solicite permiso para construir nuevas construcciones, en predios donde no se dispone de información geotécnica previa o en predios donde ya ocurrió una falla en la construcción y por seguridad de las construcciones aledañas.

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de Planta Baja y dos o más de pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m.

La Autoridad de Aplicación está facultada a requerir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario exigiendo la intervención de un Profesional matriculado y con incumbencia correspondiente.

45 CÁLCULO ESTRUCTURAL

Cuando por la envergadura o complejidad de la obra, la Dirección de Obras Particulares así lo considere, exigirá la presentación del Proyecto de Estructura, con Memoria de Cálculo completa.

En casos de que la documentación presentada, corresponda a Relevamientos y/o Conformes a Obra, que sirvan para regularizar una edificación no declarada, la Autoridad de Aplicación queda facultada a exigir verificaciones de Cálculo Estructural, o ensayos de carga sobre la estructura resistente, previo a la aprobación de la misma.-

Todas las edificaciones que implementen los denominados “Techos o Terrazas Verdes” deberán contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generen las cubiertas verdes.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

46 APROBACION DE PLANOS

Siempre que los planos y planillas estén conformes con la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Particulares los prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de 15 días, siempre y cuando el expediente no haya sido observado.

La liquidación se enviará a la Dirección de Rentas Municipal, donde los derechos deberán abonarse dentro del término de 30 días.

Cuando para edificar sea necesario ceder y vender terrenos a la Municipalidad, la Dirección de Obras Particulares, concederá el permiso de edificación, una vez que los títulos hayan sido entregados al Asesor Municipal.

Dentro de los cinco (5) días hábiles computables a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes, la Dirección de Obras Particulares entregará al constructor o al profesional, y a falta de éstos al propietario, tres (3) juegos de copia de planos y planillas aprobadas con el Número de Obra asignado, quedando tres (3) copias para el archivo. Igualmente, serán entregados los juegos extras de planos si se hubieran presentado.

47 AUTORIZACIÓN AL INICIO DE LAS OBRAS

No podrán iniciarse construcciones alguna antes de haberse abonado los derechos y retirados los planos y planillas aprobados, copia de los cuales deberán encontrarse en la obra hasta su terminación.

48 DESESTIMIENTO DE OBRAS

Vencido el plazo sin que se hubieran pagado los derechos, o no se hubieran repuesto los documentos en el término de treinta días, se dará por desistido el Propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación por la Dirección de Obras Particulares de que no se han comenzado los trabajos.

49 CADUCIDAD DE PERMISO DE OBRA

Se considerará caduco todo registro de aviso o permiso de obra cuyas tareas de construcción no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce (12) meses, a contar desde la fecha del pago de los derechos. Pasado el mismo, se deberá presentar una nueva solicitud de permiso y abonar nuevamente los derechos, previo al inicio de la obra.-

Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la Dirección de Obras Particulares, así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o constructor.-

La caducidad del trámite deberá ser dispuesta por la Autoridad de Aplicación mediante el dictado de Acto administrativo válido que decretará la caducidad del respectivo trámite, una vez dictado y notificado al solicitante, las actuaciones se remitirán al archivo hasta un nuevo impulso de parte de los interesados o de la Autoridad de Aplicación por razones que así lo ameriten.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

50 OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS

La Dirección de Obras Particulares, en un solo expediente de permiso, podrá autorizar la ejecución por etapas de un programa totalmente definitivo y justificado. Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará dejando constancia del estado de las obras.-

51 OBRAS PARALIZADAS

Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la Dirección de Obras Particulares enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos, responsabilizando al constructor y/o propietario.-

52 REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá hacerse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: seis meses para los casos de desistimiento de obras a ejecutar por etapas y dos años para obras paralizadas.

Excedidos estos términos, será necesario gestionar, previo a la continuidad de la obra, otro permiso y abonar nuevamente los derechos respectivos, que serán liquidados en correspondencia al porcentaje de obra pendiente de ejecución.-

53 MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los técnicos de una obra, no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones a los planos y planillas aprobados.-

TÍTULO 4: DE LAS INSPECCIONES

54 ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El personal designado por la Dirección de Obras Particulares, en su carácter de Autoridad de Aplicación, hará las inspecciones en el momento que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente Municipal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad.

La Dirección de Obras Particulares, no exceptúa ni elimina las responsabilidades de los Profesionales, Constructores o Instaladores.-

55 PLANOS EN LAS OBRAS

Los planos y planillas aprobados deberán encontrarse en la obra durante todo el proceso de construcción, hasta su efectiva terminación.

Cuando se trata de trabajos en las cuales por su índole no se requiera la presentación de planos, deberá tenerse en la obra la constancia del Aviso de Obra.

Una vez iniciado el expediente de edificación y que haya firmado el constructor antes de ser otorgado el permiso, se podrá ejecutar los trabajos siguientes preparatorios:

- excavaciones para cimientos,
- colocación de atajos en la vereda y
- reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos.

Para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente.-

56 ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS

Los Inspectores Municipales tendrán libre entrada en las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión.

En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

En caso de suspensión de obras, el diligenciamiento de las actuaciones deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de setenta y dos (72) horas.-

57 PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA

Toda vez que se solicite una inspección, la Dirección de Obras Particulares determinará el día y la hora en que se realizará, debiendo el profesional a cargo de la obra, estar presente en la misma, habiendo para ello una tolerancia de media hora.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

58 PRESENCIA DEL CAPATAZ DE LA OBRA

En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz, o en su defecto, una persona representante del constructor o instalador.-

59 VICIOS OCULTOS

Cuando los inspectores Municipales sospechen la existencia de vicios ocultos de obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.-

60 INSPECCIONES PARCIALES

La Autoridad de Aplicación, a su solo criterio, podrá determinar la ejecución de inspecciones parciales de obra al alcanzar determinado avance como por ejemplo cimiento y capa aisladora, o estructura resistente, o en el momento que lo crea conveniente.

En cada Inspección Parcial, y para la correspondiente suscripción del Acta de las mismas, deberá encontrarse presente el Director Técnico de dicha obra, o en el caso en que la obra por sus características no lo requiera, deberá concurrir su constructor responsable.

61 INSPECCIÓN FINAL

Dentro de los ocho días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse, en la Dirección de Obras Particulares la inspección final de los trabajos.

Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los 15 días de haber sido solicitado, siempre y cuando la inspección no haya sido observada.

En el momento de la Inspección Final, y para la correspondiente suscripción del Acta de la misma, deberá encontrarse presente el Director Técnico de dicha obra, o en el caso en que la obra por sus características no lo requiera, deberá concurrir su constructor responsable.

62 CONFORMES NO SOLICITADOS

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido solicitado, la Dirección de Obras Particulares dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme, y solicitando por separado la imposición de las penas correspondientes.-

63 INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS

No podrá solicitarse la inspección final de una obra que no haya sido terminada. En el caso que se haga constar en el pedido que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Para proseguir los trabajos, deberá solicitarse un nuevo permiso, si a criterio de la Dirección de Obras Particulares, los trabajos así lo requieran por su envergadura.-

64 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Una obra en actividad o finalizada y librada al uso se encuentra en Contravención, en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya construido, alterado, modificado o suprimido edificaciones, estructuras y/o instalaciones de un inmueble sin tramitar el debido Permiso o Aviso de obra correspondiente.
- b) Cuando las edificaciones, estructuras y/o instalaciones de un inmueble hayan sido alteradas, modificadas o suprimidas respecto de las condiciones en que les fuera otorgado el correspondiente Permiso de obra, cualquiera sea su categoría.
- c) Cuando se haya tramitado un Aviso de Obra o un Permiso de menor alcance a lo efectivamente construido, alterado, modificado o suprimido.
- d) Cuando las alteraciones, modificaciones o supresiones en la edificación, estructuras o instalaciones de un inmueble hayan vulnerado normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.
- e) Cuando el propietario, haya incumplido la obligación de mantener los planos actualizados de sus edificaciones e instalaciones.
- f) Cuando por sentencia judicial firme y consentida o por acto administrativo válido se determine que al construir, alterar, modificar o suprimir edificaciones, se han afectado bienes o derechos de terceros, linderos, condóminos o vecinos.

Los casos de contravención enumerados, darán lugar a sanciones a profesionales, técnicos y empresas según las disposiciones del Código de la Edificación, conforme lo establece el Título relativo a las "Penalidades"

La Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización y control se encuentra facultada para ordenar por Acto Administrativo válido:

- a) Retrotraer la situación a su estado original
- b) Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones, cuando lo determine fallo de autoridad judicial por afectar derechos y bienes jurídicos de linderos, condóminos y vecinos.
- c) Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones que afecten la seguridad, la higiene, la salubridad y/o la estética edilicia, cuando lo determine fallo del Tribunal de Faltas Municipal.
- d) Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones ante violaciones al presente Código de Edificación o al Código Urbano de la Ciudad, cuando lo determine fallo del Tribunal de Faltas Municipal.
- e) Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones sin mediar fallo del Tribunal de Faltas, cuando el peligro sea inminente.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- f) Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones sin mediar sentencia judicial, si la afectación ha recaído sobre bienes de dominio público de la ciudad.
- g) Ordenar la regularización y la tramitación de Ajuste de Obra en caso de no haberse ordenado el cumplimiento de ninguno de los Incisos anteriores.

Podrán admitirse en carácter de tolerancia y evitarse la aplicación de los incisos a), b), c), d) y e) en los siguientes casos:

- 1) En aquellas construcciones sin declarar que no superen los 60 m², siempre que hayan sido ejecutadas en conformidad con las reglamentaciones vigentes.
- 2) En las que se realicen en terrenos donde se localicen viviendas de uso unifamiliar, no pudiendo en este caso subdividirse la propiedad ni variar su destino de vivienda unifamiliar por cualquier otro, aunque éste se encuentre permitido en el área correspondiente según el CU, en cuya circunstancia la propiedad será retrotraída a su situación original.
- 3) En las obras que se realicen para dar accesibilidad a las personas con discapacidad en las áreas comunes de las viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional, en edificios públicos y en edificios privados de distintos destinos, si previamente hubieren solicitado la autorización a la Autoridad de Aplicación.
- 4) En Obras que se efectúen en predios en proceso de Re Urbanización por ser barrios originados de modo informal.

Para las excepciones previstas en los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo, deberá el propietario proceder a la regularización registral de la edificación, con la presentación de los planos conforme lo efectivamente construido y el pago de derechos de construcción y multas correspondientes, en función de lo determinado por la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente al momento de dicha regularización, según si la obra es técnicamente reglamentaria o antirreglamentaria.

65 CASOS DE SINIESTROS

En caso de siniestro en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección de Obras Particulares podrá intervenir ordenando las obras necesarias para subsanar el peligro. En caso de que el propietario o constructor no realice inmediatamente los trabajos, la Dirección podrá realizarlos por cuenta de aquellos.-.

TÍTULO 5: DE LAS PENALIDADES

66 APLICACIÓN DE PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad por incumplimiento a lo dispuesto en esta Ordenanza, se sancionará a los infractores, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento
- b) Multa del uno (1 %) por ciento del monto de la obra, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.
- c) Suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.-

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

Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor, y en todos los casos serán informadas fehacientemente al Consejo o Colegio Profesional en el que se encuentre habilitado el mismo.-

Se aplicarán Apercibimientos por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.
- b) No concurrir a una citación.
- c) Demora en la presentación de solicitud de inspección final de obra.

Se aplicarán Multas por:

- a) Efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por esta Ordenanza, pero sin el permiso correspondiente.
- b) Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas en esta Ordenanza, pero sin el permiso correspondiente y sin dar aviso que corresponde.
- c) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- d) Iniciar obras sin permiso o sin dar aviso correspondiente.
- e) Impedir el acceso a las obras a los inspectores en función.
- f) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Por reiteración de apercibimiento en una misma obra.
- i) No colocar el letrero de obra

67 SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

El Tribunal de Faltas de Municipal podrá determinar la aplicación de una suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada cinco multas consideradas en conjunto en el término de un año: tres meses.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres a seis meses.
- c) Por utilizar material de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres meses a dos años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: tres meses a dos años.
- e) Por graves negligencias de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en esta Ordenanza: uno a tres años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: uno a cinco años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención a la presente Ordenanza: uno a diez años.
- h) Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco años.
- i) Cuando se compruebe prestación de firma cualquiera de las que interviene en la obra: cinco a diez años.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir, demoler o instalar nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida.

Para interponer reclamaciones de las resoluciones adoptadas por el Departamento Ejecutivo sobre aplicación de suspensión en el uso de la firma por dos años o más, los interesados podrán recurrir ante el Concejo Deliberante.-

68 ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

El Concejo Deliberante podrá eliminar definitivamente de los registros municipales de firma, previo informe del Departamento Ejecutivo, a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas o a cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves y dará cuenta de ello al Consejo de Agrimensura, al Consejo de Ingenieros y Técnicos, o al Colegio de Arquitectos.

69 DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponden, la Municipalidad podrá mandar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el Artículo 64 del presente Código de Edificación.

Se notificará al constructor o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin haberse dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Dirección de Obras Particulares y por cuenta del infractor.-

TÍTULO 6: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

70 DISEÑO SUSTENTABLE

70.1 GENERALIDADES. EFICIENCIA ENERGÉTICA

El presente Código de Edificación tiene como objetivo establecer las variables ambientales a considerar, y los requisitos mínimos a cumplir, con el objetivo de morigerar o mitigar los impactos de las edificaciones sobre el ambiente en el que se insertan.

El principio rector de Sustentabilidad comprende el cumplimiento de las exigencias básicas de: protección del medio ambiente, higiene y salud, protección frente a la humedad, recolección y evacuación de residuos, de protección frente a la contaminación sonora y de ahorro de energía, durante todas las etapas constructivas a los efectos de contribuir al desarrollo de la actividad, de manera tal que, su ejercicio no sólo tienda a la preservación de los recursos naturales utilizados sino que además garantice prestaciones sostenibles en el tiempo para las generaciones futuras.

70.2 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, HIGIENE Y SALUD

Dentro de los edificios, predios, parcelas y construcciones en general, y en todas las etapas de obra, su conservación y suministro de prestaciones no deberían generarse molestias, contaminación, daño ambiental, enfermedades, o riesgo que deteriore los edificios ni el medio ambiente en su entorno contiguo, como consecuencia inmediatas o mediatas de las características propias de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

70.3 GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS: MINIMIZACIÓN DE LA GENERACIÓN, MANEJO ADECUADO Y REUTILIZACIÓN

a. En el Proyecto:

Los edificios deberían disponer de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Se debería proporcionar un área fácilmente accesible que sirva a todo el edificio y se dedique a la recolección y almacenamiento de materiales no tóxicos para su reciclaje, incluyendo (como mínimo) papel, cartón corrugado, vidrio, plásticos y metales.

Los edificios deberían disponer de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los mismos, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

b. En la Ejecución de la Obra:

Con el objetivo de minimizar la generación de residuos de construcción, se debería trabajar en aspectos de coordinación modular para disminuir el desperdicio de los componentes de los

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

diferentes sistemas y subsistemas constructivos. En forma complementaria, se deberá promover el uso de materiales que puedan ser prefabricados y/o con facilidad de desmontaje y/o reutilización.

70.4 GESTION DE RESIDUOS PATOGÉNICOS

En todas las etapas constructivas de proyecto, ejecución y conservación deberán preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos patogénicos provenientes de aquellas actividades que propendan a la atención de la salud humana y animal, con fines de prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación, estudio, docencia, investigación, o producción comercial de elementos biológicos.

70.5 GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS

En todas las etapas constructivas de proyecto, ejecución y conservación deberán preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos, con el objeto de evitar y prevenir un daño en la salud de las personas y al ambiente y promover su gestión ambientalmente adecuada, su minimización en cantidad y peligrosidad y su recuperación, reciclado y correcta reutilización.

71 PARÁMETROS DEL DISEÑO SUSTENTABLE

71.1 GESTIÓN DE ENERGÍA EN LAS CONSTRUCCIONES (CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN)

Se propone estimular la eficiencia en todas las etapas del proyecto (proyecto, construcción y operación), especialmente en la minimización del consumo, y en el diseño de las instalaciones, así como la incorporación de energías renovables para abastecer la demanda de operación de la edificación, como por ejemplo, entre otras, la utilización de la energía solar térmica.

- a. **Ahorro de energía:** Los Proyectos de Obra Nueva, se deberían diseñar, construir y mantener de forma que se cumplan las exigencias básicas que permitan conseguir un uso racional de la energía necesaria para su utilización, de manera tal que, se reduzcan los límites sostenibles, su consumo y que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.
- b. **Limitación de demanda energética:** Los edificios deberían disponer de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- c. **Disposiciones sobre eficiencia energética:** Temperaturas de diseño interior máximas para el cálculo de la carga térmica de invierno. La condición de confort térmico, medida en el centro del recinto 1,50 m de altura, que debería respetarse para el cálculo de sistemas de calefacción individual o central.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- d. **Uso de materiales energéticamente eficientes**, con bajo impacto en ambiente y salud: El diseño sustentable tendrá como objetivo la elección y utilización de materiales que sean fabricados con bajo consumo energético, de agua y sobre los suelos y de aquellos materiales cuya materia prima sea producto de acciones de reciclado o recuperación y sin componentes agresivos al ambiente o la salud de las personas.

Para su aprobación estos materiales deberán contar con Certificación de Organismos que cuenten con el reconocimiento jurídico, legal y académico y con los recursos necesarios para efectuar los ensayos de los materiales energéticamente eficientes.

71.2 MANEJO RESPONSABLE DE LAS AGUAS

Los edificios deberían disponer de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

Se propone el manejo de las aguas a partir de los siguientes grupos de acciones:

- Reducción de impacto de las construcciones sobre las cuencas hídricas (impermeabilización)
- Promover la utilización de aguas de lluvia o agua de perforación (no potable, pero no contaminada) para segundo uso (riego, limpieza de veredas).

Se deberá estimular la eficiencia en todas las etapas del proyecto, especialmente en la minimización del consumo, y en el diseño de las instalaciones.

El agua de condensado de equipos de aire acondicionado deberá derivarse al tanque de recuperación de aguas de lluvia, en los edificios que lo contienen

Ralentización: La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar la exigencia de proyectar, para determinadas Obras de gran envergadura, los sistemas de Ralentización de los caudales picos en momento de precipitaciones copiosas con el fin de reducir el riesgo de inundaciones y con el objeto de reproducir un drenaje natural.

71.3 ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DE LAS ENVOLVENTES

Las edificaciones deberían atender la orientación de cada una de sus fachadas, en especial aquellas hacia el oeste, estableciendo los parámetros de opacidad o elementos de resolución técnica (como puede ser el diseño de las carpinterías, protecciones adoptadas, otros), con el fin de reducir o aprovechar la incidencia de la radiación solar en el acondicionamiento térmico.

Son recomendados los colores claros y el material reflectivo en paramentos exteriores y todas las aberturas deben contar con elementos de protección solar. Se recomienda el agrupamiento de construcciones para mejorar la inercia térmica de las mismas.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Deberán considerarse la mayor cantidad de acciones vinculadas a la adecuación pasiva de las edificaciones a las solicitudes climáticas.

Con idéntico criterio se trabajará para maximizar la incidencia de la iluminación y ventilación natural en la determinación de las condiciones de confort de los ambientes interiores.

- **Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.**

Cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán, en el Proyecto de las Obras, sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

- **Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación**

Los proyectos de Obra Nueva de superficie total cubierta mayor de 1.000m² y/o cuando por reglamentación la Autoridad de Aplicación así lo implemente, deberán incorporar el diseño de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La medición eléctrica será en Edificios Públicos, PH, Hoteles, Clubes, Hospitales, Clínicas. Edificios de Oficinas de más de 1.000 m²

- **Principio de Sustentabilidad en las Instalaciones Térmicas**

En los Proyectos de Obra Nueva, y cuando por reglamentación, la Autoridad de Aplicación así lo implemente, se incorporará el uso de crono termostatos de ambiente por unidades locativas o zonas dentro de estas donde se tengan en cuenta orientación, uso, ocupación y horario de funcionamiento, con el objeto de mantener las condiciones de confort térmico de diseño en locales climatizados, y de garantizar la posibilidad del ajuste del consumo de energía a las variaciones de la demanda e inclusive interrumpir el servicio.

- **Etiquetado de Calefacción para Edificios**

Los Proyectos de Obra Nueva, de más de 1.000 m², deberían adoptar como variable de cálculo y diseño de las instalaciones térmicas, exigencias básicas que aseguren eficiencia térmica envolvente para el ahorro de energía en la calefacción de los edificios a construir.

A tal fin deberá consignarse la contabilización de consumos de calefacción, refrigeración, ventilación y generación de Agua Caliente Sanitaria en servicios centralizados, como así también el rendimiento energético en productos domésticos que utilizan combustibles gaseosos, su clasificación y etiquetado energético

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

El control del rendimiento energético de los artefactos domésticos que funcionan con combustibles gaseosos deberá cumplir con una eficiencia con valores inferiores al 70% respecto del PCS (Poder Calorífico Superior) del gas.

- **Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.**

Los proyectos de Obra Nueva de más de 1.000 m² en los que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, deberían incluir el cálculo de previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda y cubrirse la misma, mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

- **Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria (ACS)**

En Edificios Públicos, Industriales y/o comerciales. (Obra Nueva o rehabilitaciones integrales) y cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamentase, se incorporará en el Proyecto exigencias básicas que permitan incorporar un aporte solar del 30% de la energía demandada en ACS. Ello, a los fines de fomentar la utilización de energía limpia proveniente de fuentes renovables, disminuir la producción de los gases del efecto invernadero y disminuir el consumo de energía proveniente de combustibles fósiles

El proyecto deberá cumplir con las exigencias mínimas que requiere la instalación a los fines de preservar el recurso hídrico subterráneo, evitando que su indebida explotación provoque su agotamiento y/o contaminación y para impedir la contaminación o deterioro de los cuerpos receptores por descargas de líquidos cloacales y desagües de establecimientos industriales y especiales, fijando condiciones para su volcamiento.

71.4 TECHOS VERDES

Se estimulará la utilización de techos verdes mediante premios que serán fijados en la ordenanza Fiscal y Tarifaria.

El cumplimiento de la superficie de cubierta vegetal declarada, sólo se tomará con la documentación que acredite el final de obra.

Los "Techos o Terrazas Verdes", en todos los casos, deberán estar separados de los muros divisorios, o de muros privativos contiguos, o de predios linderos, a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes.

72 LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Toda Documentación de Proyecto de Obra Nueva, Ampliación o Refacción de construcción existente asentada dentro de los límites parcelarios, deberá respetar la Línea de Edificación oficial que fija la Dirección de Planeamiento y Catastro.

Para la verificación de los límites parcelarios, compuestos por la Línea Municipal y los Ejes Medianeros, y siempre que no haya sido presentado con anterioridad, la Dirección de Obras Particulares podrá

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

requerir, previo al otorgamiento de los Permisos de Obra, la presentación del “Certificado de Deslinde y Amojonamiento” del solar donde se desarrollará la edificación.

Es Facultad del Ejecutivo Municipal, establecer la exigencia de presentación del Certificado de Deslinde y Amojonamiento a todos los inmuebles edificados sin empadronar del Ejido de General Pico y su correspondiente aplicación de tributo y/o sanciones a partir del 1ro de Enero de 2003.

Toda edificación proyectada a un nivel superior de 2,60 metros sobre el nivel de vereda, por mas que no presente salientes a la línea de edificación, pero en el caso en que esté ubicada en un lote en cuya acera se encuentra ejecutada una línea aérea de alta o de media tensión, deberá respetar la separación mínima reglamentaria a la misma, de acuerdo a lo estipulado en la Reglamentación AEA 95301.-

72.1 OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL

La Dirección de Obras Particulares podrá, cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea Municipal, siendo que se observan las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre ella.

Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberá tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.-

72.2 LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS

En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea Municipal del predio.-

73 CERTIFICACIÓN DE NIVELES

A pedido del propietario o del profesional interviniente, la Dirección de Obras Particulares extenderá por duplicado una certificación con la cota del nivel que le corresponde al predio, previa presentación por parte del interesado del Certificado de Deslinde y Amojonamiento, debiéndose abonar a la Dirección, por éste concepto, el derecho correspondiente según la Ordenanza Fiscal y Tarifaria en vigencia.

73.1 NIVEL DEL TERRENO DE PATIOS EN PISO BAJO

Podrán ser terraplenados o rellenados predios y/o patios en piso bajo siempre que nivel del terreno terraplenado no sea inferior al establecido por la Autoridad de Aplicación en la Certificación de Nivel por ella extendida.

La nivelación del predio o patio en piso bajo se realizará de modo que garantice un adecuado desagüe pluvial hacia la vía pública; la cota exigible para los desagües de red cloacal deberá cumplir con los mínimos exigidos por la empresa prestataria de los servicios sanitarios.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

73.2 DESAGÜES PLUVIALES

No se permitirá el volcamiento a la instalación sanitaria interna o a la red colectora cloacal de los desagües pluviales, como así tampoco de los bombeos por depresión de nivel freático.

En caso fundado la Autoridad de Aplicación podrá disponer la excepción en función de lo dictado en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

74 OCHAVAS

Fijase como línea de edificación, en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas Municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y por lo tanto la Dirección de Obras Particulares, exigirá su ejecución de acuerdo a las medidas reglamentarias, a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.-

74.1 DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman la intersección de las líneas Municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

- Ángulos de 90º: 5,66 m de hipotenusa y 4 m en los catetos.
- Ángulos menores de 90º: 4 m de cateto.
- Ángulos mayores de 90º: 5,66 m de hipotenusa, mínimo 4 m en catetos.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, en todos los casos en que la Línea Municipal no esté perfectamente definida o materializada, la Dirección de Planeamiento y Catastro fijará la Línea de Edificación permitida.

- a) La obligatoriedad de la línea y medida de ochava (medida mínima) rige para la edificación en planta baja.
- b) Los sótanos, por bajo el nivel de vereda, podrán exceder la línea de ochava, pero sin sobrepasar la prolongación de las Líneas Municipales.
- c) Por fuera de las ochavas en pisos altos, a partir de los 2,70 m medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas de edificación Municipal.
- d) Se permitirá la ejecución de ochavas de trazado curvo siempre que ésta no rebase de su punto medio, la medida de 5,66 m de hipotenusa establecida.
- e) No se permitirá sobreelevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.
- f) En el caso de la intersección entre calles y pasajes, no transitables por vehículos, se eliminará la obligatoriedad de realizar la ochava.
- g) Queda terminantemente prohibido ejecutar refacciones de cualquier índole, en edificaciones fuera de línea, o sin la ochava reglamentaria.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Las ochavas cuyas medidas y características se indican en el artículo anterior, no podrán tener apoyos en planta baja. Si la Planta Alta invade la ochava, ésta deberá ser en voladizo, sin columna ni otro apoyo en Planta Baja dentro de la ochava.

Cuando se proceda a efectuar demoliciones de edificios existentes ubicados en esquinas, las nuevas edificaciones deberán respetar la medida de 5,66 m para las ochavas.-

75 ESTÉTICA URBANA – GENERALIDADES

La estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad de General Pico será considerada para el presente Código de Edificación una cuestión de orden público, que exige la tutela estatal.

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas se corresponderán armónicamente, en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica conforme lo requiera su emplazamiento y las características de las áreas según el CU en la que se encuentre, en las cuales el proyecto se inserte.

Los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias de los particulares administrados.

Los proyectos de obra deberán considerar las características del sitio o área según Código Urbano en particular, sus variables, adyacencias y condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano, y la totalidad de su envolvente edilicia.

Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de General Pico.

76 ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA.

Todo edificio existente puede ser objeto de obras de modificación, ampliación, adaptación, rehabilitación y puesta en valor.

Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de la norma mencionada en el presente Código, se presentará un proyecto alternativo que garantice la mayor adaptabilidad a las exigencias de seguridad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad. La propuesta deberá ser fundada y quedará sujeta a consideración de la Autoridad de Aplicación.

En los edificios comprendidos dentro de valor patrimonial, el volumen construido será considerado volumen conforme y solo podrán realizarse las obras y acciones que se indican en el Título 7 del presente Código de Edificación.

77 FACHADAS

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad incluidas las fachadas de frente y contra frente, las de los patios y las fachadas medianeras.

Los tanques, chimeneas, antenas, conductos, equipos de aire acondicionado, toldos y cerramientos de seguridad y demás instalaciones y/o construcciones auxiliares, (cañerías exteriores y desagües de

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

equipos de aire acondicionado) ya sea que se encuentren colocadas sobre el edificio o de manera aislada, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico de aquél y deberán hallarse en armonía con la estética del todo.

Su tratamiento de terminación será coincidente con la estética y los materiales utilizados en la fachada principal.

77.1 ARQUITECTURA DE LA FACHADA - APROBACIÓN DE FACHADAS

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Dirección de Obras Particulares, a tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados, en los que se dejará constancia expresa de los materiales, de sus acabados y color de cada parte. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de elementales normas de arquitectura.

77.2 MODIFICACIONES DE FACHADAS EXISTENTES

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando se trate de cambio en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el Aviso de Trabajos de Obra sin Profesional descripta en Artículo 41 del presente Código.-

77.3 ALTURA DE LAS FACHADAS

La altura de las fachadas de las casas que limiten en la vía pública, están sujetas al máximo establecido en el Código Urbano, según a la Unidad Territorial en que se encuentre localizada la parcela.

Esta altura será medida desde el nivel definitivo señalado para la vereda, hasta el punto más alto en la extensión del frente del edificio, estando comprendidas dentro del mismo, toda clase de construcciones a plomo.

77.4 AGREGADOS SOBRE LA FACHADA

La colocación o instalación de agregados no establecidos expresamente en este código, serán admitidas cuando no afecten la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, podrán colocarse, instalaciones, cajas de conexiones y de medidores que desempeñen alguna función de las empresas de servicios públicos, manteniéndose engrampadas, fijadas o amuradas en dichos frentes.

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos, contiguos a predios linderos de un edificio, que resulten visibles desde la vía pública, deberán recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal en toda su extensión.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

77.4.1 EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADOS, CALEFACTORES, ESTUFAS, ARTEFACTOS DE TIRO BALACEANDO E INSTALACIONES

Todas las instalaciones de calefacción y equipos de climatización como así también sus cañerías de alimentación y desagües deberán estar determinados y diseñados en los proyectos de construcción nuevos o / y remodelación de fachadas.

Para los equipos de climatización frío / calor se prohíbe su instalación en los frentes sobre planta baja, cualquier sea su modelo, técnica o ubicación. Sólo podrán ser instalados de la L.M. hacia el interior del predio o edificio.

En tanto en plantas altas, salvo que se encuentre ya determinado en el diseño de la fachada, estos solo podrán sobresalir un máximo de 0,30 m. y deberán ubicarse en balcones y terrazas u ordenadamente siguiendo la instalación del conjunto de los usuarios y deberán, las unidades separadas, quedar mimetizadas con el frente.

77.5 REFACCIONES

Queda prohibido efectuar refacciones en los frentes o en el interior de los edificios que se encuentren fuera de la línea y sólo se permitirá las refacciones de poca importancia a juicio de la Dirección de Obras Particulares.

77.5.1 REFACCIONES MENORES

Se entenderá por refacciones menores, a aquellas modificaciones que no alteren la distribución interna de la vivienda, siempre y cuando no aumente más de un 5 % del valor de la propiedad, sobre la base de la tasación que con tal objeto determinará la Dirección de Obras Particulares

77.6 VENTANAS, BALCONES Y MÉNSULAS

No se permitirá que las puertas o ventanas abran al exterior y en su recorrido sobrepasen la Línea Municipal, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantos, etc. Quedan exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos y aún en los bajos siempre que abiertas no queden sobresaliendo al espacio público.

En los casos en que por cuestiones de seguridad, la apertura de puertas deba realizarse hacia afuera, la abertura deberá estar retrancada de manera tal que en su accionamiento no sobrepase la Línea Municipal hacia el espacio de circulación pública.

77.7 SALIENTES

No se permitirá hacer ninguna saliente como ser cornisas, ménsulas, etc. fuera de la línea Municipal, a menor altura de 2,60 m sobre nivel de vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Cuando la edificación posea salientes por fuera de la Línea Municipal por encima de la altura indicada, ya sea por componentes edilicios como los descriptos, o por voladizos o balcones, o por anuncios u obras complementarias, deberán respetarse las distancias mínimas a las redes de servicio preexistentes, o en su defecto elaborarse un proyecto aprobado por la Empresa prestataria, de la modificación de la traza de red para cumplir con los requisitos de separación y fijarse el criterio de ejecución previo a la concreción de la obra.

77.7.1 BALCONES ABIERTOS.

Los balcones abiertos, en las fachadas de los pisos altos, podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de las calles, no pudiendo en ningún caso, exceder de 1,50 m de la línea Municipal. En todos los casos deberá existir 0,50 m como mínimo de la proyección del balcón en la línea del cordón.

Deberán distanciarse 0,75 m como mínimo de la línea medianera de la propiedad.

77.7.2 BALCONES CERRADOS

En las calles que tengan un ancho mayor de 10,00 m, se permitirá construir balcones cerrados con el saliente máximo establecido para los abiertos en el artículo anterior y espaciado como mínimo 0,75 m de la línea medianera de la propiedad. La presentación de conformidad por parte de los propietarios linderos, no eximirá el cumplimiento de lo precedentemente reglamentado.

77.7.3 SALIENTES EN ESQUINA

En los edificios que formen esquinas podrá permitirse que los pisos altos avancen sobre la superficie de la ochava o formen balcón cerrado hasta una saliente máxima igual a la superficie de la ochava misma.-

77.7.4 SALIENTES DE ALERO

Se aplicará el mismo criterio que para balcones abiertos suprimiendo el retiro de las líneas divisorias.-

77.7.5 SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la Línea de Edificación fijadas por retiro obligatorio de frente:

a. En los primeros 3,00 m de altura en piso bajo:

- i. Umbrales y antepechos en no más que 0,02 m.
 - ii. Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 m, y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitidas para los balcones a la altura de 3,00 m.
- Estas salientes no se autorizan en aceras aporricadas. No podrán sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

b. Arriba de los 3,00 m de altura:

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30 m y disten por lo menos 0,60 m de las divisorias del predio.

En los laterales y contrafachada, solamente se permitirá en toda la altura de la edificación, sobresalir de las Líneas de Edificación fijadas por retiros obligatorios laterales y de fondo solamente a los umbrales y antepechos y en no más que 0,02 m.

77.8 FACHADAS LINDANTES CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y PASEOS PÚBLICOS

Cuando un edificio o predio edificado o a edificar se encuentre lindando en forma inmediata y directa con parques, plazas, plazoletas, paseos o espacios públicos deberán poseer fachada hacia los mismos.

77.9 MARQUESINAS

La altura y saliente de la ménsula, se ajustarán a las establecidas para salientes en los pisos bajos.

Las marquesinas que afecten al arbolado de las calles, se ajustarán a lo que disponga en cada caso la Dirección de Obras Particulares

Si el techo de las marquesinas es traslúcido, se construirá con vidrios de seguridad o policarbonatos incorporados a la estructura.

77.10 TOLDOS

Se identifica como toldo todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y a su vez recogido sobre la vereda.

Los toldos podrán autorizarse, siempre que su fabricación y/o colocación, responda a las siguientes características:

- a) Perfil de los Toldos: Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,00 m de altura del nivel de las veredas.
- b) Plegado de los Toldos: Los toldos se plegarán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve de sostén. No se permitirán toldos con coberturas fijas o permanentes, bajo ningún concepto. Si hubiere guardatoldos, estos deberán armonizar con la composición arquitectónica de la fachada.
- c) Visibilidad de Señales: En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos o señalización oficial de las calles.
- d) Conservación de los Toldos: Los propietarios de los toldos deberán mantenerlos permanentemente en perfectas condiciones de conservación.
- e) Toldos en Calles Arboladas: En calles arboladas, los toldos se colocarán de modo que no afecten los tallos de las plantas.

Los interesados en la colocación de toldos, deberán solicitar permiso en la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Cuando se comprobare, previa inspección, que en la vía pública se están colocando toldos en infracción a la presente Ordenanza, la Municipalidad podrá disponer el retiro de los soportes y/o de los toldos, comunicando al propietario por escrito.

Las personas o empresas sorprendidas en tareas de colocación de toldos en la vía pública, sin la autorización correspondiente, se harán posible de las sanciones establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria en vigencia, sin perjuicio del total desmantelamiento del trabajo realizado que no se encuadre en las disposiciones que establece la presente Ordenanza, y su nueva ejecución, todo a su exclusivo cargo.-

78 PATIOS - GENERALIDADES

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros.

No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este reglamento.

No se podrán cubrir patios en edificios existentes o proyectados salvo cuando se trate de un patio innecesario según lo prescripto en este reglamento o se cubra con toldos móviles de lona.-

78.1 CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y función se clasifican en:

- a) Patios de 1º categoría.
- b) Patios de 2º categoría.
- c) Patios Auxiliares.

78.2 PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Los lados de los patios de 1º categoría no podrán ser menores de 3,00 m de lado mínimo y 9 m² de área mínima, hasta los 7,00 m de altura y 3,00 m de lado mínimo y 12 m² de área mínima a partir de los 7,00 m.

En cualquier nivel el lado mínimo del patio no podrá ser menor a 1/6 de la altura que resulta desde su arranque hasta respectivo nivel, para el caso de los patios sobre medianeras.

En caso de patios interiores el lado mínimo será 1/5 de la altura anterior determinada.-

78.3 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Los lados de los patios de segunda categoría no podrán ser menores a 2,00 m y área mínima 4 m².-

78.4 PATIOS AUXILIARES

Podrán proyectarse con dimensiones inferiores a las preestablecidas, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1,00 m y su objeto sea proporcionar iluminación y ventilación auxiliar a los locales.-

79 LOCALES - DEFINICIÓN

Los espacios delimitados estructuralmente que forman parte de un inmueble o edificio y que tienen un determinado uso o destino deberán cumplir, para ser denominados “locales”, con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

Todo local deberá ser habitable, cumplir con determinadas condiciones de higiene, salubridad y estanqueidad y conforme según los usos permitidos, cumplir con determinadas condiciones.

Los locales deben ser seguros y estables estructuralmente y adecuados para la prevención de incendios y contener medios de salidas adecuados.

Los locales deberán contar con una correcta disposición y dimensiones; y poseer instalaciones accesibles a las personas y al suministro de servicios esenciales. Deben ser durables y mantenerse en buen estado de conservación.

79.1 CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES – GENERALIDADES

A los efectos de la presente Ordenanza los locales se clasifican en:

- a) De Primera Clase: son aquellos en los que se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. Tales como: dormitorios, sala de estar, comedor, sala para juegos infantiles, consultorios.
- b) De Segunda Clase: comedores diarios, dormitorios no principales, oficinas, bibliotecas, salas de juegos adultos, sala de entretenimiento, cocina.
- c) De Tercera Clase: Aquellos que sirven a los locales de permanencia, entre ellos: Antecocina, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de ropero, despensas, espacios para cocinas, garajes, guardarropas colectivos, retretes y baños.
- d) De Cuarta Clase: Aquellos definidos para comercio y/o trabajo: Bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios y locales industriales.-

79.2 LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN

La determinación de destino de cada local, será el que resulte de la ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

La Dirección de Obras Particulares podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio, además clasificará por analogía cualquier local no incluido en artículo anterior.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Asimismo, la Dirección de Obras Particulares podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

79.3 ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES

Se entiende por altura de un local, la distancia existente entre el piso y el cielorraso, terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,40 m.-

Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

- Para los locales de negocios en planta baja y cuarta clase 3,00 m.
- Para locales de primera clase en cualquier nivel 2,60 m.
- Para locales de 2º y 3º clase 2,40 m.
- Para ambientes locales de 1º y 2º clase en casas de planta baja 2,60 m.

En el último piso se deberá colocar una aislación superior térmica satisfactoria a juicio de la Dirección.

En los departamentos en propiedad horizontal, se deberá proveer una aislación sonora entre los mismos.

Cuando los locales de segunda y tercera clase no tengan ventilación cruzada por medio de aberturas o conductos, se considerarán como de primera clase en lo referente a la altura mínima.

Para los locales no especificados en esta Ordenanza, la Dirección de Obras Particulares queda autorizada para determinar las alturas, no pudiendo en ningún caso ser estas, menores de 2,60 m.-

79.4 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN SUBSUELO

Los locales de primera, segunda y tercera clase, ubicados en subsuelos o sótanos, deberán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente, siempre que cumplan las exigencias referentes a la iluminación y ventilación.-

79.5 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.-

79.5.1 LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE

Las áreas y lados mínimos serán los siguientes:

- a) Cuando la unidad locativa posea un solo local (de primera y/o cuarta clase), 3,00 m y 10 m² de lado y superficie mínima respectivamente.
- b) Cuando la unidad locativa posea varios locales (de primera y/o cuarta clase), por lo menos uno de ellos tendrá 2,50 m por 9 m² de lado y área mínima respectivamente, y los demás, 2 m y 6 m² en el mismo orden.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

79.5.2 LOCALES DE SEGUNDA CLASE

- a) Cocinas: área mínima 3,00 m² y lado mínimo 1,50 m.
- b) Habitaciones de Servicio: lado mínimo 1,80 m y área mínima, 4 m² libres, si tienen ropero embutido y 5 m² si no lo tuvieran.-

79.5.3 LOCALES DE TERCERA CLASE

- a) Baños: área mínima 3 m² y lado mínimo 1,30 m.
Cuando se proyecta segundo baño, éste tendrá como lado mínimo 0,90 m y como superficie mínima 1,40 m², y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.
Las duchas para todos los casos se instalarán de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor.
- b) Retretes: área mínima 1 m² y lado mínimo 0,80 m.
- c) Espacios para Cocinas: tendrán una superficie máxima de 2,25 m².-
Sus lados responderán a la relación $b \geq 2 a$
Siendo a = profundidad que no rebasará de 1,25 m;
Cocina y lavadero podrán configurar un solo local. El lado mínimo será de 1,50 m.

79.5.4 SUBDIVISION DE LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a. El medio divisor no rebasa los 2,20 m medidos sobre el solado
- b. El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.

80 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - GENERALIDADES

Los dinteles de los vanos al exterior, para la verificación de iluminación y ventilación de los locales, serán colocados a una altura mínima que permita la visualización hacia el exterior desde la altura de una persona parada en el ambiente. El vano puede situarse incluso junto al cielo raso.

Todo herraje de accionamiento que corresponda a puertas, ventanas o cualquier tipo de aberturas que proporcionen iluminación y ventilación natural a los locales de cualquier clase y destino se deberán ubicar en una zona de alcance comprendida entre 0,80 m y 1,30 m respecto del nivel del solado del local.

80.1 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1ra y 2da CLASE.

- a) Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, de la calle o del centro de la manzana.

Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2,00 m sobre el nivel de la vereda. En estos casos las cocinas deberán ventilar, además, por conductos que

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

sobrepasen el nivel de la azotea o techo del piso más alto. En el caso en que el alfeizar del vano estuviera a menos de 2,00 m sobre el nivel de la vereda, la ventilación deberá ser forzada por medio mecánico.

Cuando el vano de ventilación e iluminación dé a una galería o saledizo, éste no podrá tener ningún cuerpo saliente a un nivel inferior del dintel de dicho vano; y si lo tuviera, para iluminación y ventilación, se computará el vano solo hasta la altura del cuerpo saliente.

La profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

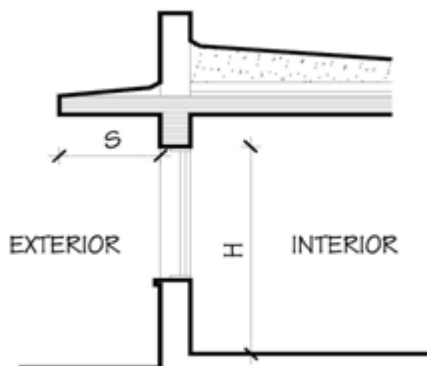
- 1) Si da a la vía pública, al centro de la manzana o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria

$$S = \left(\frac{6}{4}\right) H$$

- 2) Si da a patio reglamentario:

$$S = H$$

En donde: **S** es la profundidad del saledizo y **H** la distancia desde el piso al dintel del vano.



Esquema A: Locales de primera y segunda clase que dan a saledizos.

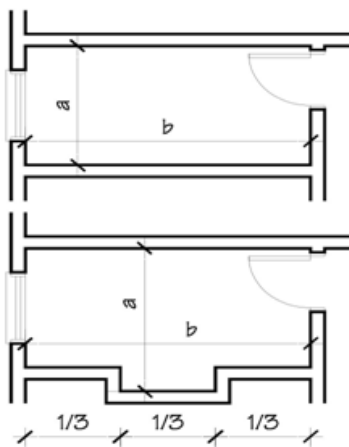
b) Los locales de 1ra y 2da clase además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

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

En donde: **i** es el área mínima de iluminación, **A** es el área del local y **X** son las condiciones de ubicación del vano.

Para determinar **X** se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del Vano	Vano que dé a Patios Reglamentarios	Vano que dé a la Calle o al Centro de la Manzana
Bajo Parte Cubierta	6 Patio	8 Frente y Costado
Libre de Parte Cubierta	7 Patio	9 Frente y Costado



Esquema B: Locales Profundos (a menor a 2b)

Cuando la profundidad **b** de un local sea más de dos veces el lado menor **a**; y siempre que el vano esté colocado en el lado menor o dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente:

$$i = \frac{A}{\chi + (r - 1.5)}$$

En donde: $r = \frac{b}{a}$ (ver esquema B)

c) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de los locales de primera y segunda clase, se aplicará la siguiente fórmula:

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

En donde: **i** es la superficie de iluminación y **K** la parte abrible.

80.2 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 3ra CLASE

a) Cuando los baños y/o retretes den sobre vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2,00 m sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.

Los locales de tercera clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas o lucarnas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m² y disposición de ventilación regulable.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formará ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical.

Sólo podrán tener en su inicio, un trazado horizontal no mayor de 1,20 m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de la altura que corresponda al local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m sobre el techo y a 2,00 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación al estar abiertos, dejarán libre una sección igual al del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mínimos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación. Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

- Para antecocina, cuartos de roperos, despensas	0,010 m ²
- Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y retretes	0,015 m ²
- Para cuartos de máquinas, garajes, (por cada 25 m ² o fracción)	0,025 m ²

80.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 4ta CLASE

Para la iluminación y ventilación de los locales de 4ta clase y para los no determinados en este Código, la Dirección de Obras Particulares queda autorizada para determinar cuáles son los sistemas a aplicarse en cada caso, decidiendo por analogía con lo anteriormente reglamentado.

80.4 PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La planilla y sus cálculos, que se adjuntará en los planos, junto con el expediente, será de obligatoria presentación para obras nuevas, ampliaciones y/o reformas, y responderá al siguiente modelo:

Modelo: PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

DESIGNACIÓN DE LOCALES	ÁREA DEL LOCAL (m ²)	ILUMINACIÓN			ILUMINACIÓN		
		Coef.	Área Requerida	Área Proyectada	Coef.	Área Requerida	Área Proyectada
			(m ²)	(m ²)		(m ²)	(m ²)
	A	X	$i = A / X$	A.P.Ilum.	$i / 3$	$i / 3$	A.P.Vent.

81 ILUMINACION ARTIFICIAL

- a. Iluminación de locales: Se podrá autorizar que ciertos locales, por situaciones debidamente fundadas, no cumplan con las disposiciones de iluminación natural siempre que se los provea de iluminación eléctrica con al menos dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

- b. Iluminación de medios de circulación: Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el inciso a. Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.
- c. Iluminación de edificios de sanidad: Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) debe contar obligadamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el inciso a.
- d. Iluminación de emergencia:
 - 1) En los edificios y/o locales que se indican en el ítem (2), deberán disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 10 lux, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 20 lux medidos a 0,80 m. del solado
 - 2) Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la Autoridad de aplicación para exigirlos en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:
 - i. Edificios administrativos del Estado
 - ii. Auditorios
 - iii. Estudios Radiofónicos
 - iv. Estudios de Televisión
 - v. Salas de baile
 - vi. Teatros
 - vii. Cines-Teatros
 - viii. Cines
 - ix. Circos, permanentes
 - x. Atracciones, permanentes
 - xi. Estadio abierto o cerrado
 - xii. Hotel

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- xiii. Hotel alojamiento
 - xiv. Hotel residencial
 - xv. Edificios de prestaciones de servicios sanidad
- 3) En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el ítem (1) deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.
 - 4) En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 1/2 horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los ítems (1) y (3).
 - 5) Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido; quedando expresamente prohibido el uso de todo tipo de acumuladores específicamente diseñado y construido para uso en automotores.
 - 6) Las luces para iluminación de emergencia no podrán producir deslumbramientos (luces puntuales: tipo faros).

82 CIRCULACIONES - CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESO UNIVERSAL A LOS EDIFICIOS

Las condiciones básicas de acceso universal garantizan que todas las personas pueden utilizar un edificio, visitarlo, acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades.

El presente Código establece las exigencias mínimas de accesibilidad universal como requisitos para la participación de todos los ciudadanos, independientemente de sus características funcionales.

82.1 PUERTAS

Las puertas de acceso principal y secundario de un edificio, y de locales en edificios públicos y privados con concurrencia de personas, comercio, industria, educación, sanidad, cuyos destinos específicos que se detallan en este Código, zonas comunes de unidades de vivienda multifamiliares cualquiera sea el número de unidades funcionales, cumplirán las siguientes prescripciones:

a. Formas de accionamiento y luz de paso

1. Accionamiento mecánico: Las puertas de accionamiento mecánico - piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s.
2. Accionamiento manual: El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores.

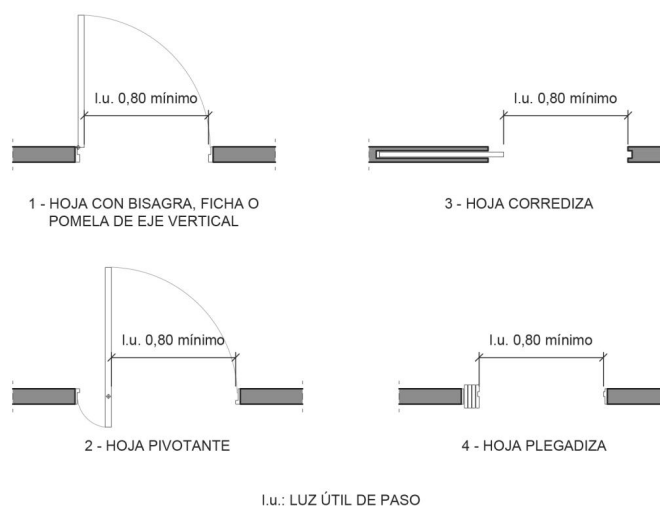
b. Luz útil de paso (lu): La luz útil de paso mínima (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma será de aplicación a las zonas propias de vivienda.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este Código y las puertas de acceso a baños o retretes en viviendas o locales donde existan otros baños que cumplan con las dimensiones mínimas de accesibilidad.

Herrajes de retención: Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar desde una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del solado. Los cerrojos se podrán abrir desde el exterior en servicios de salubridad especiales.

Umbrales: Por razones constructivas se admite la colocación de umbrales con una altura máxima de 0,02 m, en puertas de entrada principal o secundaria.



82.2 PUERTAS GIRATORIAS

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y unidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65 m y los cristales de las hojas y del tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 mm.

Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberán ser completadas con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria.-

82.3 ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL

Los anchos mínimos serán los siguientes:

- a) El ancho mínimo de las entradas comunes (libre de muros) hasta 20 m de largo corresponde 1,20 m.
 - De 20 a 30 m de largo, corresponde 1,40 m.
 - De 30 a 40 m de largo corresponde 1,60 m.
- b) El ancho mínimo de los pasajes internos debe estar en función al caudal del público.

El ancho mínimo de las entradas comunes y pasajes se entiende que serán progresivos.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

c) Para pasillos de servicio y acceso común a unidades de vivienda, se determina un ancho mínimo de 1,20 m (libre de muros).-

82.4 ESCALERAS – GENERALIDADES

a) Las medidas mínimas para los anchos más adelante determinados, se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que corresponda.

Los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos.

Las medidas mínimas para los escalones de las escaleras principales serán de 0,25 m para las huellas (libres de nariz) y de 0,18 m para las contrahuellas; para las escaleras secundarias serán de 0,23 m y de 0,20 m respectivamente.

En todas las escaleras de circulación de público, habrá, por lo menos, de un lado, un pasamanos de una altura entre 0,85 y 1,00 m medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.

b) **Escaleras principales:** Las escaleras principales que correspondan a casa habitación, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

Las escaleras principales que correspondan a edificaciones de viviendas multifamiliares que además tengan ascensores, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. Cuando no tengan ascensor y la escalera sirva a edificios de dos pisos en alto como máximo, y con uno o dos departamentos por piso, tendrá 1,00 m como ancho mínimo. No siendo así, el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 m.

Las escaleras principales que correspondan a edificios que en altura posean más de 10 unidades de vivienda u oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m.

Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor, serán de forma elíptica o de tramos rectos con escalones sin compensar.

c) **Escaleras Secundarias:** Si existe una escalera principal que circula los locales de primera clase, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,70 m.

d) El ancho libre de escaleras para espectáculos y diversiones públicos, serán los indicados en Medios de Egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas.-

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

- Azoteas intransitables;
- Techos;
- Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos que 0,15 m. de paramentos, debe ser practicable y ofrecer suficientes condiciones de seguridad.

82.5 RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí, pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares que cambia de dirección.

El ancho mínimo de estas rampas serán de 1,00 m, la pendiente máxima de 12 % y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

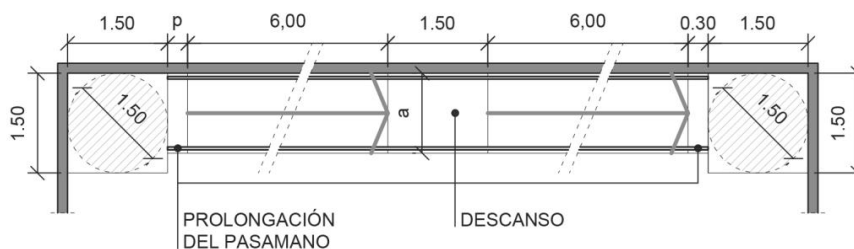
- a- **Rampas exteriores:** Las rampas exteriores deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar:

Relación:h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)			Observaciones
1/8,0	12,50 %	-----	<	7,50	sin descanso
1/10,0	10,00 %	>= 7,50	<	20,00	sin descanso
1/12,0	8,33 %	>= 20,00	<	30,00	sin descanso
1/12,5	8,00 %	>= 30,00	<	50,00	sin descanso
1/16,0	6,25 %	>= 50,00	<	75,00	con descanso
1/16,6	6,00 %	>= 75,00	<	100,00	con descanso
1/20,0	5,00 %	>= 100,00	<	140,00	con descanso (s)
1/25,0	4,00 %	>= 140,00	-----	-----	con descanso (s)

Pendiente transversal: En las rampas exteriores, la pendiente transversal de los planos inclinados, descansos y planos horizontales, será inferior al 2 % con un mínimo del 1 %.

Descansos en Rampas:

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

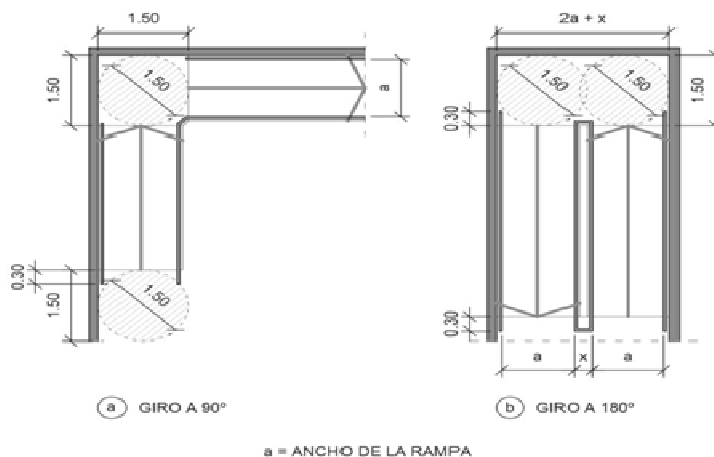


a = ANCHO DE LA RAMPA DE 0,90 m A 1,20 m

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° , ese cambio de dirección se debe realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

- 2) Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.
- 3) Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos.



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

b- En los casos en que se requiera más de una escalera como medio de salida exigida para salas de espectáculos públicos, una escalera mecánica o rampa se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que se cumplan las condiciones de ubicación y ancho requeridos para las escaleras fijas.

El equipo de movimiento de escaleras mecánicas deberá resguardarse contra peligros de incendio y se podrán utilizar material combustible o de lenta combustión sólo para las ruedas y pasamanos de la escalera.-

82.6 CIRCULACIÓN Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

Se tendrán en cuenta:

a) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos y diversiones públicas. El ancho de corredores y pasillos entre butacas será mínimo de 1,50 m en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá en aumento de 0,10 m por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado este número, será a razón de 0,07 m por cada 100 asientos.

b) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante, siendo de un ancho mínimo de 0,40 m.

Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

c) Asientos: Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos.

Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0,50 m entre ejes de brazos; 0,50 m de profundidad utilizable de asiento; 0,50 m de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1/7 inclinación hacia atrás en el respaldo con respecto a la vertical.

Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0,01m.-

82.7 INSTALACIONES DE MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN

Podrán hacerse uso de los siguientes medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:

Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado;

No invadirán los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

82.7.1 PLATAFORMAS MECÁNICAS

En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Tendrá prioridad la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical;

82.7.2 SILLAS MECANIZADAS

Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admitirán en las zonas propias de viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional o viviendas individuales.

82.8 ASCENSORES y MONTACARGAS

a) **Finalidad y alcances de la reglamentación de ascensores y montacargas:** El Código de Edificación establece y delimita la Finalidad y Alcances de las normas relativas a Ascensores y montacargas, sin perjuicio de los pormenores

b) **Cantidad de elevadores:** Toda edificación que además de Planta Baja supere los dos pisos de elevación, deberá obligatoriamente, poseer instalado al menos un ascensor. De todos modos, a los fines de definir el número mínimo de ascensores que deberán instalarse en un edificio se utilizará el Cálculo de Tráfico.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

c) **Individualizaciones:** En un edificio o en una estructura que contenga más de una unidad, se las individualizará obligatoriamente a cada una con un número (1, 2, 3...) o con una letra (A, B, C,...) de izquierda a derecha y de adelante hacia atrás a partir de la entrada principal. Cuando haya más de una entrada, se elegirá una de ellas para establecer la individualización de las unidades.

d) **Rótulos e instrucciones de maniobras:** Todas las placas, rótulos e instrucciones de maniobra deben ser claramente legibles y de fácil comprensión (mediante la ayuda de signos y símbolos), éstos deben ser no desgarrables, de materiales duraderos y de fácil visualización redactados en castellano o si es necesario en varias lenguas.

1. En la cabina

- Debe ser mostrada la indicación de la carga nominal del ascensor expresada en kg. Así como el número máximo de personas.
- Debe indicarse el nombre del fabricante y/o del instalador del ascensor.
- Los dispositivos de mando deben ser claramente identificados en función de su aplicación.
- Deberán ser indicadas instrucciones de maniobra y de seguridad en cada caso que se juzgue de utilidad:
 - El modo de empleo de teléfono o intercomunicador.
 - En ascensores existentes de accionamiento manual, la obligatoriedad de cerrar las puertas luego de utilizar el ascensor.

2. En la parte exterior del hueco:

En la proximidad de las puertas de inspección del hueco debe ponerse un cartel de advertencia de peligro.

3. Identificación de los niveles de parada

La señalización será suficientemente visible y audible, permitiendo a las personas que se encuentran en la cabina conocer en qué nivel de parada se encuentra la cabina detenida.

4. Llave de desenclavamiento de las puertas de piso

Deberán identificarse con una placa que llame la atención sobre el peligro que puede resultar de la utilización de esta llave y la necesidad de asegurarse del enclavamiento de la puerta después de su cierre.

5. Dispositivo de petición de socorro

En el caso de un sistema de varios ascensores, debe poder ser identificado de qué ascensor proviene la llamada de alarma.

e) **Exigencia de alarma:** Para todo tipo de elevador se exigirá la instalación de una alarma sonora en la mitad del pasadizo en caso de medir más de 30 m

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

f) Cajas de ascensor o montacargas. Características y dimensiones:

La caja será de construcción incombustible.

Dentro de la caja, o embutido en los muros que la cierran, no debe haber canalizaciones ajenas al servicio de la instalación, como título de ejemplo se cita: gas, agua, cloacas, calefacción, teléfono, bajada de antenas, electricidad, chimenea.

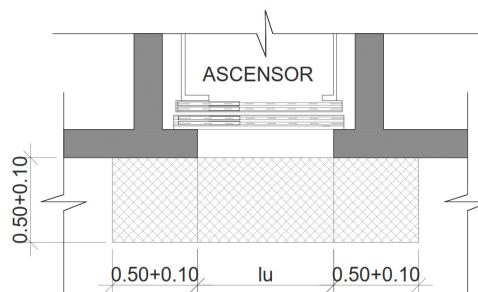
En caso de conductos calientes externos a la caja pero adosados a sus muros, el calor no debe afectar al funcionamiento del ascensor o del montacargas.

- 1) Planta de la caja: La planta (sección transversal) de la caja deberá ser capaz de dar cabida al coche, contrapeso, guías y sus soportes y demás elementos propios para el funcionamiento de todo el equipo.
- 2) Altura de la caja: La altura libre de la caja del ascensor deberá ser como mínimo de 2.20 m.

g) **Rellanos o descansos y pasajes de acceso a ascensores:** El rellano o descanso es un lugar fijo del edificio o de la estructura desde cuyo nivel se puede entrar o salir del coche.

En cada rellano se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- 1) Dimensiones del rellano: El rellano frente a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de acuerdo a lo establecido en el artículo de “Medios de Salida” en el Artículo N° 83.-
- 2) Pulsador de llamada en rellano: El pulsador o los pulsadores se colocarán a una altura de $1.00\text{ m} + - 0.10\text{ m}$ del nivel del solado. El espacio libre frente a pulsadores exteriores de llamada será mayor o igual a 0.50 m . El o los pulsadores de llamada tendrán una señal luminosa y sonora, indicando independiente del avisador de llegada que la llamada se ha registrado.
- 3) Iluminación artificial y seguridad: Las instalaciones deberán contar con iluminación fija en las puertas de cada uno de los rellanos sin llave, interruptor o pulsador a disposición del usuario. La iluminación debe alcanzar, al menos, 50 lux a nivel de piso. El circuito de esta instalación será distinto al del ascensor. Este u otro sistema de iluminación estará disponible en caso del corte de suministro eléctrico de red.
- 4) Señalización en solado de ascensor o ascensores: Frente a los ascensores se colocará en el solado una zona de prevención de textura en relieve y color contrastante, diferentes del revestimiento o material proyectado o existente. Se extenderá en una superficie de $0.50\text{ m} + 0.10\text{ m}$ (según el módulo del revestimiento) por el ancho útil de la puerta del ascensor o de la batería de ascensores, más $0.50\text{ m} + 0.10\text{ m}$ a cada lado como mínimo.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

h) **Defensas** en la caja respecto del paso del coche y del contrapeso en ascensores y montacargas: En todo el recorrido del coche y del contrapeso, cuando se encuentran en caja no cerrada por muros habrá, para la protección de las personas, defensas adicionales, a saber:

- 1) En el limón de una escalera, borde de un rellano o solado que circunde la caja, la defensa tendrá cerramiento de piso a techo en todo el ancho sobre el plano del escalón, solado o rellano;
- 2) Frente a la puerta o puertas de la cabina por todo el ancho de aquéllas, la defensa se hallará entre el dintel de la puerta de rellano y el plano del cielorraso;
- 3) En toda la altura del piso cuando linde con depósito o almacén, resguardando del vacío de la caja.
- 4) En el caso de ascensores panorámicos deberá cumplirse lo indicado en el punto 2). En las plantas donde haya circulación de personas las defensas de los laterales y el fondo de la caja deberán ir desde el piso hasta la altura de la parada siguiente como mínimo. Además la caja deberá estar cerrada en la totalidad del recorrido en el área en la cual circula el contrapeso y en los ascensores hidráulicos en el recorrido del pistón lateral.

i) **Espacio de máquinas** de ascensores y montacargas: Es el lugar destinado a alojar la maquinaria motriz, tableros y demás implementos que gobiernan el funcionamiento de un ascensor o de un montacargas, será construido con materiales incombustibles y satisfará las características

j) **Casilla o espacio para poleas**: Cuando no se emplace directamente la máquina motriz en la parte superior de la caja, habrá una casilla para alojar las poleas de sostén o de desvío, construidas con materiales incombustibles

k) **Plataforma de poleas**:

Prohibición: Se encuentra prohibido utilizar el cuarto de máquinas, la casilla de poleas o la plataforma, como depósito o paso hacia otros ambientes. También se encuentra prohibido ubicar implementos, instalaciones o conductos ajenos al ascensor o al montacargas o materiales para la conservación de éstos.

Excepciones: Cuando, desde la parte superior del coche puede un operario alcanzar las poleas, no será necesario cumplimentar los Incisos j).

Igualmente, en caso de haber cuarto de máquinas en la parte alta de la caja y se colocan poleas de desvío alcanzables desde el techo del coche, tampoco se satisfará el Inciso j).

l) **Guías del coche y de su contrapeso** en ascensores y montacargas: Las guías son los elementos que aseguran, según una dirección, el desplazamiento del coche y el de su contrapeso en los respectivos recorridos.

m) **Cables** de ascensores y montacargas: Queda prohibido el uso de cadena en reemplazo de cables de tracción o accionamiento.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Tanto los cables de tracción o de accionamiento del coche y de su contrapeso, como el del regulador de velocidad deben ser enterizos, quedando en consecuencia prohibido el empalme de sucesivos trozos para alcanzar la longitud necesaria de trabajo.

n) Requisitos para la cabina de ascensores y montacargas

1. Coche en ascensores y montacargas: El coche de un ascensor o de un montacargas está compuesto por el bastidor, la plataforma y la cabina.

El centro geométrico del coche estará aproximadamente en el plano medio del bastidor o con un desplazamiento máximo de 100 mm.

2. Bastidor: El bastidor es la estructura que sirve para sostener la plataforma y la cabina.

Se compone fundamentalmente por dos montantes laterales unidos en forma rígida a los travesaños inferior y superior para construir un cuadro indeformable.

La estructura del bastidor se dimensionará para soportar los esfuerzos de trabajo de funcionamiento normal del coche y, en las partes correspondientes, el impacto contra el paragolpes, como asimismo para resistir las tensiones que se originan al entrar en acción el paracaídas.

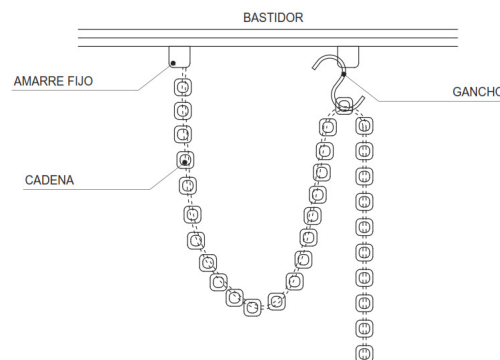
Los distintos elementos que integran el bastidor serán de acero cuya tensión de trabajo no será mayor que $1/5$ de la tensión de rotura del material.

Se pueden usar otros materiales distintos que el acero en la estructura del bastidor siempre que se comporten, por lo menos, en forma equivalente al acero.

En el bastidor se fijarán los cables de suspensión (o poleas para éstos), los guidores, los implementos de seguridad y eventualmente en el travesaño inferior, el paragolpes o elementos de compensación.

Cuando no exista cuarto de máquinas este deberá poseer un sistema mecánico de anclaje de accionamiento manual, dicho accionamiento solamente podrá realizarse desde el techo de la cabina, el cual servirá para evitar el desplazamiento de la cabina cuando se esté trabajando sobre la misma. Este mecanismo no podrá ser desanclado si la cabina no se encuentra suspendida de sus cables de tracción.

Cuando en la compensación se usa cadena, el extremo de ésta se amarrará rígidamente al bastidor y,



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

además, se colgará de un gancho ex profeso como muestra la figura.

3. Plataforma: La armadura de la plataforma puede ser de acero o de madera. En este último caso, en su parte inferior, se la resguardará con material incombustible.

4. Cabina: La cabina será metálica y puede tener revestimiento interior no metálico salvo lo especificado en el Inciso 5. i) del presente artículo. En el caso de ascensores panorámicos las paredes o partes de las mismas que sean traslucidas, deberán realizarse de vidrio laminado 3 + 3 como mínimo.

La altura interior de la cabina, entre solado y cielo raso terminados, no será menor que 2,00 m.

El techo de la cabina será ciego capaz de soportar dos cargas estáticas de prueba de 75 kg, cada una en cualquier parte de su superficie.

En caso no exista cuarto de máquinas el techo deberá soportar la carga indicada en el párrafo anterior más dos veces el peso de la máquina motriz. Este deberá poseer una baranda perimetral de por lo menos 0,90 m de alto, la misma podrá tener secciones removibles que faciliten el acceso a la máquina motriz, el tablero de control y el regulador de velocidad. Asimismo, deberá poseer un zócalo en todo su perímetro de una altura de 0,10 m, para evitar la caída de objetos apoyados sobre el mismo.

Para los ascensores panorámicos deberá darse cumplimiento con el párrafo anterior, exceptuándose el aumento de carga estática que debe soportar. Además se deberán cubrir las partes móviles emplazadas sobre este para evitar la proyección de objetos hacia el exterior.

5. Pantalla de defensa en el coche: En la parte inferior del coche, como extensión hacia abajo en el plano vertical del umbral de la puerta de la cabina, habrá una pantalla metálica de 1,2 mm de espesor mínimo, de largo igual a la luz libre de entrada de la puerta. El borde inferior de la pantalla se doblará hacia el interior de la caja formando un chaflán de 50 mm a 30° respecto del plano de la pantalla. La deformación elástica de esta pantalla no será mayor que 7 mm producida por una fuerza concentrada de 70 kg aplicada perpendicularmente a ella en cualquier punto de su superficie. El alto de la pantalla, medido entre el plano del solado del coche y su filo inferior, será como mínimo 300 mm y nunca menor a la distancia máxima de nivelación con puertas abiertas.

6. Dimensiones:

i. Sección transversal: La exigencia mínima en cabinas será de 0.80 m x 1.22 m.

ii. Lado: La exigencia mínima del lado en cabinas, será de 0.80 m.

Cuando las puertas de los ascensores comuniquen directamente con el descanso de las escaleras, el ancho de esta circulación deberá ser de acuerdo a lo siguiente:

Ancho que corresponda al descanso más lo que resulte de multiplicar 0,05 m por el número de pasajeros que pueda transportar el ascensor.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Las dimensiones internas mínimas para los coches de los ascensores principales, correspondientes a oficinas o casas de departamento, serán de 1,10 m., siendo la medida mínima interna de por lo menos uno de los coches de 1,80 x 1,10 para facilitar el transporte de elementos.

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir, cuando lo estime conveniente, que le aumenten las dimensiones de los coches de los ascensores.-

iii. Capacidad de transporte: La mínima capacidad de transporte (carga) se determinará, en todos los casos, a razón de 75 kg. por persona.

Si el coche transporta cosas junto con personas que deban manipularlas, se dejará constancia de ello en los planos del proyecto.

iv. Pasamanos: Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en los lados libres de puertas.

ñ) **Máquina motriz** en ascensores y montacargas: La máquina motriz puede ser a fricción o a tambor. La máquina motriz a tambor sólo será permitida en los montacargas.

o) **Guiadores** en ascensores y montacargas: Los guiadores son elementos solidarios con el bastidor del coche o del contrapeso, según corresponde, que deslizan en contacto permanente con las guías. Habrá como mínimo dos guiadores en cada lado del bastidor (uno arriba y otro abajo).

p) **Contrapeso** en ascensores y montacargas: El contrapeso se colocará dentro de la caja y en la zona de su correspondiente coche. Sin embargo puede instalarse fuera de los límites de ésta siempre que el emplazamiento sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.

q) **Paracaídas:** obligatorio en ascensores y en montacargas con acceso a pasajeros; ya sea en subida o bajada de cabina.

r) **Regulador de velocidad:** se emplazará en el cuarto de máquinas o en la casilla de poleas, en lugar accesible y sin vínculos con la máquina motriz.

s) **Paragolpes** - Luz libre entre el coche o el contrapeso y el paragolpes en ascensores y montacargas: El paragolpes es obligatorio en ascensores y montacargas y se colocará fijo en el bastidor o en el fondo de la caja, para amortiguar el desplazamiento del coche

t) **Interruptores de seguridad** en ascensores y montacargas: Todo ascensor y todo montacargas estarán provistos de interruptores de seguridad.

82.8.1 MANIOBRA EN ASCENSORES

En edificios de varias unidades de vivienda, donde el recorrido es de 12 o más pisos, la maniobra del coche será acumulativa-selectiva descendente por lo menos. En edificios de escritorios o de oficinas que tengan ascensor, la maniobra del coche será acumulativa-selectiva ascendente y descendente.

Si varios ascensores se encuentran agrupados en una misma caja, o bien se hallan en cajas adyacentes formando ángulo o en cajas enfrentadas y tienen cuarto de máquinas común, por lo menos dos de ellos

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

contarán con maniobra automática simple con interconexión de llamada o maniobras acumulativa-selectiva con coordinación de llamadas en los pisos que los respectivos coches tienen acceso desde un mismo lugar.

82.8.2 PRESCRIPCIONES PARA MONTACARGAS

En el proyecto y en la instalación de un montacargas se aplicará lo establecido en "Instalación de ascensores y montacargas" solamente cuando en el título del articulado se mencione a la última de las máquinas nombradas o sea "montacargas".

Además de lo indicado en el párrafo precedente, los montacargas deberán cumplir con las siguientes prescripciones:

a. Montacargas que transporta carga de cualquier peso:

1. El gobierno o la maniobra (botones) del montacargas únicamente será posible desde el exterior del coche, es decir desde los rellanos.
2. El coche puede no tener techo ni puertas. Las puertas del coche cuando las tenga y las puertas de rellano pueden ser de tipo "tijera", "corrediza", "plegadiza" o "guillotina". Las puertas que giran en goznes o bisagras sólo pueden colocarse en los rellanos y ser metálicas de una hoja. Las puertas del coche y las de rellano satisfarán lo establecido en los Incisos a) y b) de "Puertas de cabina y de rellano en ascensores"
3. En el perímetro de la plataforma del coche habrá una defensa metálica o malla que impida la caída al vacío de la caja de personas o de cosas en el momento de la carga y descarga;
4. El tablero de control de la maniobra podrá ser instalado paralelo a un muro a condición de que su montaje permita el giro sobre goznes o bisagras, o bien fijo si las conexiones entre implementos son frontales;
5. En montacargas cuyo coche acciona "puerta trampa" o "puerta tapa", el gobierno de la maniobra estará en la parada o rellano más alto, ubicado en un lugar desde el cual se divise la "puerta trampa" o la puerta tapa".

La marcha del coche se realizará oprimiendo constantemente un pulsador en tanto se encienda una señal luminosa que se apagará al detenerse el coche. Cuando esta clase de montacargas sirve a pisos emplazados por debajo del cerrado por la "puerta trampa" o "puerta tapa", la maniobra en estos pisos se podrá realizar conforme a lo establecido en el ítem (1) pero, desde ellos no será posible enviar al coche de modo que abra dichas puertas.

La "puerta trampa" o la "puerta tapa" debe cerrarse automáticamente al descender el coche. La "puerta trampa" no abrirá más allá de la vertical.

Cualquiera sea la puerta que se use ("trampa" o "tapa") cubrirá totalmente la abertura cuando el coche está debajo de ella y será capaz de resistir la flexión de una carga no menor que 300 kg/m². La

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

puerta, no requiere defensa en su perímetro. El nivel de la plataforma del coche no rebasará en más que 0,15 m el nivel del solado en donde está la "puerta trampa" o "puerta tapa".

La velocidad de marcha del coche no excederá los 15 m por minuto.

b. Montacargas que transporta carga de 300 o más kilogramos:

1. Satisfará lo dispuesto en el Inciso a). La defensa mencionada en el ítem (3) de este Inciso tendrá 1,60 m de alto medidos sobre el solado de la plataforma del coche
2. El montacargas podrá no tener contrapeso, en tal caso la carga a transportar no excederá los 500 Kg y la suspensión del coche se hará con no menos que 2 cables;
3. Si la carga a transportar por el coche no excede los 600 Kg, las guías pueden ser de acero de sección T siempre que las medidas mínimas sean 60 mm x 60 mm x 6 mm y no requieran ensamble entre tramos ni mecanizar las caras del alma. La platabanda de unión tendrá un espesor no inferior a 6 mm;

c. Montacargas que transporta cargas hasta 300 Kg:

1. Si la carga que transporta el coche es de:

I. De hasta 150 Kg: Queda exento de cumplir con lo establecido en "Espacio de máquinas de ascensores y montacargas - Casilla o espacio para poleas"

El lugar destinado a máquina matriz tendrá puerta con llave.

El control de la maniobra puede colocarse en muros a la altura de una persona, próximo a las máquinas, y protegido de contactos casuales;

II. De más de 150 Kg hasta 300 Kg: El cuarto de máquinas queda exento de cumplir el requisito de superficie, de altura libre y de lado mínimo.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir del Profesional la justificación de las magnitudes adoptadas en el proyecto de instalación cuando las dimensiones de la plataforma del coche o los componentes del equipo motriz sean desproporcionados para el transporte de las cargas mencionadas e los Apartados I) y II);

2. El montacargas podrá no tener contrapeso;
3. La suspensión puede ser de un cable para alto de coche hasta 1,20 m. Para alto mayor habrá más de un cable. Los cables de suspensión pueden ser de diámetro inferior a 9 mm con factor de seguridad igual a 6,5;
4. La plataforma del coche será capaz de resistir 300 Kg / m²;

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

5. Las guías pueden ser de acero de sección T siempre que las medidas mínimas del perfil sean 50 mm x 50 mm x 5 mm y no requiere ensamble entre tramos ni mecanizar las caras del alma. La platabanda de unión tendrá un espesor no inferior a 5 mm.

6. Si la amplitud de la puerta del coche y de los rellanos permite el paso de persona, se colocará la leyenda especificada en el ítem (4) del inciso b). Si no se da esta posibilidad, sólo se colocará el que hace alusión a la carga.

82.9 ESCALERAS MECÁNICAS Y CAMINOS RODANTES HORIZONTALES

Lo dispuesto en "Escaleras mecánicas" es aplicable en particular a los mecanismos denominados "Escaleras mecánicas" o "Escaleras rodantes" y "camino rodante horizontal", sin perjuicio de las previsiones generales sobre la seguridad para los dispositivos eléctricos no mencionados específicamente en este artículo.

a. Ángulo o pendiente de los dispositivos

1. Ángulo o pendiente de la escalera mecánica: El ángulo o pendiente del plano de alineación de la nariz de los escalones no excederá los 36° respecto de la horizontal.

2. Pendiente del camino rodante horizontal: La pendiente longitudinal máxima del camino rodante horizontal con respecto a la horizontal es del 2 %.

b. **Altura de paso:** La altura mínima de paso entre la línea de la nariz de los escalones de la escalera mecánica y el plano del camino rodante horizontal, hasta cualquier obstáculo superior es de 2,00 m

c. **Ancho** de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal o con pendiente El ancho de la escalera mecánica en el plano de pedada del escalón y en el plano del camino rodante horizontal será como mínimo de 0,80 m y de 1,00 m como máximo.

d. **Costado** de la escalera mecánica y del camino rodante, horizontal Los costados de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal pueden ser verticales o inclinados hacia afuera. El borde superior del costado de la escalera mecánica o del camino rodante, horizontal, cuando éste es inclinado no estará más distante que el 20 % de la medida vertical sobre la pedada del escalón y el plano del camino rodante, en el encuentro con el zócalo. Los costados serán firmes y pueden ser de metal o de vidrio a condición de que sea templado de 8 mm de espesor mínimo.

e. **Pasamanos** de la escalera y del camino rodante horizontal: A cada lado de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal habrá un pasamano deslizante que acompañe el movimiento de los escalones y del camino rodante a velocidad sensiblemente igual a la de éstos. Los pasamanos deben extenderse, a su altura normal, no menos que 0,30 m del plano vertical de los "peines" o del camino rodante. El borde interno del pasamano no estará más alejado que 50 mm de la arista del respectivo costado, como asimismo la parte aprehensible y móvil se destacará de la fija de modo que entre ellas no se aprieten los dedos, con contraste de colores. En todos los casos habrá guardadedos o guardamanos en los puntos donde el pasamano entra y sale de los costados.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

f. **Escalones:** Los escalones, como sus respectivos bastidores, serán de material incombustible y capaz de soportar cada uno, en la parte expuesta de la pedada, una carga estática mínima de 200 kg. La pedada no será mayor que 0,40 m, y la alzada no mayor que 0,24 m. La superficie de la pedada debe ser ranurada o estriada paralelamente a la dirección del movimiento. Las ranuras o estrías tendrán un ancho máximo de 7 mm y no menos de 9 mm de profundidad. La distancia entre eje de ranuras o estrías no excederá 10 mm. Las alzadas y las pedadas tendrán distinto color y suficiente contraste entre sí. Antes de comenzar a elevarse el primer escalón, se mantendrán horizontales tres huellas, acompañadas por los pasamanos.

82.10 GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS EN CELDAS O COCHERAS

Lo consignado en este artículo es aplicable en particular a los artificios para guardar mecánicamente vehículos en celdas o cocheras, sin perjuicio de cumplimentar las previsiones generales de seguridad estipuladas para ascensores y montacargas. Además se satisfará lo siguiente:

a. Defensa respecto del foso de la torre: En correspondencia con el borde del foso donde se desplaza la torre y en la zona de recepción de vehículos, se colocará una defensa de malla metálica o de otra estructura equivalente, de alto no menor que 2,00 m medidos desde el solado, para el eventual resguardo de personas. En el lugar donde se introduce o se saca el vehículo de la plataforma del coche de la torre, como extensión de la defensa del foso, habrá una puerta de igual altura que aquella, con traba electromecánica, que impida el funcionamiento de todo el mecanismo si no está cerrada;

b. Límite final y paragolpes para la torre: En cada extremo del recorrido horizontal de la torre habrá un interruptor de seguridad que abra el circuito de la maniobra cuando, eventualmente, se rebasen las paradas extremas. También en cada extremo, se colocarán paragolpes que eviten el choque directo de la torre contra paredes. El paragolpes estará separado de la pared si se trata de muro divisorio entre predios o privativo junto a predio lindero;

c. Resguardo en el coche: Cuando en la plataforma del coche viaja el operador, habrá para resguardo de éste, una defensa de malla metálica de no menos que 2,00 m de alto limitando el recinto de trabajo. Este recinto tendrá puerta de acceso abrible hacia su interior, provista de un contacto que impida, si no está cerrada, la marcha de todo el sistema. Dicho recinto tendrá techo. En los costados de la plataforma que da al vacío del foso, habrá igualmente una defensa de malla metálica de 2,00 m de alto mínimo. En ambos lados del travesaño superior del bastidor del coche y en toda su longitud, habrá una pasarela de inspección de no menos que 0,40 m de ancho;

d. Previsiones en el lugar de la maquinaria que mueve el coche. En el lugar de la torre donde se emplaza la máquina que mueve el coche, habrá un solado de chapa rayada o estampada con los agujeros indispensables para el pasaje de cables, conductores u otros implementos necesarios para el funcionamiento. Todo el perímetro de este solado tendrá una defensa de por lo menos 1,20 m de alto constituida por malla metálica o por dos barras paralelas distantes entre sí 0,60 m. El acceso al solado tendrá un ancho no mayor que 1,00 m y alejado más que 0,50 m del filo del costado de la torre que da al vacío del foso. En el lugar de la maquinaria habrá una llave de accionamiento manual que abra el circuito de la fuerza motriz;

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

e. Acceso al lugar de la maquinaria encima de la torre: El acceso al lugar de la maquinaria emplazada encima de la torre se hará a través de los rellanos o pisos servidos por la "escalera de escape".-

82.11 RAMPAS MÓVILES PARA VEHÍCULOS

a. Características: Lo establecido en "Rampas móviles para vehículos" es aplicable al aparato mecánico, movable utilizado a modo de puente o planchada levadizo para dar paso a vehículos de un nivel a otro. La estructura portante de material ignífugo, calculada para soportar su peso propio más una carga accidental mínima de 250 Kg/m² si por la rampa transitan automóviles. En caso de ser usada para otro tipo de vehículos se hará el análisis de carga adoptándose al valor que de él resulte pero nunca se empleará uno inferior al indicado.

b. Requisitos de Seguridad en rampas móviles para vehículos: Será exigible un dispositivo que detenga la marcha si, sobre cualquiera de las superficies de las rampas se halle un objeto de hasta 1,60 m de alto que llegue a tocar el cielo raso o la parte de abajo de la rampa móvil.

En reemplazo de lo anterior puede emplearse otro sistema de seguridad, previa aprobación, de dicho sistema, por la Autoridad de Aplicación.

En correspondencia con el extremo libre, abajo y arriba, habrá sendos dispositivos resguardados de contactos casuales que detengan la marcha de la rampa móvil al final de la carrera.

El mecanismo contará con freno capaz de sostener la rampa móvil en cualquier posición con la carga de trabajo.

El sistema de movimiento de la rampa debe contar, para caso de emergencia, con un medio de accionamiento manual.

La caja de las rampas, tanto arriba como abajo de la parte levadiza, tendrá alumbrado artificial que puede:

- i. encenderse y apagarse automáticamente.
- ii. estar apagado en horas que las rampas se hallan iluminadas por la luz del día.
- iii. estar permanentemente encendido.

83 MEDIOS DE SALIDA – TRAYECTORIA

- a. Todo Edificio o Unidad de uso independiente, existente, a construir o a refaccionar, deberá tener medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo, los que además deberán cumplimentar las exigencias para responder como medio de salida ante incendios.
- b. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso o nivel deberán situarse de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio. La Línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.
- c. En una unidad de Vivienda, los locales que la componen no se consideran de uso diferenciado.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- d. Deberán realizarse instalaciones para desplazamiento de personas con discapacidad en todo edificio de uso público, cuando no existan rampas o ascensores para salvar los desniveles del edificio.

83.1 SALIDAS EXIGIDAS

- a. En todo Edificio Existente o a construir o refaccionar destinado al uso público o que suponga una afluencia de público, deberá considerarse que ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera y otro medio de salida exigido, podrá ser obstruido o reducido en su ancho especificado, ya sea por estructuras, instalaciones y/o equipamientos fijos y/o movibles.
- b. La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.
- c. Un medio de salida exigido, no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos (Cocheras o Playas de Estacionamiento dentro del Edificio), debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos, además de materializar una vereda de 0,60 m de ancho paralela a la calle de salida de vehículos sobre nivel de la misma no inferior a 0,12 m.
- d. Las Disposiciones comprendidas no serán de carácter obligatorio cuando se trate de una sola unidad de vivienda de uso privado.
- e. Todo edificio existente o a construir y/o refaccionar de dos (2) pisos altos o más, deberá contar con los medios exigidos de salidas para incendios, denominados escaleras contra incendios de acuerdo a las especificaciones dispuestas en el Artículo 85.

83.2 SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS

En todo edificio (existente, en construcción o a construir) de uso público o que supongan una periódica afluencia de público, deberán señalizarse los medios de salida exigidos de modo que puedan ser fácilmente discernidos por los ocupantes del edificio, debiéndose colocar señales de dirección, claramente indicadas, para servir de guía a la salida.-

83.3 SALIDA EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, cada destino tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección de Obras Particulares para admitir un medio único de salida.-

83.4 SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES

En los casos de locales que haya aglomeración de personas (salas de fiestas, confiterías, conciertos, etc.) se aplicará el 70 % de lo destinado para salas de espectáculos públicos, además de la salida que corresponda por otros usos.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

83.5 NUMERO DE OCUPANTES

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará de acuerdo al cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas.

N° de Ocupantes por Superficie de Piso

	USO Y DESTINO	m ² p/persona
a)	Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile	1
b)	Edificios educacionales, templos	2
c)	Locales, patios y terrazas destinadas a trabajo o negocios, mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes	3
d)	Salones de billares, canchas de bolo y bochas, gimnasios	5
e)	Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas asilos, internados	8
f)	Viviendas privadas y colectivas	12
g)	Edificios industriales	16

83.6 ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDOS EN PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

a. Número de salidas: En todo edificio cuya "Superficie de piso" excede de 600,00 m² excluyendo el piso bajo tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera"; podrá ser una de ellas "auxiliar exterior" conectada con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este caso conformar caja de escalera.

b. Distancia máxima a una caja de escalera: Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 30,00 m de la escalera a través de la línea natural de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos. Si la línea natural de libre trayectoria presentara desniveles salvados por escalones, siempre serán complementados por rampas.

c. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso formarán caja, salvo el caso de escalera exterior. Las escaleras exteriores deberán acabarse con superficies antideslizantes.

d. Independencia de las Salidas: Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso. Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m² será tratado como un piso independiente.

83.7 MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS Y DEPORTIVAS

Los lugares de espectáculo y diversiones públicas y deportivas, tendrán egresos independientes.

El ancho libre de escaleras y puertas de salidas no podrá ser inferior a 1,50 m y se ajustará a las siguientes proporciones:

- Hasta 1.000 espectadores: 0,90 m por cada 100 personas o fracción.
- De 1.000 a 5.000 espectadores: 0,80 m por cada 100 personas o fracción.
- De 5.000 a 10.000 espectadores; 0,60 m por cada 100 personas o fracción.
- De 10.000 a 20.000 espectadores; 0,50 m por cada 100 personas o fracción.-

83.8 VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

En lugares de espectáculos y diversiones públicas, los vestíbulos deberán tener un área de 1 (uno) metro cuadrado por cada 20 personas.-

83.9 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

a. Circulación y accesibilidad de discapacitados motores usuarios de sillas de ruedas: Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con discapacidad y circunstancias o capacidades diferentes, - especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios como boleterías, cafeterías, servicios de salubridad especiales, guardarropa-, se encuentre impedida o dificultada por desniveles; éstos serán salvados por escaleras o rampas fijas. En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas.

b. Circulación y accesibilidad de ancianos y personas con marcha claudicante: Se cumplirá con lo prescrito en el inciso a) de este artículo.

c. Facilidades para las personas con hipoacusia: En salas de espectáculo con una capacidad igual o mayor que 500 personas, cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros se deberá instalar un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas.

d. Lugares de espectáculos públicos con desniveles: Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se deberá contar con la implementación de rampas, y ascensores o medios mecánicos alternativos como plataformas elevadoras que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados.

e. En los lugares de espectáculos públicos cuando se han cumplido las previsiones de este Código de Edificación para evitar y eliminar las Barreras Arquitectónicas para personas con discapacidad motora, se señalizarán en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con Símbolo de Acceso para Personas con Discapacidad Motora.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

83.9.1 RESERVA DE ESPACIO EN PLATEA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

a. Cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas: Un 2 % (dos por ciento) de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de discapacitados motores, (usuarios de silla de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles. La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 4 (cuatro) espacios.

b. Materialización de la reserva: La materialización de la reserva citada en el inciso a) responderá a las siguientes prescripciones:

1. Espacio para silla de ruedas: Serán retiradas las últimas butacas ubicadas en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,25 m. En la referida plaza se ubicará el usuario con su silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

2. Reserva de espacios: La reserva de espacios se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.

3. Reserva en la última fila: En la última fila podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso serán retiradas las últimas butacas, ubicando la silla de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

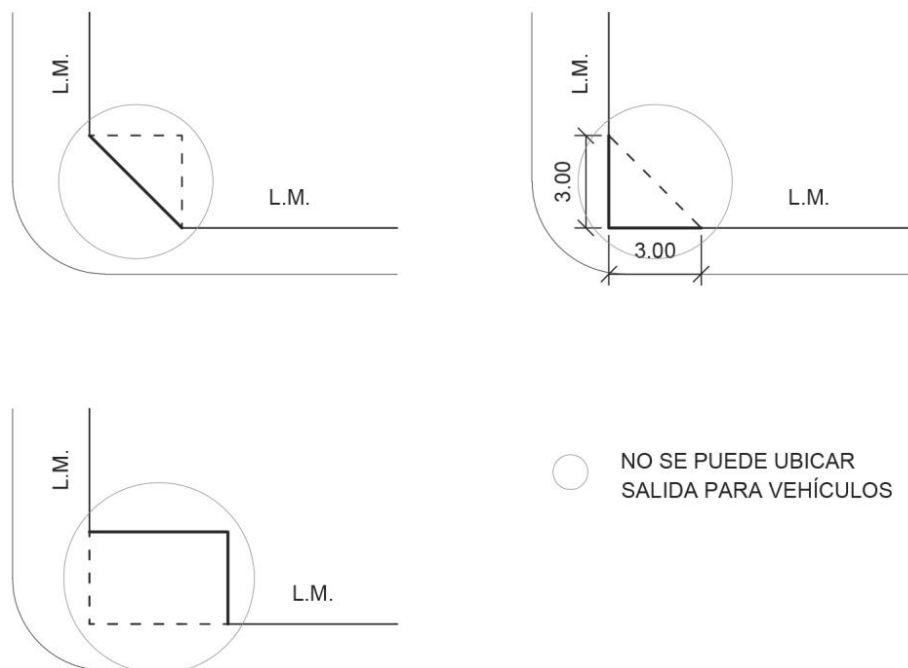
83.10 SALIDA PARA VEHICULOS - ANCHO DE SALIDA

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,30 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos como título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

83.10.1 PREDIOS DE ESQUINA

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Esquina y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.



83.10.2 MEDIDAS DE SEGURIDAD

En toda salida de vehículos desde cocheras públicas, de edificios, de comercios e industrias y de garajes de estacionamiento, se colocará una alarma sonora direccional y luminosa que se accionará automáticamente, para anunciar el paso de los vehículos. Quedan exceptuados de la obligatoriedad del presente artículo los garajes de las viviendas unifamiliares.

84 EXIGENCIAS DE SEGURIDAD - SEGURIDAD FRENTE A LOS RIESGOS EN EL USO

El objetivo del requisito básico "Seguridad frente al riesgo en el uso" consiste en reducir, a límites aceptables, el riesgo que eventualmente sufran los usuarios por producirse daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma tal que cumplan con las exigencias básicas de Seguridad establecidas en el presente Código de Edificación.

Se especifican parámetros objetivos y procedimientos de Seguridad en el Uso, cuyo cumplimiento tienda a asegurar la satisfacción de estas exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad.

La Autoridad de Aplicación está facultada, ante casos que considere necesarios, requerir que los proyectos de obra estén completados con un plan de seguridad para el futuro uso de la edificación. Éste

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

será elaborado y presentado por un profesional registrado en el Municipio, quien posteriormente deberá certificar el cumplimiento de las pautas planificadas, previo a la habilitación final.

84.1 CLASIFICACION DE LOS RIESGOS

A los fines de definir las exigencias relativas a la Seguridad en el Uso de los edificios los riesgos se clasifican en:

- a. Riesgo de caídas e impactos
- b. Riesgo de atrapamientos y/o aprisionamiento
- c. Riesgo causado por iluminación inadecuada
- d. Riesgo causado por situaciones con alta ocupación
- e. Riesgo de ahogamiento
- f. Riesgo causado por vehículos en movimiento
- g. Riesgo causado por la acción del rayo

84.1.1 RIESGO DE IMPACTOS Y CAÍDAS

- a. Se limitará el riesgo de Impacto que se pudiera originar por:
 - 1. La acción contra elementos fijos
 - 2. La acción contra elementos que invaden zonas de circulación
 - 3. La acción con elementos frágiles.
- b. Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos, piso o solados serán proyectados y ejecutados conforme las exigencias básicas establecidas en el Código de Edificación. Los mismos deberán ser:
 - 1. Adecuados para favorecer que los usuarios no resbalen, tropiecen o dificulten la movilidad.
 - 2. Libres de huecos o superficies irregulares, discontinuas. En especial en los cambios de nivel, en las protecciones en desniveles, en escaleras de uso general y restringido al público, en rampas, en pasillos, en gradas de acceso.
- c. Se respetarán procedimientos para la limpieza de vidrios exteriores y demás elementos constructivos que por su ubicación o altura puedan constituir un riesgo y que por su falta de mantenimiento puedan ser origen de caídas. Para efectuarse el mantenimiento y limpieza, se deberá prever la accesibilidad al elemento y contar con elementos de agarre y/ o amarre según las actividades que sea necesario desarrollar.

84.1.1.1 RIESGO DE DESLIZAMIENTO EN SUELOS, PISOS, SOLADOS Y DESNIVELES

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, en suelos, pisos y solados de los edificios, en particular en sectores de uso sanitario, administrativo, estacionamiento de vehículos y lugares de concurrencia masiva - excluidas las zonas de uso restringido -, deberá limitarse para cada caso el grado de riesgo de deslizamiento tanto para solado seco como para solado húmedo.

En función de su localización, materiales constructivos y características, los pisos y solados, ofrecerán una determinada resistencia al deslizamiento, la cual deberá mantenerse a lo largo del tiempo o incrementarse.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de tropiezos o de algún resbalo por irregularidades e imperfecciones, los suelos, piso y solados deberán cumplir lo prescrito en las normas del fabricante para su colocación.

Para limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas.

84.1.1.2 PROTECCIÓN EN VENTANAS

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal. Las mismas, incluidas las de las escaleras y rampas, situadas en zonas destinadas al público en establecimientos de uso comercial o de concurrencia masiva, en zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda o en escuelas infantiles, estarán diseñadas de forma que:

- a. no puedan ser fácilmente escaladas por los niños
- b. no tengan aberturas que puedan ser atravesadas

84.1.2 RIESGO POR ATRAPAMIENTO Y APRISONAMIENTO

Los elementos de apertura y cierre automáticos, dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones de certificación.

Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto, excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas. Dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

Las dimensiones y la disposición de los pequeños recintos y espacios serán adecuadas para garantizar a los posibles usuarios en sillas de ruedas la utilización de los mecanismos de apertura y cierre de las puertas y el giro en su interior, libre del espacio barrido por las puertas.

84.1.3 RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA

- a. Alumbrado normal en zonas de circulación

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, como mínimo, el nivel de iluminación medido a nivel del suelo.

En las zonas de los establecimientos de concurrencia masiva en las que la actividad se desarrolla con un nivel bajo de iluminación, se dispondrá una iluminación de balizamiento en las rampas y en cada uno de los peldaños de las escaleras.

- b. Alumbrado de emergencia

Los edificios dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes

Contarán con alumbrado de emergencia las zonas y los elementos siguientes:

1. Todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas;

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

2. Todo recorrido de evacuación;
3. Los estacionamiento de vehículos, cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m² incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio;
4. Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios.
5. Los toilettes generales de planta en edificios de uso público;
6. Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;
7. Las señales de seguridad.
La posición y características de las luminarias y señales indicativas de todo tipo- incendio, evacuación y primeros auxilios- y su instalación se regirán de acuerdo a las prescripciones de la norma respectiva.
La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y deberá entrar automáticamente en funcionamiento y activación.

84.1.4 RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN

En los diseños y proyectos deberán generarse condiciones para minimizar los riesgos causados por situaciones de alta ocupación.

Los planes de seguridad que se desarrollen serán de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, u otros edificios de uso cultural o similar previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Para las piscinas de uso colectivo será aplicable también la minimización del riesgo.

Para las destinadas exclusivamente competencias o enseñanza, tendrán las características propias de la actividad que se desarrolle.

Quedan excluidas las piscinas de viviendas unifamiliares, los centros de tratamiento de hidroterapia y otros dedicados a usos exclusivamente médicos, los cuales cumplirán lo dispuesto en su reglamentación específica.

84.1.5 RIESGO DE AHOGAMIENTO

- a. Las piscinas en las que el acceso de niños a la zona del natatorio no esté controlada por personal especializado se dispondrán de barreras de protección que impidan su acceso, los cuales tendrán elementos con sistema de cierre y bloqueo.
- b. Las barreras de protección tendrán una altura mínima de 1200 mm, resistirán una fuerza horizontal aplicada en el borde superior de 0,5 kN/m.

Los pozos, depósitos, o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipados con sistemas de protección, tales como tapas o rejillas, con la suficiente rigidez y resistencia, así como con cierres que impidan su apertura por personal no autorizado.

84.1.6 RIESGO CUASADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

Las zonas de uso de estacionamiento dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior.

El acceso a los estacionamientos de vehículos permitirá la entrada y salida frontal de los mismos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás. Quedan solamente exceptuados de esta obligatoriedad los garajes de las viviendas unifamiliares y aquellos casos de proyectos en los que la Autoridad de Aplicación otorgue justificada viabilidad.

Existirá al menos un acceso peatonal independiente, con un ancho mínimo de 60 cm y sobreelevado 12 cm.

Protección de recorridos peatonales: En playas de estacionamiento con capacidad mayor que 100 vehículos o con superficie mayor que 2500 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado.

Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.

Deberá señalizarse:

1. el sentido de la circulación y las salidas;
2. la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
3. las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

Los estacionamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además las alturas limitadas.

Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deberán estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

85 PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS

Todos los edificios a construir, o aquellos que se encuentren en estado de construcción, deberán contar con los medios de salidas para incendio, incluidas las denominadas escaleras contra incendios, las que cumplirán con las generalidades que se enuncian a continuación:

85.1 ESCALERAS CONTRA INCENDIOS

a. Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos la correspondiente baranda pasamanos.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

b. Un edificio, local o finca en los que se ejecuten obras que lo amplíen, modifiquen su distribución general o alteren su uso, ocupación o destino, cumplirá con las prevenciones de situación, construcción y extinción que se consignen en esta ordenanza.

c. La Autoridad de Aplicación podrá exigir que se adopten todas aquellas precauciones aconsejadas por la naturaleza del edificio o acumulación de usos o destinos, aunque no estén incluidos en esta ordenanza.

d. **Cajas de Escalera:** deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Deberán poseer muros y puertas con resistencia al fuego mínima.
2. No podrán comunicarse con unidades habitacionales independientes, plenos de servicios, cajas de servicios, salas de máquinas u otros sectores habitualmente no ocupados. No se encuentran abarcadas en estos últimos sectores las antecámaras exigidas en el inciso 3.
3. Deberán poseer antecámaras de acuerdo con lo exigido en el inciso relativo a Antecámaras
4. No se exigirá ventilación natural o forzada.
5. Deberán interrumpirse en el nivel en que se encuentra la salida con comunicación directa o protegida a la vía pública.
6. Resultan aplicables a la caja de escalera el inciso referido a Antecámaras

Cuando se requieran más de una caja de escaleras, el 50% o más de la cantidad requerida de cajas de escaleras y de la capacidad de salida del edificio o estructura, deberá descargar en forma directa, a la vía pública, no se exigirán medios de salida protegidos ni la necesidad de ingresar nuevamente al edificio.

Para el cumplimiento de la presente condición se podrá, como solución alternativa, extender la caja de escalera desde el pie de la escalera en el nivel de salida, hasta la vía pública mediante un corredor que cumpla con todos los requisitos de la caja de escalera.

e. **Caja de escaleras para edificio de planta baja y más de dos pisos altos:** Las escaleras requeridas para todo edificio de planta baja y más de dos (2) pisos altos, deberán conformar caja de escalera con muros de separación con el resto del edificio con resistencia al fuego mayor o igual a FR60, según la altura del edificio.

A los fines del presente requisito, no se considerarán para el cálculo de la cantidad de pisos los siguientes casos:

- a. Los entresijos en comunicación con un espacio de doble altura que posean menos de 50m² de superficie.
- b. Los pisos no habitables o en los que no se desarrollen actividades.

f. Exigencia de **Antecámara:** Los edificios que posean más de 32m de altura destinados a vivienda colectiva o más de 12 m de altura para el resto de los usos, deberán poseer una antecámara dispuesta de tal modo que deba ingresarse a la antecámara para ingresar a la caja de escalera. Las antecámaras deberán contar con Sistema de Evacuación de Humos y Gases, además de cumplir con los siguientes requisitos:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

La resistencia al fuego de sus muros y la resistencia al fuego y características de sus puertas, deberán ser similares a las exigidas para los muros y las puertas de la caja de escalera.

Las puertas de ingreso a la antecámara desde el nivel al que sirve y, de ingreso a la caja de la escalera desde la antecámara, deberán disponerse de tal forma, que los bordes más próximos entre los marcos de estas dos puertas mantengan una distancia igual o mayor a 1,40 m. cuando las puertas estén dispuestas en muros enfrentados. Esa distancia será de 1,00 m si se encuentran en muros contiguos.

Una antecámara no podrá estar comunicada con plenos de servicio o cajas de servicio.

En los edificios que por su altura se exija antecámara únicamente (hasta 50m de altura en edificios de vivienda y hasta 32 m de altura para el resto de los usos), se podrá reemplazar dicha antecámara por vestíbulo protegido más presurización de escaleras.

El vestíbulo protegido deberá cumplir con lo establecido en el inciso relativo a “Vestíbulo Protegido”, y la presurización.

g. Caja de escaleras de acceso a sótanos: El acceso a sótanos se realiza mediante una caja de escalera separada de las que sirven al resto de los pisos. La caja de escalera deberá poseer antecámaras en sus accesos.

La condición que dos cajas de escaleras estén separadas, no implicará, que sean necesariamente, estructuralmente independientes.

Deberán, igualmente, poseer entre sí, muros de separación con la resistencia al fuego requerida y sus accesos serán independientes de tal manera que no se requiera ingresar a una de ellas para tener acceso a la otra.

h. Vestíbulo protegido: Los edificios de planta baja y más de dos (2) pisos altos, y que no superen los 32 m de altura, con usos que no sean vivienda, deberán contar con Vestíbulo protegido con resistencia de muros y puertas RF60 y cumplir con lo exigido en la resistencia al fuego

Los edificios de viviendas colectivas que posean más de 12m de altura y no requieran antecámara por tener menos de 32m de altura, y que no superan los 50m de altura, deben poseer un vestíbulo protegido que puede estar comunicado con las unidades de uso.

El vestíbulo protegido deber contar con un Sistema de Evacuación de Humos y Gases si no existe antecámara.

La resistencia al fuego de los muros del vestíbulo protegido será FR60 o mayor; y la de las puertas de las unidades de uso con las que está comunicado serán FR30 o mayor.

La puerta de una unidad de uso que se comunique con el vestíbulo protegido y que sirva a menos de 50 personas, no requerirá cumplir con los requisitos de sentido de apertura, cierrapuertas y características de cerraduras

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

i. **Antecámara en unidades de uso ubicadas en subsuelos:** Las unidades de uso ubicadas en subsuelos deberán poseer una antecámara dispuesta de tal modo que deba ingresarse a la misma, para luego ingresar a la caja de ascensores. Estas antecámaras deben cumplir con todos los requisitos exigidos por el inciso referido a Antecámaras.

85.2 PREVENCIONES PARA EDIFICIOS PÚBLICOS

CUADRO DE PREVENCIONES PARA EDIFICIOS PÚBLICOS

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES			
	De Situación	De Construcción	De Extinción	
	S	C	E	RX
GOBIERNO				
Administración	1	4 - 8	3 - 4 - 7	1 - 4
SEGURIDAD				
Policía - Establecimientos Penales	1		1 - 2 - 3	1 - 4 - 5
TRANSPORTE				
Estaciones de Pasajeros y Cargas	1	4	3	1 - 4
INSTRUCCIONES				
Institutos de Enseñanza (Escuelas, Colegios, Conservatorios) - Internados	1	4	3 - 5	1 - 4 - 5
RELIGION				
Templos		4	3 - 6	1 - 4 - 5
CULTURA				
Estadística - Archivo - Museos		4 - 8	3 - 4 - 7	1 - 2 - 4
Salas de Reuniones - Auditorios		4 - 7	3	1 - 4 - 5
Exposiciones	1	4 - 8	3 - 4 - 7	1 - 4
Estudios de Radio Difusión		1 - 4 - 8	3	1 - 4
SANIDAD Y SALUBRIDAD				
Hospitales y Sanatorios	1	4	1 - 2 - 3	1 - 4 - 5
Clínicas		4	3 - 5	1 - 4 - 5
CARIDAD				
Asilos - Refugios	2 - 4	4	3	1 - 2 - 4
DIVERSIONES				
Salas de Baile		4	3	1 - 4 - 5
Ferias	1		3	1 - 4 - 5
ESPECTÁCULOS				
Teatros - Teatros Cines		3 - 4 - 5 - 7 - 10	3	1 - 4 - 5
Cines		3 - 4 - 7	3 - 5	1 - 4 - 5
Circos - Atracciones Ambulantes	1 - 2 - 4	5	3	1 - 4 - 5
Circos - Atracciones Permanentes	1 - 2	3 - 4 - 5	1 - 2 - 3	1 - 4 - 5
DEPORTES				
Clubes	1 - 4		3	1 - 4
Estadios	1	4	3	1 - 4

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

85.3 PREVENCIONES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES

CUADRO DE PREVENCIONES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES			
	De Situación	De Construcción	De Extinción	
	S	C	E	RX
VIVIENDA PRIVADA		2	3	4
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
Tipo Residencial				
Edificio de Departamentos		4	2 - 3	1 - 4 - 5
Complejo de Viviendas Separadas	1	4	3	1 - 4
Complejo de Departamentos		4	3	1 - 4
Tipo Transitorio				
Hoteles		4	3 - 5	1 - 4 - 5
Casas de Pensión		4	3	1 - 4
Albergues Deportivos		4	3	1 - 4

85.4 PREVENCIONES PARA EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

CUADRO DE PREVENCIONES PARA EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES			
	De Situación	De Construcción	De Extinción	
	S	C	E	RX
COMERCIALES				
Bancos		8	3 - 4 - 7	1 - 4 - 5
Casas de Escritorios - Oficinas		1 - 4	3	1 - 2 - 4
Negocios - Ventas		2 - 3 - 4	3	1 - 2 - 4
Grandes Tiendas		3 - 4	1 - 2 - 3 - 4	1 - 2 - 4
Restaurantes, Cafés, Bares		3	3	1 - 4 - 5
Mercados	1	1	3 - 7	1 - 4 - 5
Ferias	1	4	3	1 - 4
Grandes Almacenes - Graneros	1	1 - 3 - 4 - 8	1 - 2 - 3 - 4	3 - 4
Laboratorios		1 - 3 - 4	2 - 3 - 4	1 - 2 - 4
Playas de Estacionamiento Cerradas	1	3 - 4	1 - 3	1 - 4
Playas de Estacionamiento Abiertas		4	3	4
Venta de Explosivos	1 - 2	1 - 2 - 4 - 6 - 8	1 - 3 - 4	1 - 4 - 5
Venta de Inflamables	1 - 2	1 - 2 - 4 - 8	1 - 3	1 - 4 - 5
INDUSTRIAS				
Fábrica - Talleres	1	4 - 8	3 - 7	1 - 4 - 5
Gomerías		1 - 3 - 4	3 - 7	1 - 4 - 5
Estaciones de Servicios y Reparaciones	1	2 - 4	3 - 7	1 - 4 - 5
Depósito de Mercadería Combustible	1 - 2	1 - 2 - 3 - 6 - 8	1 - 3 - 4	1 - 4 - 5
Depósito de Mercadería Incombustible	1 - 4	1 - 3 - 4	3 - 4	1 - 4

85.5 DETALLE DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS

85.5.1 PREVENCIÓN DE SITUACIÓN

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra "S" seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

S-1: Todo edificio en bloques o en pabellones se dispondrá en forma de que sea fácil el acceso de los vehículos del servicio público contra incendios, a cada bloque y a cada pabellón.

S-2: El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito, y en general, de todo local de vivienda o trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Dirección de Obras Particulares, proporcionada a la peligrosidad de cada caso.

S-3: El edificio o edificios se cercarán en su totalidad con cerca de albañilería y hormigón estáticas por sí misma y de 3 m como mínimo.

S-4: Se ejecutarán pabellones aislados de superficies máximas y separación mínima que fijará la Dirección de Obras Particulares en cada caso según el grado de peligrosidad, y teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.-

85.5.2 PREVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra "C" seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

C-1: Las puertas, ventanas, pisos, enlisonado de cielorraso y techos deberán ser incombustibles. La Dirección de Obras Particulares podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta Condición, en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

C-2: Un muro cortafuego deberá ejecutarse en albañilería u hormigón macizo en todo su espesor. Su perfil sobresaldrá por lo menos 1 m, respecto de la extensión utilizada por obras de edificación con materiales combustibles.

C-3: Los muros de cerramiento serán conformados por materiales que presenten una equivalencia a un paramento de 0,30 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de concreto, en lo que respecta a resistencia a la carga de fuego. En el caso de muros divisorios, la equivalencia deberá ser con igual tipo de paramento pero en un espesor de 0,45 m.

En obra nueva, el contrapiso que separe los locales será de hormigón armado.

C-4: Los muros de un medio exigido de salida (escaleras, pasaje, rampas, vestíbulos generales o públicos), serán conformados por materiales que presenten una equivalencia a un paramento de 0,15 m de espesor en albañilería de ladrillos macizos asentados con mezcla de concreto, en lo que respecta a resistencia a la carga de fuego.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

La puerta que comunique a un medio de salida, general o público, será de material resistente al fuego con duración mínimo de 3 horas.

En vanos y aberturas de un medio exigido de salida, los vidrios que se coloquen serán armados.

En edificios comerciales e industriales, los sótanos después de 70 m² destinados a depósitos, deberán tener no menos de 2 accesos desde piso bajo, pudiendo uno de estos ser a base de compuertas o trampas en el piso sin escalera, para casos de emergencia.

La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0,90 x 1,00 m y su ubicación será sometida a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares. Uno de los Accesos distará no más de 3 m de la línea de edificación desde la entrada. Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de la fachada.

C-5: Los depósitos con decoraciones y entelados, no podrán emplazarse en la parte baja de los escenarios o en lugares donde se realice la filmación.

C-6: No se permitirán utilizar locales construidos encima, para ser destinados a vivienda y solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia de piso inferior constituyendo una misma unidad locativa.

C-7: La cabina de proyectores será construida con materiales incombustibles y no tendrá mas abertura que la que corresponde a la visual del operador, las de salida del haz de proyección luminoso, la de la puerta de acceso que se abrirá de adentro para afuera, a un metro de salida y las de ventilación.

El acceso a la cabina será incombustible y ésta deberá estar aislada del público fuera de su vista y de los pasajes generales.

Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50 m por cada lado y tendrán suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre.

C-8: Se colocará una instalación de avisadores automáticos de incendio con cuadro indicador y campana de alarma.

85.5.3 PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra "E" seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

E-1: El edificio tendrá una instalación de agua contra incendio que reunirá las características siguientes:

- El agua provendrá de un tanque de reserva cuyo fondo esté por lo menos a 8,30 m por encima del solado del local que requiere ésta condición y su capacidad total se calculará a razón de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso con un mínimo de 20 m³ y un máximo de 40 m³.
- La Dirección de Obras Particulares podrá exigir que el tanque que especifica ésta condición no coincida con el de reserva de agua que requiera el edificio para el consumo de los usuarios.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- La cañería de bajada será de diámetro no inferior a 100 mm; los ramales tendrán un diámetro no menor de 76,2 mm.
- La presión de trabajo de la tubería no será inferior a 0,18 kg/cm².
- Cada boca tendrá una válvula esclusa, pintada de rojo, con rosca macho de peso capaz de conectar la manguera del cuerpo de bomberos. Estos elementos se situarán a 1,20 m del solado, vueltas abajo en el ángulo de 45°.
- En cada local, habrá una manguera por cada boca cuando la superficie del piso no exceda de 600 m²; para una superficie mayor, habrá una manguera por cada dos bocas.
- La manguera será de tela, soportará una presión de trabajo no inferior a 6 kg/cm², tendrá una longitud no menor de 20 m y estará provista de una lanza del tipo usado por el cuerpo de bomberos.
- La manguera apoyará en un soporte fijo situado junto a la válvula, de modo que no moleste a la circulación. El número de bocas se fijará de acuerdo con el cociente del perímetro de cada local expresado en metros, dividido por 45. En ningún caso la distancia entre las bocas, excederá de 40 m.

E-2: Cuando el local que requiera ésta condición tenga una altura de piso situada de modo que sobrepase la cota de nivel Piesométrico de la Red Pública de distribución, y para los locales que se sitúan por encima del nivel fijado por la Dirección de Obras Particulares, la instalación de agua contra incendio reunirá las características siguientes:

- Habrá cañerías verticales de diámetro no inferior a los 100 mm.
- Los ramales tendrán un diámetro no menor de 76,2 mm.
- Cada tubería vertical surtirá a no más de 4 bocas en un sólo piso y no más de 12 bocas en total.
- Cada tubería vertical contará con bocas independientes de toma, ubicadas en un nicho o armario situados en la fachada principal o en la entrada general del edificio y próximo a la línea Municipal a 0,60 m del solado, con tapa de cierre que llevará grabada la palabra Bomberos, con letras de 0,05 m de alto,
- Las bombas tendrán válvulas esclusas con rosca hembra de paso, capaces de conectarse con las mangueras del Cuerpo de Bomberos.
- La presión de trabajo de tuberías y mangueras, la ubicación de las bocas, la colocación de las mangueras, lanzas, números de las mismas y tipo de válvulas, serán iguales a los establecidos en la Condición E-1.
- Las válvulas se pintarán de color amarillo, se entiende que la Condición E-2, es conectada al tanque elevado a la salida del tanque, una válvula de retención que solo permitirá la bajada.

E-3: Se colocarán en cada piso, en lugares accesibles o prácticos, que se marcarán en los planos a los efectos de su aprobación por la Dirección de Obras Particulares, extintores químicos distribuidos según programa de prevención contra incendios del Plan de Seguridad, con un mínimo de 1 por cada 200 m² o fracción de superficie de piso. Estos extintores serán manuales y aprobados para cada finalidad, su capacidad mínima será de 5 litros por cada 30 m² o fracción de superficie de piso.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

E-4: La Dirección de Obras Particulares, cuando lo estime necesario por la naturaleza del edificio o por su destino, podrá exigir la instalación de aspersores alimentados según el caso, por tanque y bomba o por medio de dos fuentes de agua.

Cuando se trate de edificios cuyo piso bajo o sótano no tenga mayor área de 500 m² por piso, ocupado por negocios o depósitos de mercaderías no peligrosas, podrá aceptarse la instalación de aspersores automáticos para dichos destinos, alimentados directamente desde la cañería del servicio público o desde tanques de 35 m³ de capacidad, siempre que en el primer caso la presión mínima sea constante y permanente de un tercio kg/cm² al nivel del aspersor más alto, y sea exclusivo para dicha instalación.

La fuente de agua no será considerada como adecuada, si la relación entre la presión de prueba y la presión estática, (cuando un caño de 51 mm de diámetro está completamente abierto a la presión, está al mínimo) exceda de 5/8.

El sistema de instalación de aspersores, será sometido en cada caso a la aprobación.

E-5: Cuando la superficie total de los pisos no exceda de 600 m², y cuando no existan laboratorios químicos o almacén de sustancias inflamables, se cumplirá la condición E-2, en los demás casos se cumplirán las condiciones E-1 y E-2.

E-6: Cuando la superficie total de piso no exceda de 500 m² se cumplirá la condición E-1.

E-7: Cada local que constituya una unidad locativa independiente, de superficie no mayor de 200 m², se cumplirá la condición E-1, para superficies mayores, cumplirán las condiciones E-1 y E-2.

85.5.4 PREVENCIÓN PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Los edificios existentes deberán cumplir con las condiciones que se enumeran a los efectos de favorecer la extinción de acuerdo a las siguientes prevenciones.

En principio deberán cumplir las exigencias previstas en Medios exigidos de Salidas para edificios a construir. Cuando por razones debidamente fundadas no se pueda dar estricto cumplimiento a lo inserto en el inciso anterior deberán:

EX-1: Los medios de salida contruidos con materiales combustibles deberán ser reemplazados indefectiblemente por otros de carácter incombustibles.

EX-2: Deberá acreditarse fehacientemente que las puertas que separen los pasillos y/o palieres de las unidades aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo.

EX-3: Los montantes de servicios deberán sectorizarse con materiales incombustibles y a nivel de cada piso, logrando así su hermeticidad.

EX-4: Los medios de escape, horizontales y verticales, deberán poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

EX-5: En lo posible deberá incorporarse a los pasillos un sistema de ventilación adecuado, para disminuir la posibilidad de que el humo de un siniestro invada la escalera.

En caso de que alguna de las especificaciones no pueda concretarse, se podrá presentar una alternativa para cada caso en particular, la que será estudiada y aprobada por el organismo municipal competente.

85.6 SALIDAS PARA INCENDIO

La salida a la vía pública deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estar esencialmente abierto al aire exterior.
- b. Poseer el mismo nivel promedio que el terreno circundante.
- c. Ser apropiado para el tránsito y permanencia de personas.
- d. Ser de libre acceso al público general.

En los terrenos con limitaciones de acceso al público general, si se encuentran conectados con una calle pública a través de un paso con ancho igual o mayor a 3m, se aceptarán como salidas a la vía pública.

85.6.1 UBICACIÓN DE LAS SALIDAS OBLIGATORIAS.

Si se requieren dos salidas o dos puertas para el acceso a un medio de salida, éstas deberán estar ubicadas a una distancia de separación entre sí igual o mayor a la mitad de la máxima diagonal del piso o área a la cual sirven. La distancia de separación deberá medirse en línea recta entre los bordes más cercanos de los marcos de las puertas consideradas.

Cuando se requieran más de dos salidas o al menos dos puertas para acceder a un medio de salida; dos de ellas - como mínimo - deberán ubicarse para cumplir con el presente requisito de distancia de separación.

Cuando las salidas están constituidas por cajas de escaleras y los accesos a éstas están interconectados mediante un pasillo de salida con cerramientos (muros y puertas), con resistencia al fuego no menor que FR60, se admitirá que la distancia de separación sea medida a lo largo de la línea de recorrido de dicho pasillo.

En edificios protegidos totalmente con rociadores automáticos, la distancia de separación entre dos salidas o dos puertas para el acceso a un medio de salida puede ser igual o mayor a un tercio de la máxima diagonal del piso o área a la cual sirven, medida como se describe en el presente artículo.

85.7 ESPACIOS CON DOBLE ALTURA O ATRIOS. REQUISITOS.

Son los espacios que comunican, entre sí, dos o más niveles de piso. Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

La totalidad del edificio deberá estar protegido con un sistema de rociadores automáticos.

No se requerirá que la totalidad del edificio deba estar protegido por un sistema de rociadores automáticos, si se cumplen los siguientes requisitos:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

a. El espacio con doble altura no conecta más de tres niveles contiguos.

b. El nivel inferior o el más próximo al nivel inferior en comunicación con el espacio de doble altura es el nivel de la calle.

La totalidad del área del espacio con doble altura es abierta y sin obstrucciones, de tal manera que un incendio en cualquier parte de esta área es inmediatamente evidente para los ocupantes.

Todos los cerramientos que separan al espacio con doble altura de los restantes locales y recintos del edificio, poseerán una resistencia al fuego igual o mayor a FR60.

El espacio con doble altura es de riesgo leve u ordinario.

Los ocupantes del edificio que no se encuentran dentro del espacio de doble altura tienen acceso a una salida sin requerir ingresar al espacio de doble altura.

En los Usos destinados a sanidad y salubridad, los niveles conectados por el espacio de doble altura no podrán destinarse a habitaciones de pacientes ni a sectores de tratamiento.

85.8 CONTROL DEL HUMO.

Los edificios que posean más de 50m de altura destinados a vivienda colectiva o más de 32 metros de altura para el resto de los usos, deberán poseer un Sistema de Presurización de escaleras. El sistema deberá reunir los siguientes requisitos:

85.8.1 SISTEMA DE CONTROL DE HUMO

La limitación del tamaño del fuego (cantidad de masa en combustión por unidad de tiempo) incrementa la confiabilidad y la viabilidad de los sistemas de control de humo.

El tamaño del fuego podrá controlarse mediante limitación del combustible, la separación en compartimentos o la colocación de rociadores automáticos.

Para el diseño, proyecto y cálculo del sistema de control de humo deberán cumplirse con la totalidad de sus requisitos.

El proyecto de un sistema de Control del humo por ventilación natural, deberá incluir un cálculo para las temperaturas mínimas en invierno y otro para las temperaturas máximas.

El diseño, proyecto, cálculo, montaje de un sistema de presurización deberá considerar la variación de la temperatura exterior, fijar los límites de altura en los que el cálculo pueda utilizarse y definir las mediciones que deban realizarse para verificar la protección ofrecida por el sistema.

85.8.2 REQUISITOS NECESARIOS

Se deberá identificar y evaluar cada una de las áreas de exfiltración, incluyendo las correspondientes a las pérdidas en las paredes y pisos.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Se deberán considerar las Presiones diferenciales máximas y mínimas permitidas a través de los cerramientos. Las máximas presiones diferenciales deberán exceder los requisitos para la fuerza de apertura de las puertas y las mínimas presiones diferenciales no deberán permitir una filtración de humo significativa durante la evacuación. Para que el sistema sea efectivo, la presión deberá ser tal que no supere el efecto chimenea, la acción del viento y la flotabilidad del humo caliente.

Se deberá considerar la velocidad del aire cuando una abertura en los cerramientos del espacio protegido se encuentre abierta.

La velocidad de diseño deberá tomar en consideración las mismas variables utilizadas para la selección de las presiones diferenciales de diseño.

Los valores nunca deberán ser menores a 0,75m/s.

Se permitirá un valor mínimo de 0,5m/s cuando la antecámara y la escalera sean presurizadas independientemente.

La Cantidad de puertas abiertas simultáneamente: En el cálculo deberá considerarse abierta la puerta del lugar protegido en el nivel en que se encuentra la salida a la vía pública. La cantidad de puertas abiertas simultáneamente deberá surgir de un análisis de riesgo del edificio considerando su uso, ocupación y plan de evacuación previsto.

La descripción de los criterios a través de los cuales se definió la cantidad de puertas abiertas deberá aparecer en la memoria de cálculo.

El efecto de las puertas abiertas será mayor en un edificio con una elevada cantidad de personas.

Deberá preverse, en el proyecto, la interacción entre los sistemas fijos de extinción, como son los sistemas de rociadores automáticos y el sistema de control de humo.

86 VEREDAS

86.1 VEREDAS EN UNIDADES RESIDENCIALES

Para el área comprendida en el PC1, PC2, PC3, y por fuera de las calles 40, avenida Juan Domingo Perón, y calle 300 del PC4, de acuerdo al Uso de Suelo del Código Urbano vigente, los propietarios podrán optar:

- a) por materializar veredas hasta un máximo de 0,80 m, desde la línea municipal,
- b) por mantener el terreno natural en perfecto estado de conservación y nivelación, lo cual deberá ser notificado para su aprobación y control, a la Dirección de Obras Particulares.

Las disposiciones para aquellas veredas ubicadas sobre Unidades Territoriales Corredores, y aquellas pertenecientes a edificios públicos, estarán fijadas por la Dirección de Obras Particulares.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

86.2 VEREDAS EN FINCAS NO EDIFICADAS

Para aquellas veredas de frentes de parcelas ubicadas sobre calles con pavimento o cordón cuneta, que no se encuentren edificadas y/o en vías de edificación, se procederá a la nivelación de las mismas, tomando como nivel inferior el del cordón cuneta, con una pendiente ascendente hacia la línea municipal de 2 %.

86.3 EXCEPCIONES

Para la aplicación del artículo anterior, se exceptúa del mismo a los propietarios de parcelas, para el radio delimitado por las Calles 107 a 27 y 2 a 32 (ambas veredas), y Avenida San Martín de Calle 27 a 107 inclusive (ambas veredas), quienes deberán cumplir con la construcción de las mismas de acuerdo a los establecido el Artículo 86.4.

Para las parcelas ubicadas sobre calles no pavimentadas o sin cordón cuneta, se procederá a la nivelación de las veredas de acuerdo a lo que se indica a continuación:

- a) Las parcelas edificadas, lo harán tomando como base el nivel de piso interior del respectivo edificio.
- b) Las parcelas no edificadas, deberán tomar como referencia las veredas existentes de parcelas edificadas que estén dentro de la misma cuadra. En caso contrario se aceptarán aquellos niveles que no excedan los 0,15 m sobre el nivel de la calzada.

Todas las veredas de la Ciudad, deberán mantenerse libres de yuyos y malezas, caso contrario, serán aplicadas las sanciones que se establecen de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

86.4 EMPLAZAMIENTO A PROPIETARIOS

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a emplazar a los propietarios de inmuebles ubicados sobre calles con pavimento o cordón cuneta, dentro de la zona urbana, a que procedan a la construcción de veredas de acuerdo a las especificaciones siguientes:

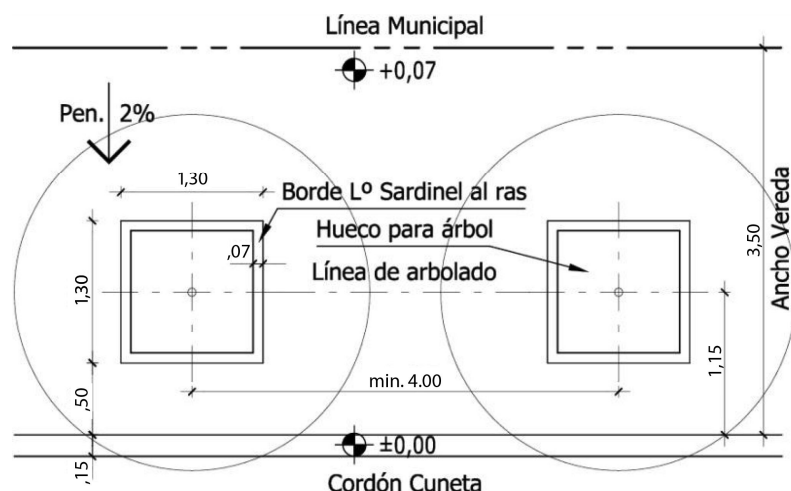
Los veredas correspondientes a inmuebles edificados o en vías de edificación, deberán ser materializadas mediante la colocación de materiales antideslizantes y que permitan el escurrimiento del agua hacia el cordón cuneta, y los mismos deberán evitar reflejos provocados por la incidencia de los rayos solares. Se tomará como nivel inferior el del cordón cuneta con una pendiente ascendente hacia la línea municipal de 2 %. Para permitir la forestación se dejarán sin ejecutar en el solado, cuadros de 1,30 x 1,30 m cada 4,00 m, y separados del cordón 0,50 m.

Estas cazuelas podrán ser reemplazadas por canteros lineales paralelos al cordón, sin separación del mismo y de hasta 1,80 m. de ancho.

Aquellas veredas que estando embaldosadas se encuentren en mal estado, deberán ser reconstruidas total o parcialmente, de acuerdo a lo que dictamine la Dirección de Obras Particulares.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Ubicación de Arbolado y Niveles en Vereda



86.4.1 EJECUCIÓN DE VEREDAS DE OFICIO

Déjase establecido que una vez vencidos los plazos fijados por el D. E. Municipal, e informado convenientemente al/los propietario/s, la Municipalidad por intermedio de la Dirección de Infraestructura y Obras Municipales, ejecutará los trabajos por Administración, notificando a aquellos, del costo de la obra, la que será efectuada con cargo al/los propietario/s.-

86.4.2 COBRO DE EJECUCIÓN DE VEREDAS

El cobro de los trabajos mencionados en el artículo anterior, se efectuará por la modalidad que el Departamento Ejecutivo Municipal considere más conveniente.

86.5 OBLIGACION DE CONSTRUIR VADOS O RAMPAS DE ACERAS

Se establece con carácter obligatorio la construcción de vados o rampas en las aceras de parcelas en esquinas, destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de capacidades y/o movilidad, en todo el ámbito de la Ciudad.

87 CERCOS EN BALDÍOS

Los terrenos baldíos podrán poseer un cerco de 1,50 m de altura mínima, materializado de manera tal que no se vea obstruida la vía pública, para permitir el libre tránsito sobre la misma.

A éste efecto, no serán permitidos cercos contruídos con chapas sueltas u otro elemento que suponga a criterio de la Dirección de Obras Particulares riesgo, inseguridad o peligro alguno.

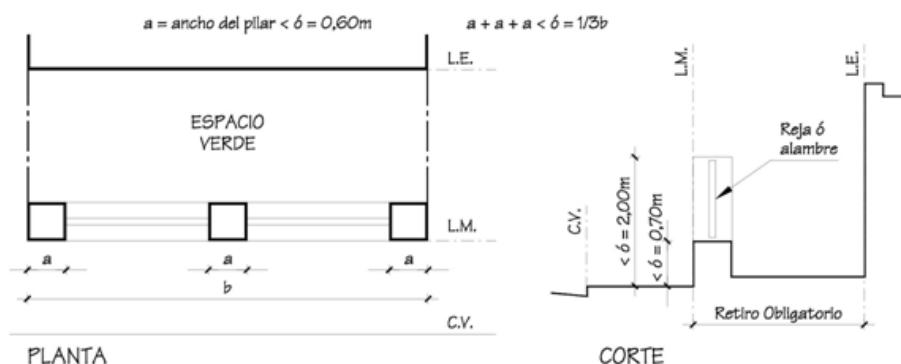
La Dirección de Obras Particulares será la encargada de disponer las medidas correspondientes ante una eventual situación no contemplada en la presente. Asimismo será quien reciba las consultas que se le formulen al respecto, haciendo las indicaciones que correspondan para un mejor cumplimiento de las presentes disposiciones.

88 CERRAMIENTOS AL FRENTE DE PROPIEDADES CON RETIRO OBLIGATORIO

Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70m (setenta centímetros) sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60m (sesenta centímetros) en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio ($1/3$) de la superficie total a cerrar por sobre 0,70m (setenta centímetros) de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70m (setenta centímetros) de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc. Se admite sobre reja ó alambre, la colocación de media sombra simple y la implantación de cercos vivos.-

Ilustración del Cerramiento al Frente de Propiedades con Retiro Obligatorio



89 CERCOS DIVISORIOS DE TERRENOS EDIFICADOS

Los propietarios de terrenos edificados, están obligados a construir el cerco divisorio en todo su perímetro, salvo en las Unidades Territoriales que determine el Código Urbano de la ciudad de General Pico, dicho cerco será de 1,80 m como mínimo.-

90 PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

La Dirección de Obras Particulares convendrá con los Entes Prestatarios y/o Concesionarios de los distintos Servicios Públicos la coordinación de las disposiciones, a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una, incluso numeración de las fincas.-

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y buen aspecto, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

90.1 INSTALACIONES SANITARIAS

Para las instalaciones sanitarias domiciliarias tendrán validez las disposiciones del Ente concesionario del servicio, las que serán acordadas previamente con la Autoridad de Aplicación del presente Código y mediante las cuales se fijarán las condiciones de matriculación, documentación, materiales, conceptos técnicos para las instalaciones de agua potable, de cloacas y pluviales, tanto para viviendas unifamiliares como propiedades horizontales, instalaciones industriales o comerciales. Además se fijarán pautas para la conservación de las instalaciones existentes, como así también para las inspecciones y el régimen de sanciones.

Como complemento a lo dispuesto por el Ente concesionario del servicio, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- a) **Desagües:** Cualquier edificio y su terreno circundante, será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales no absorbidas por el mismo terreno, hasta los desagües de la vía pública.
Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre vía pública, tendrán desagües por rejillas.
- b) **Doble Abastecimiento de Agua:** Todo inmueble deberá poseer un abastecimiento de agua de servicio en forma independiente al de agua potable, al que deberá conectarse en los sectores alcanzados por la red de distribución.
- c) **Aljibes:** Un aljibe se construirá con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 15,00 m de cualquier sumidero o pozo negro.
Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso o cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.
Un conducto que surta agua al aljibe, desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20 m de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe.
La superficie de lecho filtrante se calculará a razón de 1,00 m² por cada 30,00 m³ de capacidad del aljibe.
- d) **Pozos de captación de agua:** Un pozo de captación de agua, distará no menos de 1,00 m del eje divisorio entre predios y tendrá una bóveda o cierre que asiente sobre un retallo cimentado en tierra firme.

90.1.1 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN CASA HABITACIÓN

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

- a) Un retrete de materiales, con piso y paramentos impermeables, dotado de inodoro común, a la turca o pedestal.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias impuestas por el Ente Concesionario

En todo edificio destinado a viviendas, cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las condiciones enumeradas anteriormente.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

90.1.2 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS

En todo edificio o local con destino a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en esta Ordenanza, se dispondrá de local con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos.

Cuando la cantidad total de personal, aunque sean de distinto sexo, no exceda la cantidad de 8, el edificio o local comercial o industrial, tendrá al menos un retrete con lavabo.

En los casos en que se supere dicha cantidad, deberán respetarse las siguientes condiciones:

- 1 retrete por cada 8 personas o fracción y por sexo.
- 1 orinal por cada 10 hombres o fracción.
- 1 lavado por cada 10 personas.
- 1 ducha por cada 10 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.

En cada caso de servicios colectivos, estos se ubicarán separados de los lugares de permanencia.

Los edificios o locales de gobierno, estación, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección de Obras Particulares establecerá por analogía, contarán para los usuarios excluidos el personal de empleados con:

- 2 retretes para un máximo de 250 personas y 1 retrete por cada 100 personas o más.
- 1 lavado para cada 2 retretes.
- 1 Orinal para cada retrete para hombres.

En los teatros y cinematógrafos los servicios exigidos por planta son:

Servicios Mínimos de Salubridad para Teatros y Cines

P E R S O N A S	Retre- te	Orinal	Lava- bo	Du- cha
Hombres: Por cada 300 o fracción de 100	1	1	1	--
Público: Por cada 200 o fracción de 100	1	1	1	--
Mujeres: Por cada 30 o fracción de 100	2	--	1	--
Empleados: Hombres por cada 30 o fracción	1	1	1	1
Mujeres: Por cada 30 o fracción	2	--	1	1
Artistas: Hombres: Por cada 25 o fracción	1	1	1	2
Mujeres: Por cada 25 o fracción	--	--	1	2

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Servicios de Salubridad para Campos de Deportes

Tipo de Servicio	Cantidad de Servicios por núm. de Personas
Bebederos surtidores de Agua Potable de Red:	4 mínimos y 1 por cada 1.000 pers. a partir de 5.000 pers..
Orinales:	4 por cada 1.000 pers. hasta 20.000 pers., 2 por cada 1.000 pers. sobre 20.000 pers..
Retretes:	Hombres: 1/3 del número de orinales y Mujeres: 1/3 de los para hombres.-

90.1.2.1 CAMBIADORES PARA BEBES

Es obligatorio contar con al menos un cambiador para bebés en los sanitarios femeninos y uno en los sanitarios masculinos, o en un lugar específico que se establezca a tal fin, en los edificios de uso público, sean éstos de propiedad pública o privada, tales como centros comerciales, estaciones de transporte, salones de fiestas, dependencias públicas municipales, centros culturales, lugares de recreación infantil y todos aquellos establecimientos que tengan permanencia de un importante número de personas.

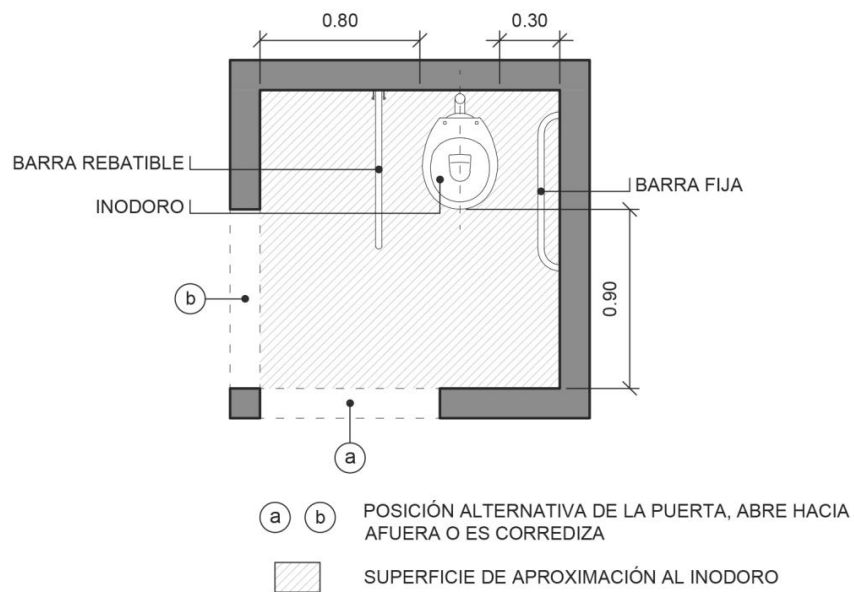
90.1.3 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE

En todo predio donde se permanezca o trabaje, existirán servicios mínimos de salubridad especial en locales construidos con materiales de albañilería, hormigón u otros aprobados por la Autoridad de Aplicación, con solado impermeable y paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable, dotados de:

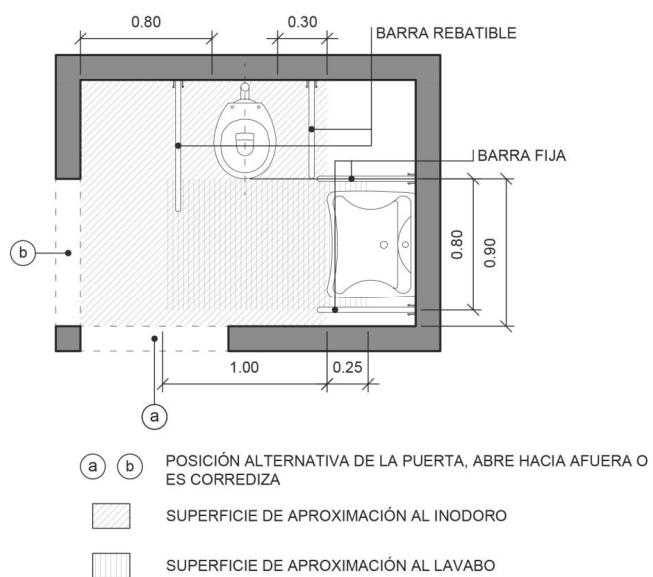
- a) **INODORO:** Inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0,25 m del otro lado del artefacto, ambas de 1,50 m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por 0,90 m de largo; la altura del inodoro permitirá el cómodo traslado desde una silla de ruedas y se determinará:
 - colocando un artefacto especial de mayor altura o,
 - colocando un artefacto convencional sobre una plataforma que no sobresalga del mismo.

La taza del inodoro con tabla debe quedar entre $0,51\text{m} \pm 0,01\text{m}$ del nivel del solado. El sistema de limpieza de la taza del inodoro estará a la altura de alcance de los usuarios de silla de ruedas y será de mochila a gatillo, válvula, cadena o automatizado. Este artefacto con su superficie de aproximación libre se podrá ubicar según seguidamente se indica:

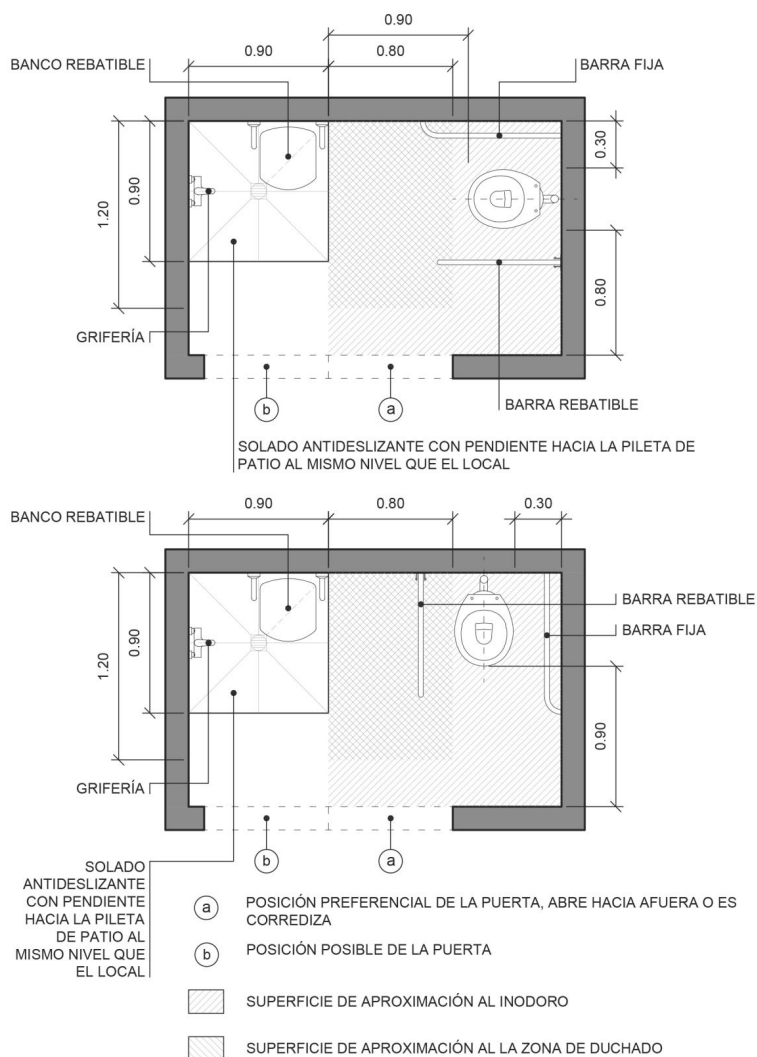
1) En un retrete con las dimensiones, características y accesorios de la siguiente figura:



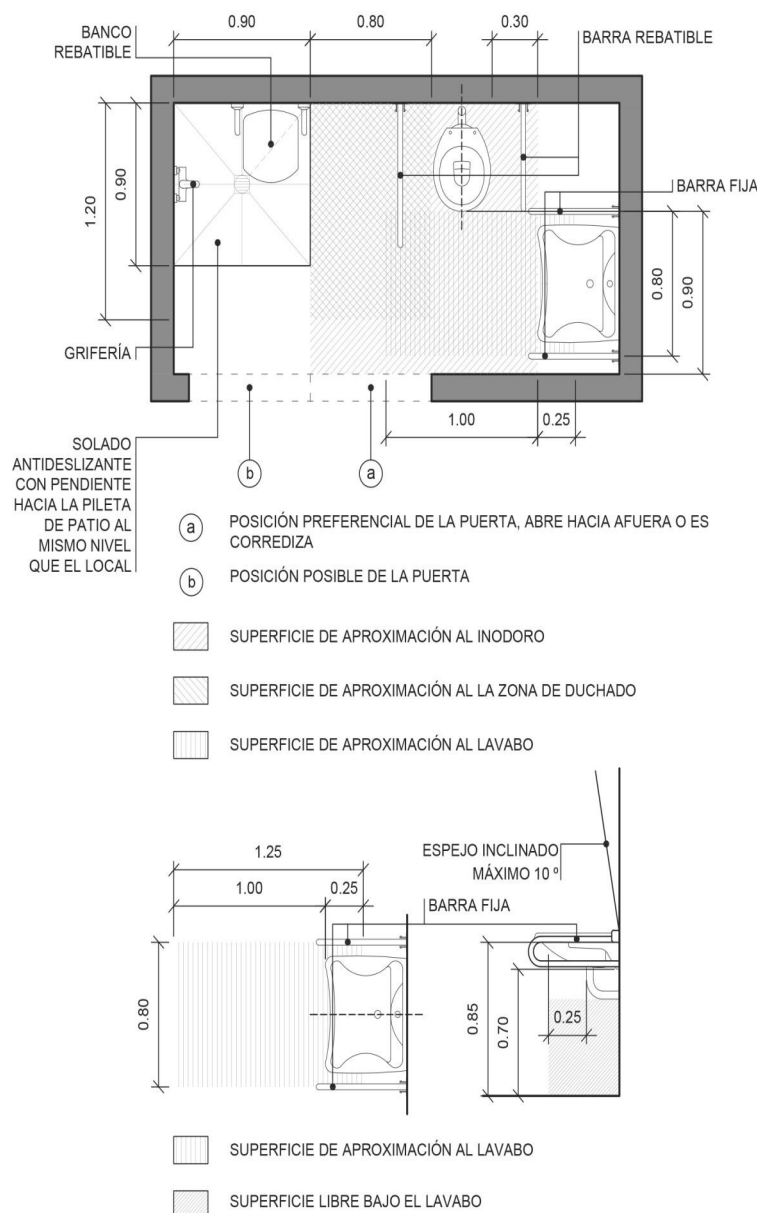
2) En un retrete con lavabo con las dimensiones, características y accesorios de la siguiente figura:



3) En un retrete con ducha con las dimensiones, características y accesorios dela siguiente figura:



- 4) En un baño con lavabo y ducha con las dimensiones, características y accesorios de la siguiente figura.



- b) **LAVABO:** Un lavabo de colgar (sin pedestal) o una bacha en una mesada colocados a $0,85 \text{ m} \pm 0,05$ m del solado, ambos con espejo inclinado a 10° cuyo borde inferior está colocado a $0,90$ m del nivel del solado, cuya superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de $1,00$ m frente al artefacto por un ancho de $0,40$ m a cada lado del eje del artefacto. Esta superficie de aproximación se podrá superponer con la superficie de aproximación del inodoro. Este artefacto permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a $0,70$ m de altura, con una profundidad de $0,25$ m, por un ancho de $0,40$ m a cada lado

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

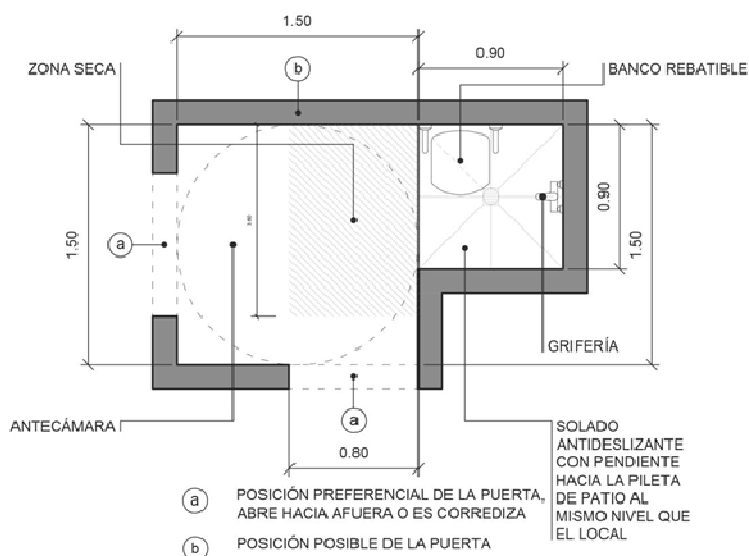
del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe, cuyas dimensiones, características y accesorios se indican en la figura del baño del punto 4) anterior

La grifería utilizada será del tipo cruceta, palanca a presión o sistemas de accionamiento especial por activación con célula fotoeléctrica o similar para facilitar la manipulación de personas con Actividad Manual Reducida. Este lavabo o mesada con bacha se podrá ubicar:

- En un retrete o un baño según lo indicado en las figuras de los puntos 2) y 4) anteriores
- En una antecámara, que se vincula con el local de salubridad especial, observando las superficies de aproximación.

c) **Ducha y desagüe de piso:** La ducha y su desagüe de piso constarán: de una zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m con asiento rebatible y una zona seca de 0,80 m x 1,20 m, que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona húmeda y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos restantes de la forma indicada en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

- En un gabinete independiente: con zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m y una antecámara de 1,50 m x 1,50 m, que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas.



- En un retrete con un inodoro (Figura del Punto 1) anterior).
- En un baño con inodoro y lavabo. (Figura del Punto 4) anterior).

d) **Condiciones complementarias del servicio de salubridad especial:** Las figuras de los correspondientes Anexos son ejemplificadoras, pero en todos los casos se observarán las superficies para la aproximación y traslado para cada artefacto.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

El retrete indicado en el inciso a), punto 1 y el gabinete para ducha indicado en el inciso c) de este artículo, serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el 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.

Las antecámaras y muros corta vista permitirán el acceso a los servicios de salubridad especiales, utilización y aproximación al lavabo o mesada con bacha indicados en el inciso b) de este artículo y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescrito en el Artículo relativo a "Puertas".

Las antecámaras, recintos sanitarios y gabinetes de ducha en la zona seca, permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior, no obstante si esto no fuera factible, el mismo podrá realizarse fuera del local en la zona libre contigua y al mismo nivel que enfrenta al local de salubridad especial.

Los recorridos para el acceso al servicio mínimo de salubridad especial cumplirán integralmente lo prescrito en el Artículo 83 referido a "Trayectoria de los medios de salida", desde cualquier local hasta el servicio de salubridad especial.

La puerta o puertas de acceso al servicio especial de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente artículo, llevarán como señalización el "Símbolo Internacional de Acceso para discapacitados motores" sobre la pared de la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de 0,30 m de altura, a partir de 1,30 m del nivel del solado. Cuando no sea posible la colocación sobre pared de esta señalización, la Autoridad de Aplicación admitirá el pictograma sobre la hoja de la puerta.

Los accesorios como perchas y toalleros, llaves de luz, grifería de la ducha, etc. se ubicarán al alcance de las personas en sillas de ruedas en una franja comprendida entre 0,80 m y 1,30 m.

La altura de colocación de las barras de apoyo y transferencia para el inodoro, bidé y asiento para la zona de duchado es de 0,75 m a 0,80 m, medidos desde el nivel del solado hasta el borde superior de la barra. Las barras fijas y móviles sobrepasarán el borde anterior del inodoro y el bidé entre 0,15 m y 0,20 m.

A ambos lados del lavabo se colocarán barras fijas de apoyo de sección circular, ubicadas a la altura del artefacto y separadas del mismo 0,05 m.

Cuando sea exigido disponer este "Servicio de salubridad especial", se presentarán junto con la documentación, una planta y cortes del local con los equipamientos proyectados en escala 1:20.

90.1.4 SUSTENTABILIDAD DE LOS LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS PÚBLICOS

- a. Los locales poseerán control automático por sensor volumétrico (o tecnología similar que en el futuro la reemplace u optimice) del sistema lumínico a fin de que el mismo se accione únicamente ante la detección de ingreso y estancia de usuarios.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- b. La grifería de lavabos y mingitorios es exclusivamente de accionamiento hidromecánico manual o electrónico con cierre automático de caudal sin intervención del usuario. Se exceptúan de este requisito los servicios de salubridad especial.
- c. Se prohíbe el uso de depósitos de mingitorios automáticos por desborde. Los inodoros deben contar con mecanismo de descarga controlada, manual o electrónica; en depósito a mochila o embutido con válvula de doble pulsador o similar, válvula automática de doble acción, electrónica con sensor de descarga, etc., y/o todo mecanismo que la tecnología desarrolle en el futuro y que posibilite la discriminación de uso según se utilice el inodoro para deposición o micción. Deben contar además con cartelería de indicación de uso para información del usuario.

90.1.5 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN PROVISION DE AGUA O DESAGÜES POR REDES

Las fincas ubicadas en las zonas de la ciudad no servidas (parcial o totalmente) por las redes de agua corriente o cloacas, deberán tener instalaciones de salubridad con biodigestores o fosas sépticas y pozo negro, con instalaciones que serán realizadas de acuerdo a lo determinado por ésta Ordenanza y de forma tal, que a posteriori sea posible hacer las conexiones de agua y de cloacas, sin modificar las instalaciones internas.

Deberá realizarse la presentación de la documentación técnica de la instalación ante el Ente prestatario del servicio, para la verificación e inspección de que la obra reúne las condiciones para, en un futuro, ser conectada al servicio si fuera extendida la red por el frente de parcela

Queda prohibido lanzar en la vía pública como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.

90.1.5.1 CÁMARA SÉPTICA

En las zonas que no existan servicios, se colocará una cámara séptica que tendrá una capacidad interior mínima de 750 litros, de 250 litros por persona entre 10 y 50 ocupantes, y 150 litros por persona, cuando exceda de 50 ocupantes.

En caso de cámaras sépticas hechas en el lugar, la altura del líquido dentro de la fosa, oscilará entre 1,00 m y 3,00 m, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara superior de la tapa, un espacio libre de 0,20 m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera por medio de caños de ventilación. El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, deberá quedar sumergida en el líquido por lo menos en una profundidad no menor de 0,40 m y no mayor de 0,80 m.

Iguals características tendrá el caño de salida y además se le colocará un conducto de ventilación comunicando con la salida del aire anteriormente determinado.

La tapa o cubierta de la fosa, tendrá una boca de acceso de 0,60 m x 0,60 m, de ajuste hermético. Esta fosa séptica podrá ser sustituida por un pozo de 1,00 m de diámetro y unos 3,00 m de profundidad que llene las mismas características de las cámaras.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

A corta distancia de la fosa y formando un conjunto con ella, se ubicará el pozo negro.

90.1.5.2 POZO NEGRO

Estos pozos distarán por lo menos 1,50 m de la línea divisoria entre predios y 10,00 m mínimos de cualquier pozo de captación de agua.

Para hacer un nuevo pozo, es necesario solicitar permiso a la Dirección de Obras Particulares.

La excavación podrá llegar hasta la napa freática, pero no deberá afectar el extracto impermeable que sirva de techo a la primera napa semisurgente.

Cubierta del Pozo Negro: Se cubrirán únicamente con una losa de hormigón armado de 10 cm de espesor como mínimo y se colocará una boca hermética de acceso de 20 x 20 cm como mínimo, para su desagote.

Muros del Pozo: El pozo será calzado con mampostería de 0,15 m de espesor, con ladrillos colocados en forma de nido de abejas, con dos hiladas de tope de 40 cm, o en su defecto, se adoptará el tipo de calce que requiera la resistencia del terreno.

Ventilación del Pozo: Tendrá una ventilación de 0,10 m de diámetro que se ubicará de acuerdo a las prescripciones del Reglamento de Obras Sanitarias de la Nación.

90.1.6 REJILLAS DE ALBAÑAL

Declárase obligatoria la instalación de disposiciones especiales interceptoras de roedores, en las bocas de albañales o desagües que comuniquen al exterior y que se encuentran al nivel de la calle o vereda, cuando el Departamento Ejecutivo lo creyere conveniente.

90.2 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Se establecen las condiciones mínimas que deberán cumplir las instalaciones eléctricas para garantizar la seguridad y la confiabilidad de su funcionamiento.

Las disposiciones contenidas en este Código se aplican al proyecto, ejecución mantenimiento y verificación de instalaciones eléctricas de iluminación pública o privada de Baja Tensión.

Las instalaciones eléctricas deberán diseñarse de acuerdo al uso previsto en el Proyecto de Obra o de Instalación propiamente dicho y garantizar así, el cumplimiento de las exigencias básicas y en particular la protección, la seguridad de las personas y los bienes, y el correcto funcionamiento de aquellas.

90.2.1 PRINCIPIO DE SUSTENTABILIDAD EN LOS PROYECTOS

- a. Ahorro de energía
- b. Limitación de demanda energética.
- c. Disposiciones sobre eficiencia energética

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

90.2.2 EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

Los proyectos de Obra Nueva de importante envergadura (Edificios Públicos, PH, Hoteles, Clubes, Hospitales, Clínicas, Edificios de Oficinas de más de 10.000 m², entre otros) o en Altura y cuando la Autoridad de Aplicación por reglamentación así lo implemente, deberán incorporar un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

En el diseño de las instalaciones eléctricas, para los casos en que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, deberá incorporarse un sistema de medidores eléctricos en los tableros para monitorear el consumo eléctrico.

90.2.3 CONTRIBUCIÓN MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán, en el Proyecto de las Obras, sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por Soluciones Alternativas que contribuyan a la sostenibilidad.

90.2.4 DISPOSICIONES SOBRE INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN INMUEBLES

Las instalaciones eléctricas se deberán proyectar teniendo en cuenta la protección y seguridad de las personas, el desarrollo sustentable, la preservación del medio ambiente y el correcto funcionamiento de las mismas para el uso previsto.

En todos los casos, deberá disponerse de una instalación de acometida y medición, según el nivel de tensión de suministro.

En caso de suministros agrupados en un mismo edificio, se deberá prever un espacio o local para disponer las instalaciones de acometida y medición de las distintas unidades funcionales que lo componen.

90.2.5 ALCANCES DE LA NORMATIVA APLICABLE

La Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles de la Asociación de Electrotecnia Argentina: AEA 90364; y la Disposición de la Administración Provincial de Energía: APE 122/98 o aquellas que pudieran dictarse en el futuro, modificando o ampliando las citadas, serán las rectoras de los proyectos y las obras de las instalaciones eléctricas de iluminación, de fuerza motriz y/o de calefacción en inmuebles.

Las mismas tendrán alcance en la consideración de los circuitos en función de los distintos tipos de tensión, y de acuerdo sus clasificaciones por usos a los que estén proyectados.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Se deberán considerar todos los principios de seguridad para instalaciones eléctricas de acuerdo a lo especificado en las reglamentaciones.

90.2.6 INSTALACIONES DE LUZ DE EMERGENCIA ANTE CORTES DE CORRIENTE

Deberán poseer sistemas de alimentación, de encendido y de niveles mínimo de iluminación en función de la reglamentación específica.

Deberán ser colocados en los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública y en ascensores, en los lugares y edificios que a continuación se detallan:

Edificios administrativos del estado- auditorios- estudios radiofónicos- estudios de televisión- salas de baile- teatros- cines- circos- atracciones permanentes- estadios abiertos o cerrados- hotel- edificios de sanidad (hospitales- sanatorios- clínicas)- bares- restaurantes- templos religiosos- museos- centros de exposiciones- centros comerciales- edificio de propiedad horizontal que tenga zonas comunes, sean multifamiliares, de oficinas u otros usos.

En los edificios de sanidad, cuando cuente con locales en los que se practique la cirugía deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico que se está llevando la intervención quirúrgica con un tiempo de conmutación de la fuente de alimentación menor de 0,5 segundos (baterías, o UPS).

90.2.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE GRUPOS ELECTRÓGENOS

Se incluye en esta denominación a cualquier sistema de generación de energía eléctrica constituido por una máquina motriz y un generador o por cualquier otro sistema equivalente o similar, para la generación de energía eléctrica.

Las condiciones de montaje, instalación, maniobra y protección serán seguras para el equipo, sus accesorios, los operadores, las personas y los bienes que puedan encontrarse en el local así como en el edificio y predio al que sirve.

Se los instalará en locales apropiados, con adecuada ventilación, natural o forzada, tanto para el ingreso del aire requerido como para la evacuación de los gases de escape y del aire de enfriamiento. Los locales de instalación de grupos electrógenos no afectarán la seguridad de las vías de circulación del edificio, (tanto normales como de emergencia evacuación).

Tanto las condiciones que requiere el local donde sea alojado, como las especificaciones técnicas del equipo, el combustible utilizado y su almacenamiento, la evacuación de gases, el sistema de arranque y funcionamiento en general, se ajustarán a las disposiciones y reglamentaciones de la normativa descripta en el artículo 90.2.5

90.3 INSTALACIONES DE GAS Y SUPERGAS

Para las instalaciones de Gas, se respetarán las Ordenanzas vigentes y el Reglamento de Gas y Supergas del ENARGAS y de la Empresa prestataria.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

90.3.1 LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS

Se cumplirán las exigencias impuestas por el Organismo distribuidor de gas natural en la ciudad, en función a las normas reglamentaciones impuestas por el Ente Nacional Regulador de Gas.

Todo local que tenga un artefacto para gas que no sea de tiro balanceado, tendrá rejillas de ventilación permanente. Estas se colocan en el tercio inferior (a una altura máxima de 0,30 m. desde el nivel de piso) y en el tercio superior de las paredes (con una altura mínima de 1,80 m. desde el nivel de piso). La superficie de las mismas dependerá del tipo y consumo de cada artefacto.

Todos los calentadores estarán conectados a conductos para evacuar los gases de la combustión que rematarán sobre el techo del edificio o al exterior de un patio y ventilarán mínimamente a tres o cuatro vientos según corresponda.

90.4 LOCALES PARA INSTALACIONES Y MEDIDORES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS

- a. Todos los edificios nuevos deberán suministrar a las empresas de servicios públicos locales, espacios para instalación de gabinetes o armarios, conductos, permisos de paso de instalaciones o similares, requeridos para la prestación de los servicios de energía, salubridad, gas, comunicaciones, señalización luminosa y alumbrado público, de acuerdo con los requerimientos que dichas empresas formulen. Se incluyen en esta obligación las ampliaciones y modificaciones de edificios existentes.
- b. Los locales para medidores de electricidad no comunicarán con otros locales que contengan instalaciones de gas. La ubicación de los medidores y sus gabinetes deberá cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.
- c. Los locales para medidores de gas no comunicarán con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares. La ubicación de los medidores y las aberturas de ventilación deberán cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.
- d. Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de energía eléctrica se destinarán a cámaras, centros de transformación, equipos de maniobra o medición. Deberán ser cerrados, con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente, u otros materiales equivalentes, con puertas de abrir hacia afuera y cerradura de seguridad, todo ello certificado por la empresa pertinente.
- e. El propietario podrá proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas, siempre que cuenten con la conformidad de la empresa pertinente.
- f. La ubicación de los medidores de Agua Potable será sobre Línea Municipal, en caja vertical o en batería de medidores, no permitiéndose la instalación de medidores en veredas para las Obras Nuevas o Ampliaciones de Obra que se interconecten al servicio.
- g. Los locales donde se encuentren pozos de bombeo o sistemas de elevación de agua en edificios, deberán ser aprobados con conformidad previa, por parte de la prestataria del servicio.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- h. Los edificios con protección patrimonial, con previa evaluación, podrán exceptuarse de estos requisitos.

90.5 INSTALACIONES PARA INFLAMABLES

90.5.1 ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS

Para el almacenamiento subterráneo de combustible líquido se deberán usar tanques capaces de resistir las solicitaciones que resulten de su empleo y emplazamiento, los cuales deberán ser certificados por organismos competentes, en función a lo requerido, en cada caso, por la Autoridad de Aplicación.

Según la clase de combustible líquido, será el tipo de tanque o depósito que lo almacene:

- Para nafta, bencina, alcohol, solvente y similares, el tanque será metálico.
- Para kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil y similares, el tanque será metálico o de hormigón armado.

Un tanque, cualquiera sea el material en que está construido, puede ser dividido interiormente por tabiques formando compartimentos, pero el conjunto de estos es considerado como una unidad a los efectos del volumen o capacidad del tanque.

Los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido, tendrán características constructivas según el tipo de material en el que sean construídos.

Prohibiciones y prescripciones:

- Queda prohibida la colocación de tanques bajo las aceras y/o pavimento de las calzadas
- Cuando para la instalación de los tanques de combustible surja como necesario el corrimiento y/o desplazamiento de instalaciones de conducción y/o transporte de fluidos, o éstas quedaren situadas debajo de aquellos, el titular de la boca de expendio deberá acompañar con la solicitud, la autorización expresa del organismo o empresa propietaria y en su caso realizar a su costa los trabajos que éstas exijan para asegurar el reemplazo y/o mantenimiento de dichas instalaciones
- Un tanque subterráneo para combustible líquido no podrá ubicarse cercano o debajo de un local donde haya motor a explosión, hogar, horno, fragua, hornalla u otro tipo de artefacto a fuego abierto, salvo si se cumplen las normas que siguen:
 - o Debajo de un local habitable siempre que la boca de acceso al tanque esté en un local no habitable;
 - o Debajo de cualquier otro local, incluso salas de calderas u hornos, siempre que ninguna parte del tanque diste, horizontalmente, menos que 2,00 m del perímetro exterior de un hogar donde queme el combustible. Podrá reducirse esa distancia a 1,00 m, únicamente, cuando el tanque esté ubicado debajo de otro local separado de la sala de calderas u hornos, por un muro de ladrillos o de hormigón armado de 0,30 m y 0,10 m de espesores mínimos respectivamente, y dicho muro llegue a no menos que 1,00 m debajo del solado que contiene esos artefactos;

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Bocas para la carga y medición: La boca para la carga de combustible deberá estar instalada en el interior del predio.

Las bocas de carga y/o de medición no se ubicarán dentro de locales cerrados debiendo instalarse en zonas abiertas y ventiladas.

La ubicación de la boca de carga permitirá que el vehículo tanque no rebase la Línea Municipal durante la descarga además de no entorpecer el ingreso o egreso de otros vehículos.

Las bocas de carga y/o de medición se ubicarán en el interior de un área que posea rejilla perimetral conectada a un interceptor-separador de hidrocarburos de diseño y capacidad, capaces de impedir que el combustible fluya hacia la calle y al sistema de desagüe ante un eventual derrame.

El marco y la tapa de la boca de carga serán de acero fundido y estarán a nivel del piso del predio. La tapa poseerá un dispositivo de cierre a rosca o bayoneta de modo que solo pueda ser abierta con un implemento especial.

Separación desde los tanques: los tanques cilíndricos, verticales, prismáticos y los de forma irregular se consideran limitados por todos sus paramentos o caras exteriores. Los tanques cilíndricos horizontales se considerarán limitados en su mitad inferior como los anteriores y su mitad superior por el prisma imaginario que los circunscribe. Se cumplirán las siguientes separaciones:

1. *Paramento o cara lateral o superior:* Entre el paramento o cara lateral o superior de un tanque y la L.M., eje divisorio entre predios, paramentos de Muros o tabiques expuestos al aire o el solado terminado, habrá una distancia mínima de 1,00 m con una capa de tierra no menor que 0,60 m de espesor. El espesor de la tapada podrá ser ocupado en la medida necesaria para emplazar la cámara o túnel de acceso a la tapa del tanque o para la construcción del solado del local situado encima siempre que en el cálculo de éste haya sido previsto una sobrecarga de 600 Kg/m². Podrá ser ocupado, asimismo, por partes estructurales del edificio (fundaciones, muros, columnas, rejas) que sin transmitir esfuerzos al tanque se aproximen a sus caras hasta no menos que 0,10 m. En caso de haber más de un tanque la separación entre uno y otro no será menor que 1,00 m de tierra o 0,30 m de mampostería de ladrillos macizos u hormigón o cualquier otro material de equivalencia térmica aceptado por la Autoridad de Aplicación;
2. *Paramento o cara inferior:* para el caso de hidrocarburos pesados (fuel-oil, diesel-oil) la Autoridad de Aplicación podrá aceptar su ubicación sobre locales, siempre que tanto el proyecto, como la verificación – mediante la intervención de la Autoridad inspectora - del local en el que se ubicará, aseguren una aislación térmica, ventilación adecuada y la inexistencia de filtraciones.

Capacidad de los Tanques Subterráneos para combustible Líquido: La capacidad máxima de cada tanque o conjunto de compartimentos que conforman un tanque podrá ser aprobado con una tolerancia del 5% de los siguientes valores:

- Para nafta, bencina, alcohol, solvente o similares 20.000 litros;
- Para kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil, similares y sus mezclas 50.000 litros.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

El almacenamiento máximo de combustible líquido por distintos usos, será:

- Para estación de servicio.....100.000 litros
- Para garaje 20.000 litros

Este almacenamiento podrá ser incrementado a razón de 20 litros por cada metro cuadrado de "lugar de estacionamiento", hasta un máximo de 50.000 litros.

Una mayor capacidad de almacenamiento se autorizará previa justificación mediante control de venta o consumo. Cuando haya almacenamiento de distintos hidrocarburos se podrán equiparar en la relación de 1 litro de nafta, bencina, alcohol, solvente o similar, por 3 litros de los de otra mezcla, siempre que la suma total no exceda la máxima permitida.

90.5.2 DEPÓSITOS AÉREO DE INFLAMABLES

Los depósitos de inflamables (exceptuando los tanques subterráneos, de estaciones de Servicio), no se ubicarán en subsuelos, ni podrán construirse sobre ellos. Deberán ajustarse a los siguientes requerimientos particulares:

a. Para más de 200 litros y hasta 500 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes.

1. Deberán poseer piso impermeable y estanterías antichispas e incombustibles, formando cubeta capaz de contener un volumen superior al 100 % del inflamable depositado cuando éste no sea miscible en agua; si fuera miscible en agua, dicha capacidad deberá ser mayor del 120 %.
2. Si la iluminación del local fuera artificial, deberá poseer lámpara con malla estanca, y llave ubicada en el exterior.
3. La ventilación será natural, mediante ventana con tejido arrestallama o conducto
4. Deberá estar equipado con cuatro matafuegos de CO₂ de 3,5 kg de capacidad cada uno, o con un mínimo de 2 extintores de capacidad mínima 40B, emplazados a una distancia no mayor que 10m. del acceso al depósito.
5. Deberá estar separado del resto de los usos por muros resistentes al fuego RF120 como mínimo. Las puertas deberán tener la misma resistencia.

b. Para más de 500 litros y hasta 1.000 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítem 1), 2) y 3) del inciso a), y además:

1. Deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos una distancia no menor de 3 m, valor éste que se duplicará si se tratara de separación entre dos o más depósitos de inflamables.
2. La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO₂ de accionamiento manual externo o un matafuego a espuma mecánica, sobre ruedas, de 150 litros de capacidad, según corresponda o bien un sistema fijo o de extinción gaseosa por inundación total.

c. Para más de 1.000 litros y hasta 10.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítem 1), 2) y 3) del inciso a) y además:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

1. Deberán poseer dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito, se puede alcanzar, por lo menos uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego que pudiera producirse. Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llave.
2. Independientemente de lo determinado en el ítem 1) del inciso a), el piso deberá tener pendiente hacia un punto opuesto a los medios de salida, el que deberá contar con un sumidero conectado mediante sifón de 100 mm de diámetro, con sello hidráulico (para que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado). Mediante el sifón deberá ser conducido a un estanque subterráneo, cuya capacidad mínima deberá ser del 150% de la capacidad de almacenaje.
3. La distancia mínima a otro ambiente con otro uso, vía pública o lindero, será función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3 m para una capacidad de 1.000 litros, adicionándose 1m por cada 1.000 litros o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad. La distancia de separación resultante se duplicará cuando se trate de depósitos de inflamables. La instalación de extinción deberá estar equipada con dos bocas de 65 mm de diámetro nominal, a una presión mínima de 65 m por columna de agua. Esta presión permitirá la utilización de boquillas para generar niebla de agua u operar lanzas generadoras de espuma.
4. Si el depósito posee hasta de 5.000 litros de inflamable de primera categoría, podrá operar una sola boca o línea, para mayor capacidad se proyectarán dos bocas para que operen simultáneamente. Se deberán colocar en ambos casos, además los matafuegos correspondientes.

90.6 LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS

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

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

90.7 INTERCEPTORES DE HOLLÍN

Toda chimenea nueva o existente deberá ser provista de un dispositivo para interceptar el hollín, aprobado por la Dirección de Obras Particulares.

El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza, y estará construido con materiales resistentes a la acción reductora de los gases evacuados de la combustión. La

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

terminación de la chimenea debe tener la altura y la ubicación necesaria para no causar molestias a los vecinos ni a los locales de la misma propiedad.

90.8 PARARRAYOS

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por su altura y características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.-

90.9 SERVICIOS DE SANIDAD

La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.-

91 OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS

91.1 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS

Todo propietario adoptará las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

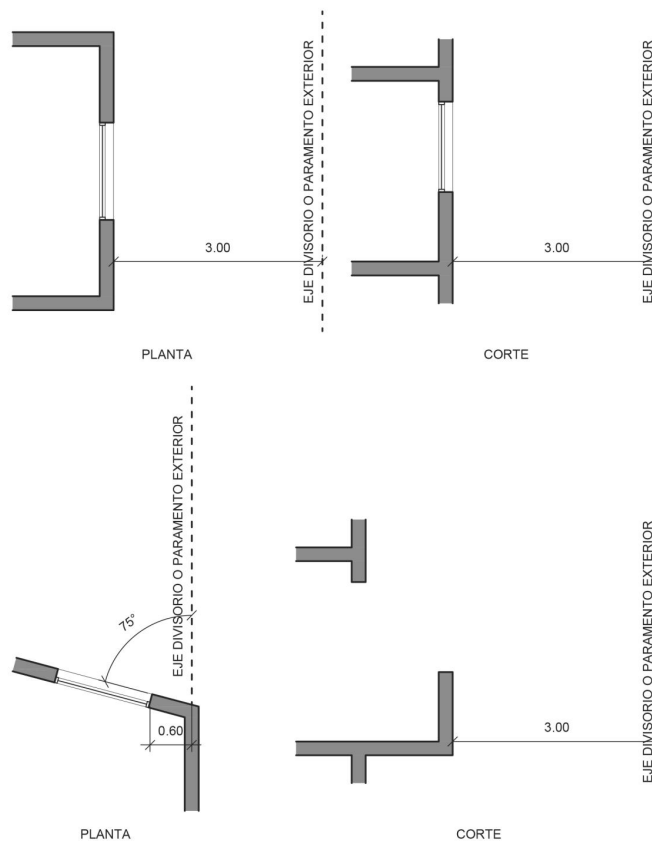
91.2 APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO O EN MURO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO.

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga la exigida por este Código, si el propietario lindante presta acuerdo, se podrá practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero. Dichos vanos se deberán cerrar con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5 mm, en paños de 20 cm de lado o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano restará a no menos que 1,80 m por sobre el solado del local.

91.3 VISTAS A PREDIOS LINDEROS

No se permitirá vistas a predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de ángulo no menor de 75º respecto al citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menos distancia de 3,00 m de eje divisorio entre predios, con la excepción establecida mas arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2,00 m medidos desde el piso.-



91.4 INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

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

- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- Canchas para juegos de bochas, de pelota y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- Todo aquello que sea especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.-

91.5 INSTALACIONES QUE TRASMITAN CALOR O FRÍO

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes, o de predios, aunque sean del mismo dueño.-

91.6 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- a) Canteros o jardineras sino se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán retirarse del muro divisorio unos 0,20 m por los menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0,50 m del muro y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.-

91.7 MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética o así lo determine la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización y control.

91.8 USOS QUE PRODUCEN MOLESTIAS

Se deberán implementar soluciones constructivas "caja dentro de caja" con pisos flotantes y muros aislados térmica y acústicamente (sistema MASA- RESORTE -MASA). Asimismo, las salas donde se ubiquen instalaciones o equipos que pudieran producir vibraciones o ruidos deberán contar con tratamientos fonoabsorbentes interiores.

91.9 ÁRBOLES

El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia.

En el caso que el predio lindero fuera afectado, el propietario perjudicado puede exigir que las plantas sean retiradas, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.

Las diferencias presentadas entre propietarios, deberán ser salvadas ante la justicia ordinaria, pudiendo el municipio intentar una mediación para evitar dicha instancia.

92 SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación, cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones tecnológicas, constructivas, habitabilidad, higiene y seguridad, den resultados satisfactorios. Queda facultada la autoridad de aplicación a dictar la resolución de aceptación correspondiente a cada caso, si así correspondiera.

92.1 COMPROMISO DERIVADO DEL PEDIDO DE APROBACIÓN DE MATERIALES O SISTEMAS

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

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

92.2 FISCALIZACION DE MATERIALES Y SISTEMAS

La Autoridad de Aplicación queda facultada para fiscalizar el ajuste de los materiales, productos de la industria y sistemas normalizados, a las Normas y Reglamentos que sirvieron de base a sus respectivas aprobaciones.

92.3 SISTEMAS, MATERIALES Y PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA ACEPTADOS

La Autoridad de Aplicación al aceptar un sistema, material o producto de la industria no contrae obligación alguna respecto de los mismos, pudiendo, cuando razones técnicas lo aconsejen, disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material, producto de la industria o cualquiera de sus partes, anulando parcial o totalmente la aceptación acordada si lo juzga necesario.

92.4 USO OBLIGATORIO DE DETERMINADOS MATERIALES

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria normalizados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no normalizados.

93 CONSTRUCCIONES PRECARIAS

No se permitirá la construcción de viviendas precarias dentro del Ejido Municipal.

94 CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Además de las construcciones industrializadas y/o prefabricadas que sean consideradas como construcción tradicional por los organismos nacionales, podrán instalarse en las zonas urbanas de la ciudad, aquellas que apruebe la Dirección de Obras Particulares en función de la documentación que ésta requiera analizar.

Para la aprobación de las construcciones mencionadas en el párrafo anterior, se deberán presentar detalles constructivos, planta de distribución y ensayo de los materiales usados y toda otra documentación que la Dirección de Obras Particulares considere necesaria. Los ensayos y certificaciones deberán estar visados por Instituciones Oficiales o bien Institutos Privados de reconocida capacidad técnica.

95 DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

Una dependencia unida a una unidad de vivienda podrá ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a. La altura máxima de edificación sea de 3,00;
- b. La superficie cubierta máxima sea de 10,00 m²;
- c. La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00 m, salvo cuando existan muros divisorios cortafuego;
- d. No será visible desde la vía pública.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

96 OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

Para realizar una obra provisoria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de utilización.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para autorizarla fijando el plazo máximo de permanencia de las obras provisorias para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a. Plataformas, o tribunas para inspeccionar o examinar, tablados para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares;
- b. Quioscos, decoraciones y afines para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras con permiso concedido. Estas construcciones deberán retirarse antes de la terminación de dichas obras.

97 MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

La autoridad de Aplicación se halla facultada para autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias establecidas referidas a la protección contra incendio.

98 PRESCRIPCIONES PARA DETERMINADOS USOS EN EL PROYECTO

Serán de aplicación a las prescripciones básicas de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad con el cumplimiento de todos los requisitos que deberán ser adaptados a la actividad para la cual están destinados.

La Autoridad de Aplicación exigirá el cumplimiento de dichas prescripciones en función de las determinadas por el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de acuerdo al siguiente criterio de clasificación de las edificaciones por su uso.

Salvo lo particularmente definido para cada uso, las Generalidades en la aplicación serán las consideradas en las prescripciones para cada tipo de local, referidas en las condiciones de Dimensionamiento, Iluminación, Ventilación, Altura, Salubridad, Accesibilidad y Medios de salida del presente Código.

98.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL PROYECTO DE EDIFICACIONES

1. COMERCIAL

- Mayorista

- * Establecimiento Destinado a Fraccionamiento, Envasado y/o Empaquetamiento de Productos Alimenticios y/o Bebidas
- * Depósitos y/o Venta al Por Mayor de Productos Alimenticios y/o Bebidas Envasadas
- * Depósito de productos perecederos.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- *Productos perecederos por contables*

- *Productos Lácteos*

- * Maduradero de frutas

- * Venta de carnes en subasta pública

- * Venta al detalle

- * Súper Tienda, Autoservicio de Productos No Alimenticios y Comercios con Acceso al Público y No Expresamente Clasificados

- Minorista

- * Galería de Comercios

- * Comercios de Productos Alimenticios

- * Comercio de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados. No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas

- * Proveeduría

- * Supermercados Totales, Supermercados y Autoservicios de Productos Alimenticios

- * Mercado de Puestos Minoristas

- * Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas

- * Comercio de Venta al por Menor en Estaciones Servicios de Transporte

- * Comercios que Elaboran Productos Alimenticios de Venta Inmediata

- *Elaboración y venta de Pan*

- *Elaboración y Venta de pastas frescas*

- *Elaboración y Venta de pizzas, empanadas, postres y afines*

- *Elaboración y venta de helados, o productos afines*

- *Preparación, distribución y venta ambulante de Infusiones*

- * Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros

2. ESPECTÁCULOS, RECREACIÓN y ESPARCIMIENTO

- * Sala de Patinaje. Pista y Sala

- * Salón para Juegos de Azar

- *Salón con permanencia del público*

- * Locales de Baile

- Representaciones y/o Exhibiciones

- * Cine

- * Cine - teatro

- * Auditorio

- * Teatro

- * Salón de exposiciones. Museos

- * Salón de conferencias audiovisuales

- * Edificios o instalaciones para reunión al aire libre

- Servicios y Actividades Deportivas

- * Club con instalaciones al aire libre

- * Gimnasios

- * Natatorios

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

* Polígono de Tiro

* Estadios de Fútbol

- Espectáculos y Diversiones Públicas (Usos Asimilables)

- *Aditamento fijo (quiosco) en locales espectáculo (actividad accesoria)*
- *Casa de fiestas privadas infantiles*
- *Sala de apuesta hípica*
- *Sala de loto bingo, loto familiar o loto de salón*
- *Biblioteca local*
- *Billares y pool (actividad accesoria)*
- *Bowling (actividad accesoria)*
- *Calesita*
- *Cancha de tenis*
- *Cancha de tenis, paddle*
- *Cancha de frontón c/raqueta (squash)*
- *Cancha de mini-fútbol y/o fútbol cinco, hockey, volleyball, hándbol.*
- *Práctica de Golf*
- *Casa de fiestas privadas*
- *Teatro independiente*
- *Circo Rodante*
- *Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas*
- *Club deportivo con instalaciones al aire libre*
- *Cancha de Golf*
- *Club de cultura*
- *Estudio de filmación*
- *Estudio de radio con concurso de público*
- *Estudio de radio sin concurso de público*
- *Estudio de televisión con concurso de público*
- *Estudio de televisión sin concurso de público*
- *Estación de radio*
- *Estación de televisión*
- *Estudio de grabación de sonido sin concurso de público*
- *Instituto de enseñanza (natación) con pileta de natación para uso exclusivo de enseñanza*
- *Salón de milonga*
- *Local de baile I: hasta 1000m2 de superficie cubierta*
- *Local de baile II: más de 1000m2 de superficie cubierta*
- *Local de baile actividad Complementaria (20% de superficie total)*
- *Local de música canto y variedades*
- *Café - concert*
- *Museo clase I - Colecciones permanentes y temporarias*
- *Museo clase II- Condicionado por el inmueble*
- *Permiso de música y/o canto de 20 a 2hs sobre transformación complementaria. Café, bar, whiskería, lácteos, etc.*
- *Permiso de música y/o canto de 20 a 2hs. con transformación complementaria. Café, bar, whiskería, lácteos.*

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- *Natatorio*
- *Juego de bolos*
- *Sala de patinaje sobre hielo*
- *Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general. (manifiesto ruido)*
- *Sala de recreación*
- *Salón de conferencias*
- *Salón de exposiciones*
- *Salón de juegos (excl. juegos de azar)*
- *Salón de juegos de mesa*
- *Salón de juegos manuales*
- *Pista para rodados infantiles*
- *Feria infantil*
- *Salón de actividades psicomotrices infantiles*
- *Juego mecánicos infantiles*
- *Peña*
- *Tiro, polígono acústicamente aislado*
- *Asociación mutual*
- *Asociación gremial*
- *Asociación profesional*
- *Corporaciones*
- *Cámara*
- *Centro de exposiciones*
- *Centro de eventos*
- *Sala audiovisuales*
- *Templo*
- *Biblioteca central*
- *Autocine*
- *Estadio*
- *Cartódromo*
- *Parque de diversiones*
- *Campamento*
- *Tiro (club de)*
- *Autódromo*
- *Hipódromo*
- *Jardín Botánico*
- *Jardín zoológico*
- *Acuario*
- *Planetario*

3. EDUCACIÓN

- **Escuela primaria**
- **Escuela secundaria**
- **Escuela de Educación Especial**

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Escuela con Internado (con o sin Educación Especial)
- Escuela de Adultos, instituto terciario
- Establecimientos de Educación Técnico Profesional
- Establecimientos de Educación permanente de Adolescentes y niños
- Establecimientos de Educación a Distancia
- Escuela infantil, jardín de infantes, jardín maternal
- Instituto de enseñanza para menores hasta 17 años
- Instituto de enseñanza para menores de 5 años a 8 años
- Usos Asimilables (a los anteriores):
 - Guardería Infantil
 - Jardín de Infantes
 - Escuela Infantil
 - Escuela, colegio con internado
 - Establecimiento de educación primaria
 - Establecimiento de educación media
 - Establecimiento universitario y superior no universitario
 - Instituto de enseñanzas-academias
 - Instituto técnicos, academias, enseñanza especializada
 - Instituto de investigación sin laboratorio
 - Instituto de investigación con laboratorio
 - Campus Universitario

4. ALOJAMIENTO

- **Servicios de Alojamiento No Turístico**
 - * Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes, uso asimilable parador
 - * Residencia para estudiantes
 - * Residencia o establecimiento geriátrico
 - * Establecimiento de residencia para adultos mayores
 - * Albergue transitorio
- **Servicios de Alojamiento Turístico**
 - * Hotel
 - * Hotel Residencial
 - * Apart-Hotel
 - * Hostal
 - * Hostel, albergue, posada.
 - * Hospedaje

5. SANIDAD

- Establecimiento de Salud sin Internación (ESSI)
- Establecimiento de Salud de Diagnóstico sin Internación (ESDSI)
- Establecimiento de Salud de Tratamiento sin Internación (ESTSI)
- Establecimiento de Salud con Internación (ESCI)
- Establecimiento de Salud Especializado en Pediatría con Internación (ESEPCI)

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Establecimiento de Salud Especializado en Salud Mental con Internación(ESESMCI)
- Establecimiento de Salud Especializado en Maternidad con internación (ESEMCI)
- Establecimiento de Salud Especializado con Internación (ESECI)
- Establecimiento de Salud Especializado en Tercera Edad Con Internación (ESETECI)
- Establecimiento de Salud de Atención Complementaria (ESAC)

* Usos para Servicios de Prestaciones de Estética

6.

SERVICIOS

- Automotor y el Transporte

- *Garajes*

- *Estacionamiento destinado a bicicletas*

* Estación de Servicio

* Playa de Estacionamiento Descubierta

* Depósito, Exposición y Venta de Automotores

* Estaciones de Vehículos Automotores para Transporte de Pasajeros y Empresas de Aeronavegación

* Talleres para Armado y/o Montaje y/o Carrozado y/o Tapizado y/o Reparación de Vehículos Automotores

* Depósito de automotores

* Lavadero Mecanizado, Automático o Semiautomático de Automóviles

* Estación Terminal en Líneas de Transporte Público Urbano Automotor

* Estación Intermedia en Líneas De Transporte Público Urbano Automotor

- Servicio de Velatorio

- *Usos Asimilables (a los anteriores)*

* Servicios Generales

- *Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.*

- *Alquiler de películas*

- *Agencia de información y noticias*

- *Casa de cambio-agencia de seguros*

- *Oficina comercial*

- *Banco casa central*

- *Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas*

- *Báscula pública*

- *Estudio y laboratorio fotográfico*

- *Agencia de taxímetros*

- *Agencia de remises*

- *Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas*

- *Mensajería en motocicleta y bicicleta*

- *Estación de servicio-combustibles líquidos*

- *Estación de servicio- Gas Natural Comprimido (G.N.C.)*

- *Garaje comercial*

- *Guardería Náutica*

- *Playa de estacionamiento*

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Empresa de publicidad
- Agencia de trámites ante organismos administrativos
- Peluquería y barbería
- Salón de belleza (1 o más gabinetes)
- Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito
- Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos)
- Estudio profesional
- Oficina consultora
- Centro de procesamiento de datos y tabulaciones
- Lavadero automático de vehículos automotores
- Lavadero automático de vehículos manuales
- Editorial sin depósito ni imprenta
- Galería de arte
- Peluquería y otros servicios para animales domésticos
- Escuela para pequeños animales
- Pensionado de pequeños animales
- Agencia de lotería nacional, prode, etc
- Agencia de loterías provinciales
- Bolsa de valores y de comercio
- Personales directos en general (con indicación del tipo de actividad)
- Agencia comercial de servicios eventuales
- Empresa de servicio de seguridad
- * Complementarias en Estaciones de Servicio
 - Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores)
- * Servicios Públicos
 - Policía (comisaría)
 - Penitenciaría reformatorio
 - Oficinas públicas con acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.
 - Oficinas públicas sin acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.
- * Transportes
 - Expreso de carga liviana (taxi flet) con estacionamiento
 - Estación terminal de ómnibus y colectivos de media distancia
 - Estación intermedia para transporte público urbano-automotor
 - Estación de transporte pre y post aéreo
 - Centros de concentración logística (CCL). Ver Ley N° 4.475, B.O. N° 4.079 y Ley N° 4.348
 - Terminal de ómnibus de larga distancia
 - Estación intermedia de transporte público urbano automotor
 - Centro de transferencia
 - Plataforma de transferencia (carga)
 - Estación Intermedia de Transporte de Larga Distancia

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- *Garaje para camiones con servicio al transportista*
- *Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas*
- *Terminal de carga para automotor*
- *Garaje para ómnibus y colectivos*
- *Playa y/o depósito de contenedores*
- *Estación terminal ferrocarril larga distancia*
- *Helipuerto*
- **Caballerizas**

7. DEPÓSITOS

- **Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas**
- **Talleres y/o depósitos industriales**
- *Usos Asimilables (a los anteriores)*
 - *Depósito de combustibles sólidos, carbón*
 - *Depósito de pescados y mariscos*
 - *Depósito de productos de la caza (eviscerados)*
 - *Depósito de alimentos para aves y ganado*
 - *Preparación y envasamiento de queso rallado*
 - *Depósito de aves, huevos y miel*
 - *Revisadero y envasamiento de huevos*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares*
 - *Depósito de cueros y pieles (sin tratamientos), cueros frescos*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de tierra*
 - *Depósito de rollizos*
 - *Depósito de aceites*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales comestibles*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de azúcar*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias*
 - *Depósito de carnes frescas y congeladas*
 - *Depósito de cervezas y bebidas sin alcohol/fraccionamiento y envasamiento y depósito de bebidas maltas. fraccionamiento y envasamiento en general.*
 - *Depósito de comestibles en general*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas confites, turrone, frutas brillantadas y/o confitadas*
 - *Depósito de embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de harinas y sub productos de molienda del trigo, almidón, gluten y féculas.*
 - *Depósito de manteca, crema, leche y productos similares*
 - *Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo*
 - *Depósito de quesos*
 - *Fraccionamiento y envasamiento de vinagres*

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- *Fraccionamiento y envasamiento de licores*
- *Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol)*
- *Depósito de material de laboratorio y archivo*
- *Depósito de fibras textiles, fraccionamiento de fibras textiles manual o mecánico*
- *Fraccionamiento de cintas para máquina de escribir*
- *Depósito de pinturas y barnices, fraccionamiento y envasamiento de esmaltes, lacas, masilla, tintas, pigmentos, colorantes y similares*
- *Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales*
- *Depósito de productos químicos diversos, fraccionamiento y envasamiento de productos químicos en general, no clasificados en otra parte*
- *Depósito de herboristería, fraccionamiento y envasamiento*
- *Depósito de ladrillos, cementos, cal, arena.*
- *Depósito de piedras, mármol, etc.*
- *Depósito de artefactos y artículos en general de metales no ferrosos, cobre, bronce, aluminio, plomo, cinc, estaño, níquel.*
- *Depósito de automotores, vehículos en desuso o usados*
- *Depósito de contenedores*
- *Depósito de maquinarias en desuso y repuestos*
- *Depósito de consignatarios en general*
- *Depósito de desechos de hierro, acero y otros metales*
- *Depósito de desechos en general (excluidos los de hierro, aceros y otros metales)*
- *Molienda de escorias*
- *Depósito de escorias*
- *Depósito de lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y otros refrigerantes*
- *Centros primarios y secundarios: depósito de mercadería en tránsito (automatizado).*

8. INDUSTRIAL

- * **Fabricación, Elaboración e Industrialización de Productos Alimenticios y/o Bebidas en General**
- * **Fábricas de Conservas de Frutas y Vegetales**
- * **Fabricación de Chacinados y/o Embutidos**
- * **Despostaderos de Reses de Abasto**
- * **Cámaras Frigoríficas y Establecimientos Frigoríficos**
- * **Establecimientos Industriales, Talleres y/o Depósitos Industriales**
- * **Depósitos Anexos o Complementarios de la Actividad Principal**
- * **Laboratorios para La Preparación de Productos Medicinales y/o Veterinarios**
- * **Alojamiento para Animales**
- * **Talleres de Pintura con Máquina Pulverizadora**
- * **Establecimientos Destinados a Depósito y/o Lavadero y/o Clasificación de Trapos y/o Papeles Sucios y/o Usados**
- * **Establecimientos para Recepción y/o Lavado y/o Limpieza y/o Planchado de Ropa**
- * **Depósito para ropa sucia**
- * **Establecimientos Industriales para La Fabricación de Elementos Utilizados en Servicios Funerarios**

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Usos Asimilables (a los anteriores)

- Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.
- Excavación y movimiento de tierra.
- Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes.
- Empresas de hormigón.
- Instaladores de plomería.
- Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.
- Colocadores de revestimientos.
- Empresas de pintura, decoración, yesería.
- Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265).
- Empresas de limpieza de edificios.
- Empresas de desinfección/desratización.
- Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.
- Generación de energía eléctrica.
- Transporte de energía eléctrica.
- Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).
- Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías
- Plantas fraccionamiento gases licuados.
- Suministro de vapor y agua caliente.
- Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.
- Oficinas.
- Depósitos de máquinas y útiles.
- Depósitos de máquinas viales.
- Depósito de materiales de construcción.
- Empresas de demolición.
- Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.
- Servicios de saneamiento público
- Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.
- Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)

TÍTULO 7: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS EN EDIFICACIONES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL

99 OBLIGACION DE PROTEGER

La salvaguarda y puesta en valor de los edificios considerados por las normas con valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental, que establece el Código Urbano, imponen la obligación de proteger y ordenar las conductas de los habitantes en función de la preservación del patrimonio de la ciudad y los elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

No se permitirán demoliciones de los edificios sujetos a protección de cualquier nivel catalogados o en curso.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija la Ordenanza Fiscal y Tarifaria para este tipo de contravenciones.

Los bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborados por el Código Urbano y aquellas edificaciones que mediante ordenanza pudieran ser incorporadas.

100 OBRAS DE TRANSFORMACION Y ACTUALIZACION EN EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL

En el caso de edificios de valor patrimonial, se deberá presentar las alternativas de mejoramiento de sus condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad que no desvirtúen el carácter original de la obra. El presente CE establecerá los grados de intervención posibles para cada caso.

101 ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL

Las obras de modificación podrán ser de sustitución, reconstrucción, refacción, reforma, refuncionalización, rehabilitación, renovación, restauración y transformación.

Las obras en edificios existentes que posean un valor patrimonial deberán ser orientadas, en su diseño, a los fines de mejorar las exigencias básicas establecidas en el presente Código.

Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de la norma mencionada en el presente Código, se presentará un proyecto alternativo que garantice la mayor adaptabilidad a las exigencias de seguridad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad. La propuesta deberá ser fundada y quedará sujeta a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde el punto de vista técnico de las condiciones de seguridad en caso de incendio. El proyecto de intervención será evaluado por la autoridad de aplicación para revisión y ajuste.

Cuando se modifique el uso de un local o inmueble, deberán preverse todas las condiciones establecidas para ese uso en el presente código.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales, siempre que se conserve la categoría del local asignada en los planos registrados, según la clasificación de los locales que fijan el presente Código de Edificación.

Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos de FOS, la Autoridad de Aplicación determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

102 RECOMENDACIONES Y CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL

1. Resolver de un modo armónico los principios de la preservación arquitectónica universalmente reconocidos, con los nuevos requerimientos y sus aplicaciones prácticas tanto en sus aspectos técnicos como económicos y operacionales
2. Se tendrá una visión de conjunto, entendiendo al objeto arquitectónico no de un modo aislado sino sistemáticamente, conformando una unidad con su contexto espacial urbano, su evolución temporal y su proyección hacia el futuro.
3. Conciliar la exigente visión que plantea la tecnología y la organización de la construcción contemporánea, con aproximaciones de valoración estética propias de un trabajo artesanal, y aplicación de técnicas y materiales tradicionales, dentro de la actividad contemporánea.
4. Adecuar el proyecto de modo de compatibilizar recursos y necesidades, aportando valor tanto en el planteo general como en la resolución de detalle, en los aspectos sensibles y la organización y control sobre la calidad del proceso constructivo.
5. Recuperación de la mayor cantidad de materiales, técnicas y dispositivos originales en condiciones de ser conservados, adaptando este criterio a las necesidades formuladas por el proyecto de intervención.
6. Buscar la autenticidad de la intervención a través de identificar con la intervención las partes originales y elementos de reemplazo, a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio.
7. Realizar tareas de reconocimiento material y constructivo inicial minucioso y completo, a efectos de contar con información confiable para el desarrollo del proyecto de conservación, restauración y modificación de la obra.
8. Se recomienda la realización de un registro de la condición previa a las intervenciones sea original o modificada, y de ser posible, se detectarán, identificarán y documentarán estratos históricos diferenciados. Así como todas las modificaciones no documentadas desde el inicio de la investigación.
9. Efectuar pruebas, cateos y ensayos durante la etapa de reconocimiento y diagnóstico con el objetivo de completar el relevamiento de los sistemas constructivos, de los materiales y de las estructuras, obteniendo las dimensiones no visibles. Evaluar la ubicación, profundidad y extensión de cada deterioro o desajuste y sus causas. Con especial énfasis en la estabilidad y resistencia de los elementos estructurales y no estructurales que presupongan riesgos actuales o futuros.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

10. Efectuar pruebas de tratamiento y terminación que permitirán evaluar críticamente la pertinencia de cada intervención, corregirla y/o modificarla.
11. Todas las pruebas y determinaciones serán no destructivas y se realizarán preferentemente en los sectores actualmente degradados, para no afectar los elementos originales a conservar y recuperar.
12. Se prevalecerá el respeto del sistema técnico y constructivos originales, utilizando materiales y dispositivos tradicionales en intervenciones de consolidación o completamiento y de tecnologías contemporáneas compatibles para la ampliación o la incorporación de modificaciones internas o de ampliación.
13. Incorporación de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su diversidad y enriquecimiento. En particular las instalaciones de seguridad e iluminación, que deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional, sin caer en excesos expresivos.
14. Todas las intervenciones técnicas de tratamiento y tareas de conservación serán reversibles de modo de permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológicamente superior.
15. Buscar la reversibilidad y re-aplicabilidad de las instalaciones, técnicas y materiales de la obra de intervención, donde sea técnicamente factible.
16. Todos los elementos contemporáneos que se incorporen se identificarán y quedarán registrados en la documentación de la obra. Su incorporación se hará cuidando a su vez la integración armónica entre lo original y lo agregado.
17. Preservar el valor del edificio una vez concluida la intervención, mediante la planificación y programación de las acciones de mantenimiento, para cada uno de los subsistemas que conformen el edificio.
18. Las obras deberán prever la incorporación de dispositivos (escaleras, rampas, pasarelas, elementos de sujeción y seguridad, accesos francos y seguros) que faciliten el acceso al desarrollo de las tareas de limpieza y mantenimiento preventivo y correctivo de estructuras, instalaciones, cubiertas, paramentos y todos los sectores del edificio que necesiten ser mantenidos. Se preverán fijaciones no visibles hacia y desde la cubierta, para posibilitar el acceso de mantenimiento a las fachadas.

103 GRADOS DE INTERVENCIÓN

a. **Grado de intervención 1:** Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta. Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas,

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto. Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios. Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones. Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo del Consejo Consultivo del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico.

b. **Grado de intervención 2:** Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos.

Características: Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1. Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio. Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones. El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por la autoridad de aplicación. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo. Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente. Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de su factibilidad, ante la Autoridad de Aplicación.

Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

c. **Grado de intervención 3:** Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características: Obras permitidas en los grados de intervención 1 y 2. Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación; y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías.

d. **Grado de intervención 4:** Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la Autoridad de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica. Características: La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo. Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos, y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

104 OBRAS CON PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS CON VALOR PATRIMONIAL

Para las obras nuevas o de ampliación a realizarse en parcelas adyacentes a estas Áreas de Protección Patrimonial, deberá consultarse a la Autoridad de Aplicación, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.

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

TÍTULO 8: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

105 AVISO DE OBRA

Los Constructores, Directores de Obra o Representantes Técnicos tienen la obligación, al iniciarse los trabajos de obra, de dar el aviso correspondiente a la Dirección de Obras Particulares. De igual manera deberán dar aviso, al finalizar la misma.

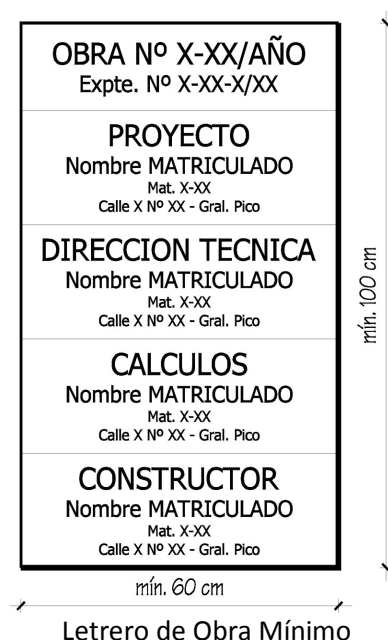
La Dirección de Obras Particulares por intermedio de su personal especializado, podrá dar líneas para construcción solo cuando el expediente de Obra se halle aprobado y los derechos correspondientes hayan sido abonados.

106 OBLIGACIÓN DE PRESENCIA EN OBRA DEL DIRECTOR TÉCNICO

Las inspecciones podrán ser realizadas por quien designe la Autoridad de Aplicación. Cuando se realicen inspecciones deberá encontrarse en la obra el Director Técnico de la misma. Cuando la obra no lo requiera, deberá ser el constructor responsable quien deberá estar presente.

107 LETRERO AL FRENTE DE LAS OBRAS DE 0,60 m x 1 m (MÍNIMO)

Al frente de cada obra es obligatorio la colocación de un letrero, en el que deberá inscribirse en caracteres bien visibles, nombres, título, matrícula y domicilio de los profesionales y constructores con sus respectivos directores técnicos que intervengan con su firma en el expediente Municipal, como asimismo, el número de permiso de obra que le corresponda.



Es imprescindible determinar en el tablero quien es el autor del proyecto, quien ejerce la Dirección y quienes realizan los cálculos y la ejecución.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario.

También es optativo inscribir la nomina de contratistas, quienes deberán ser inscriptos en caracteres menos visibles y en zona aparte.-

108 AGUA PARA CONSTRUCCIÓN

Prohíbese el uso de Agua Potable de red para la realización de construcciones nuevas, ampliaciones y/o refacciones en todo tipo de obra.

La Autoridad de Aplicación a través del concesionario del servicio, o de la misma Dirección de Obras Particulares municipal, se encuentra facultada a realizar las inspecciones necesarias a fin de constatar la existencia de provisión de agua de servicio que permita cubrir los requerimientos en la obra; y de constatarse una violación a la presente prohibición, a aplicar la sanción que corresponda según lo determine la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

109 DEMOLICIONES

109.1 GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

Todos aquellos elementos que deban ser retirados de un predio o inmueble a demoler deberán cumplir con las exigencias básicas de seguridad e higiene, para evitar poner en riesgo a las personas, su salud, el medio ambiente y evitar que su retiro genere consecuencias de responsabilidad civil o penal.

109.2 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LAS TRAMITACIONES

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haberse cumplido con respectivo trámite de iniciación de obra ante la Autoridad de Aplicación.

109.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN DEMOLICIONES

Se considerarán medidas de protecciones mínimas y obligatorias; y serán las siguientes:

- a. Los Dispositivos de Seguridad
- b. La Limpieza de la Vía Pública
- c. Los recaudos para evitar todo Peligro en la circulación del Tránsito
- d. Toda Medida Adicional de Protección
- e. Mamparas Protectoras para Demoler muros entre Predios

109.4 OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición deberá adoptar todas las medidas de protección necesarias que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

109.5 ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASOS DE DEMOLICIÓN

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora a la Autoridad de Aplicación.

109.6 RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES EN PREDIOS LINDEROS

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

109.7 EJECUCIÓN DE LA DEMOLICIÓN

A los fines de Ejecutar los trabajos de Demolición se deberá contar con los recaudos, preestablecidos mediante un Plan de Seguridad elaborado para cada caso en particular, por un profesional especializado.

110 VALLAS PROVISORIAS

110.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS VALLAS PROVISORIAS

- a) La valla provisoria se construirá con tablas o chapas, colocadas de manera tal, que impida la salida de materiales hacia la vía pública.
- b) La o las puertas que se instalen, no abrirán al exterior y se hallarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas con seguridad durante la suspensión de las tareas.

110.2 OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLAS

Antes de efectuar la demolición de un edificio existente o al proceder a la excavación de los cimientos con frente a la calle en los edificios nuevos, se colocará en toda la extensión del frente, un cerco provisorio con su correspondiente puerta.

110.3 OCUPACIÓN DE VEREDA

El cerco no podrá salir mas afuera de la mitad de la vereda. Para sobrepasar dicha ocupación se deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Particulares, indicando el motivo del pedido, tiempo estimado de ocupación y área a ocupar.

Deberá asegurarse la cómoda transitabilidad de los peatones, pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir la colocación de instalaciones para seguridad, particulares, en cada caso que lo estime conveniente.

Cuando la ocupación de la vereda sea total, deberá colocarse un pasaje de madera sobre la calzada con baranda de protección del lado de la vía pública y, asegurando el libre escurrimiento de las aguas de la calle sin que por ello se inunde el pasaje.

En todos los casos, dicha estructura, deberá ser sometida a la aprobación de la Municipalidad.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

110.4 MANTENIMIENTO DE LAS VALLAS

La autoridad de Aplicación podrá limitar, en los casos en que los cercos ocupan vereda, que los mismos permanezcan colocados solo hasta que el muro de la fachada se encuentre a 3,00 m de altura, exigiendo su remoción a partir de ese momento, y colocándose a esta altura un andamio del ancho necesario para lograr la protección de circulación peatonal.

Aquellos cercos que se encuentren en Línea Municipal, o hacia el interior del lote, podrán permanecer hasta la finalización de la obra.-

110.5 EXCEPCIONES

Cuando por circunstancias especiales, verificadas por el inspector de obras, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por el cerco para establecer el obrador de la mezcla, deberá evitarse que ésta, o los elementos que la componen, se escurran sobre la acera.

La altura mínima de las vallas será de 2,00 m.

110.6 OBLIGACION EN FRENTE CALLES PAVIMENTADAS

La colocación de la valla provisoria, es obligada en todas las construcciones o demoliciones con frente a calles pavimentadas, en las que no lo sean, se permitirá otros tabiques, sujetos a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.-

111 TERRAPLENAMIENTOS

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública, deberá ser terraplenado por capas, hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras, para que quede uniforme, no se formen estacionamiento de aguas y no se produzcan escurrimientos hacia otros predios vecinos.

Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.

112 EXCAVACIONES

a) **Desmante:** El suelo del desmante se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de aguas.

b) **Excavación que afecte a predios linderos:** Cuando se realice la excavación, deben efectuarse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.

c) **Estructuras adyacentes:** Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional matriculado.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

d) **Daños y Peligros:** Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Dirección de Obras Particulares, para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o los predios linderos.

e) **Protección contra accidentes:** A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas siempre que sean de acceso al público, también se proveerán de medios de salida en las excavaciones.-

113 TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

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

114 CIMIENTOS

114.1 SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

Se consideran terrenos consistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanco arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forme capas no menores de 1,00 m.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal, y excepcionalmente se autorizará hacerlo en el barro y en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

La Dirección de Obras Particulares queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

La Dirección de Obras Particulares para considerar un suelo apto para cimentar una construcción de Planta Baja y dos o más pisos, analizará el estudio realizado por profesional competente.-

114.2 GENERALIDADES

Los cimientos de los muros, pilares, columnas etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno.

Además, han de tomarse en cuenta deslizamientos posibles en caso de que se presuma.

Toda base deberá aislarse convenientemente para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

No es obligatorio construir el cimiento de un muro, coincidente con vanos de luz igual o mayor de 2,50 m.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

114.3 PROFUNDIDAD DE LOS CIMIENTOS

A continuación se indican las profundidades mínimas a dar a los cimientos cuando no medien factores que obliguen a profundizarlas más:

- a) Para muros de fachadas sobre la Línea Municipal y muros linderos: 1,00 m por debajo del nivel umbral dado por la Dirección de Obras Particulares
- b) Para muros interiores de mampostería de ladrillos comunes o de otro material similar que soporten cargas que no sean las del peso propio o de techos livianos de hierro galvanizado o similares: bases de columnas, 0,80 m por debajo del nivel natural del terreno, no debiendo quedar a menos de 0,60 m del piso más bajo del vecino, si lo hubiera.
- c) Para muros de sótanos: 0,50 m, medidos desde el nivel del piso terminado.-

114.4 PERFIL DE CIMIENTOS

Las tipologías y dimensiones de las fundaciones, se ajustarán a cálculo, en función de las características del suelo de apoyo y los esfuerzos a transmitir.

Las zapatas de cimientos comunes deben sobresalir como mínimo 0,075 m de cada lado del perfil del muro a que correspondan, con la limitante de los límites del terreno, en cuyo caso deberán ser excéntricas.-

114.5 CIMIENTO PRÓXIMO A SÓTANOS O EXCAVACIONES

Todos los cimientos a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrán distar del parámetro de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que se utilicen estructuras capaces de resistir el empuje.-

114.6 PILOTES DE CIMIENTOS

El pilote será mantenido en correcta situación durante la hinca.

Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal divergente de más del 2 % de su largo, el proyecto del cimiento debe ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas.

La capacidad máxima de trabajo de todo pilote, debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección a su eje longitudinal.

115 ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN

115.1 NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS

- a) Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado, y maderas, las sobrecargas para techos y entrepisos de diferentes locales según su destino: los pasos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que se establecen en el Reglamento CIRSOC 101.

b) La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones de la presente Ordenanza. En caso de usarse fórmulas nuevas, se hará constar su procedencia y justificación, la que deberá merecer la aprobación de la Dirección de Obras Particulares,-

115.2 SOBRECARGAS DE CÁLCULO EN LOS ENTREPISOS

Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entresijos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deberán consignarse en forma visible.

115.3 APOYO DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS

En muros divisorios, el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.-

115.4 PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL

Toda pieza de acero que se use en la estructura y que no esté revestida de mampostería u hormigón, deberá llevar dos manos de pintura antioxidante.

Las extremidades de las vigas de madera, que no sea de la calificada como dura y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.-

115.5 VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO

El vidrio estructural y de piso, deberá ser capaz de soportar la sobrecarga prevista.

Las juntas entre paños, o paño y piso o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.-

116 MUROS

116.1 EJECUCIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse y debe asentarse con las juntas perfectamente llenadas de mezcla.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como así mismo cemento fraguado.-

116.2 PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD

En todo muro, es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con revoque hidrófugo que alcance el contrapiso.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

116.3 TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA

Las trabas entre ladrillos o sillería deben ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada de dos hiladas y con una penetración no menor de medio ladrillo.-

116.4 ANCLAJE Y ENCADENADO DE MUROS DE ALBAÑILERÍA

Los muros que se encuentren limitados por columnas, se anclarán entre si, por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos 0,40 m.

Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas.-

116.5 PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERÍA

Los pilares y pilastras, serán contruidos con albañilería maciza y con mezcla reforzada.

En ellos no se podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes.-

116.6 DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERÍA

La parte superior de una abertura o de un vano, debe ser cerrado por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25 m en los pies derechos de la abertura.-

116.7 RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERÍA

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

Los pilares a tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente tendrán un ancho no menor de diez veces del espesor del muro a recalzar y distarán entre sí, 1,50 m como mínimo. Los pilares serán ejecutados con mezcla reforzada.-

116.8 MUROS DE HORMIGÓN O DE BLOQUES

Un muro divisorio que separe partes cubiertas o sea cargado, solo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra, salvo el caso de propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal, o bloques de 0,20 m cerámicos o de cemento con viga encadenado superior.-

116.9 ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS

Un muro que separe partes cubiertas o sea en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario tendrá un espesor mínimo de 0,30 m.-

116.10 CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio cerrado entre ambos, sea hermético.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

116.11 CARGA ÚTIL DE MUROS DIVISORIOS

Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del 50 % de su carga admisible.-

116.12 MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO

Un muro de un espesor de 0,15 m podrá servir de sostén, siempre que su altura, medida desde el nivel del piso, no sea superior a 3 m, soporte sólo un entrepiso o techo y tener una viga de cintura encadenado a la altura de la aplicación de las cargas, apoyada en pilastras de 0,30 x 0,30 m, columnas de 0,20 x 0,20 m de hormigón armado, con 4 Ø 12 mm.-

116.13 ESPESORES DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS

Los espesores de muros no cargados, no serán menores que los determinados a continuación:

a) En fachadas sobre líneas de edificación o interiores, los muros deberán ser realizados en materiales resistentes a la intemperie y que tengan una aislación termina equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30 m de espesor.

116.14 USO DE MUROS EXISTENTES

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en esta Ordenanza, en lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.-

116.15 ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS - ENCABALLADO EN EL EJE MEDIANERO

Un muro que separe partes cubiertas, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor de 0,30 m, como mínimo. En el caso de muros de 0,30 m, no se permitirán la construcción o instalación de conductos, ni se practiquen rebajas, cortes, nichos y canaletas de ninguna naturaleza, salvo las destinadas a embutir tuberías de agua corriente, gas y electricidad con profundidad máxima de 0,075 m.-

116.16 REBAJOS Y NICHOS DIVISORIOS

Se permitirá practicar en un muro divisorio medianero de espesor no menor de 0,45 m, muros divisorios de 0,30 m.

a) **Rebajos:** con una altura máxima de 2,20 m, medidos desde el solado, un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro de cada local y no más de 2,00 m, por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m.

b) **Nichos y Armarios:** con una altura no superior a 2,00 m, un ancho máximo de 0,85 m, y una profundidad que no exceda de 0,30 m, en muros de 0,45 m y 0,15 m en paredes de 0,30 m. Estos nichos y armarios estarán separados por lo menos 3,50 m entre ejes.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

117 REVOQUES INTERIORES

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados, se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.-

118 MUROS REVESTIDOS

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante anclaje con metales inoxidables.

Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes, cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.-

118.1 REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES

Los revestimientos de madera u otros materiales combustibles, solo se podrán utilizar en muros incombustibles salvo casos especiales autorizados por la Dirección de Obras Particulares

118.2 REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES

Cuando se utilices revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con material que aseguren una perfecta adherencia a los mismos.-

118.3 REVESTIMIENTOS EN LOCALES DE SALUBRIDAD

En los locales de salubridad, se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

- a) En sitios en donde se coloquen bañeras o duchas, tanto en la pared que soporta la flor de lluvia como en las laterales, el revestimiento tendrá 1,20 m de altura en general y 1,80 m por 0,90 m de ancho en donde corresponde a la flor de ducha.
- b) En lugares donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 m más alto que las canillas y 0,30 m de cada lado del artefacto.
- c) En sitios que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60 m la altura de los artefactos y 0,30 m el ancho de los mismos.
- d) En lugares donde se coloque una canilla, se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m de la canilla.

119 OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISOS

Los pisos de maderas colocados sobre tirantillos o entablonado, se colocarán a una distancia mínima de 0,20 m del contrapiso de hormigón.

Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendida entre éste y la capa aisladora horizontal, serán aislados con un revoque hidrófugo bien alisado. El espacio debajo de los pisos de madera se

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

ventilará el exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración definida con rejilla y alambre tejido, colocada opuesta al conducto.

En casos de pisos de madera colocados directamente sobre contrapiso de hormigón, éste será prolijamente revocado y aislado con cemento e hidrófugo.-

119.1 CONTRAPISO PARA PISOS ESPECIALES

Para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.-

120 TECHOS

120.1 CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obra fija, deberá cercarse con baranda o parapetos de una altura mínima de 1,00 m, que resguarde de todo peligro. Sobre el eje divisorio, deberá tener 1,80 m de altura (evitar vistas a linderas, Código Civil).-

120.2 DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartarán 0,50 m del paramento del muro medianero, contadas desde el borde más próximo del desagüe.

La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.-

120.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CUBIERTAS

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables, será ejecutada con materiales impermeables imputrescibles y malos conductores térmicos. Como terminación de cubierta, debe buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m de espesor de mampostería común.-

121 ANDAMIOS

121.1 CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS

El material de los andamios y accesorios, deberá de estar en buen estado y ser suficientemente resistente, para soportar esfuerzos. Las partes de madera tendrá fibras largas y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes metálicas de los andamios y los andamios no metálicos, no deberán estar abiertos, agrietados, debilitados, deformados ni afectados por la corrosión, los cables y las cuerdas como las demás partes de los andamios, tendrá un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que pueda soportar.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

121.2 TIPOS DE ANDAMIOS

Los andamios podrán ser fijos o suspendidos, del tipo pesado, para obras de albañilería o que demanden mucho tiempo de realización. Para revoques, pinturas, etc., podrán ser del tipo liviano. En caso de andamios suspendidos o volados, las vigas en voladizos deben ser metálicas. Los distintos sistemas de andamios deben ser autorizados por la Dirección de Obras Particulares.-

121.3 ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

Los andamios sobre la vía pública, deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisionales en cuanto a ubicación y a respetar estructuras o servicios que deban ser retiradas o movidas. En las veredas de un ancho igual o inferior a 1,50 m, y una vez ejecutado el muro del piso bajo, se retirará el andamio conjuntamente con la valla provisional, dejando una altura libre no menor de 2,50 m, cubierta con entarimado de madera o chapa.

En caso de andamios metálicos, podrán quedar en la vereda los parantes, siempre que éstos estén bien alineados y no tengan travesaños y riendas a una altura menor de 2,50 m.

Los andamios deberán ser retirados dentro de los 5 (cinco) días de terminadas las obras, y en caso de obras paralizadas, a los 2 (dos) meses de haberse iniciado la paralización. En casos contrarios la Dirección de Obras Particulares, podrá proceder al retiro por cuenta del responsable, sin perjuicio de las multas que corresponda.-

121.4 MONTACARGAS EN LAS VEREDAS

En la construcción, ampliación o refección de pisos altos sobre edificios existentes, siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, la Dirección de Obras Particulares podrá conceder permiso con carácter precario, para que esa operación, se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas, deberán estar sólidamente cerrados en todos sus costados y sus salientes sobre la Línea Municipal, no serán mayores que las permitidas para los cercos provisionales.-

121.5 ACCESOS A ANDAMIOS

Todo andamio debe tener fácil y seguro acceso por medio de escaleras rígidas fijadas por su parte superior al mismo andamio.-

121.6 PROTECCIÓN A PERSONAS Y ESTRUCTURAS

Los andamios y cualquier estructura similar, deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o de cubiertas frágiles, deben cubrírseles con materiales resistentes.

Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.-

121.7 TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS

Las torres para grúas, guinches y montacargas, usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos.

Serán rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

Se proveerá de una escalera resistente bien asegurada, en toda la altura de la torre.

En cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Las torres estarán sólidamente arriostradas.-

121.8 ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA

Los montantes se enterrarán a 0,50 m como mínimo y apoyarán sobre zapatas. El empalme se hará con una empatilladura o plataforma de listones de 1,00 m de largo, clavada y atada con flejes y alambres.

Las carreras o travesaños, se unirán a los montantes por medio de flejes, alambres, tacos, abulonados o clavados entre sí.

Los travesaños se fijarán a la construcción por cuñas o cepos.

Las secciones mínimas de los elementos de los andamios, serán las siguientes:

- Montantes y Carreras: 0,075 x 0,075 m.
- Travesaños: 0,10 x 0,10 m ó 0,075 x 0,15 m.
- Diagonales: 0,025 x 0,075 m.
- Tablones: 0,05 m x 0,30 m con puntas reforzadas.-

121.9 CORTINAS EN LOS ANDAMIOS

Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción del polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio con arpillera u otro material adecuado, en el piso donde se trabaja.

TÍTULO 9: DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

122 LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS

Previa a la ocupación o al pedido de "habilitación" cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos; después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

123 CONSTANCIAS Y AVISOS DE SEGURIDAD VISIBLES

El propietario será responsable, una vez concluida la Obra, de mantener visibles y en perfecto estado de todos los avisos referidos a seguridad para los usuarios de los componentes y de la edificación en general. Además dispondrá de todas las constancias para ponerlas a disposición de la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización.

TÍTULO 10: DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS

124 OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y buen aspecto, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

125 AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS

Cuando se hubieran ejecutado obras no autorizadas por las Ordenanzas o disposiciones vigentes a la fecha de ejecución, la Dirección de Obras Particulares, intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con la Ordenanza y Reglamentos vigentes de la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que corresponda.

126 OPOSICIÓN A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplir con lo dispuesto referente a la conservación de los edificios, y siempre que el estado de los mismos genere un peligro para sus ocupantes, transeúntes y demás bienes de la población en general, la Municipalidad quedará facultada para realizar los trabajos pertinentes de refacción, cargando las costas al propietario del inmueble.

127 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECÁNICAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS Y RAMPAS MÓVILES

127.1 CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES

- a. Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención, debiendo llevar un Libro de "inspección" rubricado sin cargo por la Autoridad de Aplicación – Inspecciones, el cual deberá estar permanentemente en el edificio a disposición de la inspección.
- b. El propietario que cuente con máquinas de elevación del tipo que son objeto de esta norma, es responsable de que se mantenga en perfecto estado de mantenimiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes. Deberán contratar asimismo un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.
- c. El propietario, de una instalación, por si o por medio de representante legal deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, un profesional o empresa habilitada, el cual actuará como "Conservador" de la instalación, siempre que sus incumbencias le permitan actuar como tal y cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación que se establece en la presente.
- d. Las empresas deberán contar con un representante técnico. Tanto el profesional como el representante técnico deberán estar habilitados e inscriptos en el Registro de Gremios Afines a la Construcción. Para ejercer la actividad de "Conservador" la empresa y/o Profesional presentante no deberán poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- e. El propietario puede bajo su responsabilidad, cambiar de "Conservador". El Departamento Ejecutivo aceptará el reemplazante automáticamente siempre que sobre este no pese inhabilitación.
- f. La Autoridad de Aplicación, reconoce al "Conservador" el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que comunicará fehacientemente, y al Propietario quién deberá designar reemplazante en el plazo de 10 días de recibida la comunicación. Durante ese lapso el servicio no debe interrumpirse bajo responsabilidad del propietario y del conservador renunciante.
- g. El "Conservador" no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada doscientos cincuenta máquinas como máximo.
- h. En el Libro de Inspección figurará el nombre del propietario y su representante legal si lo hubiere y sus domicilios legales, calle y número de la finca donde se hallan instaladas las maquinas en uso, cantidad y tipo de equipo. Deberá también asentarse la respectiva habilitación de Ascensores, Montacargas, Escaleras Mecánicas, Guarda Mecanizada de Vehículos y Rampas Móviles que se instalen a partir de la puesta en vigencia de la presente. Si hubiera un cambio de titularidad o de representante legal, esto quedará debidamente registrado. Se consignará la fecha en la cual el "Conservador" se hace cargo del servicio indicando su nombre, número de registro, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica y de emergencia durante las 24 horas y los datos actualizados del profesional técnico responsable, individualizará las máquinas que pasa a conservar. En ningún caso se admitirá más de un "Conservador" para máquinas emplazadas en cuarto común.
- i. El "Conservador" deberá registrar en el Libro los detalles de importancia que estime corresponden relacionados con el servicio, asentando el resultado de las pruebas de los elementos de seguridad, así como las tareas mensuales y semestrales previstas, debiendo estar subscripto únicamente por el profesional representante técnico.
- j. El propietario deberá arbitrar los medios para que en el horario laborable que determina el convenio del Personal de Casas de Rentas y Propiedad Horizontal, los responsables de la inspección y del "Conservador" tengan acceso al cuarto de máquinas y al Libro de inspección.
- k. El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente, el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los treinta días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspección de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación, deberá procederse conforme lo establecido en el Código de Edificación de C.A.B.A. referido a Reformas, ampliaciones, modificaciones en ascensores y montacargas - Reemplazo de cables.
- l. En todo momento y para todos los casos el "Conservador" deberá enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario, o quién lo represente, para corregir averías que se produzcan en la instalación.
- m. El "Conservador" deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta que se efectúe la necesaria reparación.
- n. En caso de siniestro o desperfecto grave el "Conservador" debe notificar, antes de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo, a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

funcionamiento hasta que, previos reconocimientos y pruebas pertinentes, ésta autorice su reiniciación.

- o. El propietario o representante legal de un inmueble que cuente con instalaciones de esta naturaleza deberá exhibir en lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo del montacargas o inmediatez de la escalera mecánica o rampa móvil; una tarjeta en la cual conste el nombre y domicilio de la empresa responsable de la conservación y mantenimiento, el nombre y número de matrícula del representante técnico y la fecha de cada uno de los servicios prestados por el Conservador a la instalación durante el año calendario, certificada con la firma del conservador en cada servicio.

Características de Servicios a Prestar:

a) **Para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos**, el Conservador deberá:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del solado de cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada en los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guidores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío y puertas.
- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones, componentes del equipo.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistemas de alarma, parada de emergencia, freno, regulador, o imitador de velocidad, poleas y guidores de cabina y contrapeso.
- Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas. En el caso de ascensores panorámicos que no posean el dispositivo de seguridad descrito en el último párrafo del artículo “Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas” se deberá certificar el estado de los cables mediante un dispositivo de examen electromagnético.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.
- Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierren el circuito eléctrico, que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

Una vez por semestre como mínimo:

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislación y amarre.
- Limpieza de guías.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpe el circuito de maniobra y el circuito de fuerza motriz y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada caso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos extremos.
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando éste lo posea

b) Para escaleras mecánicas.

Una vez por mes como mínimo:

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

Una vez por semestre como mínimo:

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

c) Para rampas móviles

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se cita: cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores finales de recorrido y dispositivos de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6 metros de altura en el recorrido.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarres.

Una vez por semestre como mínimo:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

d) Para equipos de accionamiento hidráulico:

Una vez por mes como mínimo:

- Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso necesario.
- Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras, y ajustar en caso necesario.
- Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago. Normalizar en caso necesario.

Una vez por trimestre como mínimo:

- Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso necesario.
 - Efectuar limpieza de los filtros.
 - Eliminar el aire en el sistema hidráulico.
 - Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.
-
- Todos los repuestos y accesorios que se utilicen, deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas Internacionales.
 - Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar anualmente las normas de carácter técnico que mantenga actualizada la presente norma.
 - El Departamento Ejecutivo es el responsable de verificar el estricto cumplimiento de la presente. A tal efecto implementará un sistema de verificación, debiendo quedar asentado el resultado de las inspecciones en el Libro de Inspección. Dicho sistema de verificación no podrá ser delegado a terceros. En caso de comprobarse infracciones se aplicarán las sanciones previstas.

128 EDIFICACIONES EN MAL ESTADO

La Dirección de Obras Particulares considerará un edificio en peligro de ruina cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido, alcanzando su desplomo el tercio de su espesor o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
 - b) Cuando un muro tuviere cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente. En estos casos se ordenará su recalce hasta alcanzar la profundidad que corresponda de acuerdo a las prescripciones de este Código.
 - c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan rebasado los límites admisibles de trabajo. En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.
-
- Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia es considerado de carácter provisional o transitorio, los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los 30 días. No podrá

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

efectuarse apuntalamiento alguno sobre la vía pública sin dar cuenta inmediata a la Dirección de Obras Particulares.

- En caso de urgencia o cuando por derrumbamiento o ruina de un edificio, se produzca resentimiento en los linderos, se ejecutarán convenientemente los apeos que correspondan.
- En caso de siniestros, la Dirección de Obras Particulares actuará de acuerdo a lo señalado en el artículo 65 del presente Código.

128.1 ORDEN DE DEMOLICIÓN POR ESTADO CRÍTICO

La Dirección de Obras Particulares podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte de él, que por cualquier motivo amenace a desplomarse, aunque el origen no sea referido a un siniestro.

Se notificará al propietario los trabajos que deberán realizarse y el plazo de su ejecución.

El propietario de una finca que se considere ruinosa, si no estuviera conforme con la orden, tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su parte a un perito a su costa, para verificar la patología de la edificación y dictaminar dentro de los tres días, contados desde la notificación al Propietario. La Dirección resolverá en definitiva teniendo a la vista el dictamen.

Si el edificio fuera gubernamental, se oficiará a la autoridad competente por vía legal.

Si el propietario no cumpliera con la intimación que le dirija la Dirección dentro de los plazos fijados, se efectuará por administración las obras respectivas y a costo del Propietario.

128.2 INTERVENCIÓN URGENTE

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio o parte de él, la Dirección, con arreglo a lo dispuesto en éste Código, queda autorizada a proceder como sigue:

- a) Si la ruina de un edificio fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala este Código, mandará desalojarlo y cerrarlo, haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata por cuenta del propietario del edificio.
- b) Si la finca se hallare en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicará al Juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios con cargo a la finca.

En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el Inspector Municipal y un Agente de la Policía.-

TÍTULO 11: DE LAS ESPECIFICACIONES Y TRAMITACIONES DE INTERVENCIONES QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

129 AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro, en su carácter de Autoridad de Aplicación, será la encargada de APROBAR los trámites de presentación y emisión de los permisos de obra, si así correspondiera. Dichos trámites estarán avalados por profesional interviniente y contar con visado previo de los Consejos y Colegios Profesionales de LA PAMPA.-

130 PRESENTACIONES

Toda presentación de solicitud para instalación de anuncios, marquesinas y toldos, además de estar acompañada de una Memoria Descriptiva y cálculo resistente de la estructura de sostén que tenga en cuenta tipo de suelo y cimentación, esfuerzos de viento y arriostramientos de la estructura, deberá contar con el esquema de instalación y conexión a Energía Eléctrica, que será proyectada en base a las reglamentaciones vigentes. (Reglamentaciones AEA 90364 (ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles), AEA 95101 (líneas eléctricas exteriores en general: instalaciones subterráneas de energía y telecomunicación) y AEA 95703 (ejecución de instalaciones eléctricas de alumbrado público y señales de control de tránsito vial), o aquellas que en el futuro las modifiquen o reemplacen)

Esta documentación deberá estar confeccionada y avalada por El/los responsables de la Instalación, el Propietario del Inmueble y el Titular de la Empresa o Comercio. El/los responsable/s de la instalación deberá ser al menos un Profesional habilitado por el Colegio o Consejo Profesional de La Pampa debiendo estar inscripto en el Registro Municipal de Profesionales.

Las tres partes avalarán y comprometerán con su firma la/s responsabilidad/des civiles o penal/es que le cupieran en las derivaciones de conflictos, consecuencias o situaciones a terceros por la utilización del espacio público.-

131 INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

131.1 ARBOLADO Y LUMINARIAS

La instalación de cualquier tipo de anuncio, marquesina o toldo sobre el espacio público, ya sea aéreo, superficial o subterráneo, no dará motivo para retirar o podar árboles existentes, retirar o adherirse a columnas de iluminación, farolas, palmeras o columnas del tendido eléctrico.

La verificación del incumplimiento o transgresión de lo aquí establecido será motivo de aplicación de multas y sanciones tal como se establece en el Artículo 135.

131.2 INTERFERENCIAS CON REDES DE INFRAESTRUCTURA

La instalación de un anuncio, que por su diseño, afecte o intercepte con la red urbana de energía eléctrica, deberá prever la disposición de "separadores" y/o "aisladores" de modo de evitar la

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

transmisión de descargas eléctricas, dichos dispositivos deberán ser autorizados por escrito por la Cooperativa o Empresa prestataria del servicio.

Asimismo si por su diseño, el anuncio invade la Línea Municipal en superficie o subterráneamente, deberán analizarse las interferencias y solicitarse a las factibilidades del proyecto a la totalidad de las Empresas que tengan a su cargo las redes de infraestructura existente (Electricidad, Agua, Cloacas, Gas, Telefonía, Fibra Óptica, etc.)

131.3 RIENDAS O TENSORES

La instalación de cualquier tipo de anuncio y/o marquesina, que por su peso, dimensiones, material y/o cálculo estructural, requiera de la disposición de "riendas" o "tensores" para asegurar su estabilidad, no podrá afectar a predios linderos o a la vía pública.

Para ello deberá figurar claramente tanto en la Memoria Descriptiva, como en los Planos respectivos, que dichos dispositivos se fijarán dentro del predio correspondiente al propietario del local o inmueble donde se instala el anuncio y/o marquesina.

131.4 ILUMINACIÓN

Todo anuncio y/o marquesina a instalar que por su diseño, requiera iluminación propia, ya sea externa o interna, o que requieran de algún dispositivo eléctrico, deberá utilizar una tensión máxima de 24 volt, que serán indicados tanto en la Memoria Descriptiva como en los Planos correspondientes.

Asimismo, deberá certificarse que todos los sistemas de conversión o transformación de energía, se encuentren instalados en un local interior del inmueble, con fácil accesibilidad y señalizado correctamente.

131.5 VISIBILIDAD EN INTERSECCIÓN DE CALLES

Todo anuncio y/o marquesina a instalar en la vereda de un inmueble localizado en esquina, deberá guardar una distancia tal, que permita la libre visibilidad de conductores de vehículos y/o peatones, cualquiera sea el sentido de circulación de las calles. A tal efecto se tomará como principio la proyección de la línea de ochava existente o reglamentaria hasta su intersección con la línea de cordón cuneta.

132 ANUNCIOS

Los Anuncios comprenden a todo elemento instalado sobre el Espacio Público frentista a un establecimiento comercial, en carácter de semipermanente, destinado a la comunicación visual gráfica, ornamentación y/o publicidad.

Características Técnicas: Los anuncios salientes, no podrán tener un vuelo mayor de 2 m medidos desde Línea Municipal, ni podrán instalarse por debajo de los 5,00 m medidos desde el cordón de vereda hasta el borde inferior del anuncio.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Deberán ser sostenidos por elementos resistentes desde el mismo predio, dentro de los límites de la Línea Municipal. Serán construidos con materiales avalados por el cálculo resistente firmado por el Profesional Responsable de la Instalación.

Deberán respetar los requerimientos de separación mínima de redes de infraestructura preexistente tal como se estipula en el artículo 77.7.-

132.1 ANUNCIO TIPO TOTEM

En las unidades territoriales Corredor ACSE y Corredor Troncal ruta 4 del Polígono Consolidado PC1, Corredor ACSE 1-2-3, Corredor Troncal 201 y Corredor Troncal Ruta 1 del Polígono Consolidado PC2, Corredor Troncal Norte del Polígono Consolidado PC3, Corredor ACSE, Corredor Especial Principal calle 9, Corredor Troncal calle 319 / 308 y Corredor Especial Norte de avenida Perón del Polígono Consolidado PC4, se admitirán anuncios en el espacio público tipo Tótem, sostenidos por un único elemento vertical ubicado en la denominada línea de obstáculos o de forestación, o dentro del espacio comprendido entre 0,50 del cordón de la vereda y 1,50 m sobre la misma.

Dichos tótems no podrán sobresalir más allá de 1,00 metro desde el centro de su base. Serán construidos con materiales avalados por el cálculo resistente firmado por el Profesional Responsable de la Instalación.

132.2 CARTELES TIPO BANDERA

Queda prohibido a partir de la promulgación de la presente ordenanza la colocación de nuevos Anuncios Salientes tipo Bandera en todo el ámbito del radio urbano de la ciudad.

Los que existan al momento de la ordenanza tendrán un plazo de 5 años para ser retirados. Si se realiza cambio de habilitación comercial en algún local donde exista, este deberá ser retirado antes de otorgar la nueva habilitación.

132.3 SOLICITUD DE PERMISO PARA ANUNCIOS

Toda solicitud para instalar anuncios incluirá la presentación de una Memoria Descriptiva por escrito, en un máximo de una carilla, consignando: croquis de ubicación, nomenclatura catastral, datos personales del propietario del inmueble, datos personales del inquilino, copia de Habilitación Municipal y copia de póliza de seguro. Se incorporarán además, un Plano de Planta o Vista Superior y al menos una Vista Lateral en Escala 1:25 que permita observar claramente las alturas y los salientes, Esquema de Instalación Eléctrica con ubicación de seccionador y transformador, sección de cables, tipo de artefactos, luminarias, etc.

132.4 RETIRO DE ESTRUCTURAS DE ANUNCIO

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles: en los puentes carreteros o de ferrocarril, a menos de 50,00 m de los cruces de carreteras o vías de ferrocarril, en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques y paseos públicos.-

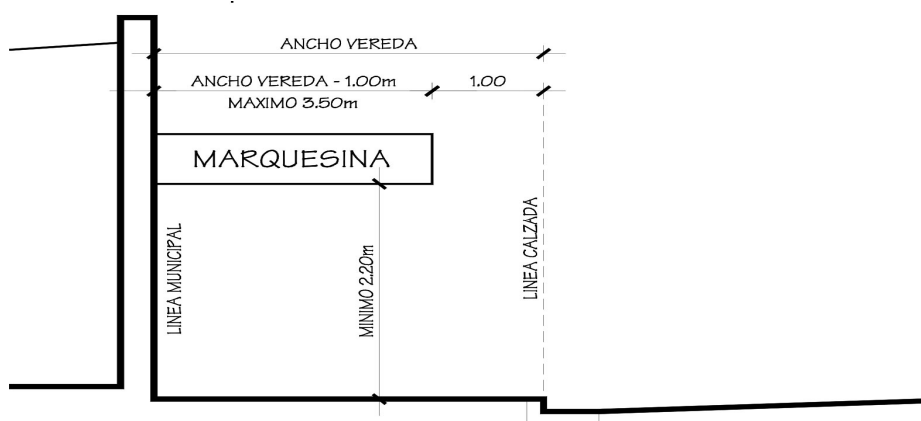
Municipalidad de la Ciudad de General Pico

133 MARQUESINAS

En el Artículo 77.9 del presente Código de Edificación, se ha descripto que la marquesina comprende a toda instalación cubierta fija, no transitable, SIN APOYOS, dispuesta sobre el Espacio Público, en carácter de semipermanente; destinada a la protección solar y a la comunicación visual gráfica, ornamentación y/o publicidad.

Características Técnicas: Las medidas permitidas estarán supeditadas al ancho de la vereda (saliente máximo = ancho de acera menos 1,00 m) pero el saliente máximo no podrá prolongarse más allá de los 3,50 m, ni instalarse por debajo de los 2,60 m medidos desde el cordón de vereda hasta el borde inferior de la marquesina.

Serán construidos con materiales avalados por el cálculo resistente firmado por el Profesional Responsable de la Instalación.



134 TOLDOS

En el Artículo 77.10 del presente Código de Edificación, se ha descripto que los toldos comprenden a toda instalación cubierta no transitable, rebatible o enrollable confeccionada en tela plástica, lona o material similar, en carácter de semipermanente; destinado a la protección solar y a la comunicación visual gráfica, ornamentación y/o publicidad.

Características Técnicas: Las medidas permitidas estarán supeditadas al ancho de la vereda (saliente máximo = ancho de acera menos 1,00 m), pero el saliente máximo no podrá prolongarse más allá de los 2,50 m, ni instalarse por debajo de los 2,40 m medidos desde el nivel de vereda hasta el borde inferior del toldo. No podrán ser sostenidas por elementos verticales. La estructura de sostén y tendido será construida con materiales avalados por un cálculo resistente firmado por el Profesional Responsable de la Instalación.-

135 DERECHOS Y OBLIGACIONES

* **Derechos:** Serán abonados de acuerdo a lo que establece la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

* **Multas:** Los propietarios del inmueble en donde se detecten anuncios, marquesinas y/o toldos instalados sin autorización Municipal previa, o sin respetar las disposiciones de la presente Ordenanza, abonarán una multa equivalente a veinte (20) veces el valor de la tasa prevista en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente. La misma se aplicará hasta tanto la Inspección Municipal constata la finalización de los trabajos y que los mismos se adecuen a la presente reglamentación.

* **Sanciones:** En caso de que el anuncio, marquesina y/o toldo no sea retirado, o puesto en condiciones de acuerdo a la presente reglamentación, antes de los 120 días de notificado de la anomalía, la Municipalidad sancionará al titular del Comercio con la inhabilitación del local sin perjuicio del retiro del anuncio por parte de la Municipalidad y el cobro de los trabajos que ello implique al Propietario del Inmueble.-

136 INSTALACIÓN DE FAROLAS

Autorízase en las veredas de la Ciudad de General Pico, la instalación de Farolas de iluminación en un número limitado por cada titular de habilitación comercial.

La instalación de las mismas deberá ser avalada por profesional habilitado, quien junto con el titular de la habilitación comercial, solicitarán el correspondiente permiso al D. E. M.

La solicitud de permiso de instalación deberá contener:

- a. Nombre del propietario del local.
- b. Nombre del titular de la habilitación comercial.
- c. Domicilio del local.
- d. Nombre y datos del profesional actuante que deberá estar matriculado en el Consejo o Colegio profesional correspondiente.

Además deberá acompañar:

- Copia autenticada del título de propiedad o contrato de locación.
- Copia autenticada del título de habilitación comercial.
- Copias (2) de planos, de acuerdo a normas exigidas para la habilitación de instalaciones eléctricas, firmadas por los respectivos titulares y profesionales actuantes.

Queda facultado el Departamento Ejecutivo Municipal, o Entidad a la cual éste designe, para ordenar las inspecciones a la conexión, requisito necesario para autorizar la misma.

El titular de la habilitación comercial deberá contratar una póliza de seguros obligatoria, la misma deberá ser exhibida ante el requerimiento de la autoridad de inspección.

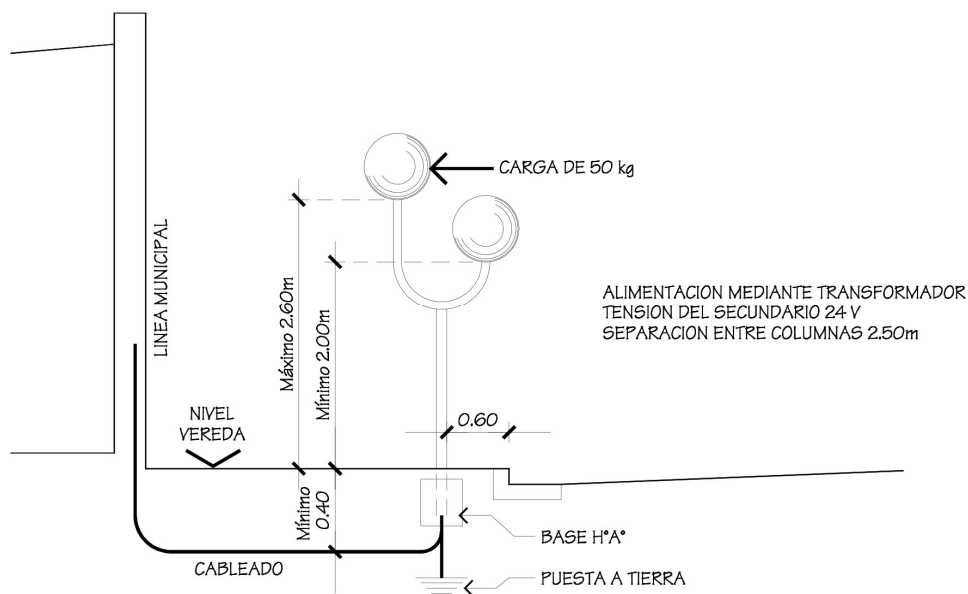
En caso de no cumplir con los requisitos de la presente Ordenanza para proceder a las respectivas conexiones, queda autorizado el D. E. M., para llevar adelante la intimación al cumplimiento en primer término, como así también de exigir el retiro de la/s farola/s en el plazo que crea conveniente.

Las instalaciones deberán ajustarse a las siguientes características técnicas:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

- a) La parte inferior de la farola deberá estar como mínimo a 2,00 m de altura y un máximo de 2,60m.
- b) La columna y la base serán calculadas para resistir una fuerza constante de 50 kg horizontales aplicados en el extremo superior de la misma.
- c) La misma deberá estar fijada al suelo mediante una base de hormigón.
- d) La instalación eléctrica deberá responder a las Reglamentaciones AEA 90364 (ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles), AEA 95101 (líneas eléctricas exteriores en general: instalaciones subterráneas de energía y telecomunicación) y AEA 95703 (ejecución de instalaciones eléctricas de alumbrado público y señales de control de tránsito vial), o aquellas que en el futuro las modifiquen o reemplacen.-
- e) Se prohíbe su instalación en ochavas, haciendo cumplir las ordenanzas que rigen en la materia.
- f) La distancia entre columnas será de 2,50 m como mínimo.
- g) El eje de las columnas deberá estar a 0,60 m del borde exterior del cordón de la acera.
- h) Las columnas de los extremos estarán como mínimo a 1,00 m de los ejes medianeros de la finca.

La tarifa para la instalación de farolas y por ocupación de la vía pública se regirá por la Ordenanza Tarifaria Municipal.



137 REGULACIÓN DE EMPLAZAMIENTO DE MÁSTILES PARA ANTENAS DE COMUNICACIONES

Objetivos: Regular la Instalación de Estructuras de Mástiles y/o Soportes de Antenas para sistemas de comunicaciones, cualesquiera fuere su modalidad, dentro de las Zonas y Corredores de los Territorios propuestos por el Código Urbano vigente de la Ciudad de General Pico.-

Alcances: Alcanza a los Propietarios, Arrendatarios, Concesionarios de Servicios de Comunicaciones, de carácter público, privado o uso propio, y que como parte integrante del servicio que administran, incluyan las mencionadas estructuras.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Normas de Referencia: A los efectos de preservar la seguridad pública, serán normas de referencia y consulta de esta ordenanza, normativas y resoluciones de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación y el Ente Nacional de Comunicaciones (E.Na.Com.), algunas de las cuales se detallan en el Artículo 137.5 y toda otra norma sobre la materia, que los mencionados organismos enmienden o dictaren a futuro.-

137.1 INCUMBENCIA. TRÁMITES PREVIOS

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que obliguen a las Empresas, Prestadores de servicios, Particulares y otros actores relacionados a las Telecomunicaciones y cuyo contralor son de exclusiva competencia de los organismos nacionales respectivos, será también incumbencia de la Municipalidad, a través de la Autoridad de Aplicación del presente Código de Edificación, el organismo destinado a relevar, controlar, inspeccionar y habilitar la instalación de las torres soportes mencionadas en el artículo 137. A tal fin, el solicitante cumplimentará, previo a los inicios del montaje de las mismas, con la presentación y gestión del permiso de obra, en el ámbito del organismo municipal antes mencionado.

Para el trámite correspondiente, deberán ser presentados:

- Datos Generales del Requirente.
- Datos del Propietario y/o Representante Legal del Propietario.
- Definición exacta del uso al que será destinada la estructura a instalar.
- Datos del/los Operador/es que tendrán el uso y mantenimiento de la estructura y artefactos instaladas en ella.
- Datos de la Empresa de Montaje y su Representante Técnico, o en su defecto el Responsable del montaje del mástil y de toda otra estructura sostén.
- Presentación de documentación: Copia de Planos de Estructuras (torre), Arriostramientos, Bases y Memoria Técnica, si esta última correspondiera por la envergadura de instalación.
- Memoria de Cálculo Mecánico de la Estructura, si ésta correspondiese por la envergadura de instalación.
- Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaría de Ecología de la Provincia de La Pampa.
- Detalle de los Sistemas de Balizamiento de la Estructura.
- Sistema de Protección contra Descargas Atmosféricas.
- Croquis a Escala o Escala Gráfica según requerimiento municipal del predio destino de la instalación.
- Copia Legalizada del Contrato de Locación si el inmueble fuere arrendado y le fuere requerido.
- Pago de la Tasa o Derecho de Oficina correspondiente.
- Copia de Póliza Seguro de Responsabilidad Civil con cobertura sobre potenciales Terceros damnificados.-
- Toda otra documentación que la Autoridad de Aplicación pudiera requerir por considerarlo complementario para su análisis.

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

137.2 PERMISO DE INSTALACIÓN MUNICIPAL

Cumplidos los trámites administrativos enumerados anteriormente la Municipalidad extenderá al tramitante el Permiso de Obra que permita la instalación que corresponda.-

137.3 INSPECCIÓN DE OBRA

La Municipalidad, atendiendo a la envergadura y complejidad de Obras de Instalación, en cada caso, podrá disponer a su juicio la Inspección de Obras; para ello, notificará fehacientemente al requirente en momento de otorgarle el respectivo permiso de Instalación a que hace referencia el artículo anterior. En tales circunstancias y si correspondiere, el tramitante abonará la Tasa de Inspección de obras que establezca la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.-

137.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La Municipalidad, conjuntamente con la Junta Municipal de Defensa Civil, llevarán actualizado un registro de la totalidad de las estructuras montadas dentro de las Zonas y Corredores de los Territorios propuestos por el Código Urbano vigente de la Ciudad de General Pico, con el objeto de constituir una base de datos Informativa en la materia.

Este registro, confeccionado en base a relevamientos periódicos, tendrá el objeto de establecer:

- Datos Técnicos, Alturas, Lugares de Emplazamientos.
- Estado Actual de las Estructuras.
- Estado de la Señalización.
- Si se encuentran o no activas.
- Datos de los Propietarios.

El procesamiento de Datos permitirá mantener un ordenamiento y cruzar datos con organismos competentes en la materia, provinciales y/o nacionales para prevenir a quienes corresponda, sobre el mantenimiento de las estructuras, señalización y balizamiento de cada una de ellas, con el fin de preservar la seguridad pública.-

Ante estructuras existentes, la Autoridad de Aplicación tiene facultad para requerir documentación legal y/o técnica actualizada, aunque éstas no hayan sido presentadas con anterioridad, que considere necesarias para la verificación del cumplimiento de las condiciones de seguridad tanto estructural, como ambiental. El no cumplimiento en las presentaciones, dará lugar a la intimación al urgente desmantelamiento y retiro de la estructura.

137.5 NORMAS DE REFERENCIA

Comisión Nacional de Comunicaciones - Normas Fundamentales- Antenas y Estructuras Soportes

Resolución CNC/3690/2004 - B.O. 30524 10/11/04 : Estableciendo que los titulares de autorizaciones de estaciones radioeléctricas y las licenciatarias de estaciones de radiodifusión deberán demostrar que las

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

radiaciones generadas por las antenas de sus estaciones no afectan a la población en el espacio circundante a las mismas. Protocolo para la evaluación de las radiaciones no ionizantes.-

Resolución SC/530/2000 - B.O. 29556 29/12/00: Estándar Nacional de seguridad de aplicación obligatoria a todos los sistemas de telecomunicaciones que irradian en determinadas frecuencias.-

Disposición 156-2000 – B.O. 29569 18/01/01: Control sobre Obstáculos a la aeronavegación. Establécense normas de señalamiento diurno e iluminación de construcciones, estructuras e instalaciones.

Resolución CNC 1301/2000 - B.O. 29436 10/07/00: Modificación de normas que regulan las alturas máximas de estructuras soportes de antenas destinadas al funcionamiento de estaciones de telecomunicaciones. Modifica las Resoluciones 46/84 SC y 2194/99 C.N.C.-

Resolución CNC 2194/99 - B.O. 29255 21/10/99: Actualización de los instrumentos técnicos-administrativos, las disposiciones y requisitos a los que deberán ajustarse las alturas máximas permitidas de estructuras soportes de antenas, destinadas al funcionamiento de estaciones de telecomunicaciones. Modifica la Res. 46/84 y a su vez es modificada por la Res. 1301/00 C.N.C.-

Resolución – 202/1995 - B.O. 06/06/95: Aprobando el Estándar Nacional de Seguridad para la exposición a radiofrecuencias.-

137.6 INSTALACIÓN DE ESTRUCTURAS DE ACERO PARA ANTENAS O SOPORTES DE ANTENAS – CONDICIONES PARA EL MONTAJE

Cuando la torre esté emplazada en la azotea de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, deberá adjuntarse la autorización del Consorcio, certificada ante Escribano Público. En la misma deberá constar la autorización para el libre acceso al sistema en el lugar que determinen las partes.

137.7 PROTECCIÓN CONTRA LAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS DE EDIFICIOS CON ANTENAS DE COMUNICACIONES

Objeto y alcance: El presente Código de Edificación establece exigencias básicas para la protección contra las descargas atmosféricas de edificios que tienen, o prevean instalar torres de antenas de comunicaciones sobre las terrazas de los mismos.

Se aplicarán dicha exigencias en los edificios donde se colocan antenas de comunicaciones (para telefonía celular, Internet y otros servicios, tales como microondas, V.H.F, U.H.F, TV), En especial deberán aplicarse con mayor rigor, en los casos en que se pretenda aumentar la altura de captación, dado que quedan aún más expuestos a las descargas atmosféricas directas sobre las antenas.

Es necesario que se cumplan medidas de seguridad mínimas para evitar accidentes a las personas y a los equipos e instalaciones.

La protección contra las descargas atmosféricas debe contemplar los siguientes tópicos:

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

a) **Nivel de protección:** En función de la actividad cerámica de la zona, se debe determinar el nivel de protección sobre la base del cálculo de la eficiencia o rendimiento de sistema de protección.

- Protección externa contra rayos, que comprende:
 - Elementos de captación del rayo
 - Bajadas o derivadores
 - Sistema de puesta a tierra
 - Equipotencialidad
- Protección interna, que comprende:
 - Instalación de protectores de sobretensiones, de origen atmosférico e interno (conmutaciones en la red de distribución eléctrica).

137.8 INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BALIZAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN AÉREA

Todas las instalaciones de balizamiento aéreo, están bajo el control del comando de regiones aéreas (Dirección de Tránsito Aéreo) perteneciente a Aeronáutica.

137.8.1 BALIZAMIENTO

Comprende el señalamiento diurno e iluminación de construcciones, estructuras e instalaciones que se encuentran en las proximidades de los aeródromos. El conjunto de elementos de iluminación que se instalen ya sea dentro de los aeródromos, aeropuertos y elementos ubicados en sus proximidades. A los fines de proteger de los obstáculos, construcciones estructura e instalaciones y garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, deberán cumplir con determinadas condiciones básicas y un criterio unificado de aplicación que se establezcan en el presente Código de Edificación y que las normas y disposiciones reglamenten en relación a esta materia.

En las áreas circundantes que se extienden más allá de los radios de señalamiento obligatorio deberá emplearse iluminación en los siguientes casos:

- Baja intensidad: para iluminar objetos cuya altura sea entre 45m y hasta 150m, respecto de la elevación del terreno.
- Mediana intensidad: combinada con luces de baja intensidad, para iluminar objetos cuya altura respecto de la elevación del terreno sea 150m y hasta 300m.
- Alta intensidad: en combinación con luces de media y baja intensidad para iluminar objetos cuya sobre elevación del terreno sea de 300m o superior.

138 INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS EN ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

Todas las obras de infraestructura, sean aéreas o subterráneas, que construyan las EMPRESAS CONSTRUCTORA Y/O PRESTADORAS DE SERVICIOS titulares, terceros contratistas o subcontratistas vinculados a los primeros, dentro de las Circunscripciones que componen la Ciudad de General Pico, deberán presentar, avalados por los profesionales intervinientes, la documentación técnica compuesta por los planos correspondientes, Cómputo y Presupuesto y un Cronograma de Avance de Obra en el que

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

se detallará la fecha de inicio y finalización de los trabajos a ejecutar, además de toda documentación complementaria que en función de la obra, la Autoridad de Aplicación requiera. Para dicha presentación deberán abonarse los Derechos de Oficina aprobados en Ordenanza Fiscal y Tarifaria.

Previo al visado o aprobación de la documentación técnica, y de la emisión del Permiso de Obra, la Autoridad de Aplicación, efectuará la liquidación de los derechos de construcción en función del Presupuesto de Obra presentado por el recurrente y verificado por el DEM, y de acuerdo a los porcentajes fijados en la ordenanza Fiscal y Tarifaria. Este Derecho se deberá efectivizar en el Departamento de Recaudación Municipal.

En el caso que la obra sufra alteraciones durante su ejecución, que signifiquen una mayor disponibilidad de los inspectores, se efectuará una liquidación final la que deberá ser abonada por el recurrente, previo el otorgamiento del Certificado Final de Obra.

Se procederá de idéntica manera que en el punto anterior, cuando la obra sea ampliada con respecto a las cláusulas pactadas.

Cuando el recurrente finalice la obra, deberá presentar dentro de un plazo de quince (15) días, un juego de PLANOS CONFORME A OBRA por duplicado y solicitar el Certificado Provisorio de Finalización de Obra, cuya vigencia será de seis (6) meses a partir de la fecha de la finalización efectiva.

La confección del Certificado Provisorio al que se hace mención en el párrafo anterior, no significa en modo alguno eximir al titular, contratista o subcontratista por defectos o vicios ocultos de obra, los cuales deberán ser reparados a su entero costo durante el período de garantía.

Para los casos de incumplimiento del Contratista o Subcontratista con respecto a las normativas anteriormente enunciadas, el titular será responsable en forma concurrente con las mencionadas empresas.

El procedimiento detallado, deberá ser cumplimentado en toda obra de infraestructura desarrollada en el espacio público de la ciudad, incluso cuando la intervención fuera realizada por administración por parte de la misma prestataria del servicio.

TÍTULO 12: USO DE LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS

139 COLOCACIÓN DE CHAPAS Y SEÑALAMIENTOS

La Municipalidad podrá colocar en la fachada de un edificio o en la vereda de un predio, las chapas de nomenclatura urbana y las señales de tránsito.

140 ANCLAJES DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO

Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfonos u otra clase de accesorios para la prestación de servicios públicos, se podrán anclar en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

141 INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de Defensa Nacional.-

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

ÍNDICE

TÍTULO 1: DE LAS GENERALIDADES

1	TÍTULO	2
2	RELACIÓN CON EL PLAN URBANO	2
3	OBJETO	2
4	ÁMBITO TERRITORIAL	2
5	AUTORIDAD DE APLICACIÓN	2
6	VIGENCIA	3
7	CARENCIA EN LA NORMATIVA	4
8	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS	4
9	PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA	4
10	DEFINICIONES	5
11	REGLAMENTOS TÉCNICOS	6

TÍTULO 2: DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, REGISTROS Y HABILITACIONES

12	OBLIGACIONES GENERALES	8
13	OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, MANDATARIOS O COMITENTES	8
14	OBLIGACIÓN DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES	8
14.1	PROYECTO DE LA OBRA	9
14.2	EJECUCIÓN DE LA OBRA	9
15	INGENIEROS CIVILES, EN CONSTRUCCIONES Y ARQUITECTOS	11
16	MAESTROS MAYORES DE OBRAS Y TÉCNICO CONSTRUCTORES	11
17	PROFESIONALES ESPECIALIZADOS	11
18	ESTUDIOS DE SUELOS	11
19	CONSTRUCTORES DE OBRA	11
20	HABILITACIÓN DE CONSTRUCTORES DE OBRAS	12
21	EMPRESAS CONSTRUCTORAS	13
22	CADUCIDAD Y RENOVACION DE HABILITACIONES DE CONSTRUCTORES DE OBRA	13
23	GESTIÓN PARA LA HABILITACIÓN DE CONSTRUCTORES DE OBRAS	14
24	CONSTRUCTORES CON HABILITACIÓN MUNICIPAL	14
25	CAMBIO DE PROFESIONALES O EMPRESAS	15
26	RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS	15
27	RESPONSABILIDADES	15
28	REGISTRO DE FIRMAS	16
29	REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN	16
30	REGISTRO MUNICIPAL DE CONSTRUCTORES DE OBRA	17
31	REGISTRO MUNICIPAL DE GREMIOS AFINES A LA CONSTRUCCIÓN	17
32	REGISTRO MUNICIPAL DE AGRIMENSORES	18
33	ESPECIALISTAS EN SEGURIDAD E HIGIENE	18
34	VIGENCIA DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS MUNICIPALES	18
35	DOMICILIO	19

TÍTULO 3: DE LA ADMINISTRACIÓN: TRAMITACIONES

36	REQUERIMIENTOS DEL PERMISO DE OBRA	20
37	GENERALIDAD DE LOS TRÁMITES	20
38	GESTORES	21
39	EXPEDIENTES OBSERVADOS	21
40	TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO	21
41	AVISO DE TRABAJOS DE OBRA SIN PROFESIONAL	22
42	TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO	22
42.1	PERMISO DE OBRA	22

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

42.2	PERMISO DE OBRA EN ALTURA	23
43	PERMISOS DE OBRA EN CASOS ESPECIALES	23
43.1	PERMISO DE OBRA DE REMEDIACIÓN AMBIENTAL	23
43.2	PERMISO DE OBRA DE EJECUCIÓN PARCIAL	24
43.3	PERMISO DE OBRA "EN PROYECTO"	25
43.4	PERMISO DE OBRA EN "INMUEBLES PROTEGIDOS URBANISTICAMENTE"	25
44	LEGAJO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	26
44.1	INICIO DE TRÁMITE	26
44.2	SOLICITUD DE VISADO	26
44.2.1	CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD Y RECURSOS DE REDES Y SERVICIOS PUBLICOS	26
44.2.2	PLAZOS DEL VISADO	27
44.3	PRESENTACION DEFINITIVA DE DOCUMENTACIÓN PARA PERMISO DE OBRA	27
44.3.1	DESCRIPCIÓN DE LOS PLANOS	28
44.3.1.1	<i>REQUISITOS</i>	28
44.3.1.2	<i>ESCALAS</i>	31
44.3.1.3	<i>COLORES CONVENCIONALES</i>	31
44.3.1.4	<i>DESTINO DE LOS LOCALES Y ACOTACIONES</i>	31
44.3.1.5	<i>FIRMA DE PLANOS</i>	32
44.3.1.6	<i>TAMAÑO, PLEGADO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS</i>	32
44.3.2	CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	35
44.4	ESTUDIOS DE SUELO	35
45	CÁLCULO ESTRUCTURAL	35
46	APROBACION DE PLANOS	36
47	AUTORIZACIÓN AL INICIO DE LAS OBRAS	36
48	DESESTIMIENTO DE OBRAS	36
49	CADUCIDAD DE PERMISO DE OBRA	36
50	OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS	37
51	OBRAS PARALIZADAS	37
52	REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS	37
53	MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES	37

TÍTULO 4: DE LAS INSPECCIONES

54	ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN	38
55	PLANOS EN LAS OBRAS	38
56	ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS	38
57	PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA	38
58	PRESENCIA DEL CAPATAZ DE LA OBRA	39
59	VICIOS OCULTOS	39
60	INSPECCIONES PARCIALES	39
61	INSPECCIÓN FINAL	39
62	CONFORMES NO SOLICITADOS	39
63	INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS	39
64	OBRAS EN CONTRAVENCIÓN	40
65	CASOS DE SINIESTROS	41

TÍTULO 5: DE LAS PENALIDADES

66	APLICACIÓN DE PENALIDADES	42
67	SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA	42
68	ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS	43
69	DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN	43

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

TÍTULO 6: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

70	DISEÑO SUSTENTABLE	44
70.1	GENERALIDADES. EFICIENCIA ENERGÉTICA	44
70.2	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, HIGIENE Y SALUD	44
70.3	GEST. INTEG. DE RESIDUOS: MINIMIZACIÓN DE LA GENERACIÓN, MANEJO ADECUADO Y REUTILIZACIÓN	44
70.4	GESTION DE RESIDUOS PATOGENICOS	45
70.5	GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS	45
71	PARÁMETROS DEL DISEÑO SUSTENTABLE	45
71.1	GESTIÓN DE ENERGÍA EN LAS CONSTRUCCIONES (CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN)	45
71.2	MANEJO RESPONSABLE DE LAS AGUAS	46
71.3	ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DE LAS ENVOLVENTES	46
71.4	TECHOS VERDES	48
72	LÍNEA DE EDIFICACIÓN	48
72.1	OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL	49
72.2	LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS	49
73	CERTIFICACIÓN DE NIVELES	49
73.1	NIVEL DEL TERRENO DE PATIOS EN PISO BAJO	49
73.2	DESAGÜES PLUVIALES	50
74	OCHAVAS	50
74.1	DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS	50
75	ESTÉTICA URBANA – GENERALIDADES	51
76	ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA.	51
77	FACHADAS	51
77.1	ARQUITECTURA DE LA FACHADA - APROBACIÓN DE FACHADAS	52
77.2	MODIFICACIONES DE FACHADAS EXISTENTES	52
77.3	ALTURA DE LAS FACHADAS	52
77.4	AGREGADOS SOBRE LA FACHADA	52
77.4.1	EQUIPOS DE AIRE ACOND., CALEFACTORES, ESTUFAS, ARTEF. DE TIRO BALACEANDO E INSTALACIONES	53
77.5	REFACCIONES	53
77.5.1	REFACCIONES MENORES	53
77.6	VENTANAS, BALCONES Y MÉNSULAS	53
77.7	SALIENTES	53
77.7.1	BALCONES ABIERTOS.	54
77.7.2	BALCONES CERRADOS	54
77.7.3	SALIENTES EN ESQUINA	54
77.7.4	SALIENTES DE ALERO	54
77.7.5	SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN	54
77.8	FACHADAS LINDANTES CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y PASEOS PÚBLICOS	55
77.9	MARQUESINAS	55
77.10	TOLDOS	55
78	PATIOS - GENERALIDADES	56
78.1	CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS	56
78.2	PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA	56
78.3	PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA	56
78.4	PATIOS AUXILIARES	57
79	LOCALES - DEFINICIÓN	57
79.1	CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES – GENERALIDADES	57
79.2	LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN	57
79.3	ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES	58
79.4	ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN SUBSUELO	58
79.5	ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES	58
79.5.1	LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE	58
79.5.2	LOCALES DE SEGUNDA CLASE	59

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

79.5.3	LOCALES DE TERCERA CLASE	59
79.5.4	SUBDIVISION DE LOCALES	59
80	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - GENERALIDADES	59
80.1	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1ra y 2da CLASE.	59
80.2	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 3ra CLASE	61
80.3	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 4ta CLASE	62
80.4	PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	62
81	ILUMINACION ARTIFICIAL	62
82	CIRCULACIONES - CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESO UNIVERSAL A LOS EDIFICIOS	64
82.1	PUERTAS	64
82.2	PUERTAS GIRATORIAS	65
82.3	ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL	65
82.4	ESCALERAS – GENERALIDADES	66
82.5	RAMPAS	67
82.6	CIRCULACIÓN Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS	68
82.7	INSTALACIONES DE MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN	69
82.7.1	PLATAFORMAS MECÁNICAS	69
82.7.2	SILLAS MECANIZADAS	69
82.8	ASCENSORES Y MONTACARGAS	69
82.8.1	MANIOBRA EN ASCENSORES	75
82.8.2	PRESCRIPCIONES PARA MONTACARGAS	76
82.9	ESCALERAS MECÁNICAS Y CAMINOS RODANTES HORIZONTALES	78
82.10	GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS EN CELDAS O COCHERAS	79
82.11	RAMPAS MÓVILES PARA VEHÍCULOS	80
83	MEDIOS DE SALIDA – TRAYECTORIA	80
83.1	SALIDAS EXIGIDAS	81
83.2	SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS	81
83.3	SALIDA EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA	81
83.4	SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES	81
83.5	NÚMERO DE OCUPANTES	82
83.6	ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDOS EN PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	82
83.7	MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS Y DEPORTIVAS	83
83.8	VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS	83
83.9	ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	83
83.9.1	RESERVA DE ESPACIO EN PLATEA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	84
83.10	SALIDA PARA VEHICULOS - ANCHO DE SALIDA	84
83.10.1	PREDIOS DE ESQUINA	84
83.10.2	MEDIDAS DE SEGURIDAD	85
84	EXIGENCIAS DE SEGURIDAD - SEGURIDAD FRENTE A LOS RIESGOS EN EL USO	85
84.1	CLASIFICACION DE LOS RIESGOS	86
84.1.1	RIESGO DE IMPACTOS Y CAÍDAS	86
84.1.1.1	<i>RIESGO DE DESLIZAMIENTO EN SUELOS, PISOS, SOLADOS Y DESNIVELES</i>	86
84.1.1.2	<i>PROTECCIÓN EN VENTANAS</i>	87
84.1.2	RIESGO POR ATRAPAMIENTO Y APRISONAMIENTO	87
84.1.3	RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA	87
84.1.4	RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN	88
84.1.5	RIESGO DE AHOGAMIENTO	88
84.1.6	RIESGO CUASADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO	89
85	PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS	89
85.1	ESCALERAS CONTRA INCENDIOS	89
85.2	PREVENCIONES PARA EDIFICIOS PÚBLICOS	92
85.3	PREVENCIONES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES	93
85.4	PREVENCIONES PARA EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES	93

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

85.5	DETALLE DE LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS	94
85.5.1	PREVENCIÓN DE SITUACIÓN	94
85.5.2	PREVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN	94
85.5.3	PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN	95
85.5.4	PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES	97
85.6	SALIDAS PARA INCENDIO	98
85.6.1	UBICACIÓN DE LAS SALIDAS OBLIGATORIAS.	98
85.7	ESPACIOS CON DOBLE ALTURA O ATRIOS. REQUISITOS.	98
85.8	CONTROL DEL HUMO.	99
85.8.1	SISTEMA DE CONTROL DE HUMO	99
85.8.2	REQUISITOS NECESARIOS	99
86	VEREDAS	100
86.1	VEREDAS EN UNIDADES RESIDENCIALES	100
86.2	VEREDAS EN FINCAS NO EDIFICADAS	101
86.3	EXCEPCIONES	101
86.4	EMPLAZAMIENTO A PROPIETARIOS	101
86.4.1	EJECUCIÓN DE VEREDAS DE OFICIO	102
86.4.2	COBRO DE EJECUCIÓN DE VEREDAS	102
86.5	OBLIGACION DE CONSTRUIR VADOS O RAMPAS DE ACERAS	102
87	CERCOS EN BALDÍOS	102
88	CERRAMIENTOS AL FRENTE DE PROPIEDADES CON RETIRO OBLIGATORIO	103
89	CERCOS DIVISORIOS DE TERRENOS EDIFICADOS	103
90	PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS	103
90.1	INSTALACIONES SANITARIAS	104
90.1.1	SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN CASA HABITACIÓN	104
90.1.2	SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS	105
90.1.2.1	<i>CAMBIADORES PARA BEBES</i>	106
90.1.3	SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD ESPECIAL EN TODO PREDIO DONDE SE PERMANEZCA O TRABAJE	106
90.1.4	SUSTENTABILIDAD DE LOS LOCALES SANITARIOS EN EDIFICIOS PÚBLICOS	111
90.1.5	INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN PROVISION DE AGUA O DESAGÜES POR REDES	112
90.1.5.1	<i>CÁMARA SÉPTICA</i>	112
90.1.5.2	<i>POZO NEGRO</i>	113
90.1.6	REJILLAS DE ALBAÑAL	113
90.2	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	113
90.2.1	PRINCIPIO DE SUSTENTABILIDAD EN LOS PROYECTOS	113
90.2.2	EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN	114
90.2.3	CONTRIBUCIÓN MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	114
90.2.4	DISPOSICIONES SOBRE INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN INMUEBLES	114
90.2.5	ALCANCES DE LA NORMATIVA APLICABLE	114
90.2.6	INSTALACIONES DE LUZ DE EMERGENCIA ANTE CORTES DE CORRIENTE	115
90.2.7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE GRUPOS ELECTRÓGENOS	115
90.3	INSTALACIONES DE GAS Y SUPERGAS	115
90.3.1	LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS	116
90.4	LOCALES PARA INSTALACIONES Y MEDIDORES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS	116
90.5	INSTALACIONES PARA INFLAMABLES	117
90.5.1	ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS	117
90.5.2	DEPÓSITOS AÉREO DE INFLAMABLES	119
90.6	LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS	120
90.7	INTERCEPTORES DE HOLLÍN	120
90.8	PARARRAYOS	121
90.9	SERVICIOS DE SANIDAD	121
91	OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS	121

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

91.1	INSTALACIONES QUE PRODUZCAN MOLESTIAS	121
91.2	APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO O EN MURO PRIVATIVO CONTIGUO A PREDIO LINDERO.	121
91.3	VISTAS A PREDIOS LINDEROS	121
91.4	INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS	122
91.5	INSTALACIONES QUE TRASMITAN CALOR O FRÍO	122
91.6	INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD	122
91.7	MOLESTIAS PROVENIENTES DE UNA FINCA VECINA	123
91.8	USOS QUE PRODUCEN MOLESTIAS	123
91.9	ÁRBOLES	123
92	SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN	123
92.1	COMPROMISO DERIVADO DEL PEDIDO DE APROBACIÓN DE MATERIALES O SISTEMAS	123
92.2	FISCALIZACION DE MATERIALES Y SISTEMAS	124
92.3	SISTEMAS, MATERIALES Y PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA ACEPTADOS	124
92.4	USO OBLIGATORIO DE DETERMINADOS MATERIALES	124
93	CONSTRUCCIONES PRECARIAS	124
94	CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS	124
95	DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE	124
96	OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE	125
97	MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	125
98	PRESCRIPCIONES PARA DETERMINADOS USOS EN EL PROYECTO	125
98.1	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL PROYECTO DE EDIFICACIONES	125

TÍTULO 7: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS EN EDIFICACIONES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL

99	OBLIGACIÓN DE PROTEGER	135
100	OBRAS DE TRANSFORMACION Y ACTUALIZACION EN EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL	135
101	ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL	135
102	RECOMENDACIONES Y CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL	136
103	GRADOS DE INTERVENCIÓN	137
104	OBRAS CON PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS CON VALOR PATRIMONIAL	139

TÍTULO 8: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

105	AVISO DE OBRA	140
106	OBLIGACIÓN DE PRESENCIA EN OBRA DEL DIRECTOR TÉCNICO	140
107	LETRERO AL FRENTE DE LAS OBRAS DE 0,60 m x 1 m (MÍNIMO)	140
108	AGUA PARA CONSTRUCCIÓN	141
109	DEMOLICIONES	141
109.1	GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES	141
109.2	CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LAS TRAMITACIONES	141
109.3	MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN DEMOLICIONES	141
109.4	OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES	141
109.5	ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASOS DE DEMOLICIÓN	142
109.6	RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES EN PREDIOS LINDEROS	142
109.7	EJECUCIÓN DE LA DEMOLICIÓN	142
110	VALLAS PROVISORIAS	142
110.1	CARACTERÍSTICAS DE LAS VALLAS PROVISORIAS	142
110.2	OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLAS	142
110.3	OCUPACIÓN DE VEREDA	142
110.4	MANTENIMIENTO DE LAS VALLAS	143
110.5	EXCEPCIONES	143
110.6	OBLIGACION EN FRENTE CALLES PAVIMENTADAS	143
111	TERRAPLENAMIENTOS	143
112	EXCAVACIONES	143

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

113	TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA	144
114	CIMIENTOS	144
114.1	SUELOS APTOS PARA CIMENTAR	144
114.2	GENERALIDADES	144
114.3	PROFUNDIDAD DE LOS CIMIENTOS	145
114.4	PERFIL DE CIMIENTOS	145
114.5	CIMIENTO PRÓXIMO A SÓTANOS O EXCAVACIONES	145
114.6	PILOTES DE CIMIENTOS	145
115	ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN	145
115.1	NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS	145
115.2	SOBRECARGAS DE CÁLCULO EN LOS ENTREPIOS	146
115.3	APOYO DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS	146
115.4	PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL	146
115.5	VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO	146
116	MUROS	146
116.1	EJECUCIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA	146
116.2	PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD	146
116.3	TRABAS DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA	147
116.4	ANCLAJE Y ENCADENADO DE MUROS DE ALBAÑILERÍA	147
116.5	PILARES Y PILASTRAS DE ALBAÑILERÍA	147
116.6	DINTELES Y ARCOS DE ALBAÑILERÍA	147
116.7	RECALCE DE MUROS DE ALBAÑILERÍA	147
116.8	MUROS DE HORMIGÓN O DE BLOQUES	147
116.9	ESPEORES DE MUROS DIVISORIOS	147
116.10	CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS	147
116.11	CARGA ÚTIL DE MUROS DIVISORIOS	148
116.12	MUROS DE MEDIO LADRILLO MACIZO	148
116.13	ESPEORES DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS	148
116.14	USO DE MUROS EXISTENTES	148
116.15	ESPEORES DE MUROS DIVISORIOS - ENCABALLADO EN EL EJE MEDIANERO	148
116.16	REBAJOS Y NICHOS DIVISORIOS	148
117	REVOQUES INTERIORES	149
118	MUROS REVESTIDOS	149
118.1	REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES	149
118.2	REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES	149
118.3	REVESTIMIENTOS EN LOCALES DE SALUBRIDAD	149
119	OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISOS	149
119.1	CONTRAPISO PARA PISOS ESPECIALES	150
120	TECHOS	150
120.1	CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES	150
120.2	DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS	150
120.3	CARACTERÍSTICAS DE LAS CUBIERTAS	150
121	ANDAMIOS	150
121.1	CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS	150
121.2	TIPOS DE ANDAMIOS	151
121.3	ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	151
121.4	MONTACARGAS EN LAS VEREDAS	151
121.5	ACCESOS A ANDAMIOS	151
121.6	PROTECCIÓN A PERSONAS Y ESTRUCTURAS	151
121.7	TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS	152
121.8	ANDAMIOS CORRIENTES DE MADERA	152
121.9	CORTINAS EN LOS ANDAMIOS	152

Municipalidad de la Ciudad de General Pico

TÍTULO 9: DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

122	LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS	153
123	CONSTANCIAS Y AVISOS DE SEGURIDAD VISIBLES	153

TÍTULO 10: DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS

124	OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS	154
125	AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS	154
126	OPOSICIÓN A CONSERVAR UN EDIFICIO	154
127	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECÁNICAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS Y RAMPAS MÓVILES	154
127.1	CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES	154
128	EDIFICACIONES EN MAL ESTADO	158
128.1	ORDEN DE DEMOLICIÓN POR ESTADO CRÍTICO	159
128.2	INTERVENCIÓN URGENTE	159

TÍTULO 11: DE LAS ESPECIFICACIONES Y TRAMITACIONES DE INTERVENCIONES QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

129	AUTORIDAD DE APLICACIÓN	160
130	PRESENTACIONES	160
131	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	160
131.1	ARBOLADO Y LUMINARIAS	160
131.2	INTERFERENCIAS CON REDES DE INFRAESTRUCTURA	160
131.3	RIENDAS O TENSORES	161
131.4	ILUMINACIÓN	161
131.5	VISIBILIDAD EN INTERSECCIÓN DE CALLES	161
131.6	ANUNCIOS	161
132.1	ANUNCIO TIPO TOTEM	162
132.2	CARTELES TIPO BANDERA	162
132.3	SOLICITUD DE PERMISO PARA ANUNCIOS	162
132.4	RETIRO DE ESTRUCTURAS DE ANUNCIO	162
133	MARQUESINAS	163
134	TOLDOS	163
135	DERECHOS Y OBLIGACIONES	163
136	INSTALACIÓN DE FAROLAS	164
137	REGULACIÓN DE EMPLAZAMIENTO DE MÁSTILES PARA ANTENAS DE COMUNICACIONES	165
137.1	INCUMBENCIA. TRÁMITES PREVIOS	166
137.2	PERMISO DE INSTALACIÓN MUNICIPAL	167
137.3	INSPECCIÓN DE OBRA	167
137.4	INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	167
137.5	NORMAS DE REFERENCIA	167
137.6	INSTALACIÓN DE ESTRUCTURAS DE ACERO PARA ANTENAS O SOPORTES DE ANTENAS – CONDICIONES PARA EL MONTAJE	168
137.7	PROTECCIÓN CONTRA LAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS DE EDIFICIOS CON ANTENAS DE COMUNICACIONES	168
137.8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BALIZAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN AÉREA	169
137.8.1	BALIZAMIENTO	169
138	INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS EN ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO	169

TÍTULO 12: USO DE LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS

139	COLOCACIÓN DE CHAPAS Y SEÑALAMIENTOS	171
140	ANCLAJES DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO	171
141	INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD	171