

CODIGO DE EDIFICACION

5.5 DE LAS DEMOLICIONES

5.5 DE LAS DEMOLICIONES

5.5.1.0 GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

5.5.1.1 Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler

a) Si la demolición afecta a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público el responsable debe:

(1) Conservarlos en buen estado y colocarlos en lugar bien visible mientras dure la demolición: (2) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata; (3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato;

b) Si la demolición afecta a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables de trolebús u otros servicios públicos, el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda

5.5.1.2 Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas

No puede iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haberse cumplido con "Aviso de iniciación de obra"

5.5.2.0

5.5.2.1 MEDIDAS DE PROTECCION EN DEMOLICIONES

Dispositivo de seguridad No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescrita en "Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler" (Ver parag. 5.5.1.1).

5.5.2.2 Limpieza de la vía pública

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe preceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

5.5.2.3 Peligro para el tránsito

En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

5.5.2.4 Medidas adicionales de protección

La Dirección puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertura sobre aceras, puente para pasajes de peatones.

5.5.2.5 Mamparas protectoras para demoler muros entre predios

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembrada y forrada al interior del local con papal aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2,50 m. El Propietario o el Ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1,00 m del eje divisorio.

5.5.2.6 Obras de defensa en demoliciones

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias, que a juicio de la Dirección, aseguren la continuidad del uso normal en todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de

cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos, deshojadores.

5.5.2.7 Estructuras deficientes en caso de demolición

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso, su opinión al respecto, debiendo la Dirección inspeccionar esa estructura dentro del término de 3 días y disponer lo que corresponde con arreglo a las prescripciones del Código.

5.5.2.8 Retiro de materiales y limpieza en demolición

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

5.5.3.0 PROCEDIMIENTO DE DEMOLICION

5.5.3.1 Puntales de seguridad en demoliciones

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a Juicio de la Dirección no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 m del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada la Dirección puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

5.5.3.2 Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo despedido del obrador. La Dirección puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública

5.5.3.3 Vidriería en demoliciones

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

5.5.3.4 Derribo de paredes, estructuras o chimeneas

a) Caso de demolición total de edificios de una manzana o edificios aislados. Cuando una demolición abarque la totalidad de las construcciones existentes en una manzana, su derribo, en caso de edificios de más de un piso alto, deberá efectuarse obligatoriamente o mediante:

elementos de impacto

- masas pesadas, bolas de acero, etc

- accionadas por vías, por explosiones controladas u otros sistemas aceptados por la Dirección que signifiquen reducción del riesgo para los obreros ejecutores de la demolición y para terceros.

En el caso de edificios aislados pueden utilizarse los procedimientos de demolición mencionados en este inciso, previa presentación de un análisis técnico y memoria descriptiva del método a emplear, que deberán ser aprobados por la Dirección.

b) Caso de construcciones entre medianeras En edificios localizados entre medianeras, lindando con parcelas edificadas, las paredes, estructuras y chimeneas, no deben derribarse como grandes mesas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno.

La demolición se hará por parte y, si estas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y

tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas. No obstante, cuando se acompañe un análisis técnico y una memoria descriptiva del procedimiento de demolición, que deberán ser aceptados por la Dirección, podrán utilizarse los sistemas previstos en el inciso a).
c) Profesionales a cargo de una demolición. Las demoliciones que se ejecuten con los métodos a que se refieren el inciso a) y el último párrafo del inciso b) deberán estar a cargo de un profesional de primera categoría

5.5.3.5 Caída y acumulación de escombros en demoliciones

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

5.5.3.6 Riego obligatorio en demoliciones

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

5.5.3.7 Molienda de ladrillos en demoliciones En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con los materiales provenientes de los derribos.

5.5.3.8 Zanjas y sótanos en demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demolición debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel según lo establecido en "Terraplenamientos" (Ver parag. 5.2.1.0).

El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libre de basura o sustancias orgánicas debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos que 0,30 m de espesor. El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más que 180 días corridos. En caso contrario se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según el párrafo precedente. La Dirección puede acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique. En todos los casos el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquel.

5.5.3.9 Conservación de muros divisorios en demoliciones

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente.

5.5.3.10 Continuidad de los trabajos de demolición Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene públicas, demoliciones paralizadas.

5.5.3.11 Limpieza del terreno, Cerca y acera, en demoliciones Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en "De las Cercas y Aceras" (Ver parag. 4.3) y "Relleno de zanjas y sótanos en demoliciones (Ver parag. 5.5.3.8), sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

5.5.3.12 Muros divisorios a restaurar NOTA: Ver Ord. No 36.332 B.M. 16.436 AD 640.48 Los paramentos de muros divisorios que quedasen expuestos a la vista después de una demolición, deberán ser tratados para liberarlos de cualquier rastro del edificio o estructura demolida, pintándolos o revistiéndolos por lo menos hasta la altura dada por la línea horizontal trazada a un metro por encima del punto más elevado adosada al muro divisorio.

Si no se diera cumplimiento a lo dispuesto dentro del término de 3 meses de completada una demolición, se procederá en los mismos términos previstos en el artículo 5.8.3.5 "Reparación de muros divisorios ejecución compulsiva por la

Municipalidad " Se exceptúan de la exigencia del citado plazo, los casos de demoliciones que se lleven a cabo para construir obra nueva o remodelar la existente, pudiendo postergarse el tratamiento de los muros divisorios hasta el momento de ejecutarse dichas obras, siempre que las mismas comiencen dentro de los ciento ochenta días de concluida la demolición.