

# **MUNICIPALIDAD DE TREVELIN**

## **Código de Edificación – Zona Urbana**

### **CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES**

#### **Art.1º Nombre**

Esta Ordenanza será conocida y citada como Código de la Edificación de Trevelin.

#### **Art. 2º Objeto**

El presente Código tiene por objeto ordenar y encarar el desarrollo físico de la ciudad, que es un organismo en continuo cambio.

#### **Art. 3º Alcances.**

Son alcances de este Código reglamentar los asuntos relacionados con: La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras, instalaciones y predios.

La subdivisión de la tierra y el parcelamiento.

Lo precedente debe considerarse enunciativo y no limitativo a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo o que pudiera preverse.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares.

#### **Art. 4º Obligaciones.**

Propietario, usuario, profesional o empresa comprendidos por los alcances, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

El desconocimiento de las disposiciones de este Código no exime a los propietarios, usuarios etc., de las obligaciones que prescribe.

### **CAPÍTULO II.-TRAMITACIONES.**

#### **Art. 5º Solicitud de permiso.**

a) Se deberá solicitar en sellado de ordenanza el permiso correspondiente para:

- Explotar canteras.
- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o modificar los existentes.
- Cerrar al frente y elevar muros en general.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables, de gas y de obras sanitarias.
- Desmontar, excavar, terraplenar y rellenar, terrenos.

- Abrir vías públicas.
- Construir veredas.

La solicitud especificará la clase de obra o trabajos que se propone realizar, su ubicación, nombre y apellido del propietario. La documentación, se presentará firmada por el propietario, director de obra y constructor o empresa constructora, en un todo de acuerdo con las disposiciones de este Código.

b) Se comunicará en sellado de ordenanza previo iniciación de los trabajos:

- Instalar vidrieras, toldos, carteles y todo tipo de anuncio que requiera estructuras o que por sus dimensiones o aspecto afectaron la estética.
- Construir nuevos sepulcros y ampliar o refaccionar los existentes.
- Ejecutar solados.
- Cambiar revestimientos.
- Cambiar el material de cubierta de techos.
- Ejecutar cielorrasos.
- Renovar frentes.

c) No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos siguientes, siempre que para su realización no se requiere instalar en la acera depósitos de materiales, vallas provisionales y andamios:

- Pintura en general.
- Renovación de carpintería y afines.
- Revoque interiores de locales.
- Colocación de vidrios.

#### **Art. 6º Documentos necesarios para la tramitación.**

No se admitirán en la documentación que deba tramitarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres ni firmas que las del propietario, proyectista, director de obra y constructor, instalador o empresa que interviene. Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) Para la edificación plano general, plano de estructuras, cálculos de estabilidad, planos de detalles, planilla descriptiva de los trabajos y niveles.
- b) Para instalaciones en general: plano de detalles, plano de distribución y presupuesto.

Toda esta documentación debe presentarse conjuntamente con la solicitud de permiso.

#### **Art. 7º Modificaciones y ampliaciones de obras en ejecución y tramitación.**

Cuando en el transcurso de una obra o antes de su iniciación se deban introducir modificaciones que no alteren mayormente el proyecto original, se solicitará la aprobación adjuntando un croquis en la misma escala que el plano general.

Cuando las modificaciones sean de una importancia tal que alteren los cálculos estáticos, se presentarán nuevos cálculos y planos de detalles, lo que se agregará al expediente, debiendo presentarse en todo caso al solicitar la inspección final, el plano conforme a obra.

#### **Art. 8º Presentación de contratos.**

Al presentarse la documentación necesaria para la tramitación de permiso se agregará copia debidamente firmada y sellada de los contratos por los que se establezca que el propietario ha encomendado al constructor o empresa la ejecución de la obra, y al profesional el proyecto y/o la dirección de la misma, de acuerdo con las leyes, decretos y demás disposiciones vigentes. No se aceptarán contratos que no se hallen encuadrados dentro de estas normas.

#### **Art. 9° Documentación técnica.**

De cada uno de los planos que integran la documentación, se presentarán tres copias heliográficas, como mínimo.

##### **a) Plano general.**

Escala 1:100, ó 1:50. Plano general de distribución, consignando dimensiones y destino de los locales, distancias al linde, ejes divisorios, línea municipal, ángulos y niveles.

Se agregarán como mínimo dos cortes a 90°. Se destacarán todos los frentes que sean visibles desde la vía pública, consignando detalles arquitectónicos.

De estos planos se darán todos los detalles necesarios para la cabal interpretación del proyecto, agregando la correspondiente carátula.

**b) Plano de estructura.** Escala 1:100. Se presentarán para toda estructura resistente de madera, hierro y hormigón armado. Constarán de planta de distribución general de la estructura con sus medidas, designando vigas, columnas, bases, fundaciones, cabreadas, etc. Se agregará la planilla de cálculo de estabilidad, consignando diagrama de carga, luces, momentos, secciones, dimensiones, coeficientes de trabajo y reacciones. Se dejará especial constancia de las cargas útiles admisibles para cada caso, a cuyo fin se harán los análisis de carga respectivos. Cuando el municipio lo estime conveniente podrá pedir la presentación de la memoria de cálculo.

**c)** En estos planos se dibujarán en escala 1:20 todos los detalles necesarios para una clara interpretación de los mismos en obra.

##### **d) Tamaño y doblado.**

El tamaño mínimo de los planos será de treinta y seis centímetros de ancho por treinta y dos centímetros de alto. El tamaño máximo será de ciento ocho centímetros de ancho por noventa y seis centímetros de alto. Entre el mínimo y el máximo anotados podrán adoptarse otras dimensiones requeridas por la índole del dibujo. En el extremo inferior izquierdo y para cualquier dimensión se dejará una pestaña u oreja de cuatro centímetros de ancho por treinta de alto, para facilitar la encarpetación del expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas se permitirá rebasar los máximos fijados, a condición de que las medidas lineales de los lados sean múltiples de diecisiete y treinta centímetros. Sea cual fuere el tamaño de la lámina, una vez plegada deberá tener, sin incluir la pestaña, las siguientes medidas: dieciocho por treinta y dos centímetros.

##### **e) Carátula.**

Medirá diecisiete por treinta centímetros y contendrá: título; indicación del trabajo o proyecto; nombre del propietario; número de lote y manzana y/o calle y número; resumen de superficies (del terreno, a construir, existente y libre);

esquema de la ubicación del lote indicado dimensiones del mismo, distancias a esquinas, nombres de calles y orientación; firma del propietario y domicilio; firma del proyectista, del director y constructor. En caso de no contarse a la fecha de presentación del plano con director y constructor, los mismos deberán comunicar por nota al municipio cuando se hagan cargo de la obra con indicación de domicilio, matrícula y categoría. En la parte inferior de la carátula se dejará un espacio de diez por diecisiete centímetros para sellos y conformes municipales.

**f) Leyendas**

Las leyendas de los planos no deberán entorpecer la lectura de los mismos. La escritura se hará en caracteres sin perfilar.

**Art.10 Destino de la documentación técnica.**

Dos juegos de planos como mínimo se entregarán al director de obra una vez que hayan sido aprobados y sellados por la Municipalidad. Estos planos deberán conservarse en buen estado y quedarán permanentemente en la obra mientras dure su ejecución y serán presentados al inspector cada vez que éste lo solicite. Una copia de cada plano quedará agregada al expediente de permiso que permanecerá archivado en la Dirección de Obras Públicas. Las planillas de la obra tendrán el mismo destino que los planos.

**Art. 11 Aviso previo de iniciación de obra.**

Una vez aprobada la documentación y abonados los derechos e impuestos correspondientes, se acordará el permiso respectivo. El propietario deberá notificar por escrito y con una anticipación no menor de tres días, la fecha de iniciación de la obra o trabajos.

**CAPÍTULO III.-PROYECTISTAS, DIRECTORES, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS.**

**Art. 12 Requerimiento de los mismos.**

Toda obra requiere: proyectista, director de obra, constructor o empresa constructora la que deberá tener un representante técnico. La Oficina Técnica Municipal requerirá la categoría de instalador, acorde con el trabajo a realizar conforme a su criterio.

**Art. 13 Categorías de proyectistas y directores.**

Se establecen las siguientes categorías de proyectistas y directores:

- a) 1º categoría: Serán los ingenieros civiles o arquitectos debidamente habilitados por el Colegio Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura del Chubut; podrán proyectar y dirigir toda clase de obras que les competa, de acuerdo con su especialidad.
- b) 2ª categoría: Maestros Mayores de Obra y Egresados del ciclo superior de las Escuelas Técnicas oficiales o adscriptas, nacionales, provinciales o

municipales, habilitados por el Colegio Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de Chubut. Podrán proyectar y dirigir obras de acuerdo a su reglamentación profesional.

#### **Art. 14 Categorías de constructores.**

Se establecen las siguientes categorías de constructores o empresas constructoras:

a) 1ª Categoría: Serán los habilitados para ser proyectistas y directores de primera categoría. Podrán ejecutar todo tipo de construcciones.

b) 2ª Categoría. Serán los habilitados para proyectistas de segunda categoría. Podrán ejecutar obras compuestas por sótano, planta baja, cuatro pisos altos y dependencias en azoteas.

c) 3ª Categoría: Serán los egresados del primer ciclo de Escuelas Industriales oficiales o adscriptas, nacionales, provinciales o municipales. Podrán ejecutar las obras compuestas por sótanos, dos plantas y dependencias en azotea. El proyecto y cálculo de las mismas deberá ser realizado por proyectistas de primera o segunda categoría.

d) 4ª Categoría: (Idóneos) Entran en esta categoría aquellos que están inscriptos al 31 de diciembre de 1974 en esta Municipalidad, siempre y cuando reúnan antecedentes aceptables a juicio de la Oficina Técnica. Están autorizados a ejecutar obras compuestas de planta baja y dependencias en azoteas. Será imprescindible que el proyecto, cálculo y dirección de la obra sean presentados y ejercitados por profesionales de primera o segunda categoría. En este caso. El profesional que se haga cargo de la dirección estará obligado a ejercer en forma personal la representación técnica del idóneo, corriendo por su cuenta la responsabilidad por las obligaciones que impongan los reglamentos municipales.

#### **Art.15 Categorías de instaladores y empresas constructoras**

Se establecen las siguientes categorías de instaladores:

a) 1ª Categoría: Serán los profesionales universitarios habilitados por su matrícula.

b) 2ª Categoría: Serán los egresados del ciclo superior de las escuelas técnicas oficiales o adscriptas, nacionales, provisionales o municipales habilitados por su matrícula.

c) 3ª Categoría: Serán los egresados del ciclo básico de las escuelas técnicas oficiales o adscriptas, nacionales, provinciales o municipales.

d) 4ª. Categoría: Idóneos, inscriptos antes del 31 de diciembre de 1974. El proyectista de 1ª. o 2ª. categoría deberá hacerse cargo de la dirección de la obra.

Las empresas constructoras tendrán los mismos alcances y obligaciones establecidas para los constructores, debiendo tener un representante técnico con las condiciones exigidas para los directores de obra. La categoría de las empresas será la de su representante técnico.

#### **Art.16- Inscripciones.**

Para poder ejercer dentro de la jurisdicción municipal, se exigirá la inscripción respectiva:

a) Proyectistas y directores de obra: presentar el carnet habilitante otorgado por el Consejo Profesional

b) Constructores e instaladores: presentar los certificados y otros documentos habilitantes expedidos por autoridad competente.

#### **Art. 17-Registro de Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.**

La Municipalidad llevará un registro de firmas de los profesionales, constructores, instaladores y empresas inscriptas. En ese mismo registro se llevará nota de las obras en que intervenga, actividades, infracciones, penalidades, etc.

#### **Art.18.- Cambio y retiro de profesionales, constructores, instaladores y empresas.**

El propietario puede cambiar de proyectistas, director, constructor e instalador. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que pueden formular los interesados. La Municipalidad aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará el reemplazado. La Municipalidad reconoce a los profesionales, constructores, instaladores o empresas el derecho a retirar su firma de los documentos aprobados, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que puede plantear el propietario. Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto La Municipalidad acepte al reemplazante propuesto.

#### **Art.19.- Cartel de obra.**

Será obligatoria la colocación de un cartel de obra, visible desde la vía pública, en el que conste: nombre y apellido del proyectista, del director, del constructor, del instalador y/o de la empresa, números de matrícula y número de expediente de permiso.

#### **Art. 20.- Actuación de profesionales, constructores e instaladores.**

El proyectista, director de obra, constructor, instalador o empresa serán responsables del fiel cumplimiento de las disposiciones que rigen, de acuerdo a su función; por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Código, conocen lo que en él se exige y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Esta responsabilidad para los constructores, instaladores y empresas, será independiente del sistema de contratación de la obra.

## **CAPÍTULO IV POLICÍA DE OBRA**

### **Art.21.- Inspectores de obra.**

La Municipalidad tomará providencias necesarias para que el personal que se destine a la inspección de obras acredite capacidad acorde con su función.

Los profesionales, constructores, instaladores, empresa, propietario o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector municipal que acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite en funciones relativas a su cargo: construcción, alteración o modificación, demolición.

Los inspectores deberán hacer sus visitas entre las ocho y las diecisiete horas. Cuando los trabajos se realicen fuera de este intervalo las inspecciones podrán efectuarse dentro del horario de labor.

### **Art.22.- Presencia del director de obra o del constructor.**

Toda vez que el inspector lo solicite, con determinación de hora al efecto, el director de obra o el constructor tendrán la obligación de presentarse en obra. La citación será escrita con anticipación no menor de tres días, por carta certificada o cédula. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte de inspector y citado.

### **Art.24.- Inspecciones.**

Se solicitará, una vez terminada la obra, la inspección final, debiendo la inspección municipal efectuarse dentro de los seis días.

De ajustarse la obra a los planos aprobados se extenderá el certificado final de obra; en caso contrario deberá presentarse un plano conforme a obra.

### **Art.25.-Obras en contravención.**

a) Orden de demolición de obras en contravención: sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Municipalidad podrá ordenar, dentro de los plazos que dejará, se demuela total o parcialmente toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional y constructor responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario.

b) Orden incumplida: si el vencimiento de los plazos establecidos en el inciso a), no se hubiera cumplido lo ordenado la Municipalidad procederá a demoler por cuenta del propietario, procurando el reintegro de los gastos ocasionados dentro de los diez días de efectuada la demolición.

c) Suspensión de trabajos la Municipalidad ordenará suspender los trabajos en toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso pertinente o que,

teniéndolo, la misma esté en desacuerdo con los documentos aprobados, ordenanzas en vigor y las reglas del arte.

Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública. A tal efecto, la Municipalidad convendrá con la Policía la forma en que los inspectores puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.

d) Denuncias de transgresiones a este Código: todo profesional y constructor matriculado tienen derecho a denunciar a la Municipalidad cualquier incumplimiento a las disposiciones del presente Código. La denuncia será firmada, con indicación de la matrícula respectiva.

#### **Art.26.-Penalidades.**

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

#### **Art.27.-Aplicación de las penalidades.**

Siempre que no se hubiera fijado una multa determinada, toda infracción a las prescripciones de este Código, a juicio de la Municipalidad, será penada con:

a) Multas de \$a. 20 a \$a. 1.200, las que se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta.

b) Inhabilitaciones desde un mes hasta el retiro definitivo de la matrícula.

#### **Art.29.-Pago de las multas.**

Las multas deberán ser pagadas dentro de los diez días de efectuada la notificación: en caso contrario, la Municipalidad se reserva el derecho de ordenar la paralización de las obras en que intervenga el profesional sancionado.

#### **Art.30.-Significado de la suspensión de la firma.**

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o iniciar obras nuevas, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como también las obras con permiso concedido.

### **CAPITULO V. ESPECIFICACIONES TECNICAS.**

#### **Art. 32.- Área urbana y área rural.**

Se deja constancia que las presentes especificaciones, como así también toda otra disposición contenida en este Código, tienen vigencia tanto en el área urbana como en el área rural.

#### **Art.33.-Niveles.**

El piso bajo de toda edificación se colocará a un nivel no inferior al fijado por la Municipalidad, más el complemento que corresponda por la construcción de la acera.

**Art.34.-Ochavas.**

Toda construcción que se levante en esquina deberá dejar libre la ochava, cuyas medidas constan en el plano de mensura de cada lote.

**Art.35.-Fachadas secundarias.**

Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico. Obras como tanques, chimeneas, torres, construcciones auxiliares, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde el frente deberán tratarse en armonía con la fachada principal. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma y figurarán en los planos.

**Art.36.-Línea municipal.**

No se permitirá en fachadas ninguna saliente fuera de la línea municipal, los umbrales y antepechos podrán rebasar en no más de cinco centímetros.

**Art.37.-Encadenados.**

En toda construcción de mampostería de una planta será obligatoria la construcción de un encadenado de hormigón armado a la altura de los dinteles. Cuando se trate de dos plantas, se deberá agregar al anterior otro encadenado a la altura del piso, inmediatamente debajo de la capa hidrófuga. En edificios de más de dos plantas será obligatorio construir estructura de hormigón, con vigas y columnas.

**Art.38.-Pacios de iluminación y ventilación.**

Se establecen dos categorías:

a) Primera categoría: tendrán una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no será inferior a 3 m si es rectangular; en los de forma no rectangular deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo o bien una elipse cuyo eje menor no sea inferior a 3m.

b) Segunda categoría: tendrán una superficie mínima de 8m<sup>2</sup> y el lado mínimo no será inferior a 2m si es rectangular. En los patios de forma no rectangular deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo o bien un elipse cuyo eje menor no sea inferior a 2m.

Ningún patio se proyectará sin que tenga un acceso fácil para la limpieza. No se podrán cubrir patios en edificios existentes o proyectados de acuerdo a este Código, mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboyas corredizas con armadura vidriada, salvo cuando se trata de un patio que resulte

innecesario, según lo prescripto por este Código. Se permitirán, en cambio, toldos de tela.

#### **Art.39.-Espacios libres.**

En toda edificación deberá dejarse libre y en forma continua por lo menos el 15% de la superficie total del terreno.

#### **Art.40.-Clasificación de los locales.**

A los efectos de la aplicación de este Código, los locales se clasifican en la forma siguiente:

a)1ª clase: Dormitorios, escritorios, estudios, bibliotecas, comedores, salas, livingrooms, dependencias del personal de servicio y demás locales habitables no comprendidos en 1ª y 3ª clase.

b)2ª clase: Cocinas, cuarto de costura, cuarto de planchar, salas de juegos infantiles, cuartos de baño, retretes, lavaderos.

c)3ª clase: Locales de trabajo o de negocio y de oficinas, depósitos industriales y comerciales.

d)4ª clase: Pasajes, corredores, tocadores, depósitos no industriales ni comerciales, salas de cirugía, salas de Rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados.

e)5ª clase: Locales auxiliares que forman un conjunto sin valor locativo independiente, proyectados para atender los servicios generales del edificio, como ser portería, administración de un edificio en renta, etc. Estos locales podrán tener sus medios de salida en conexión directa con pasajes y corredores generales o públicos de un edificio, no pudiendo tenerlos directamente a la vía pública.

#### **Art.41.-Atribuciones de la Municipalidad para clasificar locales.**

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

La Municipalidad podrá determinar el destino de los locales, de acuerdo a su exclusivo criterio. Así mismo podrá rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de una división futura.

#### **Art.42.-Altura mínima de los locales.**

La altura mínima de los locales es la distancia comprendida entre solado y el cielorraso terminados; en caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura mínima de 2.40 m.

Las alturas mínimas para cada caso son las que se detallan a continuación:

a) Edificios con piso alto y piso bajo:2.40 m.

b) Edificios de una sola planta:2.40 m.

c) Sótano y subsuelo no habitable: 2 m.

d) Locales de 2ª clase, excepto escaleras: 2.30 m.

- e) Locales de 3ª clase: con profundidad de hasta 5 m., 2.80 m., y con profundidad mayor, 3.20 m.
- f) Locales de 4ª clase: corredores y pasajes: 2.20 m. Los demás locales en la forma siguiente: hasta 10 m<sup>2</sup>: 2 m; hasta 20 m<sup>2</sup> : 2.40 m; hasta 30m<sup>2</sup>: 3 m; y más de 30 m<sup>2</sup>: 3.50 m.
- g) Locales de 5ª clase: 2.40 m.
- h) Locales con entresuelo o piso intermedio: el entresuelo podrá tener una altura mínima de 2 m. medidos entre su solado y la parte inferior con cualquier viga o cielorraso. Las dimensiones del espacio libre de entresuelo serán tales que, medido horizontalmente en cualquier dirección, tenga un valor no inferior a la medida de la altura de la parte situada debajo del entrepiso.
- i) Locales sin cielorraso ni vigas: En las construcciones en las que el techo sea construido sin vigas ni cielorraso, quedando a la vista el techo inclinado, se permitirá que la parte más baja del mismo tenga una altura mínima de 2.20 m, promediando aproximadamente 2.50 m. con la altura de la cumbrera.

**Art.43.-Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones.**

- a) Si una vivienda tuviera un solo local de 1ª clase, ésta no tendrá ningún lado inferior a 3 m. y un área no inferior a 16 m<sup>2</sup>. En los demás casos, un local de 1ª clase tendrá por lo menos 12 m<sup>2</sup>. y los otros locales de 1ª clase un área no inferior a 6 m<sup>2</sup>. Cualquiera de estos locales tendrá no menos de 2 m. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tendrán en cuenta los armarios y roperos empotrados.
- b) Cocina y espacio para cocinar: una cocina tendrá un área mínima de 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.50 m<sup>2</sup>. Un espacio para cocinar tendrá un área comprendida entre 1.50 m<sup>2</sup> y 2 m<sup>2</sup> y su profundidad máxima debe ser de 1 m.
- c) Baños y retretes: estos locales tendrán un lado mínimo de 0.90 m. y un área mínima de acuerdo a los artefactos que contenga:  
 Bañadera, inodoro, lavabo y bidet.....3.75 m<sup>2</sup>.  
 Bañadera, inodoro y lavabo.....3.30 m<sup>2</sup>.  
 Ducha, inodoro, lavabo y bidet.....2.20 m<sup>2</sup>.  
 Ducha, inodoro y lavabo.....1.80 m<sup>2</sup>.  
 Ducha y lavabo.....1.20 m<sup>2</sup>.  
 Ducha solamente.....1.00 m<sup>2</sup>.  
 Retrete con inodoro, lavabo.....1.20 m<sup>2</sup>.  
 Retrete con inodoro, lavabo y bidet.....1.80 m<sup>2</sup>  
 Retrete con inodoro solamente.....1.20m<sup>2</sup>
- d) Pasos pasajes o pasillos: los principales tendrán un ancho mínimo de 1.10m. los secundarios o de servicio de 0.90 m.
- e) Entradas, zaguanes, pasajes generales: tendrán un ancho mínimo de 1 m. en cualquier dirección. Las entradas para vehículos tendrán un ancho mínimo de 2. 20 m.

**Art.44.-Superficie de iluminación y ventilación.**

- a) Locales de 1ª clase: el área de un vano de iluminación que de a patio interior será no menor de 1/8 de la superficie libre de la planta del local. El de un vano a un local que de a patio de frente, fondo, contra fondo o vía pública, será de

1/10 de la superficie del local. La abertura destinada a ventilación tendrá un área mínima igual a 1/3 de la mínima fijada para iluminación.

b) Locales de 2ª clase: los vanos de iluminación de estos locales se tratarán como en el inciso a). En las cocinas, el área de los vanos de iluminación no será inferior a 0.60 m<sup>2</sup>. y la parte destinada a ventilación será de 2/3 de la exigida para la iluminación. Las cocinas ubicadas en subsuelo, semisubsuelo y piso bajo con vanos a la vía pública, estarán provistas de campanas y tubo de aspiración de 150cm<sup>2</sup>. de sección transversal mínima.

Los vanos de iluminación de los lavaderos deberán poseer una superficie no menor de 0.50 m<sup>2</sup>. y las aberturas destinadas a ventilación, un área equivalente a 2/3 de la mínima exigida para iluminación. Un baño ventilará por una abertura mínima de 0.375 m<sup>2</sup>.; un retrete por una abertura 0.25 m<sup>2</sup>.; un cuarto de roperos por una de 0.25 m<sup>2</sup>.; en subsuelo y semisubsuelo los baños no podrán ventilar a la vía pública en forma directa, sino mediante un patio de frente; estos locales en piso bajo deberán poseer sus vanos de ventilación en el caso de estar sobre la vía pública con antepecho a no menos de 2 metros sobre el nivel de la acera.

c) Locales de 3ª clase: de estos locales solamente los de oficina se tratarán como en el inciso a); los demás cumplirán con lo establecido en el Art. 46.

d) Locales de 4ª clase: la ventilación de estos locales se hará por renovación natural del aire por medio de los conductos cuyas aberturas de comunicación serán regulables mediante mecanismos fácilmente accesibles.

El sistema podrá ampliarse siempre que merezca la aprobación municipal.

e) Locales de 5ª clase: para los locales habitables, los vanos de iluminación no podrán tener un área menor que 1/6 de la superficie libre de la planta del local; la abertura destinada a ventilación tendrá como mínimo un área equivalente a 1/3 de la mínima exigida para iluminación. Para los locales no habitables, las áreas de los vanos se regirán según las exigencias establecidas en los incisos precedentes, de acuerdo de un comportamiento con local.

f) Cuando se instalen cocinas o calefones a gas, los vanos de ventilación deberán estar situados de tal forma que no se produzcan corrientes de aire sobre estos artefactos.

#### **Art.45.-Iluminación y ventilación natural de locales y comunicaciones.**

Los locales recibirán luz de día y ventilación del modo siguiente:

a) Local de 1ª clase: por patio de 1ª categoría.

b) Local de 2ª clase: por patio de 2ª categoría

c) Local de 3ª clase: destinado a trabajos y negocios conforme al artículo correspondiente. Los demás locales de esta clase, por patio de 1ª categoría.

d) Local de 4ª clase: no requiere recibir luz de día ni ventilación por patio.

e) Local de 5ª clase habitable, con altura menor de 3m.: recibirá luz de día y ventilación de vía pública patio de frente de contrafuerte o fondo.

#### **Art.46.-Iluminación y ventilación de locales de negocio o trabajo.**

El área neta de iluminación lateral no será menor que 1/6 de la superficie total del local. Para ventilar, se deberá poder abrir, en forma graduable, por mecanismos sólidos y accesibles fácilmente, por lo menos 1/3 del área

requerida para iluminación y esta será, en lo posible, uniformemente distribuida.

La ventilación se efectuará por circulación natural, a cuyo efecto habrá por lo menos dos aberturas ubicadas en zonas opuestas del local, que merezcan aprobación municipal.

#### **Art.47.-Ventilación natural de baños, tocadores o retretes.**

Cuando estos locales se dispongan agrupados dentro de un compartimiento con ventilación única, estarán separados entre si por divisiones de altura no menor de 2m.; la superficie total del compartimiento, dividida por el número de locales en él contenidos deberá dar un cociente igual o superior a 2 m<sup>2</sup>. El compartimiento tendrá ventilación por vanos de superficie no inferior a 1/10 de su área total, con un mínimo de 0.50 m<sup>2</sup>. y tendrá una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de ese vano, ni menor de 0.04m<sup>2</sup>. Esta abertura de aspiración podrá sustituirse por un extractor de aire cuya capacidad aprobará la Municipalidad.

#### **Art.48.-Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas.**

Cuando un local recibe luz de día a través de partes cubiertas por galerías, porches, loggias, alero y otros voladizos, que cubren más del 50% del ancho total del vano, el espacio libre cubierto al frente tendrá las dimensiones indicadas a continuación:

a) Locales de 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> clase: la medida del saliente del espacio cubierto respecto al parámetro interno del local será igual a la mitad de la altura de éste cuando el vano de a patio interior: cuando el vano de a patio de frente, contrafrente o vía pública, la proporción será de 2/3 y no tendrá en cuenta el balcón cubierto; pero cuando el saliente del espacio cubierto esté retirado de la posición limite permitida, la proporción podrá alcanzar el 1/1. (Ver: Situación de los dinteles).

b) Locales de 2<sup>a</sup> clase, excepto baños y retretes: la dimensión máxima del saliente cedida como en a) será igual a la altura del local y en ningún caso el elemento más bajo del espacio cubierto estará en posición inferior al nivel establecido en situación de los dinteles.

c) Locales de 5<sup>a</sup> clase: las medidas del saliente del espacio cubierto, frente a locales de esta clase, se regirán por lo establecido en los incisos precedentes, según el uso o destino asignado al local.

#### **Art.49.-Situación de los dinteles.**

El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a los 2m. ni a los  $\frac{3}{4}$  de su altura, cuando ésta no exceda de 3.50m.; para mayores alturas de locales, la Municipalidad podrá autorizar la colocación de dinteles a alturas no mayores de 3m. medidos desde el solado.

#### **Art.50.-Iluminación y ventilación por claraboyas y conductos.**

a) Locales de negocio y trabajo: un local de negocio o de trabajo podrá recibir luz de día y ventilar mediante claraboya, la que comunicará por lo menos a patio de 1ª categoría. Las áreas netas de iluminación y ventilación se computarán conforme a lo establecido en el Art.46.

b) Cajas de escalera: el área de iluminación cenital será por lo menos de 0.75 m<sup>2</sup> por cada piso excluido el de arranque, con un mínimo de 1/8 del área de la planta de la caja de escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. La superficie de ventilación será por lo menos 1/3 de la iluminación.

Las claraboyas para escalera podrán dar a patio de 2ª categoría.

c) Baños y retretes: Los baños y retretes del piso más alto podrán ventilar desde una abertura mínima de 0.50m<sup>2</sup>, y en sus caras laterales podrá hacerlo por ventanillas regulables no menores de 0.15 m<sup>2</sup>.

La municipalidad podrá autorizar ventilaciones mediante banderolas junto al cielorraso, siempre que estén situadas inmediatamente debajo de la azotea o techo del local considerado y comuniquen directamente al exterior; sus distancias al muro opuesto será igual o mayor que de medida vertical entre el antepecho de la banderola y el punto más alto del parapeto.

En caso de existir más de un baño o retrete, la claraboya o banderola común se dimensionará por un aumento del 1/5 de la superficie exigida precedentemente por cada local suplementario.

#### **Ventilación por conductos:**

a) Cocina: una cocina deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación permanente que llene las siguientes condiciones:

-El conducto tendrá una sección transversal capaz de circunscribir una circunferencia de 0.10m. de diámetro, uniforme en toda su altura y de caras internas lisas. Cualquier lado de la sección no será inferior a 0.10m.; el conducto será vertical o inclinado con pendiente mínima de 45° y deberá servir a un solo local.

-La abertura que se ponga en comunicación con el local será libre y de área no inferior a la sección del conducto.

-El tramo que conecte la abertura al local con el conducto mismo podrá ser horizontal, de longitud de mayor de 1.5 m.

-El conducto rematará en la azotea o techo y su base distará de estos no menos de 0.30m. y permanecerá constantemente libre.

b) Baños y retretes: estos locales no requieren iluminación por luz de día y su ventilación podrá realizarse por conductos que cumplirán las siguientes condiciones:

-El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.30m<sup>2</sup>., uniforme en toda su altura, con superficie interior lisa.

-El conducto será vertical o inclinado con pendiente mínima de 45° y podrá servir a un solo local.

-La abertura de comunicación local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

-El conducto rematará a una altura mínima de 1.5m. sobre la azotea o techo.

La boca de remate estará por lo menos 2.50m. de cualquier vano de local habitable.

-Cuando estos conductos ventilen más de un local, su área mínima será aumentada en 0.01 m<sup>2</sup>. por cada local.

-El remate de estos conductos podrá ser cubierto con vidrio u otro material similar. En este caso se deberá dejar rejillas para ventilación en los costados libres del conducto, con el área mínima igual a la sección transversal del conducto. Las rejillas distarán por lo menos 2.50m. de un vano de local habitable.

-Los conductos de ventilación podrán adosarse a medianeras, siempre que no se empotren.

c) Sótanos: los locales ubicados en sótanos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie del local. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.015 m<sup>2</sup>. y lado no inferior a 0.10m.

#### **Art.51.-Número de ocupantes.**

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la superficie de piso en la proporción de una persona por cada "X" metros cuadrados, estableciéndose dicho valor de la siguiente forma:

a) Sitios asambleas auditorios, salas de concierto y salas de baile: 1 m<sup>2</sup>.

b) Edificios educacionales y templos: 2 m<sup>2</sup>.

c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios, mercados, ferias, exposiciones, museos y restaurantes: 3 m<sup>2</sup>.

d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje y refugios nocturnos: 5 m<sup>2</sup>.

e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, internados y casas de baños 8 m<sup>2</sup>.

f) Viviendas privadas y colectivas: 12 m<sup>2</sup>.

A los efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por superficie de piso el área total comprendida dentro de las paredes exteriores menos la superficie ocupada por los medios públicos exigidos de salida y locales de circulación.

#### **Art.52.-Servicios mínimos de salubridad.**

a) Todo precio edificado contará con los siguientes servicios mínimos de salubridad.

- Un retrete construido de mampostería u hormigón y paramentos con revestimientos impermeables, dotado de inodoro con depósito de descarga.

-Pileta de cocina.

-Ducha y desagüe de piso.

b) Toda vivienda contará con los servicios del inciso a).

Si su proyecto acusará la existencia de dormitorio de servicio, deberá proveerse un baño con ducha, inodoro y lavado: el lavado podrá sustituirse por una pileta de lavar contigua.

Si el proyecto tuviera más de seis locales de 1ª clase, deberá proveerse un baño análogo para seis locales o fracción.

c) Edificios públicos, comerciales e industriales:

#### Servicios para hombres

- Hasta 10 hombres 1 retrete y 1 mingitorio.
- De 11 a 20 hombres 1 retrete y 2 mingitorios.
- De 21 a 40 hombres 2 retretes y 2 mingitorios.
- Para más de 40 hombres agregarán por cada 30 adicionales 1 retrete y 1 mingitorio.
- Para cada 10 hasta 60 hombres 1 lavabo.
- De 60 a 210 por cada 14 agregar: 1 lavabo.
- Más de 210 por cada 20 agregar: 1 lavabo.

#### Servicio para mujeres

- Hasta 6 mujeres: 1 retrete.
- De 6 a 20 mujeres 2 retretes.
- De 20 a 40 mujeres 3 retretes.
- Entre 40 y 200 mujeres para cada 20 agregar 1 retrete.
- Para más de 200, por cada 20 adicionales: 1 retrete.
- En la misma proporción que para hombres se fijará el número de lavabos.

d) En los templos, el número de servicios será de dos como mínimo, siendo uno para cada sexo hasta 250 personas; por cada 100 adicionales se agregará un servicio para cada sexo.

e) Los locales para servicio de salubridad se establecerán debidamente independientes y separados de los lugares donde se trabaje o permanezca y se comunicarán con éstos mediante pasos cuyas puertas impidan la visión desde el exterior.

#### **Art. 53.-Pacios de maniobra, estaciones de servicio, talleres y fábricas.**

a) Patios de maniobras para vehículos, estaciones de servicio.

La superficie mínima de toda playa de maniobras serán de 500 m<sup>2</sup>. y se harán en forma que las entradas y salidas permitan la fácil maniobra de los vehículos, sin que por razones de poco espacio la maniobra de los mismos puede ocasionar daños a los edificios linderos. La distancia libre mínima de cualquier obstáculo a un edificio lindero será de 20 m. En todo patio de maniobra o estación de servicio se efectuarán las obras necesarias para resguardar y defender de todo daño a los edificios linderos.

b) Talleres y fábricas:

c) No podrá adosarse a un edificio de vivienda ningún taller o fábrica, ni asegurar en paredes medianeras, maquinas, soportes de aparatos de transmisión u otros elementos que pudieran ocasionar trepidaciones, ruidos u otros perjuicios.

#### **Art.54.-Hotelería**

Todo proyecto de hoteles, moteles y hosterías será estudiado en particular por la Municipalidad, quien se reservará el derecho de exigir un mínimo de condiciones de comodidad, como ser servicios centrales, calefacción, estilo arquitectónico zonal, etc.

Estos proyectos deberán ser suficientemente claros destacando además de todos los detalles técnicos exigidos por este Código, los planos de instalaciones y servicios.

#### **Art.55.-Instalaciones de gas.**

Las instalaciones de gas se efectuarán conforme a los reglamentos de Gas del Estado.

Se deja además expresamente establecido que toda instalación que se efectúe para ser servida con envases de gas licuado, inclusive garrafas, deberá ser efectuada con cañerías instaladas, debiendo colocarse los envases en el exterior conectados a la instalación y en casillas cerradas y ventiladas.

#### **Art.56.-Instalaciones de agua.**

Las mismas deberán ajustarse a las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación. Se deja expresamente establecido que en todos los lugares servidos por agua corriente deberán preverse en el proyecto todos los trabajos necesarios para conectar las cañerías internas con la cañería maestra, conforme a lo establecido en la Ordenanza respectiva.

#### **Art.57.-Pozos de captación de agua.**

Un pozo de captación de agua distará no menos de un metro del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que podrá ejecutarse en mampostería de 0.30 m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0.10m. de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias a las disposiciones de la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación. El agua se extraerá con bomba.

#### **Art.58.-Cámaras sépticas y pozos negros.**

Toda edificación urbana deberá llevar obligatoriamente esta instalación y los detalles de la misma deberán constar en los planos.

Se deberán desagotar inodoros con cañerías aprobadas por Obras Sanitarias de la Nación, instaladas con una pendiente mínima del 5%, debiendo construirse cámaras de inspección en todo codo con ángulo menor de un recto: lo mismo se hará cuando existan tramos mayores de 10 m, debiendo instalarse como mínimo una cámara de inspección cada 12 m.

Las medidas de las cámaras sépticas mínimas deben ser de 1.20 m. entre entrada y salida por un ancho de 1 m. y una profundidad de 1.80 m. Sus paredes serán de hormigón simple o armado, o de mampostería de 0.15 m. debidamente impermeabilizados: su parte superior se cerrará con losa de hormigón provista con tapas de inspección a ambos lados de la pared divisoria.

Los pozos negros tendrán una profundidad mínima de 7 m. y un diámetro mínimo de 1.20m., debiendo ser calzado con pared de mampostería de 0.15 m. como mínimo, hasta una profundidad no menor de 1.30m., medida desde el nivel del suelo. La abertura superior se cerrará con bóveda de mampostería de por lo menos 0.15 m. asentando los ladrillos con concreto o con losa de hormigón armado, provisto en ambos casos de conducto para ventilar. Estas instalaciones deberán ser ventiladas con cañerías de diámetro no menor de 0.10 m., que deberán rematar por lo menos a 0.60 m. por encima del nivel del

techo, distando no menos de 4 m. de cualquier vano del local habitable. Se podrá ventilar en el tramo que va de la cámara séptica al pozo negro. Las distancias de ambas instalaciones a cualquier construcción serán mayores de 3 m y la distancia mínima de la cámara al pozo negro será de 1 m.

Lo antedicho, en lo que respecta a medidas, rige para casas habitación hasta dos familias. Para construcciones mayores, estas instalaciones deberán ajustarse a los reglamentos de Obras Sanitarias de la Nación y Salud Pública de la Nación.

#### **Art.59.-Desagües de aguas servidas.**

A excepción de los desagües pluviales, todo otro desagüe para conducir líquidos servidos al pozo negro, a saber: inodoro, bidet, bañaderas, lavabos, piletas de cocina u lavaderos.

Queda prohibido desagotar líquidos servidos a la vía pública.

#### **Art.60.-Terraplenamiento.**

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado, previa aprobación municipal.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con construcciones linderas existentes, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

#### **Art.61.-Excavaciones.**

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. Cuando se realice una excavación deberán preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública se desmorone.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

#### **Art.62.-Cimientos.**

a) Profundidades mínimas: Muros y bases de sostén interiores, exteriores y linderos tendrán una profundidad mínima de 0.60., medida desde el plano inferior del solado más bajo o desde el nivel del cordón. Muros interiores divisorios que no sean de sostén 0.30 m. Tabiques de ladrillos huecos de 0.10 m. podrán apoyar en el contrapiso.

b) Debe superar en 0.30 m. el ancho del muro, debiendo coincidir el eje del cimiento con el eje del muro.

c) Para cimiento de hormigón simple, de cascote o piedra bocha, la altura mínima deberá ser de 0.25 m. y para cimientos de mampostería de ladrillos será de 0.30 m.

d) La composición de la mezcla de mortero será de cemento, cal y arena en la proporción de 1:1:5. Esta proporción deberá respetarse en todos los casos, sea el cimiento de hormigón simple, de cascote, piedra bocha o ladrillos. Los límites fijados en los incisos anteriores podrán variar a juicio de la Municipalidad, según la importancia de la obra y las sobrecargas posibles a prever, debiendo en caso que ésta lo ordene, rebasar dichos límites conforme a las leyes de la Mecánica de Suelos.

#### **Art.63.-Constancia de sobrecarga de un entrepiso.**

En cada local destinado a negocio, comercio, depósito o industria, el propietario de la finca tendrá la obligación de colocar en forma bien visible y permanente la sobrecarga prevista para el cálculo del entrepiso. La leyenda será: "Carga máxima uniformemente distribuida para este entrepiso x kg. m<sup>2</sup>." Y "Carga máxima concentrada en un metro cuadrado para el centro de este entrepiso x kg." Dichos valores deberán figurar en los planos de estructuras, de donde se extraerán los datos para confeccionar al cartel.

#### **Art.64.-Aislaciones hidrófugas.**

a) Capa horizontal: en todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para impedir el paso de la humedad de la tierra, aislando el muro de cimentación de la parte elevada. La misma se colocará una o dos hiladas sobre el nivel del solado más elevado. Dicha capa se unirá en ambas caras verticales con revoque hidrófugo al contrapiso. Su espesor no será menor de 1.5 cm.

b) Capa vertical: todo muro que de al exterior será aislado en dicha cara con materiales hidrófugos, siendo su espesor no menor de 1.5 centímetros.

Los muros de ladrillo a la vista deberán tener tomadas las juntas con concreto. La Municipalidad podrá aceptar el uso de materiales hidrófugos de tipo moderno cuando éstos sean de reconocida calidad, debiendo en estos casos llamarse a inspección de materiales. Tratase de sustancias del tipo de polietileno para usar con el debido espesor como capa horizontal que cubre todo el contrapiso incluyendo muros; sustancias a base de silicones para muros exteriores, etc.

Los muros en contacto con tierra, tales como sótanos, muros de contención, canteras o jardines o muros que por las diferencias de nivel entre solados de un mismo predio o de predios vecinos queden en contacto con el terreno, se protegerán debidamente de la humedad.

#### **Art.65.-Muros.**

a) De ladrillos comunes:

-Muros linderos: en todos los casos de muros que linden con otra propiedad, éstos serán como mínimo de 0.30 m. de espesor.

-Muros exteriores: todo muro destinado a ser cargado tendrá un espesor no menor de 0.30 m. ; los que no reciban carga podrán ser de 0.20 m.

-Muros interiores: si reciben carga serán de 0.30 m.; en caso contrario podrán ser de 0.15 m. si su altura no es mayor de 3 m.; si su altura es menor de 3 m.

pueden ser de 0.100 m., a condición de que se encadene a nivel del dintel, trabajando con el encadenado perimetral exterior obligatorio.

**b) De bloques de hormigón:**

-Muros linderos: serán como mínimo de 0.20 m. de espesor.

-Muros exteriores: todo muro exterior tendrá un espesor no menor de 0.20 m.

-Muros interiores: si son cargados se respetará el punto anterior; en caso contrario pueden ser de 0,07 m. si la altura no es mayor de 3 m. encadenando en la forma prescrita en el inciso a); si supera los 3 m. hasta 4.50 m. deben ser de 0.15 m. y desde 4.50 m. a 6 m., será de 0.20 m.

**c) De ladrillos huecos cerámicos:**

-Muros linderos: aquí no se usará este material.

-Muros exteriores: sólo se podrán usar con espesores de 0.12 m. y 0.15m., a condición de estar limitados por estructura de hormigón.

-Muros interiores: hasta 3 m. de altura podrán ser de 0.07 m. y hasta 6 m. de altura deberán ser de 0.12 m. o 0.15 m.

-Los muros de este material no podrán ser cargados en ningún caso.

**d) Muros de hormigón:**

-Su espesor estará en función de la carga a soportar para lo que se presentará el cálculo correspondiente.

**e) Muros de piedra:**

-Serán de piedras no redondas y de un espesor de 0.30 m., como mínimo en caso de ser cargados, debiendo encadenarse a altura de los dinteles. Si no son cargados, su espesor puede ser de 0.20 hasta los 3 m. de altura y de 0.30 m. hasta 4.50 m. de altura.

**Art.66.-Revestimientos impermeables.**

Los locales destinados a cuarto de baño, retrete y lavadero llevarán solado y revestimientos impermeables.

Las mesadas de cocina llevarán sobre la pileta el mismo tratamiento hasta 0.50 m. por sobre la misma.

**Art.67.-Contrapisos**

Es obligatoria la construcción de contrapiso debajo de cualquier piso de planta baja construido sobre terreno bien firme y nivelado. Su espesor no será inferior a 0.08 m. Para el mismo se empleará hormigón de cascote, piedra u otro material que apruebe la Municipalidad. Cuando sobre el contrapiso se aplique piso de madera, será obligatoria la colocación de una capa hidrófuga. Se puede prescindir de la misma si se colocan baldosas graníticas, plásticas o cerámicas.

**Art.68.-Techos**

Serán inclinados en todos los casos, debiendo la pendiente contemplar los mínimos establecidos para el tipo de material a usar. Estos deberán ser aprobados por la Municipalidad.

Los desagües de los techos no podrán dar en ningún caso sobre medianeras y en caso de desaguar sobre la calle será por cañerías verticales que lleguen hasta la vereda, continuando en tramo horizontal bajo nivel hasta el cordón, debidamente protegido.

Todos los techos de la zona urbana deberán ser pintados a excepción de los construidos con tejas. En caso de que el análisis de cargas arroje un valor inferior a 200 kilogramos/m<sup>2</sup>. se deberá adoptar este valor para calcular la estructura.

#### **Art.69.-Estufas y hogares.**

Estarán contruidos de tal manera que no representen peligro de incendio. Se deberá prever una toma de aire desde el exterior hacia la zona de combustión por un conducto de diámetro no inferior a 0.05 m. Las chimeneas rematarán como mínimo 0.60 m. por encima de los techos, debiendo cubrirse las aberturas con un chispero de malla metálica.

#### **Art.70.-Escaleras**

a) Dimensiones: los tramos de una escalera deberán ser rectos, pero admiten tramos curvos siempre que el radio de la proyección horizontal del limón interior de la escalera sea igual o mayor que 0.30 m.

Los tramos de escaleras tendrán no más de 20 alzadas. El ancho libre de una escalera de piso se medirá entre zócalos y no será inferior a 0.85 m. en viviendas privadas, ni a 1 m. en los demás casos.

La alzada no excederá de 0.18 m. y la pedada no será inferior a 0.26 m. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre si y responderán a la siguiente fórmula  $2^a + p = 0.61$  m. a 0.63 m., siendo "a" la alzada y "p" la pedada .

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a  $\frac{3}{4}$  del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1.10 m. La altura de paso será por lo menos de 2 m. y se medirá desde el solado de un escalón al cielorraso o cualquier otro saliente inferior.

b) Escaleras secundarias: Tendrán un ancho mínimo de 0.70 m. con una pedada mínima de 0.23 m. y una alzada mínima de 0.13 m. y máxima de 0.19 m. En las escaleras helicoidales, el ancho mínimo será de 0.60 m.

c) Iluminación: Los vanos laterales de escaleras principales deberán dar por lo menos a patios de 2<sup>a</sup> categoría. Las superficies de iluminación serán de  $\frac{1}{8}$  de la superficie del piso, en cada piso, y la ventilación igual a  $\frac{1}{3}$  de la exigida para iluminación. También se permitirá la iluminación de las escaleras mediante claraboyas, de acuerdo a lo que especifica el artículo respectivo.

Las escaleras secundarias se iluminarán: Ventilarán en igual forma que las principales cuando conecten más de dos pisos. Cuando conecten sólo dos pisos las dimensiones exigidas serán equivalentes a  $\frac{1}{2}$  de las fijadas para el caso interior.

#### **Art.71.-Conservación de edificios existentes.**

Todo propietario está obligado a conservar la edificación en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de no comprometer la salud y seguridad públicas.

**Art.72.-Edificios en mal estado.**

La Municipalidad 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 desplome al tercio de su espesor o cuando presente grietas de dislocamientos, 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 realce, hasta alcanzar el que corresponda de acuerdo con 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.

**Art.73.-Licencias de uso o habilitación.**

No se podrá utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino una finca, instalación o parte de ellas, para un propósito cualquiera, hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva.

La licencia será concedida total o parcialmente una vez que por los diferentes servicios municipales se compruebe que han sido cumplidas las exigencias de este Código y demás disposiciones vigentes en cada caso.

La licencia para uso o habilitación para un edificio o parte de él, no podrá acordarse hasta tanto se exhiba una constancia extendida por O.S.N y Salud Pública de haber aprobado las instalaciones sanitarias y de salubridad, respectivamente.

**Art.74.-Inspección final y licencia de uso.**

El certificado de inspección final de una obra, otorgado de acuerdo a las prescripciones de este Código, no autoriza al uso o habilitación de esa obra hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior.

**Art.75.-Disposiciones complementarias de este Código.**

En todos los aspectos no regulados por este Código tendrán validez las disposiciones contenidas en los siguientes: Reglamentos de Obras Sanitarias de la Nación para instalaciones sanitarias; Reglamentos de Salud Pública para instalaciones de salubridad; Reglamentos de Gas de Estado para instalaciones de gas; Normas IRAM para resistencia de materiales; de Agua y Energía de la Nación para instalaciones eléctricas y de Agua y Energía Eléctrica de la Nación y Dirección de Aguas de la provincia para obras hidráulicas.