



## **CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE CONSTRUCCION POTRERO DE LOS FUNES – MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES**

### **CAPITULO V – NORMAS DE DISEÑO**

#### **ÍNDICE**

ARTÍCULO 44	CERCOS Y ACERAS
ARTÍCULO 45	ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS
ARTÍCULO 46	TECHOS
ARTÍCULO 47	DE LOS LOCALES
ARTÍCULO 48	COMPLEJO TURISTICO DE CABAÑAS
ARTÍCULO 49	SALONES COMERCIALES
ARTÍCULO 50	PILETAS DE NATACION
ARTÍCULO 51	PATIOS
ARTÍCULO 52	CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO
ARTÍCULO 53	REFORMA DE EDIFICIOS
ARTÍCULO 54	OBRAS QUE AFECTEN LOS LINDEROS
ARTÍCULO 55	INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS
ARTÍCULO 56	SERVICIO DE SANIDAD
ARTÍCULO 57	ELEMENTOS PARA EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
ARTÍCULO 58	CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO

### **CAPITULO V – NORMAS DE DISEÑOS**

#### **ARTÍCULO 44° - CERCOS Y ACERAS**

Todo propietario de un inmueble, aunque éste sea baldío, ubicado en zonas urbanizadas del partido, está obligado a construir y a mantener en buen estado de conservación el cerco y la acera, de acuerdo a las condiciones que establece este Reglamento.

Los cercos en el frente podrán eliminarse, pero en este caso el propietario está obligado a mantener la limpieza, conservación de la vegetación y corté de césped, tanto de la acera como del resto, en forma permanente, a fin de preservar la higiene, salubridad, seguridad y estética.

En caso de incumplimiento, la Municipalidad podrá disponer la realización de los trabajos que sean necesarios, por cuenta y cargo del responsable.

#### **I.- Aceras**

Respecto de las obligaciones de construir y conservar aceras, las mismas se regirán por lo siguiente:

- a) El plazo máximo para la construcción de cercos y aceras reglamentarias será de 1 (uno) año, a partir del momento de habilitación de las obras de cordón cuneta o pavimento. Vencido dicho plazo y previa intimación por parte de las reparticiones municipales de contralor, el incumplimiento de lo dispuesto podrá dar lugar a la construcción por parte de la Municipalidad, y con cargo al propietario de la parcela, sin perjuicio de la aplicación de otras penalidades.
- b) Las aceras serán de orden público, por lo que en su construcción prevalecerán los principios urbanísticos comunitarios por sobre las conveniencias particulares, debiendo reunir las siguientes condiciones conjuntamente:
  - 1) de Seguridad: relativas a asegurar la permanente transitabilidad para las personas, especialmente de aquéllas que padecen algún grado de discapacidad, mediante superficies antideslizantes, pendientes adecuadas y construcción con los materiales aptos a tal fin.
  - 2) de Durabilidad: relativas a garantizar la calidad que deben poseer los materiales a utilizar, a fines de evitar su prematuro desgaste ó rotura por abrasión, impacto ó sobrecarga.
  - 3) de Uniformidad: relativas a la obligatoriedad de respetar los diseños de aceras indicados en este Código para los distintos materiales utilizados, con prohibición expresa de incluir en ellas leyendas, logotipos, dibujos, ó conformaciones antojadizas ó fantasiosas, y la combinación de diferentes materiales en su construcción.
  - 4) de Regularidad: relativas a la necesidad de facilitar la construcción ó reconstrucción de las aceras mediante el empleo de materiales de uso común, en base a piezas normalizadas, de costo accesible, y de amplia disponibilidad en el mercado.La carencia comprobada de alguna, ó de la totalidad de las condiciones enumeradas, dará lugar a declarar como "no reglamentaria" la acera en cuestión. La Municipalidad, a través de sus organismos competentes, podrá intimar al propietario frentista a la



reconstrucción de la misma a su costa, utilizando materiales aptos conforme los determinados en este Código.

c) Pendiente de las aceras

La pendiente transversal máxima de las aceras será:

- 1.- acera de baldosas: 2 % (dos por ciento)
- 2.- entrada de vehículos: 12 % (doce por ciento)
- 3.- rampa de transición: 12 % (doce por ciento)

En este último caso, cuando hubiere diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se realizará mediante planos inclinados sobre la acera que no esté a nivel definitivo.

d) Rampas

Para comunicar superficies ubicadas a diferente nivel, pueden utilizarse rampas como reemplazo de una escalera principal, siempre que tengan superficies horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección, y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00 m. (un metro), la pendiente máxima 12 % (doce por ciento) y su solado antideslizante

e) Espacio libre para arboledas

Las aceras no estarán totalmente cubiertas por solados se dejarán espacios libres para los árboles (Línea de árboles). En el que no podrán construirse jardineras ni maceteros fijos.

Se dejará un mínimo de dos (2) espacios para árboles por frente de parcela de 10m.

f) Aceras en calles que carecen de pavimentación

Los propietarios de predios ubicados en zonas urbanizadas no incluidos en definiciones precedentes. v frente a calles sin pavimentar, deberán construir a lo largo de todo el frente de la parcela y junto a la L.M., aceras pavimentadas, de hormigón como mínimo, en un ancho mínimo de un metro ( 1,00 m. ).

g) Aceras en predios de esquina

Cuando los predios sean de esquina, las aceras se prolongarán, manteniendo el ancho reglamentario, hasta su encuentro con el cordón o pavimento de la calle transversal. En las sin pavimentar, estas prolongaciones tendrán un largo de dos metros (2m.) como mínimo.

h) Entrada a los inmuebles

En correspondencia con las entradas de los inmuebles, se podrá construir sobre la franja de césped, aceras para unir dichas entradas con la calzada: en la entrada de automóviles se ejecutarán dos (2) trotadoras de un ancho máximo de cincuenta centímetros ( 0,50m. ), separadas un metro (1m).

## II.- Cercos

A fin de reglamentar las características que deben reunir los cercos, se establecen las generalidades técnicas para su construcción:

a) Cercos sobre la línea Municipal y/o divisoria con retiros de edificación

En estas zonas se podrán construir cercos de piedra o material de la zona de color que guarde armonía con la edificación; su altura no será mayor de 1,00m. medidos desde el nivel de la acera.

Además de lo estipulado precedentemente, los cercos sobre L.M. podrán ejecutarse de:

1. Verja de caño, hierro trabajado altura máx. 2m.;
2. Marcos con alambre tejido común; h. máx. 2m.;
3. Cercos vivos; altura máx. 1m.
4. Madera en forma de tranquilas
5. La combinación de los tipos precedentes con una base de albañilería; en estos casos se respetará la altura máxima fijada para los cercos de mampostería pudiendo llegar con el resto hasta las alturas indicadas precedentemente.
6. Si existieran puertas y portones de ingreso, deberán ser de rejas de hierro forjado, liso o de madera.

En las zonas donde es obligatorio el retiro en las partes de los ejes divisorios que limitan las áreas no edificables, el cerco divisorio entre propiedades será optativo. De efectivizarse será de cerco vivo, combinado con mampostería según lo ya establecido o igual a la





exigida sobre la L.M; pudiéndose emplear además el alambre tejido común, con cualquiera de ellos, la altura máxima indicada no superará de 2m.

Este cerco puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles en los terrenos naturales.

b) Cercos sobre Línea Municipal y/o divisorias en Comercios

Los cercos divisorios podrán ejecutarse en albañilería o incluso de alambre tejido común, hasta una altura de 2m. Medidos sobre el suelo o solado del terreno más elevado.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, el municipio puede ordenar la ejecución de un cerco de albañilería hormigón a fin de impedir la vista de los mismos. En este caso los cercos sobre L.M., se ejecutarán de mampostería de ladrillos de primera calidad, con una altura de dos metros (2,00 m); cuando ésta se ejecute de espesor inferior a 0,30 m se deberán ejecutar pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30m. x 0,30 a una distancia no mayor de 3m. Entre los mismos. Los cimientos tendrán una profundidad mínima de 0,40 m. desde el nivel de la acera.

Las juntas de los ladrillos a la vista, serán tomadas con toda prolijidad con concreto.

La puerta de acceso será construida con materiales adecuados.

c) Cercos en predios baldíos:

Se ejecutaran con elementos que aseguren transparencia, deberá poseer una estructura de postes o pilastras distanciados entre si no más de 5mts, con una altura inferior a los 2m. medidos sobre el suelo o solado del terreno más elevado.

Queda terminantemente prohibido:

1. La delimitación de terrenos con cierre de tipo rural (alambre de 4, menos o más hileras).
2. Cualquier tipo de cierre o cobertura que impidan las visuales al interior del terreno (media sombra o similares)

d) Cercos en predios con obras en construcción:

Se ejecutaran con elementos que no permitan las visuales de la obra, **preferentemente media sombra de color verde**, deberá poseer una estructura de postes o pilastras distanciados entre si no más de 5mts, con una altura inferior a los 2m. medidos sobre el suelo.

## **ARTÍCULO 45° - ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS**

### **Generalidades**

Todas las fachadas ó paramentos exteriores deberán mantener la estética edilicia, ya que la misma pertenece al orden público, prevaleciendo los principios urbanísticos por sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

#### **1) Aprobación de fachadas**

Será obligatoria la presentación de planos detallados de fachada en los que se dejará constancia expresa de los materiales, textura y color de cada una de sus partes.

En caso de reformas ó modificaciones en fachadas existentes de edificios preservados, como asimismo trabajos de restauración, restitución, reconstrucción o mantenimiento de ellas, la aprobación de los trabajos determinará los valores a conservar y/o las técnicas adecuadas para tal fin.

#### **2) Fachadas secundarias y construcciones auxiliares**

Las fachadas secundarias y construcciones auxiliares responderán a una armonía arquitectónica concordante con la fachada principal ya que directa o indirectamente, también participan de la estética urbana. Los tanques, conductos, chimeneas y demás construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, se consideran como perteneciente al conjunto arquitectónico y se tratarán en armonía con la fachada principal.

#### **3) Muros de contención**

El espesor mínimo de un muro de contención será el resultante del cálculo realizado por el proyectista, pero en ningún caso ser inferior a los mínimos establecidos.

#### **4) Conductos visibles desde la vía publica**

Las cañerías de ventilación o cualquier otro conducto, podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales siempre que sean disimuladas por igualdad de texturas y/o cromatismo. En caso de necesidad de sobre elevación de conductos existentes, por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, adoptándose el mismo criterio de simulación.

Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo arquitectónico de la misma.

#### **5) Revoques exteriores**



Es obligatoria la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales, secundarias y cercas divisorias, como asimismo su pintado con colores apropiados.

El revoque exterior puede ser suprimido, cuando el proyectista lo justifique estéticamente, dado el estilo ó tipología arquitectónica del edificio, debiendo en tal caso asegurarse las condiciones de impermeabilidad del muro.

Solo se aceptara para fachadas de ladrillo visto; ladrillo de prensa o tapa de ladrillo. Siempre se enchaparan los elementos estructurales, nunca queda a la vista.

#### **ARTÍCULO 46° - TECHOS**

##### **a) Características de los materiales de cubierta**

- 1) La cubierta de techos planos, azotea ó terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y con aislación térmica.
- 2) Las cubiertas inclinadas respetaran las pendientes mínimas obligatorias según el tipo de material que se utiliza.
- 3) Las terminaciones para cubiertas inclinadas de techos cerámicos, losas de hormigón armado, o estructuras de madera serán de tejas cerámicas. En el caso de estructuras metálicas las terminaciones tendrán las mismas exigencias que el apartado anterior, sumada a ello la colocación del cielorraso correspondiente.
- 4) Queda terminantemente prohibido la utilización en cubiertas de chapa galvanizada, o aluminio sin color.

##### **b) Cercado de techos transitables**

Toda azotea ó techo transitable tendrá un parapeto ó baranda de altura no menor a 1,20 m. (un metro veinte centímetros) medidos a partir del solado, de aquél, ejecutados con materiales y técnicas que ofrezcan las suficientes condiciones de seguridad.

##### **c) Desagües de Techos, azoteas y terrazas**

En un techo, azotea ó terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública ó predios linderos, ó a muros divisorios sin protección hidráulica adecuada.

#### **ARTICULO 47°- De los locales.**

A.- Clasificación de los locales:

##### **1. Locales de primera clase:**

Comedores; consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, oficinas, salas, bibliotecas, cocinas, cajas de escalera colectiva; cuarto de costura y/o planchar; salas para rayos x, salas de parto, nursery.

##### **2. Locales de segunda clase:**

Baño; toilet; retrete; espacio para cocina; antecocina; lavadero privado; depósito (no comercial ni industrial); garaje (de uso particular); despensa.

##### **3. Locales de tercera clase:**

Local para comercio y/o trabajo; depósito, comercial e industrial; gimnasio y demás locales necesarios para practicar deportes; cocina de hotel o restaurante; casa de comida; comedor colectivo, talleres; bares; salón de baile, garaje de hasta 15 vehículos.

##### **4. Locales de cuarta clase:**

Teatros; cines; bibliotecas públicas; salones de billar u otros juegos; confiterías; garaje para más de 15 vehículos; baño público, quirófanos.

##### **5. Locales sin clasificación:**

La determinación del destino de cada local será el que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas resulte de su ubicación y/o dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera consignarse en plano. La Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en los incisos anteriores. También podrá rechazar proyectos cuyas plantas acusan la intención de futuras subdivisión de locales, en forma no reglamentaria.

B.- Altura:

Altura mínima de locales.

Locales de 1<sup>ra</sup> clase 2,40m

Locales de 2<sup>da</sup> clase 2,40m

Locales de 3<sup>ra</sup> clase (excepto garaje) 3,00m

Locales de 4<sup>ta</sup> clase, la que determine el proyecto y sea adoptada por la S.O.P. y P.



Para garajes colectivos 2,50m

Las alturas indicadas se entienden medidas desde el piso hasta el cielorraso. Las vigas no podrán sobresalir más de 10% de la altura y, si su proyección horizontal supera el 20% de la superficie del local, la altura mínima se medirá hasta el fondo de las vigas. La Municipalidad podrá autorizar otra altura de acuerdo con las características particulares de los locales.

Altura en locales con cielorraso inclinado.

En general, en estos casos la altura del local se medirá al centro del cielorraso. La altura mínima será la de la pared más baja, y se fija en 2,20m Por excepción.

**En ningún caso se permite que el techo sea único cerramiento (muro-techo).**

C.- Áreas y lados mínimos de locales de Primera Clase:

	Lado mínimo (m)	Área Útil mínima (m <sup>2</sup> )
Cuando la unidad locativa posea un solo local:	3,50	21,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales: Por lo menos un local tendrá:	3,00	12,00

La suma de las superficies útiles de los locales de una misma unidad locativa, excluidos pasillos, no podrá ser inferior a 25 mts<sup>2</sup>. El área útil se extiende libre de armario empotrado, pequeños salientes, etc.

D.- Locales de Segunda Clase:

Baños	Área mínima 3m <sup>2</sup>	Lado mínimo 1,50m
Retretes	Área mínima 1,25m <sup>2</sup>	Lado mínimo 0,90m
Espacio para cocinar	Área mínima 2,25m <sup>2</sup>	Lado mínimo 2,25m

E.- Profundidad de Locales.

Ninguna de las paredes del local distará, en su parte más cercana de la ventana, más de 3 (tres) veces la altura del dintel de dicha ventana. Los sectores que excedan la mencionada dimensión deberán contar con iluminación y ventilación supletorias.

F.- Iluminación y ventilación de locales.

A los efectos de este Código, se refiere a iluminación y ventilación naturales; es decir, en forma directa del espacio urbano. Se recomienda también que la ventilación de los locales puede efectuarse en forma cruzada, mediante una conveniente ubicación de sus aberturas. La existencia de medios mecánicos para ventilación, no exime a propietarios y proyectistas del cumplimiento de estas normas:

1.- Iluminación y ventilación de locales de 1º Clase:

Estos locales deben cumplir con la siguiente condición:

A

i = -----

X

donde: i = área necesaria para iluminación.

A = área del local.

X = coeficiente que varía según la ubicación del vano, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ubicación del vano	Vano que da a la calle o centro de manzana	Vano que da a patio principal
	X	X
Bajo parte cubierta	8	6
Libre de parte cubierta	10	8

El área de ventilación será  $V = i/3$



**2.- Iluminación y ventilación de locales de 2º, 3º y 4º Clases:**

Estos locales deberán contar con iluminación y ventilación naturales y proporcionales al uso y destino de cada local. La S.O.P. y P. podrá exigir el aumento de las áreas de iluminación y ventilación si a su criterio las indicadas en el proyecto son exiguas. También podrá exigir la colocación de conductos de ventilación auxiliares, con o sin medios mecánicos para extracción de aire.

En los quirófanos es exigible la instalación de equipos especiales de aire acondicionado y eliminación de la ventilación natural.

Los garajes contarán con un área de ventilación:

$$V = A/X$$

Donde: A = área total de garaje.

X = 24 cuando se trate de patio interior.

X = 36 cuando se trate de vía pública o centro de manzana.

**G.- Factor de ocupación**

Es el que determina la cantidad de personas que, en condiciones normales de ocupación, puede tener cabida en un local o locales, según las dimensiones de éstos. En sentido inverso, el F. de O. establece las dimensiones que debe tener un local determinado según sea la cantidad prefijada de personas que se quiera ubicar en él: Sus valores son los siguientes:

Uso y Destino	m <sup>2</sup> por persona
a) Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile, cine, teatros.	1,00
b) Edificios educacionales, templos.	2,00
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios: mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes.	3,00
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pista de patinaje, refugios nocturnos.	5,00
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8,00
f) Viviendas privadas y colectivas.	12,00
g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario.	16,00
h) Tribunas de estadios y lugares para espectadores de pie.	0,25

**H.- Reforma y ampliación de locales.**

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas y otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento, como si fuera un local independiente. En un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión, siempre que la altura de éstos no rebase los 2m Medidos desde el piso.

**ARTÍCULO 48 - COMPLEJO TURÍSTICO DE CABAÑAS**

Se denomina Complejo Turístico de Cabañas a aquellos establecimientos que con un mínimo de 3(tres) unidades locativas y estando insertos en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas.

**a) Condiciones Generales**

Se determinan los siguientes condiciones generales

- 1.- Todas las unidades de vivienda situadas en el predio deberán necesariamente estar afectadas a la explotación como alojamiento turístico. La construcción de nuevas unidades, deberá constar en los planos respectivos la finalidad de la misma "alojamiento turístico"
- 2.- La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento como así también de los espacios de uso común, deberá ser acordes a la categoría del alojamiento y presentar un aceptable uso de conservación.



- 3.- Las cabañas deberán construirse en **unidades individuales**. No se permitirá unidades adosadas separadas por un muro divisor vertical o superpuesto en sentido vertical con acceso por escalera.
- 4.- Relación altura retiro, la separación mínima entre unidades de cabañas, estará dada por la distancia definida por la proyección horizontal de la suma de las alturas máximas de cada edificación. Cuando la superposición de paramentos verticales en la proyección horizontal esté desfasada e implique una superficie menor al 50% de los paramentos verticales comprometidos, esta distancia podrá ser reducida en un 20%. Ambas determinaciones serán respetadas en toda la superficie circundante a las construcciones.  
En caso de existir una planta alta habitable (duplex) las dimensiones y pendiente de escaleras se regirán por el Código de Edificación correspondiente.  
La cubierta de techos planos, azotea ó terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y con aislación térmica. Las cubiertas inclinadas respetaran las pendientes mínimas obligatorias según el tipo de material que se utiliza.

#### b) Edificios Complementarios

Se denomina Edificios Complementarios del Complejo Turístico de Cabañas a aquellas unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos y locales de servicio.

#### c) Requisitos mínimos:

- 1)-Estacionamiento:** Tener cocheras individuales, en relación de una por unidad de alojamiento, que deberán estar ubicadas dentro de la superficie del predio ocupado por el complejo.
- 2)-Espacios libres, verdes, parquización:** Será parte de la documentación a presentar para la aprobación, conjuntamente con la de la edificación, el proyecto de forestación, y de tratamiento de espacios verdes, parques y jardines. Deberá cumplir con los Indicadores Urbanísticos de la zona.
- 3)-Cada unidad de alojamiento individual** deberá tener una superficie de expansión equivalente al 130 % de la superficie construida. Lo que marcará la cantidad de unidades de alojamiento posibles en una terminada superficie de terreno. Siempre que la separación entre parámetros de distintas unidades se cumpla.
- 4) Superficies** Superficie total útil por cantidad de personas:  
Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros.  
Se establece que la superficie mínima por unidad de cabaña será:

a.- Hasta cuatro (4) personas un mínimo de	60 m <sup>2</sup>
b.- Hasta seis (6) personas un mínimo de	75 m <sup>2</sup>
c.- Hasta ocho (8) personas un mínimo de	90 m <sup>2</sup>

  
Se establece en ocho (8) el máximo de plazas por unidad de cabaña.
- 5) Zonas de emplazamiento**  
Los Complejos Turísticos de Cabañas, cualquiera sea la cantidad de unidades locativas que lo compongan, solo y exclusivamente podrán instalarse en las zonas definidas en las planillas, que indicaran los retiros, Alturas, Techos.
- 6) Superficie mínima del terreno**
  - a.- **La superficie mínima del terreno para construir un Conjunto Turístico de Cabañas** con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes, deberá ser mayor a los 1200m<sup>2</sup> (mil doscientos metros cuadrados). Ó lo que la zona exija especialmente.
  - b.- **La superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.)** no excederá del 30% del total de la parcela con superficie techada y 10 % para superficies impermeabilizadas, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial vigente. Considerando dentro de aquella a todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, y locales de servicios) como así también instalaciones deportivas.
  - c.- **Superficie total útil por cantidad de personas:** Deberán considerarse las mismas

con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros. Todas las unidades deberán contar como mínimo con un dormitorio privado para dos plazas y como máximo con tres dormitorios. La capacidad máxima de la unidad será de ocho plazas. Además deberá contar con baño, estar-comedor y cocina

## 7.- Unidades Funcionales

### a.- Habitaciones

Cada habitación deberá contar con camas individuales y/o dobles cuyas dimensiones mínimas serán:

1. Individuales= 0,80 x 1,90 m. mínimo
2. Dobles= 1,40 x 1,90 m. mínimo
3. Habitación simple: 12,25 m. cuadrados
4. Habitación doble: 15,00 m. cuadrados
5. Habitación Triple: 18,00 m. cuadrados

El lado mínimo no será inferior a 3,50 m. Excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard. Con ventilación e iluminación natural.

### b.- Cuarto de baño

Cada unidad de alojamiento deberá contar con la cantidad de baños fijada en relación a la capacidad de la unidad de vivienda. Paredes y suelo deberán estar revestidos con material de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento; equipados como mínimo con: inodoro, lavamanos, bidet, ducha y/o bañera.

La superficie mínima del recinto será de TRES METROS CUADRADOS (3m<sup>2</sup>), con un lado mínimo de UN METRO CON CINCUENTA CENTÍMETROS (1,50m) con ventilación e iluminación natural.

**Cuando la cabaña supere las seis plazas deberá estar provista como mínimo de DOS (2) baños;** de estos: uno completo, y el segundo tipo toilette con inodoro y lavatorio, de superficie mínima dos (2,00) metros cuadrados y de lado mínimo un metro con cincuenta centímetros (1,50m) con ventilación e iluminación natural.

### c.- Estar- Comedor

Cada unidad contará con un lugar estar- comedor, cuya dimensiones mínimas serán de VEINTE METROS CUADRADOS (20m<sup>2</sup>) con un lado mínimo de TRES METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (3,50m) para CUATRO (4) plazas, incrementándose en un metro cuadrado por cada plaza subsiguiente. con ventilación e iluminación natural.

### d.- Sala de Estar

Cada cabaña deberá contar con sala de estar independiente o vinculada a la cocina-comedor con una superficie mínima de DOCE METROS CUADRADOS (12m<sup>2</sup>) y lado mínimo de TRES METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (3,50m) para las primeras CUATRO (4) plazas, incrementándose en UN (1) metro cuadrado por cada plaza subsiguiente, con ventilación e iluminación natural.

### e.- Comedor

Deberá contar con comedor, que podrá conformar un lugar común con el lugar de estar y la cocina, cuya superficie mínima será de SEIS METROS CUADRADOS (6m<sup>2</sup>) por las primeras CUATRO (4) plazas, incrementándose en UN (1) metro cuadrado por cada una de las plazas subsiguientes, con ventilación e iluminación natural.

### f.- Cocina

La superficie mínima de la cocina, será de CUATRO METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS CUADRADOS (4,50m<sup>2</sup>) con un lado mínimo de UN METRO CON CINCUENTA CENTÍMETROS (1,50m), con ventilación e iluminación natural.

## 8.- ESPACIOS COMUNES

### a.- Recepción- Administración: ubicación en el predio.

El conjunto de cabañas deberá contar con una administración- recepción en el predio. El recinto de recepción permitirá la permanencia simultánea del 20% de la capacidad total de unidades habitacionales de las cabañas y contará con servicio sanitario para el público, ubicados cercano a la recepción o recintos de uso tales como comedores, salón de eventos o similares.

### b.- Cantidad de cabañas en el complejo

Cuando supere la cantidad de SEIS (6) unidades deberá contar con una recepción independiente ubicada dentro del predio, con una superficie mínima de DOCE METROS





CUADRADOS (12m<sup>2</sup>) y servicios sanitarios mínimos.

Cuando el conjunto supere las DOCE (12) unidades deberá contar con un espacio cubierto para estar con televisor y otro anexo o no, con parrilla, siendo las superficies mínimas de CUARENTA METROS CUADRADOS (40m<sup>2</sup>) y TREINTA METROS CUADRADOS (30m<sup>2</sup>) respectivamente con servicio sanitario para el público diferenciado por sexo.

**c.- Lugar de estacionamiento.**

Contará con un (1) estacionamiento por cabaña, ubicado dentro del predio del establecimiento, frente o junto al estar de cada unidad; o en un espacio común equidistante a cada unidad que conforme el complejo.

**9.- ÁREAS DE ESPACIOS VERDES**

El predio deberá estar totalmente cercado. Cada unidad contará con un veredín de acceso y un espacio parquizado acorde a las condiciones climáticas del lugar, de una vez y media (1,5) su superficie real correspondiendo a estacionamiento.

El factor de ocupación del suelo se encuentra regulado por el presente Código y en ningún caso podrá superar el 20%.

**10.- PILETAS DE NATACION**

Tendrán una superficie de espejo de agua no menor a CINCUENTA METROS CUADRADOS (50m<sup>2</sup>) hasta 20 plazas; debiendo aumentarse la misma en MEDIO METRO CUADRADO (0,50m<sup>2</sup>) por plaza a partir de las 20. El nivel máximo de agua deberá ser de UN METRO CON OCHENTA CENTÍMETROS (1,80m) y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de SESENTA CENTÍMETROS (0,60m).

Como medida de seguridad deberá estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que este fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

**ARTÍCULO 49° - SALONES COMERCIALES**

Se define como salón comercial, a todo local destinado a desarrollar actividades comerciales, con ingreso de público al mismo y lugar de estacionamiento en el retiro.

**A.- Aspectos Generales**

**1) Medidas reglamentarias**

Los salones comerciales tendrán como medidas reglamentarias sin excepción ni tolerancia, la siguiente escala:

- a.- hasta 20 m<sup>2</sup> de superficie tendrá 3,00 m. de altura mínima.
- b.- hasta 40 m<sup>2</sup> de superficie tendrá 5,00 m. de altura mínima.
- c.- más de 40 m<sup>2</sup> de superficie tendrá 5,50 de altura mínima.

Las alturas mínimas se medirán de nivel de piso terminado a cielorraso libre de vigas y molduras.

Cada local contará con el servicio sanitario con lado mínimo de UN METRO CON CINCUENTA CENTÍMETROS (1,50m) además de ventilación e iluminación natural. El lado mínimo del local comercial será de TRES METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (3,50m) Cuando el destino sea gastronómico o recreativo deberá contar con sanitarios para ambos sexos y para personas con capacidades diferentes.

**2) Entrepisos**

Los entresijos que se integran funcionalmente a los salones de negocios, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a.- Si las superficies de los entresijos suman hasta UN TERCIO (1/3) de la superficie total del local, la altura mínima será de DOS METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS (2,40m) entre solado y cielorraso libre de vigas y molduras. La parte del salón negocio por debajo del entre piso tendrá una altura mínima de TRES METROS (3,00m) de solado a cielorraso, libre de vigas y molduras.
- b.- La suma de la superficie de los entresijos podrá llegar hasta DOS TERCIOS (2/3) de la superficie del local comercial y la altura mínima entre solado y cielorraso, libre de vigas y molduras será de DOS METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS (2,40m). La parte del local principal del salón negocio por debajo del entresijo tendrá una altura mínima de acuerdo a la escala propuesta.
- c.- Si el local del entresijo ventila exclusivamente por el ambiente del local principal, la dimensión entre el muro y el borde no podrá ser mayor que UNA VEZ Y MEDIA (1,5) la altura del entresijo, pero si tiene ventilación auxiliar a un patio reglamentario, se



permitirá que la dimensión aludida sea hasta TRES (3) veces la altura, debiendo cumplir con los incisos anteriores.

Para habilitar los salones comerciales en locales no proyectados para tal fin, deberán cumplir con los artículos antes mencionados y en todos los casos se verificará el cumplimiento de las normas de ventilación, iluminación y circulación, sin excepción la edificación existente deberá estar aprobada por la S.O.P Y P.

#### **B.- Atribución para clasificar locales**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente puede ser consignada en la documentación de obra.

La Secretaria de Obras Públicas y Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio, pudiendo rechazar, asimismo proyectos de obra donde los locales acusen intención de una división futura, ó cuando no se hubiera computado el mínimo de habitantes determinado para locales comerciales, oficinas y/o dormitorios por el Código vigente.

#### **C.- Las fachadas de los locales;**

**Deberán ser mayormente vidriadas con alturas que superen los DOS METROS CON SESENTA CENTÍMETROS (2,60m) con cenefas planas de OCHETA CENTÍMETROS (80cm) mínimo que permitan colocar las gráficas o cartelera. Deberán contar con iluminación de destaque.**

#### **ARTÍCULO 50° - PILETAS DE NATACION**

Se deberá presentar plano de obra, y solicitar permiso de construcción. Deberá contar con filtros mecánicos para agua. No está permitido desagotar las piletas a la vía pública, independientemente de que su uso sea familiar o comercial.

Las piletas de natación de uso familiar deberán distanciarse de los ejes medianeros y de fondo en DOS (2) metros como mínimo, y de la línea de frente TRAS (3) metros. En hoteles, conjuntos habitacionales o viviendas de alquiler agrupadas, los retiros bilaterales y de fondo serán de SEIS (6) metros, y de la línea de frente de DIEZ (10) metros como mínimo. Se incluyen en la superficie de la pileta, la caseta para filtros de agua mecánicos.

#### **ARTÍCULO 51° - PATIOS**

Es la porción del espacio urbano a la que abren y tienen visita los distintos locales. Las medidas de los patios se tomarán desde los ejes divisorios y con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo.

Se permitirán pequeñas salientes (columnas, conductos de ventilación, etc.) aislados, cuya suma total de superficies no exceda de SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (0,60m<sup>2</sup>).

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomarán desde la cota natural del terreno y sobre la pared más alta. Si ésta correspondiere al tímpano o mojinete de un techo, la altura se tomará como promedia entre los puntos más altos y el más bajo de dicho mojinete.

No podrá ser dividida, modificada ni ampliada una finca si algún patio resultare con dimensiones menores que las establecidas por este Código.

##### **a.- Patios Principales.**

Son los patios por los que deben iluminar y ventilar los locales de 1º, 2º, 3º y 4º Clase.

Hasta los 7 metros de altura, el lado mínimo será de 3 metros y la superficie mínima de 12m<sup>2</sup>; por encima de los 7 metros será de 3,50 metros; el lado mínimo de un patio no podrá ser menor de 1/3 de la altura que tenga en el nivel considerado.

##### **b.- Patios Principales no Rectangulares.**

En estos casos, la planta del patio deberá permitir inscribir en ella una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo requerido o una elipse cuyos ejes tengan las dimensiones correspondientes al lado mínimo.

##### **c.- Voladizos y escaleras en Patios Principales.**

Si en un patio principal, se ubica una escalera descubierta, podrá computarse ya sea para considerar el lado mínimo como para la superficie, hasta la línea de huella de la escalera.

Los voladizos (aleros, balcones, etc.) bajo los cuales se ubiquen vanos para iluminación y/o ventilación no podrán tener una saliente mayor que la altura del dintel del vano en cuestión.

#### **ARTÍCULO 52° - CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO**

##### **a.- Trayectoria**

La línea natural de libre trayectoria de las circulaciones de un edificio hasta su salida al exterior,





debe desarrollarse a través de pasos comunes y no estar interrumpida por locales de uso o destino diferenciado

**b.- Situaciones de las salidas en planta baja.**

1. Locales frente a vía pública. Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo y que tengan una ocupación superior a 300 personas, y siempre que algún punto local diste más de 35m de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se disponga de una segunda salida de escape fácilmente accesible hacia el exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida de escape, podrá utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.
2. Locales interiores a planta baja. Todo local susceptible de una ocupación superior a 200 personas, contará por lo menos con dos puertas situadas a la mayor distancia posible una de otra y que conduzcan a alguna salida general exigida, la distancia máxima desde el punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 30m.

**c.- Situaciones de las salidas en los pisos altos, sótanos, subsuelos.**

Número de salidas. Todo local o conjunto de locales en planta alta o subsuelos, tendrán por lo menos dos salidas exigidas a disposición de los ocupantes del piso, cuando sea susceptible de una ocupación mayor de 200 personas.

1. Distancia máxima a cada escalera.  
Cualquier punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 25m de una caja de escalera siendo la línea natural de libre trayectoria.
2. Situación de la caja de escalera. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos de los cuales sirve y se interrumpirá en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública.
3. Característica de las salidas. Cuando una superficie de piso reciba la afluencia de personas de un piso intermedio tendrá suficientes medios de egreso para la totalidad de los ocupantes afectados.  
Cada unidad locativa tendrá acceso directo a medios generales exigidos de egreso.
4. Condiciones generales de las salidas exigidas.  
Ninguna puerta, pasaje, escalera y otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en el ancho exigido.  
La amplitud de los medios exigidos de salida se entenderá calculada en forma acumulativa, de modo que permite evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.  
Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, en caso de coexistir deberán acumularse los anchos exigidos.
5. Salidas en edificios con ocupaciones diversas.  
Cuando un edificio o parte de él, incluye destinos diferentes, tendrán medios independientes de egreso. En los demás casos podrá admitirse un medio único de egreso, siempre que haya compatibilidad, a juicio de Autoridad Competente, entre los usos diferentes.
6. Cambios de destino.  
Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso se aplicarán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad Competente aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.
7. Ancho de las puertas.  
El ancho acumulado mínimo de puertas correspondientes a toda superficie de piso o local, que den a un paso de comunicación general o pública a otros medios de salida exigida a vía pública, será de 0,90m para las primeras cincuenta personas y 0,20m Condicionales para cada cincuenta personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas con "medio de egreso en lugares de reunión sujeto a inspección".
8. Característica de las puertas.





Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho de pasaje, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salidas. No será permitido que ninguna puerta abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre relleno, descanso o plataforma y hacia el interior.

#### 9. Ancho de las comunicaciones.

El ancho mínimo de los corredores correspondientes a toda superficie de piso o local con salida a una comunicación general y otro medio exigido de salida, será de 1m para las primeras treinta personas, 1,10m para más de 30 y hasta 50 personas, y 0,15m para cada 50 personas de exceso o fracción.

#### 10. Pasaje entre la escalera y la vía pública.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será de igual ancho al exigido para dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será mayor de 2/3, de la suma de los anchos exigidos de la escalera servida, ni menor que el que resulta de aplicar el artículo “ancho de las comunicaciones”.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones ni obstrucciones.

#### 11. Escaleras exigidas de salida.

El ancho de las escaleras para todo piso de un edificio, será de 1,10m para servir hasta cuarenta personas.

Para mayor número de ocupantes perteneciente a las superficies de pisos servidos por una escalera, se aumentará ese ancho a razón de 0,10m por cada 20 ocupantes o fracción.

Una escalera secundaria no exigida como medio de salida interna y de servicio de casas privadas, podrá tener un ancho mínimo de 0,70m. Las escaleras principales deben hallarse ubicadas en lugares bien visibles y fáciles de ubicar por el público.

La realización de la altura a la pedada de escalones será dada por la fórmula:

$$2a + p = 61 \text{ a } 63 \text{ cm.}$$

La altura de los escalones no será mayor de 0,175m y la pedada menor de 0,26m. La luz libre entre las pedadas y el cielorraso de la escalera o vigas que la crucen no será menor de 2,10m.

Cuando la escalera incluya tramos curvos con radios de 0,50m a 1m, los escalones serán compensados debiendo tener la parte más angosta una pedada mínima de 0,12m medida perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. En esos casos las medidas mínimas de pedadas y descansos deben ser tomadas en el centro de la escalera. Ningún tramo de escalera tendrá más de veinte escalones.

Para ascender a las azoteas no transitables con el objeto de efectuar arreglos, limpiezas, etc. en las instalaciones ubicadas sobre el edificio se permitirá colocar escaleras “a la marinera” constituidas por barrotes metálicos macizos de 0,016m como mínimo de diámetro y baranda vertical independiente. El ancho mínimo será de 0,40m y la distancia máxima entre barrotes horizontales será de 0,30m, además será separada como mínimo del muro 0,17m. Los escalones en las entradas de edificios, puertas entre pasajes, etc. tendrán una altura máxima de 0,175m y mínima de 0,12m.

En las entradas a los escalones de negocios podrán reemplazarse los escalones por una pendiente en el piso no mayor del 7%.

#### 12. Pasamanos.

Las escaleras exigidas tendrán, ya sea balaustradas, barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos, no será menor de 0,85m.

En las cajas de escaleras los pasamanos se colocarán a la altura comprendida entre 0,85 m y 1m, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. Desde la pared se mantendrá un claro mínimo de 0,03m en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamanos y no emerjan más de 0,10m

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50m habrá balaustradas, baranda o pasamanos en ambos lados, y éstos elementos no distarán entre sí más de 3m Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida, se deberán colocar pasamanos intermedios, los

cuales serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

### 13. Escaleras mecánicas.

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, podrá considerarse que una escalera mecánica forma parte del ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

1. Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijadas.
2. Esté encerrada en cajas de escaleras.
3. Tenga un ancho no inferior a 1,10m medidos entre pasamanos.
4. Marcha en sentidos de la salida exigida.
5. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
6. Las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión.
7. El pasamano que puede ser de material flexible, incluso caucho.
8. El enchapado de la caja que puede ser de madera adherido directamente a la caja, que será incombustible y reforzado con metal y otro producto no combustible.
9. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

### 14. Rampas.

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

La pendiente máxima de una rampa que reemplaza a una escalera exigida será del 12%.

El solado de una rampa no deberá ser resbaladizo o revertirse en tal por el uso.

### 15. Puertas Giratorias.

**Queda terminantemente prohibida la colocación de puertas giratorias en cualquier clase de construcción.**

Esta prohibición tiene un doble alcance, el de evitar accidentes graves producidos por pánico provocados por incendios, sismo o tumulto, como también posibilitar el acceso y egreso de niños, ancianos y discapacitados.

### 16. Salidas en lugares de reunión.

En lugares de reunión sujetos a inspección, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que a su vez sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces del cuadrado del ancho de la salida que lleve a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50m. El ancho acumulado de puertas de salida exigida no será menor que 0,01m por cada asiento hasta 1.000.

Para un número de asientos comprendidos entre 1.000 y 3.000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,005m por cada asiento que exceda de 1.000. Para un número superior a 5.000 se aumentará el ancho a razón de 0,003m cada asiento que exceda de 3.000.

### 17. Corredores y pasillos en salas de espectáculos.

Toda sala de espectáculos tendrá corredores o pasillos que conducirán directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y serán ensanchados progresivamente en dirección a la salida.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1m Cuando tuvieren asiento de un solo lado y de 1,20m, cuando los tuvieren en ambos costados.

El ensanchamiento progresivo se hará en forma tal que en cualquier punto el ancho del pasillo no sea menor de 0,005m por asiento situado en su zona de influencia.

Frente al escenario deberá haber un pasillo transversal cuyo ancho mínimo será de 1,20m

Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1/26 y deberán estar contruidos con material que no sea resbaladizo ni que se vuelva tal con el uso, salvo que estén provistos de alfombras de material similar aceptado por la Autoridad Competente.

## **d.- Condiciones Especiales de Circulación y evacuación en salas de espectáculos públicos.**

Además de las prescripciones precedentes, deberán cumplirse las siguientes en las salas de espectáculos públicos.





- 1.- Para las plateas altas se fijará un ancho mínimo de los pasajes longitudinales de salida con el mismo criterio que los de platea baja. En el caso de existir escalones estos deberán hallarse iluminados convenientemente en sus extremidades, por circuitos independientes entre sí, a fin de asegurara su iluminación permanente.
- 2.- Las escaleras o rampas de evacuación tendrán un ancho mínimo de 2m que deberán ser ensanchados progresivamente en forma tal, que en cualquier punto el ancho de las escaleras o rampas de evacuación no sea menor de 0,005m por asiento situado en su zona de influencia. La mayor distancia horizontal que puede hallarse un espectador de la platea alta al arranque del medio de salida, media por la línea de libre trayectoria no puede pasar de 25m
- 3.- En caso de existir más de un piso de plateas altas o palcos, cada uno de ello debe llenar, independientemente, las condiciones antedichas.
- 4.- Las instalaciones de la luz eléctrica deberán ser hechas por circuitos absolutamente independientes para cada caso.
- 5.- En todos los pasillos, escaleras, medios y lugares de salida debe indicarse clara y precisamente el camino a seguir, en forma de que no exista duda alguna para el que concurre al salón por primera vez. Cuando el salón estuviere a oscuras a falta de la representación que en él se realice, las señales deberán hallarse iluminadas.
- 6.- Con el mismo criterio deben preverse la evacuación en las iglesias, salones de diversiones, salones gremiales, casas de negocios de importancia, en los que se reúnen más de trescientas personas y en general en los casos que la Autoridad Competente crea necesario exigir.
- 7.- Distancia entre filas de asientos.

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento y la vertical bajada desde el borde superior del respaldo delantero.

1. Casos de filas con un pasillo lateral. El claro libre no podrá ser menor que 0,50m. El número máximo de asientos permitidos por fila será de 10.
2. Casos de filas entre pasillos. Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asiento por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el punto 2 conservando las demás características.
3. Filas curvas. Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 90 grados.
4. Tipos de asientos. Admiten tres tipos de asientos, a saber: los fijos, los movibles que forman cuerpos de varias unidades, y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.
5. Asientos fijos. Cuando los asientos sean del tipo fijo, se construirán con armadura metálicas aseguradas al solado y serán individuales y separados entre él mediante brazos. El ancho entre brazos no será inferior a 0,48m la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40m. El asiento tendrá movimiento de rotación que permita rebatirlo contra el respaldo. El respaldo tendrá una altura mínima de 0,50m medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asientos mayor que 0,01m.
6. Asientos movibles. Cuando los asientos sean de tipo movibles se asegurarán formando cuerpos de tantas unidades como se determinan en el punto 1, "filas de asientos", conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.
7. Asientos sueltos. Los asientos de tipo de unidades sueltas, solo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones generales serán las establecidas para los asientos fijos.

#### **e.- Salidas requeridas para otros locales de reunión**

Los medios de egreso de salas de baile o fiestas, salas de galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, cabarets, resultantes, confiterías o salones de banquetes o usos análogos, cuyos locales sean o no usados en conexiones de clubes, asociaciones, hoteles, etc., cumplirán los siguientes requisitos:

Con capacidad hasta 400 personas, tendrán con dos medios de salidas de 1,50m cada uno, por lo menos, separados. Para mayor capacidad, el ancho total resultante (3m) adicional sobre las 400 personas.





#### **f.- Salidas inadecuadas en edificios existentes**

Todo edificio existente con salida inadecuada para la ocupación actual según este Código, siempre que no sea la del uso o destino primitivo, deberá ser provisto de los medios de salida que indique la Autoridad Competente, conforme a las prescripciones generales contenidas en este Código.

#### **ARTÍCULO 53° - REFORMA DE EDIFICIOS**

a.- Construcciones existentes en barro.

Los edificios construidos en barro, con anterioridad a la sanción de este Reglamento, podrán ser reformados o refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor de 6,00m, no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

b.- Construcciones existentes en madera.

Para los tinglados o galpones cuyo frente dé sobre la línea municipal y sus costados sobre las líneas medianeras y no estén construidos en toda su altura con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de las líneas medianeras o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción. Esta prohibición regirá en todo el Municipio.

c.- Reforma y ampliación de viviendas.

En todas las obras de reforma o ampliación de viviendas existentes, siempre que no se altera el uso actual del edificio, se autorizarán las siguientes franquicias y limitaciones:

d.- Casos de edificios de piso bajo.

Los nuevos locales que se formen cumplirán las exigencias establecidas en el presente Reglamento. Los patios existentes podrán reducirse hasta las medidas mínimas según lo establecido en "De los Patios" y, en el caso de tener dimensiones menores que las determinadas en este Reglamento, se podrán conservar siempre que los mismos hayan sido visados con anterioridad y no se realicen obras que los afecten. Los locales existentes subsistirán en las condiciones en que fueron visados.

e.- Casos de edificios de piso bajo y alto:

La obra nueva en piso alto se permitirá con las franquicias y restricciones establecidas en el inciso anterior siempre que no rebase las alturas correspondientes al predio.

#### **ARTÍCULO 54° - OBRAS QUE AFECTEN LOS LINDEROS.**

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia que 2,00m del eje divisorio entre predios aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas lateralmente u oblicuas en ángulo de no menor de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,50m. En el caso de proyectarse ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso a personas a menor distancia que 2m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista hacia el predio colindante utilizando un elemento fijo opaco o traslúcido de un altura no inferior a 2m, medidos desde el piso.

#### **ARTÍCULO 55° - INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS.**

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

- a.- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten bombas de impulsión de fluidos, etc.
- b.- Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- c.- Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.
- d.- Instalaciones que transmitan 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 de un mismo dueño.
- e.- Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente



resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

- f.- Canaletas de desagüe de los techos si no se retiran 0,50m del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

#### **ARTÍCULO 56° - SERVICIO DE SANIDAD**

La Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran, el que tendrá las siguientes características:

Será independiente y tendrá libre acceso.

Su área mínima será de 10 m<sup>2</sup> con lado menor de 2,50m

Ventilación a patio de primera o segunda categoría o bien por conducto de 0,50 m<sup>2</sup> de sección.

Su piso y paredes llevarán revestimientos impermeables hasta 1,80 m de altura.

Se lo proveerá de un lavabo una rejilla de piso.

#### **ARTÍCULO 57° - ELEMENTOS PARA EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES**

##### **HORNOS - CHIMENEAS - CONDUCTOS DE HUMO**

La construcción de estos conductos deberá realizarse de modo que no cause daños ni molestias a linderos o vecinos.

No podrá embutirse en muros, para no destruir ni disminuir la sección de las vigas de encadenados.

Toda chimenea, nueva o existente, deberá estar provista de interceptor de hollín y chispas, que se ubicara en lugar fácilmente accesible, para su inspección o limpieza.

El remate de toda chimenea o conductor de humo deberá estar como mínimo a 0,80 m. por encima de la cumbrera de techos más alta que se encuentre a menos de 5 m. de distancia.

Todo conducto de humo que se ubique a menos de 2m de un divisorio, deberá sobrepasar a este en una altura:

$$h = 2,00 - b,$$

siendo "b" la distancia entre el muro y la chimenea.

#### **ARTÍCULO 58° - CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO.**

Todo conducto que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna tubería.

**No se permiten colocar los equipos y/o cañerías a la vista; se deberá resolver una solución de acuerdo al proyecto arquitectónico.**