

ORDENANZA N° 2621 H.C.D.

VISTO: La necesidad de actualizar las normas que regulan las construcciones en general en Chajarí, y el desarrollo de la ciudad en todos sus aspectos, y

CONSIDERANDO: Que es necesario actualizar y modernizar las normas que rigen la construcción y todas las cuestiones relacionadas, incluso todo lo referente a crecimiento de la ciudad y zonas de instalación de industrias.

Que no obstante haber cumplido el reglamento mencionado precedentemente sus objetivos, actualmente es necesario encausar las disposiciones a la realidad y las perspectivas futuras que se darán en Chajarí.

Que el nuevo Código de Edificación contemple la reglamentación eficaz de los procedimientos referentes a tramitaciones, construcciones, reformas, demoliciones, instalaciones de industrias, etc. de manera que se eviten un conjunto de problemas que a diario se presentan por no existir provisiones para situaciones que se plantean. En consecuencia, este código llena una necesidad y permite acompañar el crecimiento edilicio de nuestra ciudad.

Que por otra parte las normas que integran este cuerpo, permitirán a la Autoridad Comunal dirigir el proceso de crecimiento de Chajarí, de acuerdo a la real necesidad general, logrando de esa manera superar anomalías que se han venido produciendo y que en general han sido consecuencias de la falta de normas rectoras que permitieran orientar el proceso.

Que es de especial interés tener en cuenta las instrucciones impartidas por el Gobierno Provincial en el sentido que las Municipalidades cuenten con un Código de Edificación por las razones que se exponen.

POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CHAJARÍ, sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1 ° - Denominase a la presente Ordenanza “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE CHAJARÍ”

Artículo 2 ° - OBJETO Y ALCANCE DE ESTE CÓDIGO

El presente Código tiene por objeto reglamentar:

1. Construcción, ampliación, reforma, refacción, remoción, demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios.
2. Uso de espacio público.
3. Construcciones en cementerios.
4. Estacionamientos.
5. Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas, pluviales y sanitarias.
6. Establecimientos industriales.
7. Edificios de salud, educación, seguridad, religiosos y públicos.
8. Predios pertenecientes a clubes deportivos.
9. Salones de fiesta y locales.

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras particulares y a las oficiales que se construyan dentro de la planta urbana y la zona del ejido de Chajarí. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código.

Artículo 3 ° - ABREVIATURAS USADAS EN ESTE CODIGO

Las abreviaturas usadas en este Código tendrán el significado que se indica a continuación:

- D. E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal
- S.O.y S.P.: Secretaría de Obras y Servicios Públicos o quien corresponda
- D. O.: Director de Obra
- R. T.: Representante Técnico

PRIMERA PARTE

CAPITULO 1: DE LAS TRAMITACIONES Y DEBERES DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 4 ° - FUNCIÓN DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Son atribuciones y deberes generales de la S.O.y S.P. con relación a este código:

- a) Examinar para su registración, los planos, memorias y demás antecedentes que presenten los particulares y / o Profesionales o sus solicitudes de edificación, en virtud del cumplimiento del presente Código.
- b) Controlar el cumplimiento del presente Código.

SEGUNDA PARTE

CAPITULO 1: TRÁMITES PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 5 ° - TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

Se deberá solicitar permiso para realizar las siguientes tareas:

1. Desmontar, excavar o rellenar terrenos.
2. Efectuar demoliciones.
3. Construir nuevos edificios.
4. Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
5. Construir nuevos panteones o monumentos, ampliar o refaccionar los existentes.
6. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, sanitarias, térmicas o inflamables.
7. Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
8. Instalar vitrinas, toldos, carteleras, marquesinas, aleros y anuncios.
9. Cercar el frente o en las medianeras, elevar muros.
10. Ejecutar solados y plataformas de madera sobre el espacio público.
11. Construir o reformar veredas y rampas.
12. Ejecutar o renovar revoques de fachadas.
13. Construir o colocar piletas de uso privado.
14. En toda construcción que se proyecte ejecutar sobre o en las proximidades de los arroyos y vías de desagües, naturales o artificiales, que atraviesen la planta urbana y el ejido Chajarí.

La S.O.y S.P podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

La solicitud especificará fecha, nombre y domicilio del Propietario, ubicación, trabajo que se propone efectuar o clase de obra.

Artículo 6° - TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO

No es necesario solicitar permiso ni se requiere pago de derechos, pero sí dar aviso mediante notificación a la S.O. y S.P. para ejecutar los siguientes trabajos, siempre que para su realización no sea necesario instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios:

1. Ejecutar revoques o revestimientos interiores, fachadas secundarias y de patios.
2. Limpiar o pintar fachadas principales.
3. Cambiar o refaccionar estructuras y /o techos.
4. Cerrar, abrir o modificar vanos ubicados en las fachadas.
5. Limpieza y pintura en general.
6. Renovación de parte o totalidad de carpintería y herrería interiores.
7. Renovación de vidrios.
8. Cambiar material de cubierta de techos, para trabajos en altura de hasta 3.00 m.

La S.O.y S.P. podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

Dichas tareas deben cumplimentar con las disposiciones reglamentadas expresadas en este Código.

Artículo 7° - PROHIBICION DE COMENZAR LAS TAREAS SIN PERMISO

No se podrá dar comienzo a las tareas referidas en el Artículo 5° sin haber cumplimentado todos los pasos y tener el permiso correspondiente.

Artículo 8° - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD

La solicitud de permiso para aquellas tareas que sean nombradas en el Artículo 6° y sean consideradas de escasa magnitud podrá presentarse sin firma de Profesionales responsables. Dicha solicitud deberá contar con la firma del Propietario y una descripción de la tarea a realizar, así como todos aquellos detalles que la S.O.y S.P. estime conveniente. Esta determinación de magnitud quedará sujeta a consideración de la S.O.y S.P. quién resolverá el procedimiento a seguir para obtener el permiso correspondiente y podrá exigir la presentación de una documentación completa cuando lo estime conveniente.

Artículo 9° - DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Todos aquellos trabajos nombrados en el Artículo 5° deberán solicitar permiso para ejecutarse mediante Expediente municipal, donde se encontrarán las firmas del Propietario, Proyectista, Calculista, Director de Obra, Instalador, Constructor y toda aquella persona responsable de alguna tarea referente a la obra.

El procedimiento para la solicitud será el que establezca la Oficina al momento del requerimiento.

No se admitirá en la documentación leyendas, sellos o impresiones que no refieran a la obra; ni más nombres y firmas que la del Propietario, Profesionales y empresas que intervienen en las solicitudes del permiso. No podrá disponerse la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código. No podrá realizarse ningún tipo de enmienda sobre el documento a menos que la S.O.y S.P lo autorice.

Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos extras de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su

aprobación, junto con el juego reglamentario. Todos los trabajos que requieren la intervención de un Profesional, deberán venir acompañados del visado del colegio del profesional que corresponda y la boleta de aportes a la entidad de previsión social.

Artículo 10° - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Aquellos Propietarios que deseen obtener el permiso de construcción para realizar obras nuevas, ampliaciones o reformas, y/o deseen declarar obras existentes; deberán cumplimentar con los siguientes documentos:

1. Informe Catastral, junto con la documentación relativa a la titularidad del terreno a intervenir y documentación del Propietario.
2. Solicitud y determinación del nivel de vereda, excepto en obras funerarias
3. Factibilidad de servicios sanitarios en el terreno.
4. Visado del Colegio Profesional interviniente y comprobante de aporte a la Caja Previsional correspondiente.
5. Planos generales de obra, estructura, detalles e instalaciones firmados por todos los responsables según lo que establece el presente Código; así como la memoria de cálculo en los casos que sea de exigencia, según criterio de la S.O.y S.P. y cuando este Código lo requiera.
6. Presupuesto de la obra en formularios aprobados.
7. Informe del Departamento de Rentas del Municipio.

Artículo 11° - VISADO PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Cuando la documentación presentada para solicitar el permiso de construcción este completa y acorde a las exigencias reglamentarias de este Código la S.O.y S.P. registrará la documentación y otorgará el permiso.

El plazo máximo para el visado de los documentos es de 20 (veinte) días hábiles. Siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la S.O.y S.P.

La liquidación de los derechos de construcción se llevará a cabo dentro de los 10 (diez) días hábiles luego del visado del legajo.

Cuando para el visado tuvieran que intervenir otras reparticiones estos plazos se prolongarán a razón de 5 (cinco) días hábiles por cada intervención de las distintas reparticiones.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación que surja de la corrección del mismo, al Propietario y/o Profesional, hasta su resolución.

La S.O.y S.P. podrá determinar requisitos específicos para aquellos que tengan características especiales mediante resolución fundada.

Artículo 12° - PLANOS REGLAMENTARIOS: ESCALAS MÉTRICAS Y COLORES CONVENCIONALES

Los planos reglamentarios serán los siguientes:

PLANTA BAJA: En escala 1:100 como mínimo. Los locales deberán ser designados con números y se indicará su destino, estarán acotados con distancias parciales y totales de manera tal de que pueda obtenerse la superficie total intervenida. Se indicarán las medidas de las ochavas si las hubiere, puntos cardinales, dimensiones de carpinterías, niveles, espesores de muros y salientes, L.M., L.E., ejes medianeros y nombres de las calles circundantes. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela y ubicación de la construcción en ella. En todos los casos la representación deberá dar una idea clara y exacta de lo que se desea construir. Se representarán los muros medianeros, indicando su altura.

PLANTAS RESTANTES: (pisos altos, entresuelos, subsuelos): En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes medianeros y línea municipal. Los locales serán designados con números, indicarán su destino y estarán acotados con distancias parciales y totales de manera tal de que pueda obtenerse la superficie total intervenida. Se consignarán los niveles, espesores de muros y salientes.

PLANTAS DE TECHOS Y AZOTEAS: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, desagües, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado. También se indicara el sentido del escurrimiento de las aguas.

CORTES: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados de forma tal que resulten lo suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda. Deberá acotarse la altura libre de cada local interceptado, mediante niveles o cotas. Queda aclarado que la S.O.y S.P. podrá exigir un mayor número de cortes, si a su juicio, lo anteriormente establecido, no da una clara idea del proyecto en cuestión, o si el mismo es de gran envergadura.

Deberá incluirse un corte que evidencie las diferencias de niveles proyectados entre cordón cuenta / eje de calle, vereda proyectada y piso terminado interior.

FACHADAS: Serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública, y, en el caso de "edificios en torre", se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los niveles.

PLANTAS DE ESTRUCTURAS: Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación, designación, dimensión y armadura de las bases, vigas, apoyos, columnas, losas y todo aquello elemento estructural presente en la construcción. Se indicará sentido de carga de las losas y sus designaciones. Todo detalle de importancia se deberá representar en una escala acorde al detalle representado (Ej. Aleros, balcones, Escalera, etc.).

DEMOLICIONES PARCIALES: Se señalará la superficie a demoler en la planta general.

PLANILLAS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Las mismas se ejecutarán según los valores establecidos en Artículo 168.

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIE: la misma asignará a cada local una designación y número y determinará para cada uno la superficie cubierta, semicubierta y aleros. Se dibujará en escala 1:200 o 1:100.

MEMORIA DE CÁLCULO DE ESTRUCTURA: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.

INSTALACIONES: Escala 1:100 como mínimo. Se representarán calderas, generadores, motores, maquinas operadoras, transmisiones, ascensores, montacargas, las defensas o sistemas de protección de las personas y los cimientos o sistemas de apoyo de los elementos. Los detalles de estas instalaciones se confeccionarán en escala acorde a lo representado (1:10, 1:20 y 1:50).

PLANO DE INSTALACIÓN SANITARIA: Deberán presentarse los planos de proyecto de las instalaciones sanitarias de agua potable, desagües cloacales y pluviales, cumplimentando con las normativas vigentes, requiriéndose la intervención de un matriculado habilitado y visado por el Colegio de Profesionales correspondiente. Se indicarán en la caratula los diámetros y las distancias a los ejes del terreno de las conexiones de agua potable, desagües pluviales y desagües cloacales a la red pública y se dará aviso a la S.O.y S.P. en caso de verse modificada durante la ejecución de la obra. Este plano deberá ser aprobado por Obras Sanitarias Municipal.

Cuando se trate de zonas no servidas por redes, deberán respetarse las normas vigentes debiendo presentar el plano del proyecto de la captación de agua potable y el del sistema de tratamiento de los líquidos cloacales, requiriéndose la intervención de un matriculado.

PLANO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Se deberá ejecutar un plano indicando: tipo y sección de canalización; tipo, cantidad y sección de los conductores que se alojan en ellas; posición de los tableros principales, seccionales y sistema de puesta a tierra empleado. Para el caso de edificios que cuenten con protección contra descargas eléctricas atmosféricas, se deberá ejecutar un plano en el que se muestre su disposición indicando características principales. Cuando corresponda o se prevea un sistema de iluminación de emergencia y/o escape se deberá ejecutar un plano con la disposición de las luminarias e indicación del tipo de cada una de ellas así como el sistema empleado y su autonomía. En el mismo se indicará la conexión al sistema eléctrico del edificio y deberá ser indicado en el plano que contiene el circuito unifilar. Cuando exista sistema o sistemas de comunicación, señalización, visualización, alarma y/o computación, y la magnitud de los mismos lo justifique, se deberá ejecutar un plano indicando la canalización y el cableado empleado, la instalación a la que sirve y las características más destacadas de los elementos utilizados. Si se estima conveniente se podrá ejecutar un plano donde se muestre o indique las trazas de las canalizaciones respectivas. Cuando exista grupo electrógeno, se deberá ejecutar un plano donde se muestre la ubicación del mismo, su disposición, tablero principal y/o auxiliar, tanque de combustible, caños de escapes y silenciador. Se deberán indicar además, las características principales (tensión, corriente y potencia en servicio continuo y de emergencia, capacidad del tanque, autonomía, nivel de fluido, sistema de provisión de combustible, etc.). En el caso de los tableros se indicará la corriente nominal y su capacidad de ruptura disponible. Los aparatos de maniobras deberán tener indicado el tipo, corriente nominal y su capacidad de ruptura frente a las corrientes de corto circuito, el rango de regulación de las protecciones, y el punto en el cual se las ha regulado.

En caso de instalación de ascensores y/o montacargas, deberá indicarse la instalación eléctrica correspondiente.

Artículo 13° - DETALLES A PRESENTAR EN PLANOS DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

Los detalles que deben presentarse son los siguientes:

- Detalle de cimientó: indicando claramente materiales, niveles y cotas. En escala 1:20.
- Detalle de escalera: se dibujarán en planta y corte longitudinal donde se dejarán perfectamente señalados los niveles por pedadas. Se indicará ancho de escalera y pedada, las cotas de su desarrollo total y la altura de la alzada.
- Detalle de canaleta: siempre y cuando sea necesario, se presentará el detalle de canaleta de un desagüe pluvial sobre medianera.
- Detalle de piscina o pileta de natación: se deberán incluir las cotas, materiales a emplear y niveles, así como también las conexiones de agua y formas de desagote y distancia a ejes medianeros y línea de edificación.
- Detalles de tanques de bombeo y de reserva de agua: en escala 1:50, cuando lo exija la S.O.y S.P.
- Cuerpos salientes sobre línea municipal: se indicará detalle en corte y planta, indicando dimensiones y niveles.

La S.O.y S.P. podrá exigir más detalles de las obras fijando las escalas cuando lo requiera conveniente.

Artículo 14°- JUEGOS DE PLANOS A PRESENTAR

El legajo constará con 3 copias de los planos generales e instalaciones, y 2 copias de los planos de estructura y de detalles; una vez visados se archivarán en la oficina de Catastro, Planeamiento y Obras Sanitarias según corresponda. Una de las copias citadas será devuelta al Propietario y/o Apoderado.

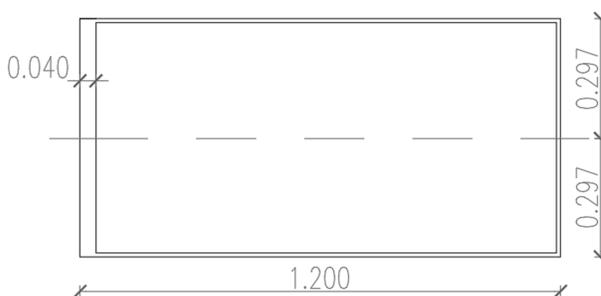
La copia Original será diferenciada mediante un sellado que será colocado por la S.O.y S.P.

La S.O.y S.P generará un archivo digital de los planos originales escaneando los documentos visados, sellados y firmados por las autoridades.

Artículo 15º- TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS

TAMAÑOS DE LAS LÁMINAS

Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los que se indican en el Grafico.



Podrán adoptarse entre ellos formatos intermedios, siempre que la naturaleza del trabajo lo requiera; pero, en todos los casos, se dejará una pestaña de 297 mm. por 40 mm. en su extremidad inferior izquierda, para su encarpetao. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.

RÓTULO

Su formato será de 297 mm. por 185 mm., estará ubicado en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá el nombre del Propietario, dirección del terreno intervenido con calle y numeración y demás datos catastrales exigidos por la Oficina pertinente.

Contendrá la firma y domicilio legal del Propietario, así como también firmas y domicilios legales de los Profesionales intervinientes en el proyecto, Autoridades y Constructor/es.

Se incluirá un croquis de ubicación del terreno que deberá contener las dimensiones de la parcela, nombre de las calles circundantes y distancias a esquinas del terreno en cuestión. Se indicará su orientación respecto al punto cardinal norte, el cual deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior izquierda del croquis.

Se incluirá el balance de superficies, detallando las superficies correspondientes a construcciones existentes y nuevas, así como también el distrito al que pertenece el terreno y los coeficientes de F.O.S. y F.O.T., establecidos según Código de Ordenamiento Territorial.

Se indicará si se trata de un plano de obra nueva, ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y el destino de la obra.

COLORES Y LEYENDAS

Serán firmes, nítidos y francos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Las obras construidas a declarar se pintarán en negro pleno.
- Las obras existentes se indicarán rayando en negro a 45° los muros y las superficies existentes, indicando el o los números de expedientes anteriores que correspondan.

- Las obras conforme a obra se indicarán rayado cruzado doble a 45° en color negro.
- Las obras nuevas a construir o ejecutar, se indicarán rayando a 45° en color rojo.
- Las obras que deban demolerse, en amarillo pleno.
- Las partes estructurales como columnas, bases, vigas, losas, tabiques, etc. deberán estar de color verde.
- El texto deberá ser claro y legible, en un tamaño no menor a 2.00 mm.
- La ejecución de los dibujos se ajustará a lo dispuesto en las normas IRAM (sistema de representación, cortes, cotas, etc.).

PLEGADO DE PLANOS

Sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados deberán tener (sin incluir la pestaña) el tamaño de la carátula. Esta quedará siempre al frente.

Artículo 16° - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR PERMISO PARA EJECUTAR RESERVAS DE AGUA Y PILETAS

Cuando se requiera instalar un tanque de bombeo o de reserva de agua y/o una pileta, ya sea pública o privada, se deberá solicitar permiso de obra mediante presentación de plano general del proyecto y el plano de detalle del tanque o pileta. Las piletas deberán responder a las reglamentaciones especificadas en el Artículo 184 de este Código.

En el caso que la pileta o reservorio este construido y no se encuentre en los planos respectivos, deberá relevarse y declararse como obra existente.

Artículo 17° - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR PERMISOS PARA INSTALACIONES

Las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables, ascensores, montacargas, contraincendios y sanitarias, estarán realizados por instaladores que se diferenciarán en las siguientes Categorías:

1. Primera categoría:

-Los Ingenieros Mecánicos, Electricistas, Electromecánicos e Industriales, con título habilitante y matriculados en la Provincia de Entre Ríos, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Colegiación en vigencia.

-Los Ingenieros Civiles y en Construcciones y los Arquitectos, para las instalaciones inherentes a la edificación en sí, con exclusión de las instalaciones Industriales y especiales, matriculados en la Provincia de Entre Ríos.

2. Segunda categoría:

-Los Electrotécnicos, Electromecánicos y Técnicos Mecánicos con título habilitante expedido por Escuelas Industriales de la Nación en sus respectivas especialidades, y matriculados en la Provincia de Entre Ríos, de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Colegiación en vigencia.

-Los Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores Nacionales de ciclo superior y aquellos profesionales con títulos otorgados por escuelas Politécnicas o Instituciones Oficiales de Capacitación Técnica con títulos habilitantes y matriculados en la provincia de Entre Ríos, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Colegiación en vigencia.

3. Tercera Categoría:

-Los egresados de las Escuelas Profesionales de la Nación y/o Escuelas Provinciales equivalentes, cuyo título sea habilitante.

De los alcances de las Categorías: Las categorías enunciadas precedentemente habilitan a los comprendidos en ellas, para la realización de obras e instalaciones que se detallan a continuación y dentro de los alcances de los respectivos títulos habilitantes:

1. Primera categoría:

-Los Ingenieros Mecánicos, Electricistas, Electromecánicos e Industriales podrán realizar las tareas Profesionales de proyectar, dirigir y ejecutar instalaciones sin limitaciones en sus respectivas especialidades.

-Los Ingenieros Civiles y en Construcciones, y los Arquitectos, podrán realizar la tarea Profesional de proyectar, dirigir y ejecutar instalaciones inherentes a los edificios en sí, con exclusión de las instalaciones industriales y especiales.

2. Segunda categoría:

-Los Electrotécnicos, Electromecánicos y Técnicos Mecánicos podrán realizar las tareas de proyectar, dirigir y ejecutar instalaciones en sus respectivas especialidades dentro de las limitaciones del título habilitante.

-Los Maestros Mayores de Obras y Técnicos Constructores podrán realizar las tareas Profesionales de proyectar, dirigir y ejecutar instalaciones inherentes a los edificios en sí, dentro de las limitaciones de su categoría, con exclusión de las instalaciones industriales y especiales.

3. Tercera Categoría:

Podrán ejecutar instalaciones sanitarias mínimas en planta baja, conexiones y enlaces a redes de distribución, reemplazo y refacción de instalaciones existentes y ejecución de instalaciones eléctricas domiciliarias de hasta 12 kW, incluyendo letreros luminosos.

Artículo 18° -DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

En aquellos casos en los cuales el Propietario o Profesional, por motivos de proyecto, necesite modificar el proyecto original presentado en el permiso otorgado, deberá presentar, previo a la ejecución de la tarea en cuestión, una solicitud de permiso firmada por Propietario y Profesional a la S.O.y S.P. donde indique la tarea involucrada con plano de detalles. En caso de que dicho permiso sea otorgado, el Propietario podrá continuar con la obra y realizar las modificaciones declaradas. Una vez finalizada la obra, deberá presentar el plano conforme a obra donde se releve la obra ejecutada.

Aquellas modificaciones realizadas durante la ejecución de la obra que no hayan sido autorizadas por la S.O.y S.P. no podrán declararse mediante un plano conforme a obra, sino que deberán relevarse como obra existente, efectuando los pagos correspondientes.

Cuando a juicio de la S.O.y S.P. los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren en gran magnitud el proyecto original, puede acompañarse a la solicitud un croquis, sin perjuicio de cumplir con el "Plano conforma de la obra".

Artículo 19° - DOCUMENTACIÓN REFERENTE A HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA OBRA

Las obras incluidas nombradas a continuación deberán contar un Profesional responsable de Higiene y Seguridad y cumplir los requisitos del Organismo Competente inherente. A saber:

- Viviendas colectivas o con fines comerciales, que posean más de 3 plantas (planta baja y 2 (dos) plantas superiores).
- Naves industriales cuya altura total supere los 6 (seis) m.
- Obras que impliquen superficies construidas superiores a los 1000 (mil) m².
- Edificios industriales especializados.
- Grandes excavaciones o que, a criterio de la S.O.y S.P, sean de riesgo.
- Submuraciones que impliquen riesgos a construcciones linderas o al espacio público
- Demoliciones de edificios existentes, que posean más de 2 (dos) plantas o cuando comprometen edificios linderos.
- Construcciones en cercanía a líneas de alta y media tensión y a estaciones de servicio y/o gas.
- Obras en las que se utilicen medios de izaje y andamios colgantes.
- Cualquier otra obra que, a juicio de la S.O.y S.P., requiera un Profesional de Higiene y Seguridad en obra.

Artículo 20° - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Para proceder a la demolición total o parcial de una obra, el Propietario deberá presentar, en conjunto con el Profesional, una nota comunicando la demolición, acompañada del plano de demolición y de la Memoria Descriptiva con el plan de trabajo que incluya las secuencias a realizar, las herramientas a utilizar, el plazo de tiempo estimado y la fecha de su inicio, las medidas de seguridad previstas para protección del tránsito peatonal y vehicular, y deberá ser firmada por el Profesional responsable y el Propietario.

Cuando las demoliciones a realizar sean causadas por construcciones nuevas, las partes a demoler se indicarán en la planta de arquitectura presentada en el Expediente para solicitar el permiso de obra nueva, sin necesidad de la presentación del Aviso de Demolición.

Artículo 21° - INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el Profesional será citado para que los aclare. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro del plazo que exija la Oficina. Las correcciones en los documentos, siempre y cuando sean menores y sean autorizadas por la S.O.y S.P., podrán hacerse cuando no afecten la claridad, limpieza y conservación del documento; debiendo en todos los casos ser autenticadas por el Profesional y ratificadas por el Propietario. La S.O.y S.P. podrá rechazar aquellos documentos en las que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad o limpieza.

Artículo 22° - DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES

La documentación correspondiente a obras oficiales, por cuenta de los Gobiernos Nacionales, o de sus reparticiones descentralizadas autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece esta Ordenanza para los casos de obra por de particulares.

Artículo 23° - OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS/PRÓRROGAS

Cuando por motivos fundados se requiera dar comienzo a las obras sin haber sido otorgado el permiso, se podrá solicitar a la S.O.y S.P. un permiso provisorio. La S.O.y S.P. tiene la atribución de denegarlo.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso fija la S.O.y S.P., debiendo ser renovados antes de finalizar el mismo, si es que aún no fu regularizada la situación del respectivo expediente. Se otorgarán en todos los casos por escrito con una copia del anteproyecto a realizar indicando superficies intervenidas. En todos los casos de tramitaciones establecidas en este Código deben abonarse los sellados y aranceles establecidos en la Ordenanza Impositiva vigente.

El permiso provisorio de inicio de obra permitirá únicamente la realización de los siguientes trabajos:

- Limpieza y nivelación del terreno
- Replanteo
- Obrador, cartel de obra y vallado
- Excavación hasta 1.00 m de profundidad
- Conexión de servicios de obra

Artículo 24º- PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS

Los derechos de construcción son a cargo del Propietario. Una vez liquidados deberá presentarse en la Tesorería Municipal dentro de los 10 (diez) días hábiles de notificado.

Artículo 25º- FALTA DE PAGO DE LOS DERECHOS

Si se iniciara una construcción antes del Propietario haberse presentado en Tesorería Municipal, la S.O.y S.P. podrá ordenar la paralización de los trabajos y el cobro podrá gestionarse por vía judicial, sin perjuicios de las penalidades que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe esta Ordenanza; salvo que existiere algún permiso provisorio según aprobado por la S.O.y S.P.

Artículo 26º- ENTREGA DE DOCUMENTOS VISADOS

Una vez abonados la totalidad de los derechos de construcción y visados municipales, la S.O.y S.P. entregará al Propietario o Apoderado (avalado por poder correspondiente con firma de Escribano), los documentos que le pertenecen.

Artículo 27º- INICIO DE LA OBRA

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse visado el legajo de obra, otorgado el permiso para construir y presentado el Propietario en Tesorería Municipal para el pago de los respectivos derechos de construcción, salvo el caso de que hubiere sido otorgado un Permiso Provisorio. La S.O.y S.P. podrá ordenar la paralización de los trabajos en este caso.

Artículo 28º- DESISTIMIENTO DE OBRA

El Propietario, en cualquier momento, tiene derecho a manifestar por escrito que desiste de la ejecución de la obra presentada. El expediente se enviará al Archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa Constructora si los hubiere. Se deberá dejar aclaración con la expresión de “Obra desistida”, en todos los registros y planos presentados del legajo de obra

Artículo 29º- DEVOLUCIÓN DE DERECHOS

El Propietario que firma la documentación de la “Obra desistida”, puede solicitar la devolución de los derechos de construcción que hubiere pagado. La devolución debe solicitarse por nota, dirigida al Presidente Municipal y el reintegro de lo abonado se efectuara por Tesorería Municipal, previa deducción del 25% en concepto de gastos de tramitación.

Artículo 30º- CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

El permiso de construcción se considerará caduco, cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de los 12 (doce) meses a contar desde la fecha de notificación de la liquidación al Propietario. La S.O.y S.P., luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario, Constructor y Profesionales que hubieren intervenido. El expediente correspondiente será archivado debiendo cruzarse su carátula con el sello “PERMISO CADUCADO”. Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias.

El Propietario no podrá solicitar la devolución de los derechos de liquidación que hubiera abonado.

Artículo: 31º- OBRAS PARALIZADAS

Cuando se constate que los trabajos paralizados estuvieren interrumpidos durante un año, la S.O.y S.P. los declarará “Trabajos Paralizados”. El Propietario, Constructor y Profesional que intervinieron en el otorgamiento del permiso, serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos, desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones, que, en caso de infracción, pudieran corresponderle. El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse su carátula con el sello “TRABAJOS PARALIZADOS”. Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias.

El cerco de obra de la construcción calificada como “Paralizada” deberá mantenerse en buen estado, es decir, realizarse con materiales que eviten la entrada de terceros y que mantengan cerrada totalmente la obra. De la misma forma este debe colocarse sobre la Línea Municipal, sin interrumpir la circulación normal sobre la vereda y no debe presentar salientes ni ser riesgosa para terceros. La zona de obras deberá quedar libre de escombros, malezas y demás residuos peligrosos. Dicho mantenimiento correrá a cargo del Propietario.

Artículo 32º- REANUDACION DEL TRÁMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

La reanudación del trámite de un expediente archivado, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha en que el Propietario se presenta ante la Tesorería Municipal para el pago de los derechos:

- a) Expediente archivado por desistimiento de obra: 6 meses.
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: 1 (un) año.
- c) Expediente archivado por paralización de la obra: 1 (un) año.

En cualquiera de estos casos el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de esta Ordenanza y al pago de los derechos de construcción, los cuales serán abonados de acuerdo al presupuesto confeccionado según los precios básicos vigentes en la época en que se reanuda el trámite. En el caso de que los derechos de construcción ya hubieran sido abonados, deberá efectuarse el reajuste de la liquidación efectuada.

En el caso de que los derechos de construcción ya abonados hubieran sido devueltos, previo descuento del porcentaje previsto en esta Ordenanza, deberá efectuarse la nueva liquidación sin el reintegro de dicho porcentaje. La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este Artículo obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción mediante un nuevo expediente. Concedida la reanudación del trámite, deberá cruzarse la carátula del expediente con el sello “REANUDA TRAMITE”.

Artículo 33º- AMPLIACIÓN DE PLAZOS

La S.O.y S.P. está autorizada para ampliar los plazos mencionados en el Artículo 32 hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.

Artículo 34º- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADO SIN DIRECTOR DE OBRA/CONSTRUCTOR

La presentación de un expediente de construcción puede ser efectuada con la firma del Propietario, Proyectista y Calculista; pero el permiso no se considera acordado, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado, el Constructor y Director de Obra que se harán cargo de la obra. Para poder llevar a cabo el inicio del expediente sin dichas firmas, el propietario deberá firmar declaraciones juradas que expresen que ambas figuras serán designadas y asumirán las responsabilidades al momento de comenzar la construcción.

En caso de comprobarse mediante inspecciones que se realizan trabajos sin haberse declarado las personas que se harán cargo, la S.O.y S.P. tendrá facultad de tomar medidas, entendiéndose paralizar los trabajos, sancionar al Propietario y/o demoler en caso de ser necesario.

Artículo 35º- COPIAS ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS

A solicitud del Propietario la S.O.y S.P. dispondrá la ejecución de copias impresas de los originales de planos archivados. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas y previo pago de los respectivos derechos, según lo establezca la Ordenanza Impositiva vigente. En la respectiva solicitud, el interesado deberá exponer las razones que la originan y deberá hacerse cargo de los gastos que deba afrontar la S.O.y S.P. para poder dar cumplimiento al pedido.

Artículo 36º- NIVEL DE VEREDA

Es obligación del Propietario o Profesional solicitar a la S.O.y S.P. la determinación del nivel de vereda. En caso que la misma ya se encuentre construida deberá ser documentada correctamente mediante nota y fotografías que den certeza de su estado.

Artículo 37º- CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Dentro de los 20 (veinte) días hábiles de terminada una obra el Propietario y Director de Obra deberán solicitar a la S.O.y S.P. el certificado final de obra, el que solo podrá otorgarse en caso de que la misma se haya ejecutado respetando fielmente el legajo presentado ante la S.O.y S.P. En caso contrario, el Inspector/Agente de Control dejará constancia en el expediente de las modificaciones y/o infracciones que se hayan podido comprobar. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado Final de Obra.

En caso de existir modificaciones al plano registrado, el Profesional presentará el correspondiente plano donde las evidenciará. Posterior a esta presentación, el Propietario o Director de Obra volverá a solicitar a la S.O.y S.P. el certificado final de obra.

En caso de que las modificaciones no cumplimenten lo expresado en este Código, el Propietario, Profesionales y Constructor serán sancionados según dispone este Código y realizarán los cambios necesarios para que la obra cumplimente la normativa.

Todos los actores que hubieran intervenido en la obra bajo firma quedarán desligados de ella ante la Municipalidad una vez otorgado dicho certificado, sin perjuicios de responsabilidades y sanciones posteriores fruto de su trabajo durante el proceso de obra; no rigiendo esto para vicios ocultos no observados durante la inspección final.

En el caso que la obra interrumpa sus tareas por un período, se solicitará un certificado parcial de obra, en el cual el Profesional hará constar por escrito que la construcción se da por detenida, evidenciando el estado en que se encuentra al momento de la solicitud. Previa inspección municipal para confirmar lo expresado en la solicitud, se otorgará un certificado parcial de obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse permiso a la S.O.y S.P. nuevamente.

En el caso de aquellas obras que, según Artículo 213, hayan presentado informe de seguridad contra incendio, el final de obra no será otorgado hasta que se cumplimenten las medidas de seguridad mínimas especificadas por el Profesional en el informe nombrado.

CAPITULO 2: DE LOS ACTORES

Artículo 38º- OBLIGACIÓN GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, EMPRESAS Y GESTORES ADMINISTRATIVOS

Un Propietario, Profesional, Empresa o Gestor Administrativo, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete al Propietario, Profesional, Empresa o Gestor Administrativo, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los problemas inherentes a este reglamento.

Artículo 39º- ACTORES REGLAMENTARIOS

La Municipalidad, a través de la S.O.y S.P., exige que todo expediente sea iniciado por Profesionales autorizados.

Artículo 40º- PROFESIONALES AUTORIZADOS

Los profesionales intervinientes deberán acreditar títulos habilitantes de su profesión y matriculas habilitadas.

Artículo 41º- EMPRESA CONSTRUCTORA/INSTALADORA

Entiéndase por Empresas Constructoras y/o Empresas Instaladoras a toda organización comercial unipersonal o sociedad de cualquier naturaleza que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un Profesional que actuara como Responsable Técnico, debiendo llevar los documentos del proyecto la firma conjunta del mismo.

Artículo 42º- RESPONSABLE TÉCNICO HABILITADO

Todo Profesional o Técnico que actúe como Representante Técnico de las Empresas Constructoras y Empresas Instaladoras deberá poseer título o matrícula habilitada en el Colegio de Profesionales al que pertenece.

Artículo 43º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

Entiéndase por Proyectista al Profesional autor del proyecto de determinada obra. En mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los reglamentos y su título Profesional le acuerdan, tendrá responsabilidad ante los poderes públicos y su comitente por el proyecto de las obras, en lo que respecta al cumplimiento de las normas del Código de Edificación, sobre zonificación, proyecto, normas y exigencias de presentación para las tramitaciones correspondientes.

Artículo 44º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

Es el Profesional de mayor rango en la obra y que representa técnicamente al Propietario. Es asesor, consejero y guardián de los intereses del Comitente y el objeto principal de su tarea consiste en que lo construido coincida con lo proyectado. Es responsable frente a su Comitente, autoridades y terceros por fallas, errores u omisiones incurridos en el desempeño de las tareas a su cargo. Se desempeña controlando la fiel interpretación y ejecución de la obra siguiendo los planos y documentación técnica que forma parte del proyecto presentado ante la S.O.y S.P.

También es el encargado de notificar y tramitar ante la S.O.y S.P. cualquier modificación o cambio que se produzca en la obra durante el proceso de construcción.

Esta tarea no puede darse en simultáneo con la función del Constructor, y/o Empresa Constructora o Empresa Instaladora.

En mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los reglamentos y su título Profesional le acuerdan, tendrá responsabilidad ante los poderes públicos y su comitente por la correcta ejecución de las obras confiadas a su dirección. También será responsable de las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción, perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de precauciones. Así como también será el responsable de dar la orden que se ejecute y mantenga en condiciones el cerco de obra en lo que dure la obra y colocar el cartel de obra reglamentario.

Artículo 45º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Es el que asesora y representa técnicamente a una Empresa Constructora o Instaladora. En mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los Reglamentos y su título Profesional le acuerdan, tendrá las siguientes responsabilidades ante los poderes públicos, el Director de Obra y Propietario: ejecutar la obra con sujeción al proyecto y a las instrucciones impartidas por el Director de Obra conforme la normativa vigente; verificar la recepción en la obra de los productos de construcción; proveer en la etapa de ejecución de la obra los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento; impartir instrucciones precisas al personal que ejecute la obra para la correcta interpretación del proyecto, facilitar al Director de Obra la información necesaria.

Será obligación del Constructor/Instalador presentar Representante Técnico, quien firmará los planos en representación de este, cuando la obra cumpla con al menos una de las características citadas a continuación:

- Superficie construida total mayor a 300 m².
- Construcción compuesta por planta baja y más de un piso superior.
- Altura libre interior de la construcción superior a 4.00 m.

En todos los casos, el Representante Técnico deberá ser un Profesional con matriculada habilitada.

Artículo 46º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

Es el encargado de materializar el proyecto registrado en la entidad correspondiente, interpretando al mismo, y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director de Obra. Tendrá la responsabilidad de la ejecución material de la obra de acuerdo a las reglas del “buen arte de construir”, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones, de las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción y por el uso de materiales de mala calidad.

Artículo 47º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL INSTALADOR

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

Es el encargado de materializar el Proyecto de la instalación eléctrica, electromecánica, sanitaria, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director de Obra y las normativas de los Entes Reguladores de Servicio.

Tendrá la responsabilidad de la ejecución material de la obra de acuerdo a las reglas del “buen arte de construir”, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones, de las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción y por el uso de materiales de mala calidad.

Artículo 48º- CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD A LA SANCION DE ESTA ORDENANZA

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

Los Constructores y Empresas Instaladoras, que a la sanción de esta Ordenanza se encuentren inscriptos en determinadas categorías, conservarán la misma hasta cumplido un año de la promulgación de esta Ordenanza, vencido este plazo se ajustarán a sus especificaciones.

Artículo 49º- PLANOS Y CALCULOS ESTRUCTURALES

En todos los casos los planos de cálculos y estructuras resistentes deberán ser firmados por el Proyectista y/o Calculista. En casos de estructuras resistentes para edificios de planta baja y 2 (dos) pisos, naves industriales, excavaciones, sótanos y muros de contención se deberá adjuntar la memoria de cálculo efectuada por un Profesional. La S.O. y S.P. podrá exigirla también cuando lo estime conveniente.

Artículo 50º- OBRAS IMPORTANTES O ESPECIALIZADAS

Cuando la S.O.y S.P. lo crea conveniente, dada la importancia de una obra, podrá exigir que actúe como Proyectista, Calculista, Director de obra, etc., un Profesional especializado egresado de Universidades Nacionales o con títulos revalidados por las mismas y que esté inscripto en el Colegio de Profesionales con matricula habilitada.

Artículo 51º- CASOS ESPECIALES DE INTERPRETACIÓN DE PROFESIONALES O EMPRESAS

En una obra puede intervenir más de un Profesional o Empresa, siempre que se especifique en los documentos de permiso cual es la función de cada uno.

Artículo 52º- REGISTRO DE PROFESIONALES

Los Profesionales deberán inscribirse anualmente en el Registro que llevará la S.O.y S.P. Las personas inscriptas en este Registro que actúen además como Empresa Constructoras deberán inscribirse también en el Registro de Constructores. La inscripción en uno de los registros no inhabilita para inscribirse en los demás.

La inscripción deberá efectuarse antes de realizar cualquier tipo de trámite en la Secretaría.

Los Profesionales que no tengan residencia permanente en la ciudad estarán obligados a nombrar un representante durante su ausencia, debiendo comunicarlo a la S.O.y S.P.; de lo contrario se hará pasible a la multa que establezca esta Ordenanza.

En el Registro de Profesionales deberá asentarse:

- 1) Nombre y Apellido.
- 2) Firma del interesado.
- 3) Número de teléfono y correo electrónico.
- 4) Domicilio legal y real.

- 5) Título habilitante con constancia de matrícula vigente.

Artículo 53º- REGISTRO DE CONSTRUCTORES

Todos los Constructores deben estar inscritos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará la S.O.y S.P.

En este registro se anotará:

- 1) Nombre y Apellido
- 2) Firma del interesado.
- 3) Número de teléfono y correo electrónico.
- 4) Domicilio legal y real.
- 5) Pago de la patente anual o derecho por registro de firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.

Artículo 54º- REGISTRO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS

Serán inscritas en el Registro Especial que llevará la S.O.y S.P., en el que se anotará:

- 1) Nombre de la Empresa.
- 2) Nombre y Apellido de las personas que constituyen la Empresa.
- 3) Firmas de los Componentes.
- 4) Nombre y Apellido del Representante Técnico
- 5) Datos de identidad de los anteriores.
- 6) Domicilio legal y real de los anteriores
- 7) Pago de la patente o derecho por registro de firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.
- 8) Inscripción del Representante Técnico en la S.O.y S.P. en el registro de profesionales.
- 9) Datos de inscripción del contrato constituyente de la Empresa, en el registro de contratos públicos y numero del estampillado de contrato privado entre la Empresa Constructora o Empresa Instaladora y su Representante Técnico si lo hubiera.

Artículo 55º- REGISTRO DE COLOCADORES DE MONUMENTOS EN EL CEMENTERIO

Las personas que actúan como Colocadores de Monumentos sobre sepulturas deberán inscribirse en el registro de Colocadores de Monumentos, que a tal efecto llevará la S.O.y S.P., en el que se anotará:

- 1) Nombre y Apellido
- 2) Firma del interesado.
- 3) Número de teléfono y correo electrónico.
- 4) Domicilio legal y real.
- 5) Pago de la patente anual o derecho de registro de firma que establezca la Ordenanza Impositiva.

Artículo 56º- REGISTRO DE GESTORES ADMINISTRATIVOS

El Profesional podrá designar un Gestor Administrativo, entendiéndose a la misma como aquella persona que tiene permitido, bajo el consentimiento del Profesional, entregar y retirar documentación referente a los Expedientes. No se le permitirá firmar documentación de ninguna índole.

La S.O.y S.P. llevará un registro de Gestores Administrativos, el que constará de:

- 1) Nombre y Apellido
- 2) Firma del interesado.
- 3) Número de teléfono y correo electrónico.

- 4) Domicilio legal y real.
- 5) Persona que otorgó la autorización.
- 6) Fecha en que se otorgó el poder especial del Gestor.

Para la inscripción en el Registro de Gestores Administrativos, es indispensable la presentación de una solicitud dirigida a la S.O.y S.P. que será rubricada por el Gestor Administrativo y por la Persona autorizante. El Gestor Administrativo podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no haya comunicado por nota a la S.O.y S.P. que cesa el poder especial que le confiere.

Artículo 57º- INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS

La inscripción de los actores deberá ser solicitada por nota dirigida al Presidente Municipal, debiendo presentarse con la documentación exigida.

Artículo 58º- INSCRIPCIÓN PROVISORIA

Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la inscripción, podrán solicitar de la S.O.y S.P. la inscripción provisoria que se otorgará por el periodo que en cada caso fije la S.O.y S.P. Si al termino del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación podrá disponerse la inmediata paralización de las obras, si es que existieran, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 59º- DOMICILIOS DE ACTORES

Los domicilios legales y reales deben estar situados dentro de la Jurisdicción Municipal de la ciudad y cualquier cambio deberá comunicarse a la S.O.y S.P., dentro de los 8 (ocho) días de producido.

En el caso de residir en otra dependencia, se deberá fijar un domicilio legal en la Jurisdicción Municipal durante el transcurso del trabajo que se va a llevar adelante.

Artículo 60º- CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

- a) Cambio del Director de Obra, Representante Técnico o Constructores

El propietario puede cambiar de Director de Obra, Representante Técnico, Constructor, Instalador o Empresa Constructora. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La S.O.y S.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre este no posea inhabilitación alguna, y en la misma fecha, notificará al reemplazado. La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, de iniciar obras nuevas, originadas por su actuación en la obra que abandona, continuará en vigencia.

Se deberá dejar documentación específica y certera del estado de avance de obra, al momento que se decide modificar, cambiar o reemplazar algún actor de la obra.

- b) Retiro del Director de Obra, Representante Técnico o Constructores

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas, el derecho de retirar su actividad de una obra, siempre que no existan infracciones o vicios ocultos que la dependencia no pueda reconocer. El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario y el municipio, por su accionar. Una vez concedido el retiro se notificará por cedula al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la S.O.y S.P. el reemplazante propuesto.

Se deberá dejar documentación específica y certera del estado de avance de obra, al momento que se decide modificar, cambiar o reemplazar algún actor de la obra.

Artículo 61º- RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Todas las partes actuantes quedan, a los efectos del presente Código, en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajos de los materiales, normas de cálculos y construcción, etc., que estimen convenientes, siempre y cuando respeten el Buen Arte de Construir y las reglamentaciones pertinentes. Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción o con posteridad a ello.

Artículo 62º- ALCANCE DE LA FIRMA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

Los Profesionales y Constructores, al firmar la documentación correspondiente al expediente de obra que fija esta ordenanza, serán responsables y pasibles de las sanciones que la misma establezca para los casos de incumplimiento a las disposiciones de este Código.

Artículo 63º- PUBLICACIÓN DE LA NOMINA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

La S.O.y S.P. deberá publicar en la plataforma pública que estime adecuada, la nómina de los Profesionales y Constructores inscriptos en los respectivos registros, con indicación de los Títulos habilitantes, domicilios y números de teléfonos.

Artículo 64º- COMUNICACIONES CON PROFESIONALES

Las notificaciones a Profesionales, referentes a expedientes o trámites iniciados en la Oficina, serán realizadas al correo electrónico declarado en la inscripción respectiva.

CAPITULO 3: DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS

Artículo 65º- GENERALIDADES

El personal designado por la S.O.y S.P. hará las inspecciones en la forma que estime conveniente para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y con las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la S.O.y S.P., no atenúa ni elimina las responsabilidades de los Profesionales, Constructores e Instaladores.

Artículo 66º- DE LOS INSPECTORES DE OBRAS Y AGENTES DE CONTROL

La S.O.y S.P. designará el personal que realizará las inspecciones de obras en la forma que estime conveniente, para verificar si la misma se ejecuta de acuerdo al expediente municipal y Reglamento Técnico.

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el expediente de permiso que las inspecciones sean efectuadas por personal de categoría profesional no inferior a la categoría de la obra a su cargo y siempre que, a juicio de la S.O.y S.P. la naturaleza de la inspección así lo justifique.

Se mantendrá satisfecha dicha capacidad profesional si el inspector es un Profesional con matrícula habilitada y el Agente de Control se halla capacitado para la tarea que le compete. El Ejecutivo dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad profesional exigida por el Código para los Constructores e Instaladores que intervengan en la obra.

Artículo 67º- ACCESO DE INSPECTORES Y AGENTES DE CONTROL A LAS FINCAS

Los Profesionales, Empresarios, Capataces, Propietarios o Inquilinos, deberán permitir la entrada a un domicilio y facilitar su inspección a todo Inspector y Agente de Control que, en ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en este Código, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto el Inspector/Agente de Control hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que será labrada de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras en caso que existiera una negativa, con el auxilio de las fuerzas públicas.

Artículo 68º- PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA

Toda vez que la S.O.y S.P. lo requiera, el Profesional tendrá obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito o por correo electrónico con una anticipación no menor de 3 (tres) días hábiles. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del Inspector/Agente de Control y del Profesional citado.

En aquellos casos que el Inspector o Agente de Control observen irregularidades que puedan producir consecuencias negativas sobre construcciones o personas, podrá prescindir del plazo anteriormente definido y solicitar la presencia del Director de Obra de manera inmediata en la obra en cuestión.

En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz o encargado responsable, quien representará al Constructor o Instalador en su ausencia.

Artículo 69º- INSPECCION PREVIA

Antes de expedir el permiso de construcción la S.O.y S.P. dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificación existente y al estado de los muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.

Las inspecciones se realizarán en días laborables durante horario administrativo municipal.

Artículo 70º- ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE MEJORAS

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar, dentro de los plazos que estime, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las obras de construcción o demolición efectuadas, para lo cual notificará fehacientemente a las personas físicas o jurídicas que hayan participado de la ejecución de la obra.

Artículo 71º- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la S.O.y S.P. suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso de obra o que no posea Director de Obra o Constructor designado; o que, teniéndolo, no se ajuste a los documentos registrados, Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del buen arte de construir.

Podrá suspender las tareas en aquellas obras donde exista un riesgo inminente de accidente y/o riesgo de vida del personal interviniente o ajena a la obra por el incumplimiento de las normas básicas de Higiene y Seguridad.

Cuando no se acate la suspensión, se utilizará la fuerza pública.

CAPITULO 4: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 72º- EFECTOS DE LAS PENALIDADES

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La aplicación de las penalidades que establecen esta Ordenanza no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en este capítulo.

Artículo 73º- PENALIDADES OBSERVADAS DURANTE INSPECCIONES

En caso de constatar irregularidades al Código durante la inspección, el Inspector/Agente de Control o la S.O.y S.P. harán constar por escrito las indicaciones del caso y se lo comunicará al Propietario o Profesional mediante notificación fehaciente. Se indicará en dicha acta las irregularidades observadas, los artículos en infracción y el plazo en el que Propietario, Profesional o Constructor deberán cumplimentar lo dispuesto en el acta.

En caso de incumplimiento, se informará al Juzgado de Faltas.

Artículo 74º- OBRA SIN PERMISO

La S.O.y S.P. ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso otorgado. Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse permiso de construcción y continuarse la obra siempre que en esta no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las Ordenanzas y Reglamentaciones en vigor.

En ningún caso podrá iniciarse una obra sin tener designados todos los actores que deben intervenir en la obra, mediante firma en el plano de obra presente en el Expediente. En caso de incumplimiento, los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea regularizada la situación, sin perjuicio de sanciones que pudieran afectar al Propietario y Profesional por la falta cometida.

Artículo 75º- DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Cuando en una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la Línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en esta Ordenanza o en las Ordenanzas y reglamentaciones que la complementan, se intimará al Propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, se presente ante la S.O.y S.P. a fin de convenir el compromiso de demolición, cuyo plazo será fijado por la S.O.y S.P.; sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que, en cada caso, deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo con la importancia de los mismos. El Propietario intimado no tiene ningún derecho de reclamar por perjuicios que estas medidas puedan ocasionarle.

Artículo 76º- INCUMPLIMIENTO DE LA DEMOLICIÓN O DE LOS TRABAJOS DE SEGURIDAD INTIMADOS

Cuando la demolición intimada no se hubiere realizado dentro de los plazos acordados, el Departamento Ejecutivo, previo informe de la S.O.y S.P., podrá disponer que sean ejecutadas por Administración y a costa del Propietario, sin perjuicio de demás sanciones que puedan aplicarse por sus actos.

Artículo 77º- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTOS

Corresponde aplicar multa por cada mes de retraso en el incumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamiento de terrenos bajos, pantanosos o inundables que establecen los Capitulo 9.

Artículo 78º- PENALIDADES POR FALTA EN CERCOS Y VEREDAS

Los Propietarios que no cumplan las disposiciones que disponen esta Ordenanza y otras reglamentaciones municipales sobre construcción o reparación de cercos y veredas, abonarán las multas correspondientes, pudiendo el Ejecutivo ordenar la ejecución por cuenta del Propietario después de haber sido notificado.

Artículo 79º- PENALIDADES POR DESAGUES PLUVIALES O CLOACALES INCORRECTOS

Se aplicará multa al Propietario en aquellos terrenos donde, existiendo red domiciliaria cloacal, el desagüe de aguas servidas no se encuentre conectado al mismo y se realice su desagote a la calle; así como también cuando los escurrimientos superficiales sean dirigidos a terrenos linderos o vía pública.

Artículo 80º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO

- No concurrir a una citación por parte del Municipio.
- No contar con documentos aprobados en obra.
- No mantener en condiciones el cerco de obra, en cuanto a su materialización y su ubicación en la vereda.
- Depositar en la vía pública escombros, suelo, materiales de obra, herramientas y demás elementos que impidan la circulación peatonal y vehicular.
- No colocar cartel de obra reglamentario.
- Elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública.

Artículo 81º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE MULTA

- Inicio de obra sin permiso.
- Incumplimiento del nivel de vereda otorgado por la Oficina.
- Ejecución de veredas y cercos de obras en contravención al Código.
- Ocupación no autorizada de la vía Pública.
- Utilizar materiales no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de esta Ordenanza.
- No solicitar certificado final de obra.
- No permitir el acceso a las obras, de los Inspectores/Agentes de Control o Funcionarios Municipales autorizados.
- Agregar a los materiales ligantes (cemento, cal, etc.) otros materiales (tierra, etc.) que puedan perjudicar su calidad.
- No cumplir el plazo otorgado en el permiso provisorio o prórroga.
- Incumplimiento a las Normas de Higiene y seguridad según Ley 19.587.
- Ejecutar obras que no cumplimenten lo dispuesto en este Reglamento.
- No cumplimentar lo dispuesto en una notificación de la S.O.y S.P.
- Continuar la ejecución de las tareas sin disponer Director de Obra o Constructor, cuando el mismo se hubiere desvinculado de la obra o no se haya designado.
- Ante la acumulación de apercibimientos.

Artículo 82º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN DE FIRMA

Se entiende como suspensión de firma la prohibición de presentar planos, construir o instalar nuevas obras que hasta la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. Ameritan suspensión de firmas las siguientes faltas:

- No acatar orden de paralización de obra: 3 a 6 meses de suspensión.
- Consignar en la documentación datos falsos: 3 meses a 2 años de suspensión.
- Grave negligencia o dolo de los Profesionales o empresas firmantes del expediente de obra: 1 a 3 años.
- Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: 1 a 5 años.
- Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: 1 a 5 años de suspensión.
- Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 5 años de suspensión.
- En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas aun cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.

Artículo 83º- EFECTO DE LAS SUSPENSIONES

Las suspensiones aplicadas a Profesionales o Constructores, inhabilitan a estos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión a un profesional o Constructor, interrumpe el límite de los expedientes en los que aquellos actúen, aun cuando hubieran sido iniciados antes de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

En estos casos, el Propietario deberá proponer nuevo Profesional o Constructor, según corresponda.

Artículo 84º- AUTORIDAD QUE APLICA LAS PENALIDADES

Las penalidades que establece esta Ordenanza, son aplicadas directamente por el Encargado designado según el Organigrama Municipal.

Artículo 85º- RECURSO DE APELACIÓN

Los afectados por penalidades impuestas por la S.O.y S.P., en cumplimiento de la Ordenanza, pueden recurrir en apelaciones al señor Intendente Municipal, dentro de los diez (10) días de ser notificados.

Artículo 86º - DENUNCIA POR INFRACCION A ESTE CODIGO

Las infracciones a este Código serán denunciadas por escrito por los respectivos Inspectores, Agentes de Control o por los Funcionarios o empleados de la S.O.y S.P. que las descubrieran, debiendo en todos los casos formarse un Expediente interno de la S.O.y S.P., que posteriormente será elevado a conocimiento del Señor Intendente Municipal.

Artículo 87º- REGISTRO DE INFRACCIONES

La S.O.y S.P. deberá llevar un Registro de Infracciones en el que conste:

- 1) Nombre del Profesional o Constructor en infracción.
- 2) Penalidad aplicada.

- 3) Motivos.
- 4) Número de Expediente de Construcción.
- 5) Número del expediente sobre denuncia de infracción.
- 6) Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

Artículo 88º- CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN

En los expedientes de Construcción deberán indicarse todas las infracciones cometidas, tanto por el Propietario como por los Profesionales o/y Constructores que intervienen en la Obra.

CAPITULO 5: DE LOS CERCOS DE OBRA Y LA OCUPACIÓN DE LA VIA PUBLICA

Artículo 89º- OBLIGACION DE COLOCAR CERCOS DE OBRA

Es obligatoria la colocación frente a la obra en construcción de un cerco provisorio en toda la extensión de la misma; garantizándose la seguridad de personas pertenecientes a la obra en cuestión y las ajenas a la misma que transiten por el espacio.

Este cerco no podrá instalarse sin haberse otorgado el correspondiente permiso de obra. Se construirá de modo que evite daños y salientes de materiales de la obra al exterior; y garantizando la normal circulación peatonal y vehicular.

Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia podrá eximirse de la obligación de colocar el cerco provisorio, siempre que a juicio de la S.O.y S.P. las obras no ofrezcan riesgo o incomodidad alguna para el tránsito.

Artículo 90º- CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS DE OBRA

a) Materiales: los cercos provisorios deben construirse con materiales en buen estado y que conformen un paramento continuo, de manera tal que impidan en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y garanticen la normal circulación peatonal y vehicular. En cualquier lugar del cerco podrán colocarse puertas, las que en ningún caso abrirán hacia afuera. Los cercos se pintarán de colores claros o llevarán franjas en color con pintura fosforescente que indiquen las aristas verticales que invadan el ancho de la acera, enfrentando el tránsito peatonal.

La materialización del cerco quedará a juicio de la S.O.y S.P.

b) Altura: la altura de los cercos será de dos metros como mínimo de altura uniforme.

c) Ubicación: La separación de la valla con respecto a la L.M. no será mayor que 2.00 m, debiendo siempre dejar un paso libre de 1.00 m de ancho como mínimo entre la valla y la línea del cordón del pavimento. Dicho paso presentará un solado uniforme, antideslizante y sin roturas y presencia de materiales. En caso de no encontrarse ejecutado el cordón, se considerará el ancho que resulte del ancho de calle indicado por la S.O.y S.P.

La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio y en ningún caso podrá interrumpir la visual en ochavas.

En el caso de presentarse postes de iluminación pública, los mismos deberán quedar por fuera del cerco.

Cuando existan motivos especiales, la S.O.y S.P. podrá autorizar, a pedido del interesado y previa presentación del pedido de permiso, la colocación de vallas que no se ajusten a lo establecido.

Cuando por motivos especiales la valla no pueda asegurar el paso libre de 1.00 m de ancho, previa autorización de la S.O.y S.P., se ejecutará una pasarela de 1.00 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas y con

luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos. El solado de la pasarela será uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 0.02 m. Estará prohibido invadir con elementos salientes provisionarios o permanentes.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la S.O.y S.P., fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para la elaboración de la mezcla, sus materiales no deberán escurrir sobre la acera, y si fuera necesario instalar máquinas, éstas serán resguardadas respecto del tránsito.

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, o que la obra estuviere parada por el término de tres meses, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado se aplicará al Profesional y Propietario la penalidad correspondiente. Sin perjuicio de lo establecido, el Ejecutivo podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Artículo 91°-CARACTERISTICAS DE LAS BANDEJAS DE PROTECCIÓN

Las bandejas se construirán obligatoriamente en edificios en altura de todo tipo y su función se remitirá, exclusivamente, a posibilitar sin riesgos la circulación en la vía pública, como así también proteger a las construcciones linderas. Se deberá garantizar un buen mantenimiento de la misma, de manera tal de cumplir su función independiente del estado de la obra (en construcción o paralizada); debiendo observar los siguientes requisitos:

a) Ubicación sobre fachada:

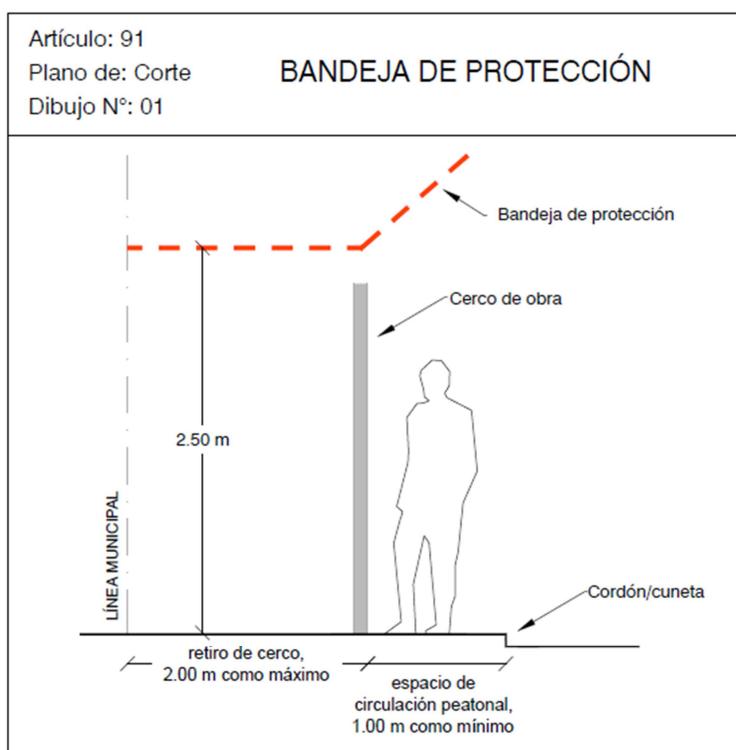
Se construirá dentro de los límites del recinto autorizado para valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización y focos de alumbrado; los que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Dicha bandeja se debe colocar a una altura mínima de 2.50 m. sobre el solado de la acera.

b) Sobre viviendas linderas:

Deberán colocarse en forma tal que proteja las construcciones linderas, asimilando las características de estas bandejas a las que se coloquen sobre fachada.

c) Retiro de las bandejas de protección:

La bandeja de protección será quitada a las 48 horas de finalizada las obras, que motivaron su colocación, o en un plazo máximo de 15 días si fueran paralizadas, salvo que esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otras circunstancias de fuerza mayor.



Artículo 92º- PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO DE OBRA

Queda prohibido colocar materiales o maquinaria fuera del cerco de obra. Los materiales de construcción o maquinarias deberán trasladarse directamente desde el vehículo de transporte al interior de la misma. En aquellos casos excepcionales que por razones operativas deba descargarse el material en la vía pública deberá ser ingresado inmediatamente al espacio de la obra y solo en horario diurno.

Cuando entrar los materiales o maquinarias de construcción a la zona de obra no sea posible se deberá pedir autorización especial a la S.O.y S.P. En ella se deberá indicar el tiempo estimado de uso, quien será el responsable de la tarea y el tipo de señalización que se colocará.

Artículo 93º- VOLQUETES

Aquellos volquetes de obra que sean utilizados para el depósito de materiales, escombros o demás elementos que resulten de las tareas de construcción, deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza N° 2273 HCD. Se extraen de la misma los artículos siguientes:

“Artículo 3º:

1.- Los contenedores podrán ser de dos tipos:

a) Normal: Será de sección transversal trapecial y paramentos longitudinales verticales y sus dimensiones máximas serán, 5.00 m de longitud en su base superior, 2.00 m de ancho y 1.50 m de altura.

b) Especial: Son aquellos de paramentos verticales y dimensiones máximas de 7.50 m de longitud y 2.00 m de ancho.

2.- Deberán estar pintados de color amarillo vial, para que destaque su visibilidad. Dispondrán de una banda de pintura reflectante de 0.10 m de anchura que rodee al contenedor y en la parte más saliente del mismo en color rojo y blanco.

3.- Con caracteres indelebles, deberá estar escrito el nombre y apellido o razón social, el domicilio, número del contenedor y el número de teléfono de servicio del titular del contenedor.

4.- Una vez llenos, los contenedores o volquetes deberán taparse inmediatamente con una lona o cubierta amarrada, pudiendo optarse cuando no se pueda utilizar lona, por dejar un resguardo en la parte superior del mismo de 0.15 m como mínimo. La utilización de la lona será preceptiva siempre que el material vertido en el contenedor tenga un alto contenido de polvo u otro material susceptible de ser esparcido por el viento.

Artículo 4º:

En las calles normales con calzadas y aceras pavimentadas solo se permitirá la colocación y utilización de contenedores de tipo Normal. Los de tipo Especial se autorizarán tan solo en casos excepcionales debidamente justificados, con permisos especiales y siempre que se depositen en amplias zonas libres y sobre suelo sin pavimentar. También podrán utilizarse los contenedores de tipo especial en trabajos viales cuando se sitúen dentro de la zona cerrada de obras y siempre que su colocación no suponga un incremento de la superficie de la zona.

Artículo 5º:

1.- Los contenedores se situarán preferentemente en el interior de la zona vallada de obras o en las aceras de las vías públicas, cuando dichas aceras tengan 4.00 o más metros de ancho.

2.- En su colocación deberán observarse, en todo caso, las prescripciones siguientes:

a) Se situarán de manera adecuada y con los cuidados necesarios para evitar dañar el pavimento en la colocación o al retirar el contenedor.

b) Se situarán preferentemente frente a la obra a que sirvan o lo más próximo posible a ella.

c) Deberán situarse de forma que no impidan la visibilidad de los vehículos, especialmente en los cruces, respetando las distancias de éstos establecidas por las normas viales vigentes a efectos de estacionamiento.

d) No podrán situarse en los pasos de peatones ni frente a los mismos, en los vados, en las reservas de estacionamiento y parada, salvo cuando dichas reservas se hayan solicitado para la misma obra, y en la zona de prohibición de estacionamiento.

e) En ningún caso podrán colocarse, total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, ni sobre los alcorques de los árboles, ni en general, sobre ningún elemento urbanístico que pueda dificultar a su circulación normal.

f) No podrán situarse sobre las aceras, cuando no permita una zona libre de paso de 2 metros como mínimo, una vez colocado el contenedor.

g) No podrán ubicarse en las calzadas cuando el espacio que quede libre sea inferior a 4 m en vías de un solo sentido de marcha o de 6 m en las vías de doble sentido.

3.- En todo caso se colocarán de forma que su lado más largo esté situado en sentido paralelo a la acera

4.- Cuando se hallen en la calzada, deberán situarse a 0,30 m. de la acera, de forma que no impidan que las aguas superficiales alcancen y circulen por el borde de la calle y aguas debajo del desagüe más próximo, si este queda a menos de 2 mts. del contenedor.

5.- En la acera, deberán colocarse al borde de ésta, pero sin que ninguna de sus partes sobresalga de la línea de encintado.”

CAPITULO 6: DE LOS CARTELES DE LAS OBRAS

Artículo 94º- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CARTEL DE OBRA

Es obligación del Profesional la colocación al frente de la construcción de un cartel de obra, a los efectos de poder identificar rápidamente los datos correspondientes al Expediente. Estos deberán reunir los requisitos dispuestos en el Artículo 95.

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen títulos profesionales no inscriptos en la matrícula; como tampoco leyendas que, a juicio de la S.O.y S.P., se presten a confusiones.

Artículo 95º- GENERALIDADES DEL CARTEL DE OBRA

Las características de los letreros al frente de las obras serán:

- a) Dimensiones: serán las establecidas por la Administración de turno, siendo las mínimas 0.60 m x 0.80 m.
- b) Leyendas obligatorias:
 - Número del Expediente Municipal.
 - Nombre, Apellido y Matricula del Proyectista.
 - Nombre, Apellido y Matricula del Director de Obra.
 - Nombre y Apellido del Constructor o Empresa Constructora.
 - Dirección del terreno.

CAPITULO 7: DE LOS ANDAMIOS

Artículo 96º- GENERALIDADES

Toda construcción en la que fuese necesario montar andamios deberá cumplir los requisitos estipulados en este capítulo.

Los andamios deben ser retirados dentro de los 5 (cinco) días de terminadas las obras. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo que interrumpa el tránsito público. Si lo anterior no se cumple, la S.O.y S.P. podrá proceder al retiro por cuenta del Propietario, sin perjuicio de las multas que correspondan.

Si para la ejecución de la obra fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrados u otros servicios públicos, deberá darse aviso a la entidad correspondiente con anticipación no menor de 3 (tres) días, para que intervengan como mejor corresponda. La fecha de aviso se asegurará de modo fehaciente.

En el caso de retiro de chapas de nomenclatura y/o señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocados en su posición original una vez finalizada la obra.

Artículo 97º- CARACTERÍSTICAS DE LOS ANDAMIOS Y OTROS SISTEMAS DE PROTECCIÓN

El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar esfuerzos. Se distinguen los siguientes tipos:

1. **ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA:** Estos andamios deberán cumplir el mismo requisito que los cercos de obra en cuanto a ubicación.
2. **MONTACARGAS EN LAS VEREDAS:** En una construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, cuando haya dificultad para introducir los materiales al interior, se concederá un permiso para la instalación momentánea de un montacargas en la vereda, respetando las medidas de seguridad nombradas en los artículos anteriores.
3. **PROTECCION A PERSONAS Y ESTRUCTURAS:** Los andamios y cualquier estructura similar deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o cubiertas frágiles deberá cubrírselas con materiales resistentes. Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.
4. **TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:** Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. En cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Cuando sea imprescindible pasar con arrostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará a una altura mínima de 2.50 m respecto del solado, para que permita el tránsito de personas y vehículos. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.
5. **CORTINAS EN LOS ANDAMIOS:** Durante la ejecución de un muro, el revoque de fachada o la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio en el piso donde se trabaje con material adecuado.

CAPITULO 8: DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 98º- PRECAUCIONES GENERALES

Las demoliciones deben ejecutarse de forma tal que garantice que se protejan los edificios linderos y la vía pública, evitando situaciones riesgosas para las personas.

Los escombros originados por la demolición no pueden caer fuera del espacio limitado por el cerco de obra.

El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de protección necesarias.

La S.O.y S.P. deberá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente destinada en esta Ordenanza.

Se prohíbe en las demoliciones arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de 4 metros. Antes de iniciarse una demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse.

Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio o material análogo, desagües de techo, conductos y deshollinadores. 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 S.P.O.S.P. no obstaculice el tránsito y distará en no menos de 0.80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La S.P.O.S.P. podrá autorizar la reducción de estas distancias en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

En caso de generarse daños y perjuicios a terceros o materiales durante la demolición, se aplicarán las sanciones que indica esta Ordenanza a Constructor, Responsable Técnico, Propietario y Director de Obra.

La solicitud de permiso de demolición deberá ser presentada por un Profesional habilitado y será acompañada por una memoria descriptiva de la misma indicando el procedimiento a realizar, herramientas a utilizar, plazo de tiempo previsto, inicio de las tareas y medidas de seguridad a tener en cuenta respecto a la protección de peatones, tránsito vehicular y predios linderos. La S.O.y S.P. podrá prescindir de dicha memoria en los casos que estime correspondiente.

Artículo 99º- DEMOLICIÓN RIESGOSA PARA EL TRANSITO

En los casos en que una demolición fuera riesgosa para el tránsito, el Constructor, Responsable Técnico y Director de Obra serán responsables de usar todos los recursos técnicos aconsejables para asegurar que no se produzcan daños a personas y objetos. Se colocarán señales visibles de precaución y se destinarán personas que vigilen.

La S.O.y S.P. podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias del caso demanden, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puentes para pasaje de peatones, etc.

En el caso de que las tareas necesiten de una interrupción en el tránsito, se deberá solicitar el permiso para la misma a la S.O.y S.P., indicando medidas de seguridad y el lapso de tiempo que demandarán las maniobras.

Artículo 100º- DEMOLICIONES POR PARTES O EN BLOQUE

A. Por partes: La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrá removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas. En el caso de tratarse de demoliciones en altura, los escombros y elementos resultantes de la demolición se trasladarán hasta planta baja mediante conducciones cerradas que garanticen que se eviten daños sobre personas o materiales.

Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por trepidaciones eventuales.

B. En bloque: En el caso de edificios que se encuentren a una distancia que garantice que no se perjudicarán edificios linderos y que no se generarán daños sobre la vía pública; previa autorización de la S.O.y S.P.; se podrá realizar la demolición en bloque. En este caso, previo a su ejecución, se solicitará permiso a la S.O.y S.P. indicando el procedimiento que se llevará a cabo; especificando tiempo y forma de ejecución, medidas de seguridad a implementar, personal implicado y todos aquellos requerimientos que la S.O.y S.P. entienda necesarios para garantizar la seguridad.

Artículo 101º- DEMOLICIÓN DE MUROS MEDIANEROS

Para demoler una pared divisoria se tomarán las medidas técnicas necesarias para que se garantice que el edificio lindero no se vea perjudicado. En caso de necesitarse muros de sostenimiento o apuntalamientos, los mismos se ejecutarán.

En los patios se colocará un vallado de altura no menor que 2.50 m. El Propietario o el ocupante del predio lindero deberán facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 1.00 m distante del paramento del muro divisorio.

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes lo informará sin demora y por escrito en el Expediente de permiso, debiendo la S.O.y S.P. inspeccionar dentro del término de tres (3) días la finca lindera.

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición deberá ser reparado en forma inmediata y totalmente, piso por piso. Los trabajos de reparación tendrán carácter de urgente y deberán dejar los ambientes afectados en el edificio lindero en las mismas condiciones en que se encontraban antes de la demolición.

Artículo 102º- AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES

La S.O.y S.P. podrá exigir que se cubra toda la fachada y muros linderos con una lona o lienzo impermeable al polvo en los casos en que lo considere necesario, para evitar las molestias que se originen en la vecindad.

Artículo 103º- RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que se hubieran caído y ejecutara la limpieza que corresponde.

Artículo 104º- LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA

Se retirarán de la vía pública todos los polvos o escombros provenientes de una demolición. Esta limpieza se llevará a cabo tantas veces como fuera necesario. Dicha tarea la ejecutará el Profesional responsable de la demolición y el Propietario.

Artículo 105º- RIEGO OBLIGATORIO DE LAS DEMOLICIONES

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo. En el caso que el Profesional no lo considere necesario deberá comunicarlo a la S.O.y S.P.

Artículo 106º- CHAPAS, MARCAS Y SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el Constructor deberá:

- 1) Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
- 2) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificará de inmediato.
- 3) Dar aviso con anticipación no menor de 3 (tres) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurara de modo fehaciente, la fecha del aviso.

Artículo 107°- DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD EN LAS CONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS

No se pondrán fuera de uso las conexiones de electricidad, gas, cloacas, agua corriente, u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

Artículo 108°- MOLIENDA DE LADRILLOS EN LAS OBRAS

Podrá fabricarse polvo de ladrillo utilizando el escombros proveniente de la demolición del edificio existente. Bajo ningún concepto se permitirá la entrada a una obra de vehículos con escombros destinados a ser molidos.

Para efectuar la molienda se deberá en cada caso solicitar el permiso correspondiente.

La maquinaria a utilizar se colocará alejada de la vía pública y edificios linderos y se deberá regar con frecuencia; pudiendo la S.O.y S.P. ordenar la colocación de cortinas en los casos en que lo considere necesario.

Artículo 109°- DEMOLICIONES TERMINADAS

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieran quedado; se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes; se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotramientos de tiranterías de techos y entre pisos en los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las diferencias e inconvenientes originados por la demolición autorizada. Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en esta Ordenanza relativo a cercos y veredas.

El relleno de zanjas podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra no menor de 0,30 m. de espesor.

El suelo de zanjas, sótanos, o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más de 150 días corridos. La S.O.y S.P. puede acordar un lapso diferente cuando la magnitud de la obra lo justifique.

En todos los casos el Propietario procederá al desagote de aguas estancadas en dichas zanjas o sótanos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa del Propietario cuando no lo realice.

Artículo 110°- PROHIBICIÓN DE INTERRUMPIR DEMOLICIONES

Una vez iniciada una demolición no podrá suspenderse, salvo en horas nocturnas y días feriados, debiendo ejecutarse los distintos trabajos con la mayor celeridad posible. Cuando por razones de causa mayor deba paralizarse una demolición, se asegurará que no se derrumbe lo que continúe en pie.

La S.O.y S.P. podrá exigir aquellas medidas que crea necesarias para asegurar la seguridad.

CAPITULO 9: DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

Artículo 111°- RELLENO DE TERRENOS

Los terrenos bajos, pantanosos o inundables deberán ser rellenados por sus Propietarios de manera que alcancen el nivel que fije la S.O.y S.P. en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética.

En todos los casos el Propietario queda obligado a tomar las medidas necesarias para asegurar el normal escurrimiento de las aguas naturales o artificiales hacia la cuneta, de manera tal que no afecte a los terrenos linderos. En ningún punto se podrán estancar aguas superficiales en los terrenos.

Artículo 112º- EJECUCIÓN DEL RELLENO

El relleno se efectuará por capas, siendo cada una de ellas compactada hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El relleno se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos.

Si el relleno tuviera contacto con una edificación existente, deberá ejecutarse el aislamiento hidrófugo correspondiente.

El material para el relleno estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.

Artículo 113º- INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTO DE TERRENOS

Los Propietarios de terrenos alcanzados por los artículos de este Capítulo, en caso de no cumplimentar las disposiciones, se harán pasibles de la aplicación de multas que establece esta Ordenanza, sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y a cuenta del Propietario.

El costo de los materiales y elementos necesarios para el relleno, serán fijados por la S.O.y S.P.

Artículo 114º- EJECUCIÓN DE LOS DESMONTES

Todo terreno cuyo suelo este elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijara la S.O.y S.P., el cual podrá exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando por razones técnicas lo estime necesario.

El suelo del nivel definitivo se realizará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El Propietario que proceda a desmontar el terreno natural, por razones de proyecto o conveniencia, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad que garantice que no se perjudicarán los edificios linderos.

Artículo 115º- EXCAVACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS O LA VÍA PÚBLICA

Cuando se realice una excavación deberán preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que tierra, materiales, etc.; ya sean del edificio lindero o de la vía pública, caigan en la parte excavada.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior. Cuando la seguridad de estructura, propia o lindera, pueda ser afectada por la excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional Matriculado. Se preservará y protegerá de daños toda estructura propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

Artículo 116º- EXCAVACIONES RIESGOSAS

Una excavación no podrá poner en riesgo la estabilidad de una estructura resistente existente o un cimiento existente. El responsable de la excavación (Propietario y/o Profesional) deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicar la excavación; así como también se encargará de garantizar la evacuación de las aguas que puedan acumularse en la excavación.

Artículo 117º- PROCEDIMIENTO PARA EXCAVACIONES

Para que el Propietario pueda ejecutar excavaciones, antes de comenzar las tareas, deberá intervenir un Profesional capacitado; el cual solicitará el permiso para realizar la

excavación a la S.O.y S.P. Adjunto a esto deberá presentar un procedimiento de excavación, el cual especificará:

- Métodos de excavación a utilizar.
- Medidas de seguridad a implementar.
- Estructuras resistentes que garanticen la estabilidad de las construcciones existentes y de la excavación propiamente dicha, elaboradas y calculadas por el Profesional según estudio de suelos.
- Lapso de tiempo que implique la excavación.

El procedimiento será presentado antes del comienzo de las tareas de excavación y en ningún caso se podrán iniciar dichas actividades hasta que el mismo se encuentre autorizado.

En caso de excavaciones de gran magnitud, o cuando la S.O.y S.P. lo estime conveniente, deberá cumplirse lo establecido en el Artículo 19 en lo que respecta a Higiene y Seguridad.

Artículo 118º- PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES EN EXCAVACIONES

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas con una altura mínima de (dos) 2.00 m de alto, señalizaciones, cartelerías, luces y todas las medidas de seguridad que se consideren necesarias. Las mismas se colocarán respetando las distancias de seguridad para las diferentes situaciones que se presentan, determinadas en la Resolución 550/2011 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo o sus modificaciones posteriores. Las vallas y barandas deben impedir la caída de personas y ser señalizadas convenientemente.

Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la S.O.y S.P., en lados no adyacentes a la vía pública.

Además, se proveerán los medios convenientes de salida de las excavaciones.

Artículo 119º- MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES

Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones sin permiso previo. En el caso de otorgarse un permiso especial, se acordará el tiempo autorizado para el depósito, el cual no deberá en ningún caso interrumpir la correcta circulación del tránsito; y la tierra y/o materiales deberán ser colocados en recipientes de madera y/o chapa de hierro u otro material, a fin de evitar que se esparzan por las aceras y/o calzadas.

Artículo 120º- CONDICIONES DE LAS EXCAVACIONES

Todas las excavaciones respetarán el tiempo que haya sido informado a la S.O.y S.P. en el permiso solicitado. En casos que por razones de fuerza mayor las obras que incluyen la excavación se vieran interrumpidas, la misma se rellenará hasta el nivel que exija la S.O.y S.P. Si el Propietario no cumpliera con esta disposición la S.O.y S.P. podrá llevar a cabo las tareas por administración y a cuenta del Propietario.

En todos los casos, el responsable deberá garantizar la evacuación de las aguas que puedan quedar estancadas en la excavación.

CAPITULO 10: DE LAS CIMENTACIONES

Artículo 121º- SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

Es responsabilidad del Proyectista o Calculista determinar la capacidad de carga de un suelo para cimentar. Se deberá presentar adjunto al Expediente estudios de capacidad portantes de los suelos, en caso de tratarse de las siguientes obras:

- o Construcciones de más de 3 (tres) plantas.
- o Naves industriales de dimensiones indicadas por la S.O.y S.P.
- o Edificaciones para contención de tanques de agua.

- Antenas de telecomunicaciones.
- Sótanos.
- Estructuras de tipo membrana, plegadas, abovedadas, cúpulas, alabeadas o de revolución, etc., con independencia de su carga.
- Chimeneas cuya altura sea superior a 20.00 m.
- Estructuras metálicas con cargas dinámicas (puentes, grúas).
- Aquellas construcciones que la S.O. y S.P. estime necesario.

En estos casos, el responsable firmante en dicho estudio garantizará la veracidad de los resultados obtenidos. Los estudios de suelos podrán ser efectuados por Profesionales con matrícula vigente, inscriptos en el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Entre Ríos.

El Director de Obra es responsable de no establecer base alguna en tierra vegetal, terrenos rellenados y barros blandos o negros. En aquellos casos en los que el Director de Obra requiera una revisión de las bases proyectadas por el Proyectista, debido a anomalías que observa in situ al momento de la fundación, será responsable de informarlo.

Artículo 122º- GENERALIDADES SOBRE LAS FUNDACIONES

Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio del Propietario, salvo las ubicadas sobre línea municipal, que respetarán el Artículo 124.

Las fundaciones deben ser dimensionadas de tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán, según el cálculo establecido por la Normativa Vigente. Deberán ser protegidos contra la acción de las aguas subterráneas.

Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos, zapatas o vigas de hormigón armado, pilotines o pilotes o plateas de fundación.

Se consideran suelos no aptos para cimentación los suelos orgánicos, rellenos tipo basural, las arenas saturadas sueltas, los suelos arcillosos blandos, los suelos arcillo-limosos (simplemente volcados y sin compactación), los suelos altamente arcillosos muy densos y todo otro que, por sus características aparentes, requiera un estudio.

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto para el estudio de suelos será fijado por el Profesional, en función de la naturaleza del proyecto, pero en ningún caso podrá ser menos de dos. Se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación, tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir.

Artículo 123º- PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS

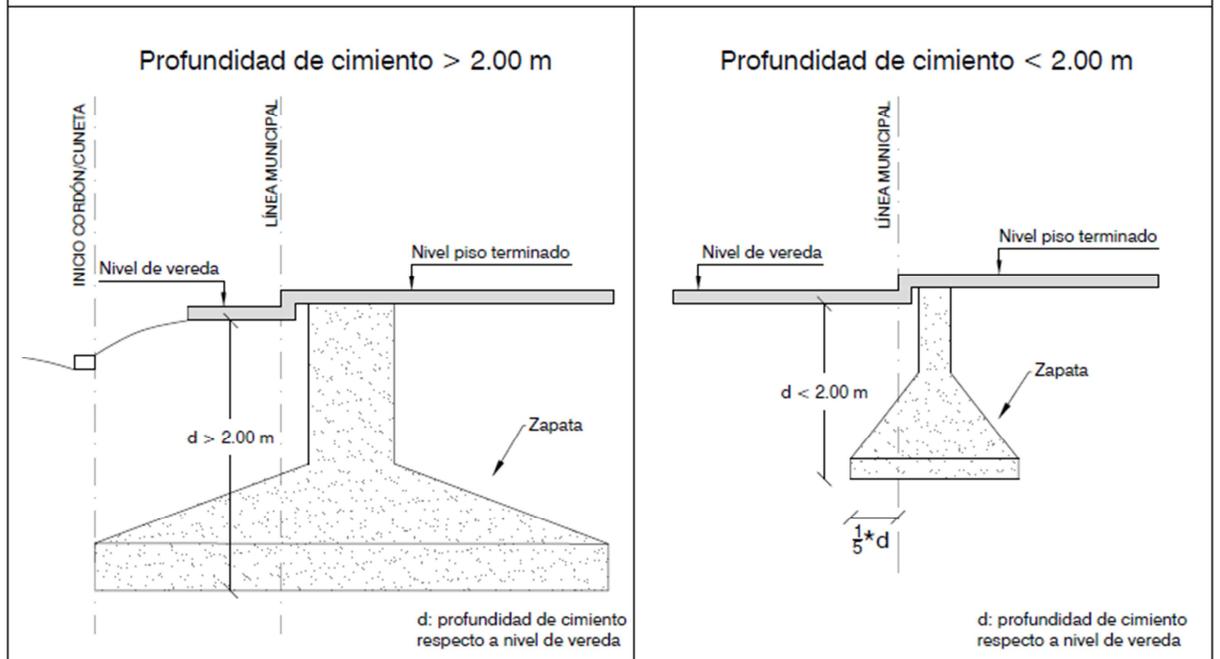
La profundidad mínima a la cual se fundarán las construcciones será igual a 0.80 m respecto del nivel de vereda, o hasta encontrar suelo apto para fundación. La S.O. y S.P. podrá autorizar menores profundidades, siempre que estén justificadas por un cálculo estructural o estudio de suelo.

Artículo 124º- CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL

Las zapatas y zarpas de los cimientos podrán avanzar en horizontal fuera de la línea municipal $\frac{1}{5}$ de su profundidad. Cuando la profundidad d sea mayor o igual a 2.00 m respecto del nivel de vereda, se podrá avanzar hasta la línea del cordón.

Artículo: 124
Plano de: Corte
Dibujo N°: 02

CIMIENTOS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

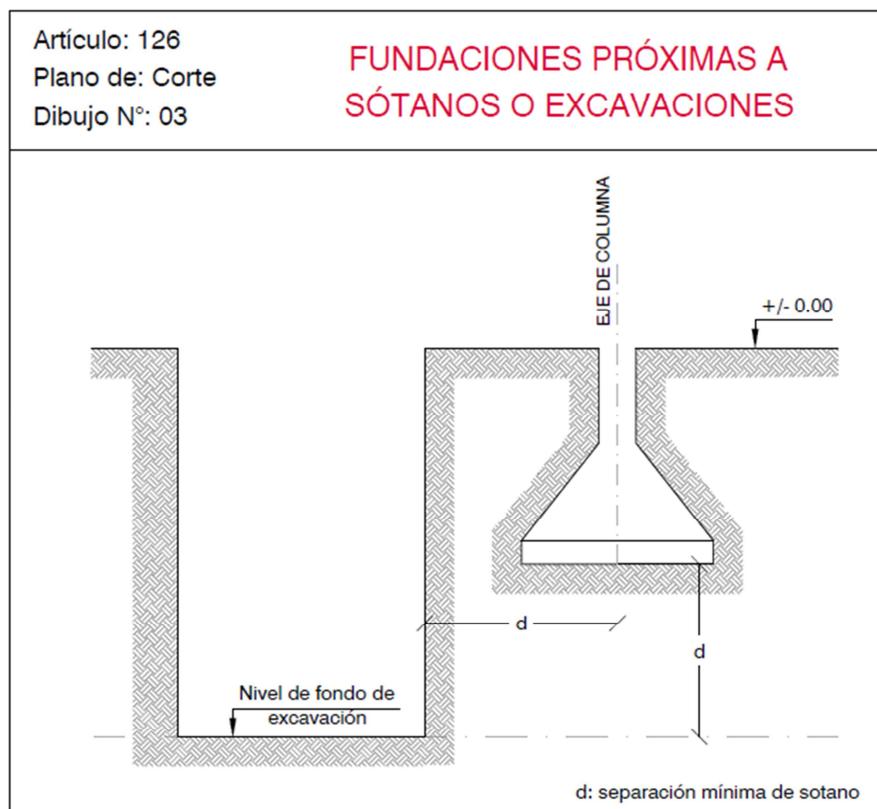


Artículo 125°- BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

Artículo 126°- FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro o paramento de la excavación, menos que la diferencia de niveles, indicada como d en la representación. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.



Artículo 127°- CIMENTACIONES ESPECIALES

La cimentación por bóvedas invertidas, plateas, pilotes hincados, arcos, pilares, vigas continuas, emparrillados, pilotes fabricados in situ u otros procedimientos especiales; motivarán la presentación de planos, memorias y cálculos estructurales.

Artículo 128°- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Toda estructura que incluya la ejecución de fundaciones deberá realizarse bajo la responsabilidad de un Ingeniero Civil o en Construcciones, Arquitecto o Maestro Mayor de Obra, el que figurará en el correspondiente permiso como Proyectista y/o Calculista.

CAPITULO 11: DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS

Artículo 129°- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR MUROS MEDIANEROS

Todo Propietario de un terreno está obligado a construir y conservar los muros medianeros, con una altura mínima de 2.00 m. Debe ser construido y conservado de acuerdo con las prescripciones de esta Ordenanza, cuidando el aspecto de la zona y la Ciudad. Cuando su estado, a juicio de la S.O.y S.P., no permita una reparación adecuada, deberá ser reconstruido por el Propietario.

Artículo 130°- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS

Todo Propietario de un terreno con frente a la vía pública y sin fachada sobre línea municipal, sea este baldío o edificado, está obligado a construir y conservar en su frente un cerco divisorio; de manera tal que se observe el límite entre la propiedad privada y la vía pública.

Debe ser construido y conservado de acuerdo con las prescripciones de esta Ordenanza, cuidando el aspecto de la zona y la Ciudad. Cuando su estado, a juicio de la S.O.y S.P., no permita una reparación adecuada, deberá ser reconstruido por el Propietario.

Artículo 131º- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS EN EL FRENTE DE LOS TERRENOS

Se distinguirán dos tipos de cercos, según las características de la zona en la que se encuentren los mismos:

A. CERCOS DE TERRENOS BALDIOS CON PRESENCIA DE PAVIMENTO EN SU FRENTE:

Se les dará terminación con revoque exterior o material de buen aspecto y duradero y deberán tener una altura mínima de 2.00 m de alto. En el caso de terrenos en esquina, si una de las calles posee frente a una calle con presencia de pavimento, deberá cumplimentar con este ítem.

B. CERCOS DE TERRENOS BALDIOS SIN PRESENCIA DE PAVIMENTO EN SU FRENTE:

Los cercos podrán hacerse de alambre artístico, madera u otro material que cumpla fines estéticos y de cerramientos, y tendrán una altura mínima de 1.50 m.

C. TERRENOS EDIFICADOS CON JARDINES Y PATIOS:

En terrenos con y sin frente a calles pavimentadas y con presencia de jardines y/o patios sobre línea municipal, se deberá realizar una línea divisoria que delimite lo público de lo privado, la cual será lograda mediante materializaciones arquitectónicas; salvo que el proyecto arquitectónico requiera lo contrario y la S.O.y S.P. lo permita, siempre y cuando respete la estética.

Artículo 132º- REVOQUE DE LOS CERCOS

Es obligatorio el revoque de los cercos ubicados en arterias donde hay pavimento ejecutado. Se exceptúa de esta obligación a los cercos con características especiales, cuando posean decoración especial.

Artículo 133º- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS

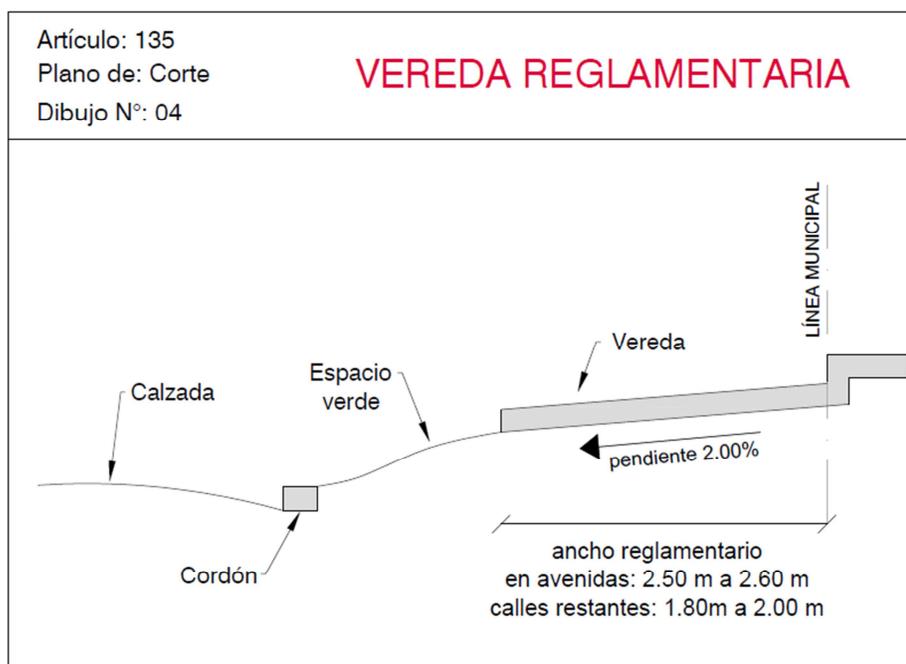
Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo con las especificaciones de esta Ordenanza, debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado, a juicio de la S.O.y S.P. no permita una reparación adecuada.

Artículo 134º- VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS

Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresas constructoras de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad la necesidad de la reparación o reconstrucción.

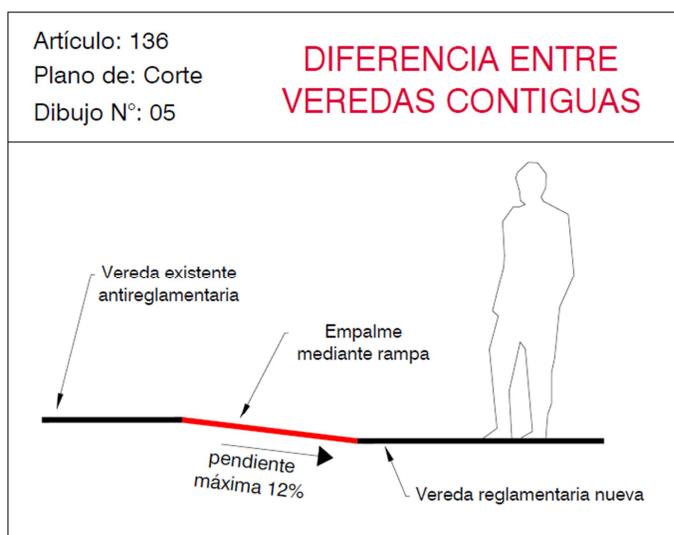
Artículo 135º- NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS

El nivel será el determinado por la Autoridad de aplicación, debiendo tener una pendiente transversal del 2.00%. El ancho en avenidas será de 2.50 m a 2.60 m y en el resto de las calles de 1.80 m a 2.00 m.



Artículo 136°- DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS

Cuando hubiera diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con pendiente máxima de 12% y en ningún caso por medio de escalones. Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda no reglamentaria y por cuenta del Propietario del terreno donde se encuentra la misma.



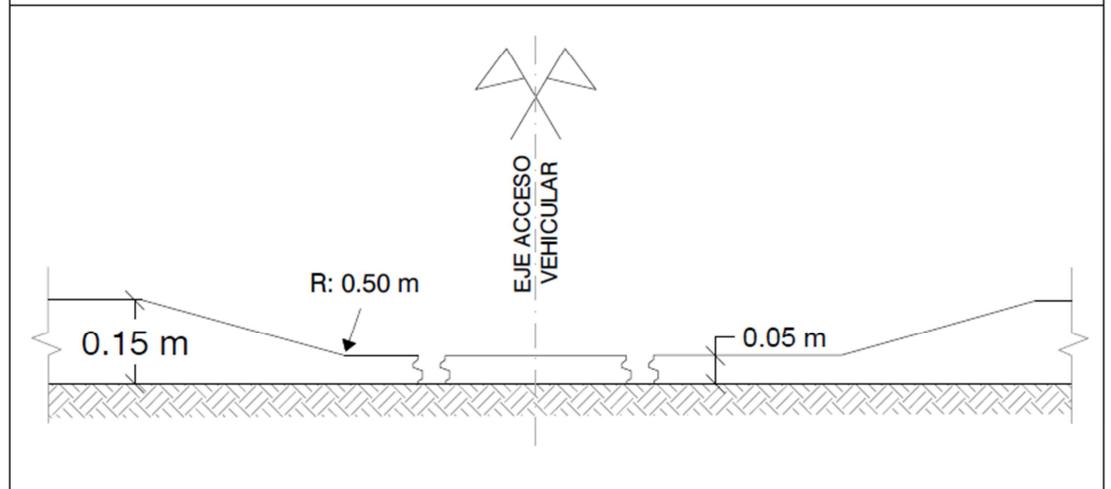
Artículo 137°- ENTRADA DE VEHÍCULOS

Aquellos Propietarios que deseen realizar rebajes de cordón para ingresos de vehículos deberán solicitar el permiso correspondiente y cumplir lo siguiente:

- A. Cordón: la dimensión horizontal del rebaje del cordón tendrá el ancho que la S.O.y S.P. autorice, siendo el máximo a utilizar 6.00 m.

Artículo: 137
Plano de: Corte
Dibujo N°: 06

INGRESOS VEHICULARES



- B. Rampa: Será convexa y se ejecutará sobre el espacio verde. El espacio destinado a circulación peatonal no deberá tener rampa.
- C. Los ingresos de vehículos no podrán situarse dentro del ángulo de visibilidad correspondiente a las líneas de ochava.

Artículo 138°- DARSENAS DE ESTACIONAMIENTO

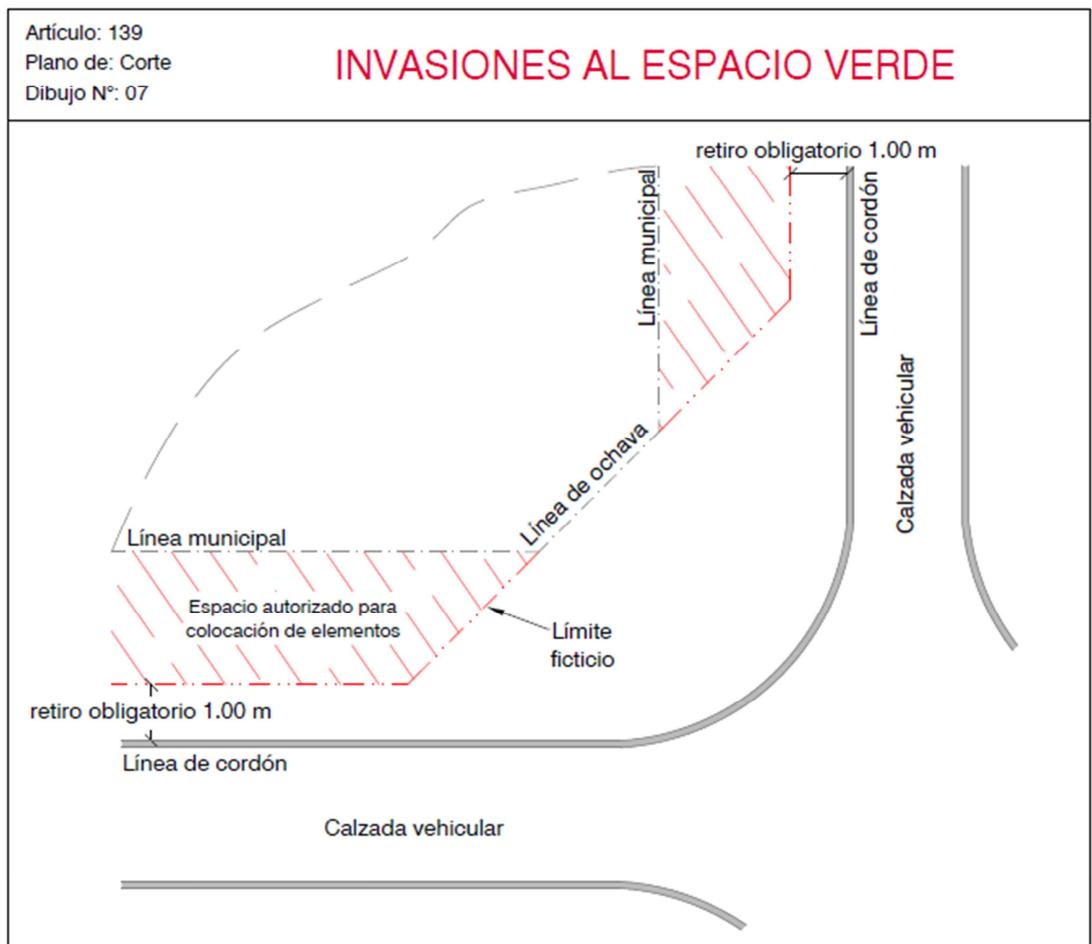
No están permitidas las dársenas de estacionamientos materializadas sobre el espacio verde o vereda.

Artículo 139°- INVASIONES AL ESPACIO VERDE

Aquellas construcciones que invadan el espacio verde delimitado por el cordón de calzada (o su proyección virtual) y el espacio de circulación peatonal, deberán ser autorizadas por la S.O.y S.P.. Se entiende por tales a plataformas de madera u otros materiales sobre-elevados, maceteros o canteros decorativos, escaleras para acceder a veredas y demás elementos que la S.O.y S.P. considere. Deberán ejecutarse con un retiro obligatorio del cordón o su proyección, de 1 (un) metro.

En el caso exclusivo de las plataformas, las mismas deberán tener igual nivel que la vereda a la cual sirven, no presentado desniveles ni demás barreras arquitectónicas.

No se permiten invasiones en espacio de ochava, como indica la representación.



Artículo 140°- CAÑOS DE DESAGÜES PLUVIALES

Los desagües pluviales de los techos verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de perforaciones practicadas en el cordón cuneta del pavimento. No se permite el desagote de aguas pluviales en conductos cloacales ni desaguar directamente sobre espacios de circulación peatonal.

Artículo 141°- CELERIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS

La construcción o reparación de veredas deberá efectuarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día dejando la calzada libre. Solo se permitirá preparar la mezcla en la calle en sitios inmediatos al cordón, cuando razones de tránsito no lo impidan. Debe preverse un espacio de circulación peatonal de 1 m en el espacio verde de manera provisoria mientras sean realizados los trabajos en la vereda.

Artículo 142°- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS CERCOS Y VEREDAS

Todos los cerramientos y veredas de la ciudad deberán ponerse en las condiciones que reglamenta esta Ordenanza, dentro de los 180 días corridos de su promulgación.

Artículo 143°- FALTA DE EJECUCIÓN DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS REGLAMENTARIAS

Cuando un cerramiento o una vereda no hayan sido colocados en condiciones reglamentarias, la S.O.y S.P. procederá a intimar, acordando un plazo de 30 días para el cumplimiento de las disposiciones pertinentes. Si cumplidos dichos plazos aun no hubieran sido ejecutados los trabajos intimados, se aplicarán las penalidades que establece esta Ordenanza sin perjuicio de ejecutar los trabajos por vía administrativa y

de proceder al cobro por vía judicial de los gastos originados, multas aplicadas y de la correspondiente reposición del estampillado en las respectivas actuaciones.

CAPITULO 12: DE LAS FACHADAS

Artículo 144°- COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS

El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre, en cuanto no se oponga al decoro, estética y reglas del buen arte. La S.O.y S.P. podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusen un evidente incumplimiento de lo anterior.

Artículo 145°- REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS

El revoque es obligatorio en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello; en este caso los materiales empleados en el muro de fachada deberán protegerlo eficazmente contra los agentes atmosféricos.

Artículo 146°- PLAZOS

Todos los frentes y fachadas que se encuentren fuera de esta disposición, deberán ponerse en las condiciones reglamentarias dentro de los 180 días de la promulgación de esta Ordenanza.

Artículo 147°- TRATAMIENTO DE PAREDES MEDIANERAS

Las partes de paredes divisorias de edificios vecinos que quedarán a la vista al construir dentro de la Línea Municipal deberán revocarse.

Artículo 148°- TRATAMIENTO DE FACHADAS LINDERAS

Se señalará con exactitud la línea divisoria con propiedades linderas. Se permitirá dar tratamiento arquitectónico a la misma, siempre que se encuentre a una distancia mínima de 2 (dos) metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas; siempre que no comprometa a construcciones linderas y no exceda la distancia máxima de 0.05 m en su proyección horizontal.

Artículo 149°- CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL

Los caños de ventilación no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y no podrá ser visible su terminación desde la vía pública. Los conductos se tratarán arquitectónicamente y se representarán en los planos.

La S.O.y S.P. podrá requerir mayor nivel de detalle y solicitar modificaciones en caso de considerarlo necesario.

Artículo 150°- AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS MEDIANEROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

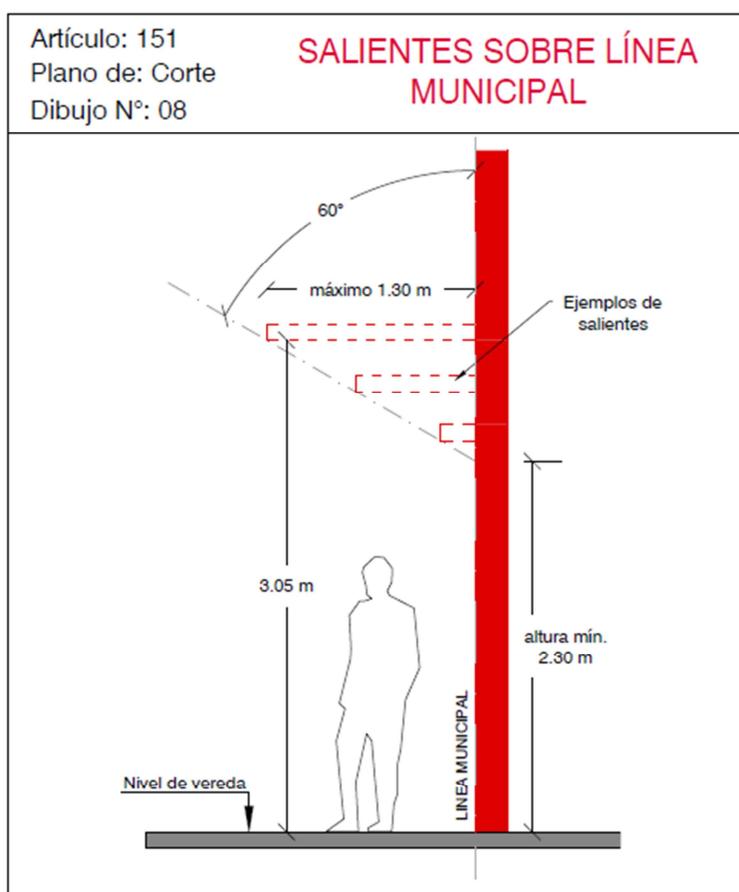
Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas defensas o barrotes que puedan ofrecer riesgo al público, así como tampoco se permite el abatimiento de aberturas hacia la vereda. La colocación o instalación de agregados no establecidos en esta Ordenanza se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

Artículo 151º- SALIENTES EN LAS FACHADAS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, que a cualquier altura sobrepasen en su proyección horizontal la línea municipal. Deberán respetar las siguientes disposiciones:

En los primeros 2.30 m de altura medidos desde el nivel de solado de la vereda, solo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la línea municipal: mochetas, antepechos u otros detalles arquitectónicos, siempre y cuando su proyección horizontal no exceda los 0.03m y posea puntas redondeadas o protegidas, garantizando la seguridad de los peatones.

Superados los 2.30 m podrán sobresalir demás elementos, tales como aires acondicionados, aleros, balcones, etc., respetando un ángulo de 60° respecto de la horizontal, tal como indica la imagen, pero en ningún caso podrá ser mayor a 1.30 m.

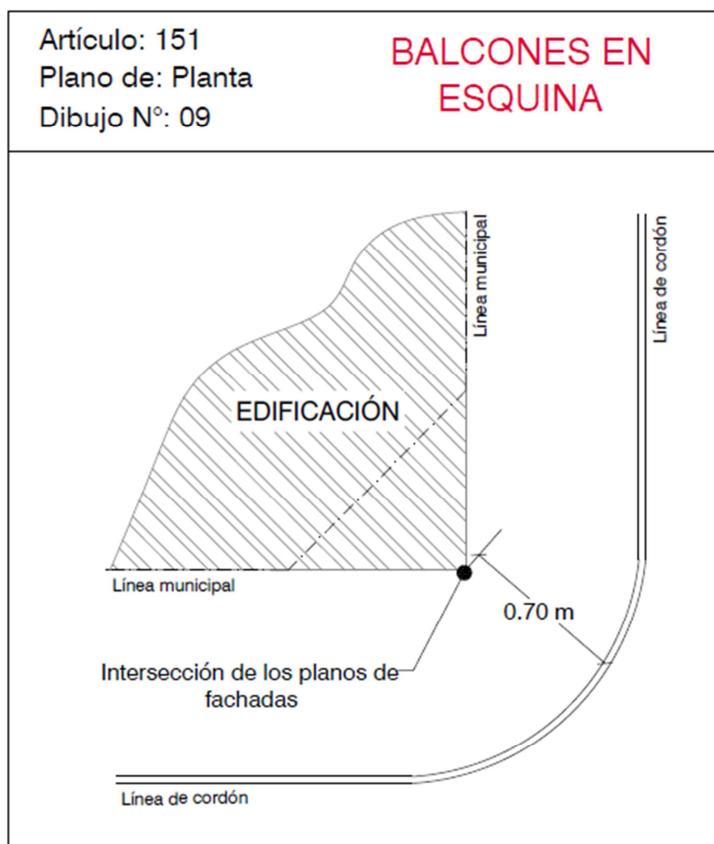


En aquellas avenidas o calles donde el ancho entre líneas municipales sea mayor o igual a 30.00 m se podrá extender la proyección horizontal hasta 2.00 m, siempre y cuando la altura libre mínima computada desde el solado de la vereda al plano inferior de la saliente sea 3.05 m como mínimo.

No está permitido sobresalir con el abatimiento de puertas, ventanas, celosías, barandas, rejas y demás elementos que puedan ocasionar perjuicios a los peatones.

BALCONES

No está permitida la proyección de balcones cerrados o locales cerrados que sobrepasen la línea municipal. En los edificios que se encuentren en esquina podrá permitirse que los pisos superiores avancen sobre la línea de la ochava y se cierren los locales, siempre que la línea vertical trazada por la línea de intersección entre los dos planos de la fachada intercepte perpendicularmente al terreno natural a una distancia menor o igual que 0.70 m del borde exterior del cordón o cuneta.



El balcón deberá poseer una baranda que tendrá una altura mínima de 1.00 m desde el solado (revestimiento del suelo) y estará ejecutada de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos resguarden de todo riesgo.

La S.O. y S.P. podrá solicitar ajustes al proyecto para mantener la integridad de los arbolados en caso de que se vean perjudicados por las salientes.

El Profesional deberá ajustar el diseño y posición de los balcones teniendo en cuenta la presencia de líneas eléctricas de media y alta tensión en cercanía a los mismos, cumplimentando la normativa de la prestadora del servicio correspondiente.

CORTINAS DE SEGURIDAD Y MOTORES DE ACCIONAMIENTO

Las cortinas metálicas de seguridad que sean de enrollar deben ser del tipo rejas transparentes, de cualquiera de los distintos diseños de caladuras. El sistema y los motores de accionamiento deben ser ubicados en el interior del predio, sin sobresalir de la línea municipal. En el caso contrario, deberá ser tratado arquitectónicamente y tener una altura mínima de 2.60 m.

Artículo 152°- MARQUESINAS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS

La instalación de una marquesina deberá estar aprobada por la S.O. y S.P. y sus características serán evaluadas en función del proyecto general del edificio público a intervenir. En todos los casos se requerirá la memoria de cálculo estructural de la misma, elaborada por Profesional matriculado.

Artículo 153°- TOLDOS Y ALEROS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS

Los toldos podrán sobresalir de la línea municipal en una distancia igual al ancho de la vereda existente y tendrán una altura libre mínima de 2.30 m desde el solado de la vereda. Este tipo de cubierta será admitido solo para locales comerciales.

Los aleros podrán sobresalir de la línea municipal hasta un máximo de 1.30 m.

Artículo 154º- PLAZOS

Todas las salientes existentes al momento de la promulgación del presente Código, deberán ponerse en las condiciones que reglamente esta ordenanza dentro de los 180 días corridos luego de su promulgación.

Artículo 155º- CALLES O PASAJES DE DIMENSIONES REDUCIDAS

Todas las dimensiones mínimas y máximas definidas en este Capítulo podrán ser revisadas y modificadas por la S.O.y S.P. en caso de tratarse de calles o pasajes con dimensiones reducidas según determinaciones de la S.O.y S.P.

CAPITULO 13: DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 156º- ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS

Sobre línea municipal la altura máxima de los muros de fachadas de los edificios será el que resulte de multiplicar por dos (2) el ancho de la calle en su frente.

Tanques de reserva, cajas de ascensores y/u otros detalles arquitectónicos no computan para el cálculo de la altura máxima.

Artículo 157º- ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS

En las esquinas, el ancho de calle a utilizar para obtener la altura máxima será la que corresponda a la arteria más extensa.

Artículo 158º- ALTURA MÁXIMA EN CONSTRUCCIÓN RETIRADAS DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

Todas las construcciones retiradas de la Línea Municipal podrán exceder la altura máxima determinada en el Artículo 156 en no más de un tercio.

Artículo 159º- EXCEPCIONES

Exceptuase de las disposiciones sobre altura máxima de fachada a los templos.

CAPITULO 14: DE LOS LOCALES

Artículo 160º- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

Clasifíquense los locales en la siguiente forma:

a) PRIMERA CLASE O DE PERMANENCIA:

Son aquellos en los cuales se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. Son de uso habitual o permanente por un mismo grupo de usuarios durante un lapso prolongado. Entre ellos se especifican: dormitorio principal y secundario, sala de juegos, escritorio, comedor, estar, conjunto estar-comedor, conjunto estar-comedor-cocina-dormitorio-baño y demás locales de permanencia no definidos.

b) SEGUNDA CLASE O COMPLEMENTARIOS:

Son aquellos que sirven a los locales de permanencia. Son de uso complementario tanto para los locales de primera clase como para los de tercera. Complementan un uso, no obstante, no definen el carácter particular del edificio. Incluye: cocina de uso doméstico (no industrial), cuarto de baño, toilette, lavadero, vestuario colectivo y demás locales complementarios no definidos.

c) **TERCERA CLASE O DE PERMANENCIA EVENTUAL:**

Son aquellos definidos para comercio y/o trabajo. Son de uso eventual para un mismo grupo de usuarios o de uso continuo pero con alta rotación de usuarios. Definen las características principales, particulares o especializadas de un establecimiento; su infraestructura o su localización. Entre ellos están: local comercial, deportivo y/o de trabajo, cocina de uso industrial, salón de usos múltiples, restaurante, casa de comida, garaje colectivo y demás locales de permanencia eventual no definidos.

d) **CUARTA CLASE O DE TRANSITO:**

Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales, tales como: sala de espera y depósito familiar, comercial o industrial.

e) **QUINTA CLASE O SIN PERMANENCIA:**

Son aquellos que sirven como auxiliares. Son locales sin permanencia de usuarios, excepto para períodos muy breves de tiempo, en general de apoyo a una actividad. Están incluidos: antebañ, portería, vestidor, pasillo, sala de servicios, dependencias del personal de servicio y demás locales afines no definidos.

El Propietario tendrá la responsabilidad de adecuar la iluminación y ventilación de los depósitos según la necesidad de los elementos que se dispongan en los mismos.

En caso de tratarse de locales especializados, ya sea por su uso o los elementos que se encuentren dentro del mismo, el Profesional deberá regirse por las normativas particulares existentes atinentes y las necesidades del local.

En caso de locales alcanzados por la competencia del Área de Bromatología de la Municipalidad deberán regirse por la Ordenanza vigente.

Artículo 161º- ATRIBUCIÓN DE LA SECRETARÍA PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La S.O.y S.P. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su exclusivo criterio, además clasificara por analogía en alguna de las categorías fijadas en el Artículo 160. La S.O.y S.P. podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Artículo 162º- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS LOCALES

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas para los locales:

Altura libre mínima				
	Valores dados en metros			
CLASIFICACIÓN	NIVEL			
	Subsuelo	Planta baja	Pisos superiores	Entrepiso
Primera	2.70	2.60	2.60	2.40
Segunda	-	2.40	2.20	2.20
Tercera	Hasta los 20 m² la altura mínima es 2.50 m. Para locales con superficie entre 20 m² y 50 m² , la altura mínima es 2.60 m. Superados los 50 m² , se aumentará la altura mínima en 0.06 m cada 10 m² hasta los 300 m² . Para locales mayores a 300 m² , la altura mínima es de 4.00 m.			
Cuarta	2.30	2.30	2.30	2.30
Quinta	2.30	2.30	2.30	2.30

Si el destino del local fuera uno de los enumerados a continuación, deberá cumplir además con la altura libre mínima fijada en la Ordenanza de Bromatología N° 102 HCD y el Decreto N° 109/2005 D.E. (u Ordenanzas que modifiquen posteriormente a la misma), según el destino.

- Carnicería.
- Fiambrería.
- Despensa.
- Verdulería.
- Pescadería.
- Rotisería.
- Heladería.
- Supermercado.
- Autoservicio.
- Bar, confitería, chopería, cafetería.
- Kiosco.
- Locales de venta de productos particulares.
- Panadería.
- Fábrica de pastas frescas.
- Elaboración de sándwiches y empanadas.
- Fraccionadora de jugos frutales.
- Deposito mayorista de productos alimenticios.
- Fraccionadora de productos alimenticios.
- Viandas a domicilio.
- Restaurante, comedor, parrilla.

Artículo 163º- FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE

La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el piso terminado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas a la vista la distancia comprendida entre el fondo de la viga y el nivel de piso terminado no será menor a 2.20 metros y dichas vigas no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.

Artículo 164º- AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

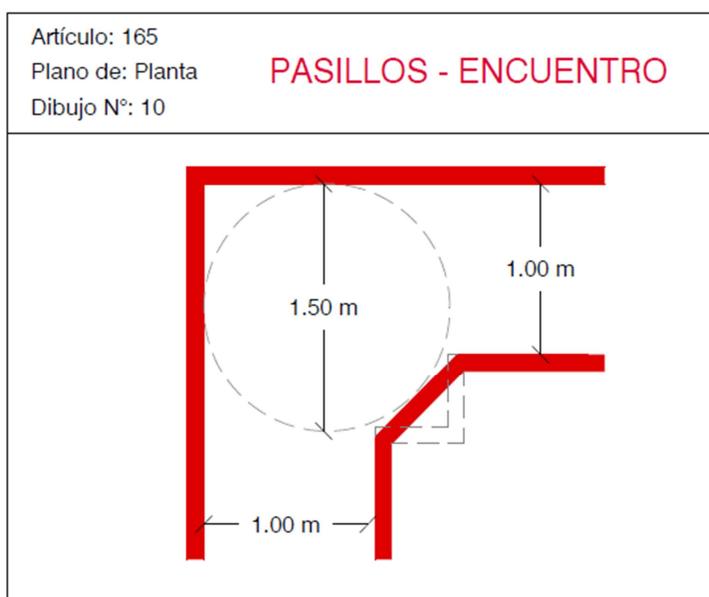
Dependerán del tipo de local y serán los siguientes:

CLASIFICACIÓN	Local	Lado mínimo	Área mínima
PRIMERA CLASE	Dormitorio principal	2,80	10,50
	Dormitorio secundario	2,50	7,00
	Dormitorio restantes	2,40	6,00
	Estar - comedor	2,80	10,50
	Estar - comedor - dormitorio - baño	3,00	21,00
	Otros	2,50	-
SEGUNDA CLASE	Cocina	1,50	3,60
	Baño	1,35	3,50
	Otros	1,50	-

Artículo 165º- ANCHO DE PASILLOS Y CORREDORES

Para viviendas, un corredor o pasillo deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 0.90 m.

En caso de edificios públicos, el ancho mínimo será de 1.00 m y el encuentro entre dos pasillos será tal que se pueda inscribir en el espacio un círculo de 1.50 m de diámetro.



Artículo 166º- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES

Las medidas de los patios se tomarán sin tener en cuenta el espesor de muros perimetrales.

A. Edificios de planta baja y hasta dos pisos superiores

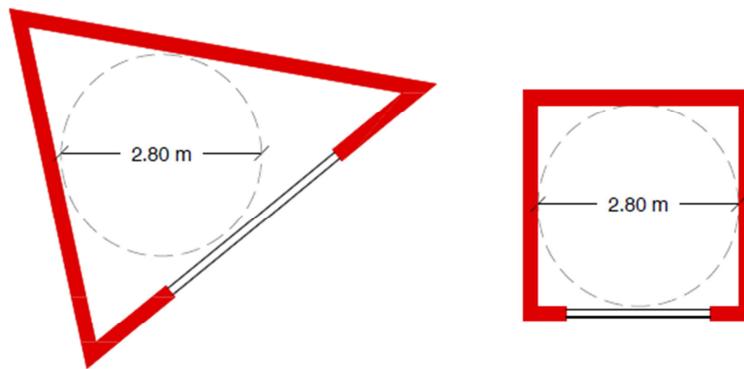
Las medidas mínimas de los patios de iluminación y ventilación son las siguientes:

a) LOCALES DE PRIMERA: deben ser ventilados e iluminados por patios de dimensiones tales que, como mínimo, pueda inscribirse un círculo de 2.80 m de diámetro, el cual debe quedar perfectamente expresado en la planta de arquitectura.

Artículo: 166
Plano de: Planta
Dibujo N°: 11

LOCALES DE PRIMERA CLASE VENTILACIÓN

Patios mínimos - Ejemplos



En el caso de que una vivienda posea más de dos dormitorios, uno de los dormitorios extra podrá ventilar a un patio de segunda clase; no debiendo ser el principal. Los demás dormitorios deberán ventilar a patios de primera clase.

b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE: Con excepción de baños, deben ser ventilados e iluminados por un patio de área mínima de 6.00 m², cuyo lado mínimo será de 2.00 m. Para los locales “baños” referirse al inciso d) del presente artículo.

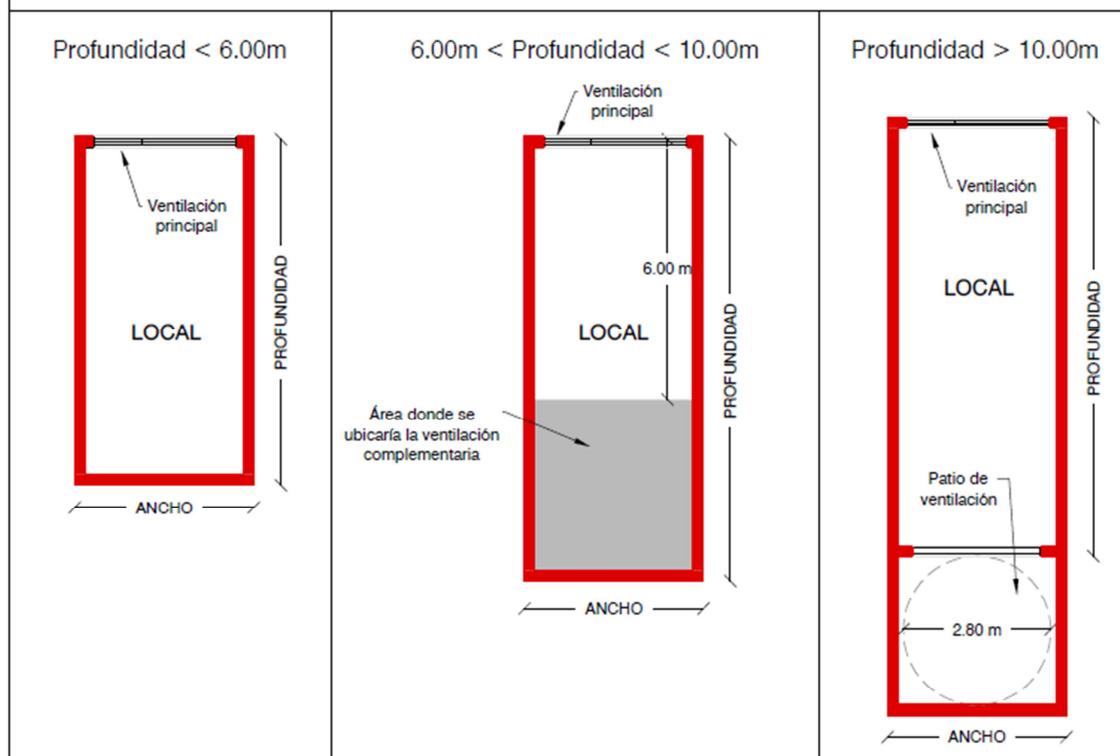
c) LOCALES DE TERCERA CLASE: deben ser ventilados e iluminados por patios de iguales dimensiones que los requeridos para PRIMERA CLASE.

En caso de locales que posean ventilación sobre una sola de sus caras y en los cuales su profundidad sea mayor a 6.00 m y menor a 10.00 m (entendiéndose por profundidad la distancia perpendicular al centro del plano de la abertura ubicada en la cara de menor longitud); se deberá complementar la ventilación con conducto/s o abertura/s en una de las caras restantes. Dicha ventilación complementaria deberá ubicarse en el sector que se encuentre a mayor distancia de la ventilación principal.

Si la profundidad fuera mayor a 10.00 m, deberá complementarse con aberturas con ventilación a patio de primera clase o con sistema de ventilación forzada calculada por Profesional habilitado.

Artículo: 166
Plano de: Planta
Dibujo N°: 12

LOCALES DE TERCERA CLASE - VENTILACIÓN



d) LOCALES DE CUARTA CLASE / BAÑOS: Pueden ser ventilados mediante conductos de ventilación o claraboyas, según lo establecido en el Artículo 167.

B. Edificios de más de tres plantas

Los locales de todas las categorías deberán utilizar para su ventilación e iluminación los frentes a vía pública, patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo del patio de ventilación estará dado por la siguiente fórmula:

$$2.80 \text{ m} < D > 1/5 * H$$

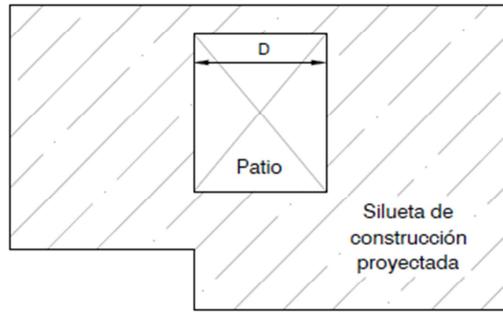
Siendo H la altura proyectada medida desde el nivel inicial hasta el nivel de cubierta, tal como se define en el gráfico adjunto.

Artículo: 166

Plano de: Planta/Vista

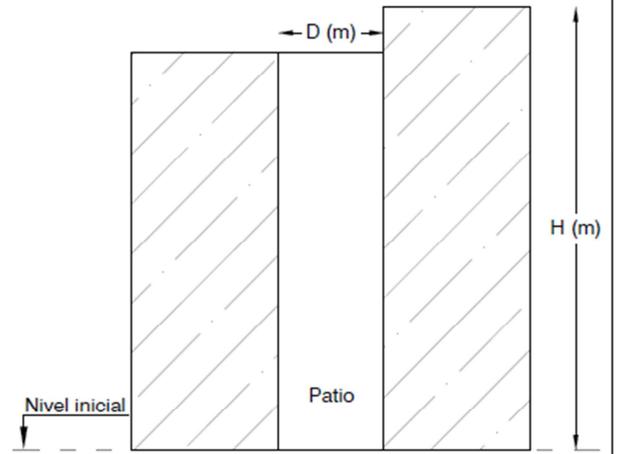
Dibujo N°: 13

EDIFICIOS EN ALTURA - VENTILACIÓN



H = Altura total
D = Lado mínimo del patio de ventilación

PLANTA



VISTA

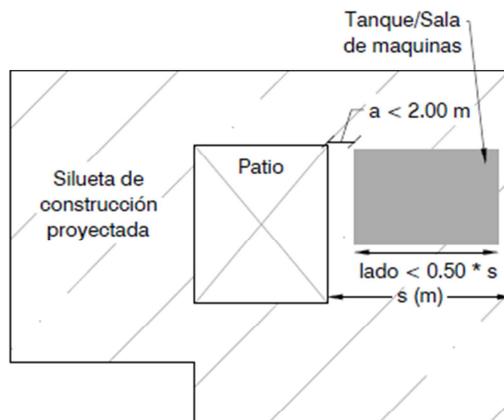
La estructura de sobre-elevación de tanque/s y sala/s de máquinas que se encuentren sobre una de las caras que integran el patio mínimo a una distancia de la cornisa menor o igual a 2.00 m, no serán computadas en la altura total del edificio H (la cual determina el lado mínimo del patio), siempre y cuando posean una altura menor a 2.50 m y no ocupen más del 50% de la cara.

Artículo: 166

Plano de: Planta/Vista

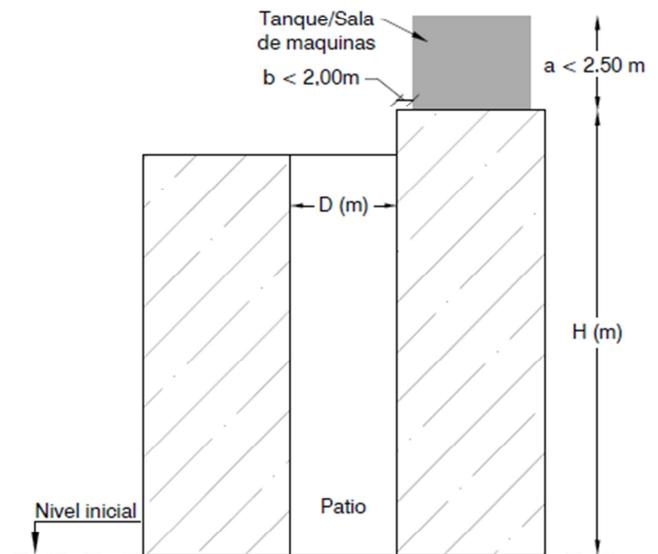
Dibujo N°: 14

EDIFICIOS EN ALTURA PRESENCIA DE TANQUE O SALA DE MAQUINAS



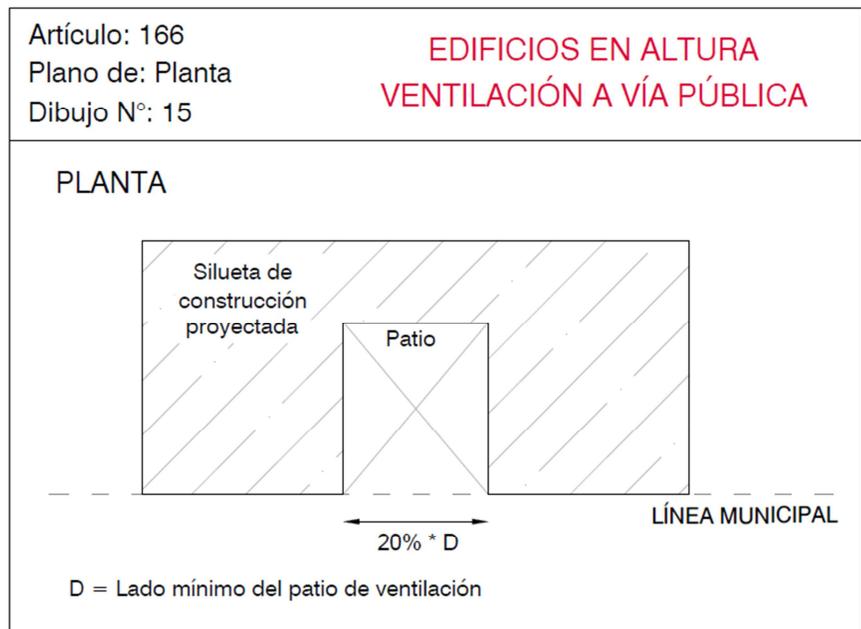
H = Altura total
D = Lado mínimo del patio de ventilación

PLANTA



VISTA

Cuando se proyecte un patio de iluminación y ventilación de locales que posea por lo menos uno de sus lados ubicado sobre línea municipal y sea abierto hacia la vía pública, podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20 %.

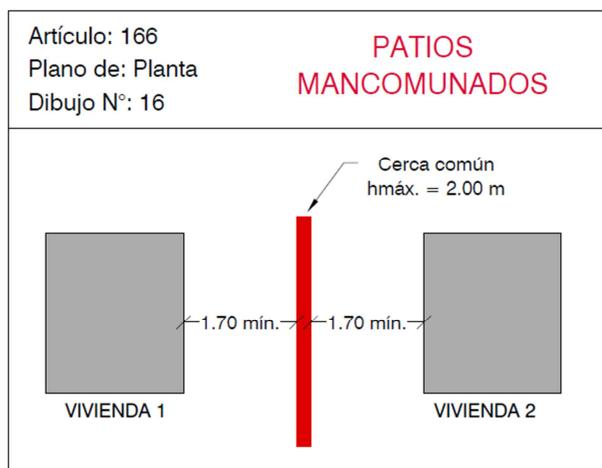


Podrá disminuirse, por razones de proyecto, hasta un 10 % el lado mínimo del patio, siempre y cuando el área total del patio se incremente en un 30 %.

C. Patios comunes a dos viviendas en planta baja (mancomunados)

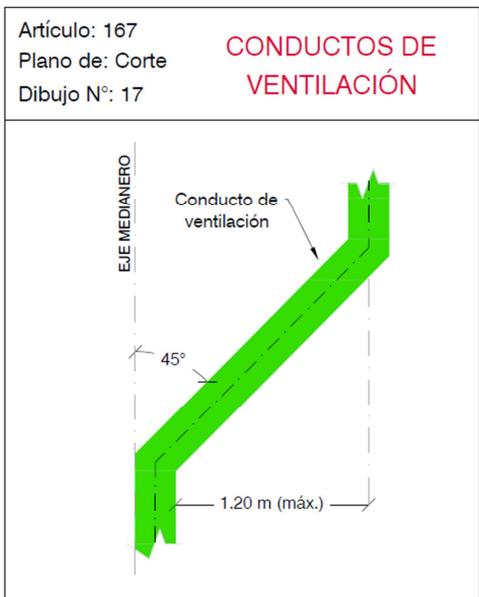
Dos patios colindantes, pertenecientes al mismo predio, y que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados. El conjunto de los patios deberá satisfacer lo siguiente:

- Respetar las medidas mínimas (en conjunto) dispuestas en el presente Código.
- La cerca común de los patios tendrá una altura no mayor de 2.00m.
- En la dirección perpendicular a la cerca común, cada patio tendrá por lo menos un ancho de 1.70 m.



Artículo 167° – CONDUCTOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN Y CLARABOYAS

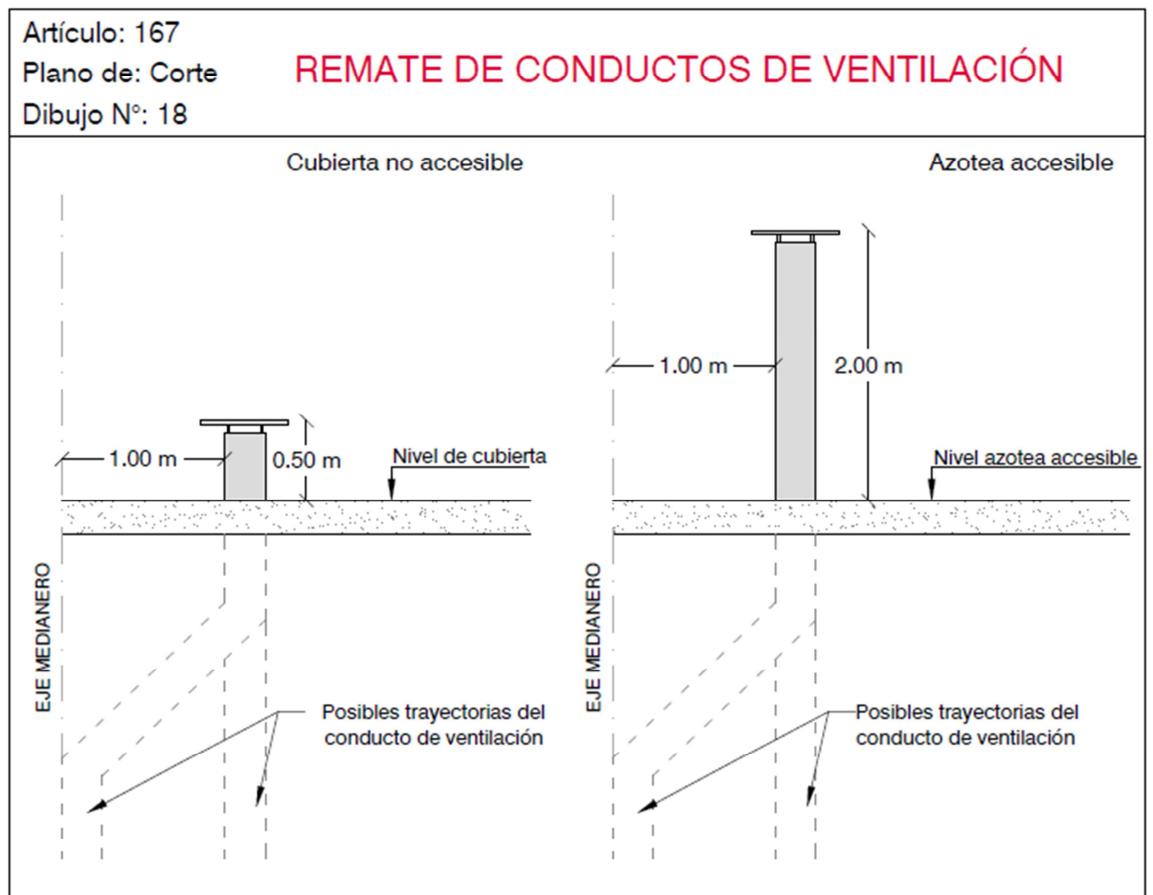
Las claraboyas tendrán una superficie mínima de 0.050 m² y dispondrán de ventilación regulable. Los conductos de ventilación serán individuales, con la superficie interna perfectamente lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores a 45° con respecto a la vertical y la proyección horizontal del desvío no será mayor a 1.20 m.



Los conductos de ventilación se ubicarán a una altura superior al 80% de la altura libre del local correspondiente, contabilizada desde el solado.

Deberán rematar a los cuatro vientos, superando el nivel de cubierta en una distancia superior a los 0.50 m. En caso de que la cubierta sea una azotea accesible, deberá superar el nivel de la misma en una distancia no menor a 2.00 m.

En ningún caso deberá estar a una distancia menor en horizontal a 1.00 m de cualquier paramento o línea medianera, a fin de garantizar la ventilación a los cuatro vientos en caso de construcciones medianeras.



En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

La sección de salida del conducto no debe tener un área menor al área mínima solicitada para el conducto.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

- Para depósitos: 0.010 m².
- Para baños, escaleras contra incendio, porterías, salas de espera, salas de servicios: 0.015 m².
- Para cuartos de máquinas y garajes (por cada 25.00 m² o fracción): 0.025 m².

Artículo 168° – COEFICIENTES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

AREA MÍNIMA DE ILUMINACIÓN

Todos los locales deberán verificar un área mínima de iluminación establecida según la siguiente formula:

$$\text{Área mínima para iluminación (A)} = \text{Área del local} * \text{coeficiente K}$$

Siendo el coeficiente “K” el que se obtiene de la tabla a continuación, en función del local a iluminar:

Coeficiente "K"		
CLASIFICACIÓN	B.P.C.	L.P.C.
Primera	0.14	0.12
Segunda	0.06	
Tercera	0.15	0.13

- B.P.C.= “Bajo parte cubierta”. Corresponde a locales que ventilan a galerías o aleros.
- L.P.C.= “Libre parte cubierta”. Corresponde a locales que ventilan a patios, sin existencia de galerías.

AREA MÍNIMA DE VENTILACIÓN

Todos los locales deberán cumplir un área mínima de ventilación que será igual al producto del área mínima de iluminación obtenido anteriormente por el coeficiente $\frac{1}{3}$.

Todas las aberturas (ventanas, puertas, claraboyas y conductos) serán contabilizadas para determinar el área de ventilación e iluminación, a excepción de aquellas que se encuentren ventilando y/o iluminando a patios de dimensiones menores a las mínimas reglamentarias.

Para el cómputo de ventilación se tendrán en cuenta las superficies de apertura según el tipo de carpintería.

Artículo 169°- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN A LA VIA PÚBLICA

Los locales pueden ventilar e iluminar a la vía pública, con excepción de aquellos que produzcan vapores o malos olores.

Los conductos de ventilación deberán ventilar a los cuatro vientos y en ningún caso deberán afectar a los peatones en general.

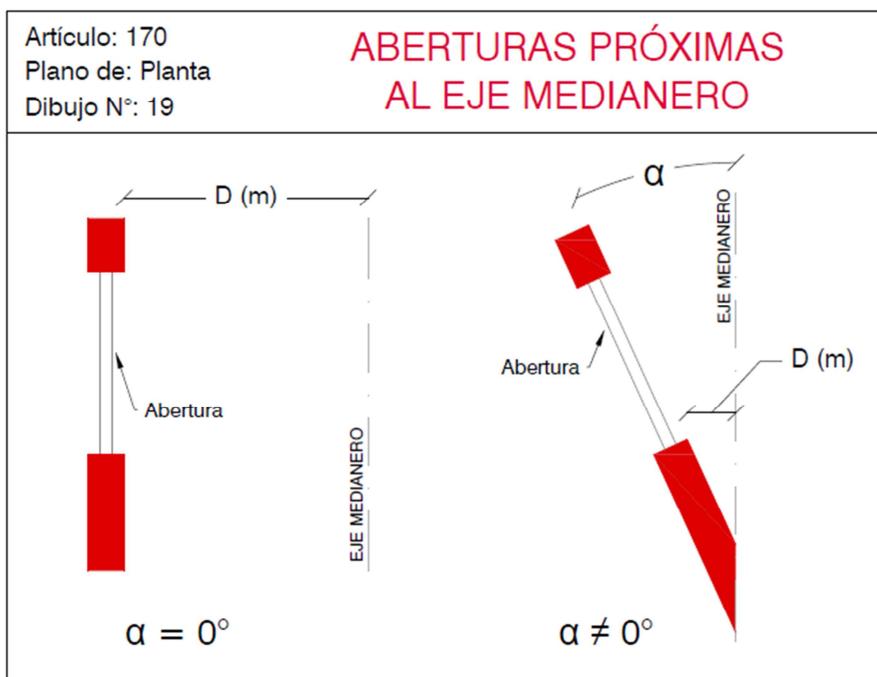
Así mismo las cocinas instaladas al frente en subsuelo o pisos bajos podrán tener ventanas a la calle siempre que el local este provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

Artículo 170º- ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE MEDIANERO

Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas a los terrenos colindantes no podrán estar en ningún caso a menor distancia que “D” del eje medianero, aun cuando los terrenos fueren del mismo dueño. La misma se determinará con la formula a continuación:

$$D = 0.60 + 2.40 \times \cos(\alpha)$$

Siendo α = ángulo entre eje medianero y cerramiento donde se ubicará la abertura en cuestión.



Son ejemplos del uso de la formula citada los siguientes:

i. **CASO 1:** Para un ángulo α igual a 0° , resulta la separación de la abertura de la línea medianera:

$$0.60 + 2.40 * \cos(0^\circ) = \mathbf{3.00 \text{ m}}$$

ii. **CASO 2:** Para un ángulo α igual a 45° , resulta la separación de la abertura de la línea medianera:

$$0.60 + 2.40 * \cos(45^\circ) = \mathbf{2.30 \text{ m}}$$

Artículo 171º- INTERCEPCIÓN DE VISTAS

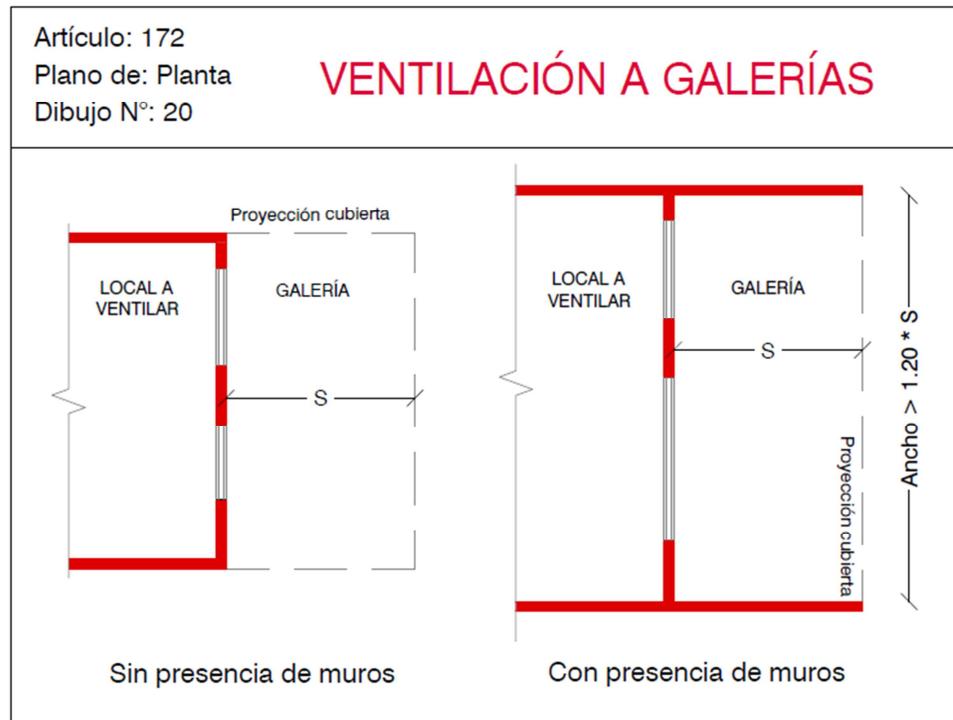
En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el contacto visual a menor distancia de 3.00 m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino. A cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translucido, con una altura mínima de 2.00 m, medida desde el solado al antepecho de la abertura.

Artículo 172º- VENTILACIÓN A GALERIAS

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas, tales como galerías, porches, balcones, aleros u otras salientes, siempre que se cumplan las condiciones enumeradas a continuación:

1. La galería, balcón, porche, alero no deberán ser cerradas mediante muros, aberturas, toldos o similares.

2. La distancia comprendida (S) entre el muro del frente del local y el punto más alejado de la saliente será como máximo 3.90 m.
3. Cuando la parte cubierta posea paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambas será igual o mayor que $1.20 \times S$. En el caso de galerías entre líneas medianeras, los muros medianeros se considerarán materializados en todos los casos.
4. La altura libre, medida desde el solado de la galería, será 2.40 como mínimo.



CAPITULO 15: DE LAS CIRCULACIONES

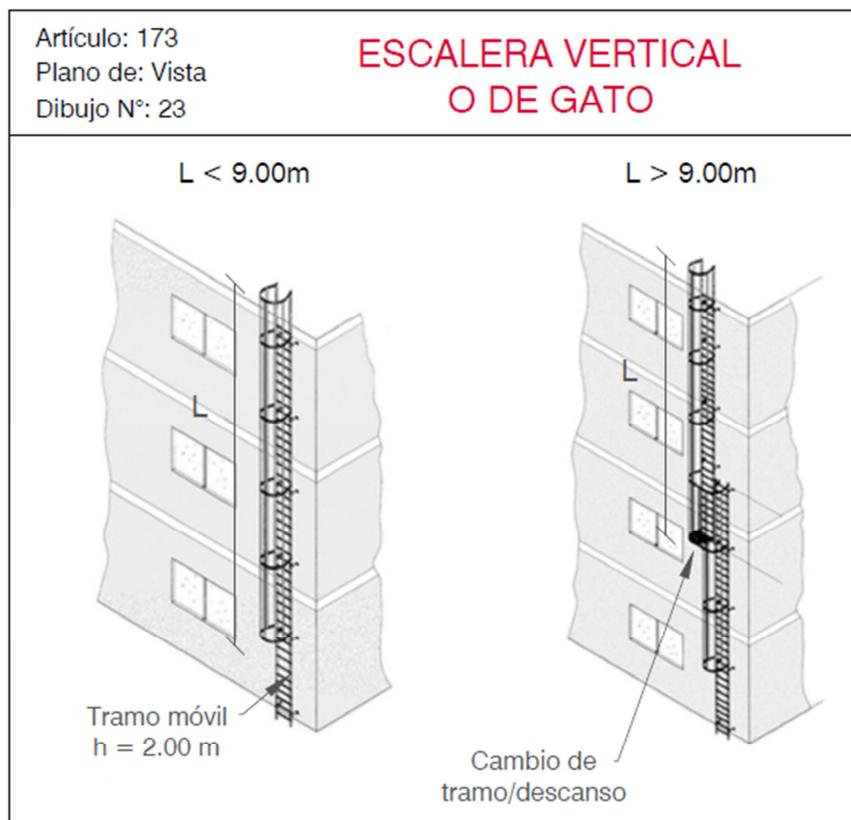
Artículo 173°- ESCALERAS DE SERVICIO

Entiéndase como escaleras de servicio a las escaleras de gato o verticales y marineras. Serán utilizadas para acceder únicamente a azoteas no transitables, cubiertas, tanques de reserva, partes superiores de depósitos, silos, salas de máquinas y otras dependencias de servicio.

Todas las escaleras deberán garantizar la seguridad de los usuarios de la misma y de los locales a los cuales sirven.

ESCALERA MARINERA

Tendrá una inclinación de 51° a 75° respecto de la horizontal y poseerá un pasamanos que iniciará a una distancia de 0.90 m respecto al primer peldaño. La alzada mínima de los escalones será de 0.25 m y la máxima de 0.32 m; mientras que la pedada mínima será de 0.08 m y la máxima de 0.19 m.



Artículo 174•- ESCALERAS PRIMARIAS

Entiéndase por aquellas escaleras que se utilizan para ingresar a locales de primera y tercera categoría. Las mismas serán de fácil acceso y tendrán pasamanos de sección circular o anatómica a ambos lados, con un sistema de fijación que no interrumpa la continuidad de deslizamiento de la mano.

En caso de escaleras de edificios públicos las dimensiones deberán ser calculadas en función de la capacidad del edificio.

a. ANCHO: En caso de escaleras presentes en viviendas unifamiliares y colectivas será como mínimo de 0.90 m. Aquellas escaleras de uso común en complejos de viviendas colectivas deberán tener un ancho mínimo de 1.00 m cuando den servicio a 4 (cuatro) unidades funcionales y un ancho mínimo de 1.20 m cuando sirvan a más de 4 (cuatro) unidades y hasta un máximo de 20 (veinte). En el caso de superar dicho valor, se tomarán las consideraciones del Código de Referencia.

Esta dimensión será medida entre zócalos o límites físicos de la escalera.

b. ALTURA DE PASO: Será de 2.10 m, siendo esta la distancia medida desde el solado hasta el cielorraso u otra saliente.

c. PEDADA Y ALZADA: Las dimensiones de las pedadas y alzadas verificarán la fórmula a continuación:

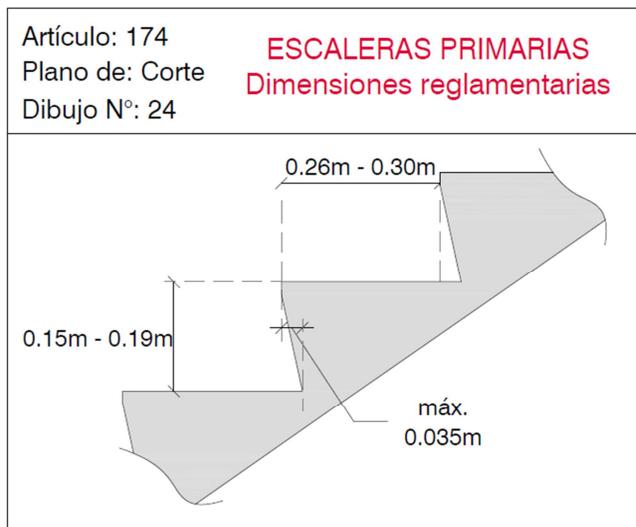
$$2*a + p = 0.62 \text{ a } 0.65$$

Siendo:

a = dimensión de alzada, con un mínimo de 0.15 m y un máximo de 0.19 m. En el caso de edificios públicos el máximo se reduce a 0.16 m.

p = dimensión de pedada, con un mínimo de 0.26 m y un máximo de 0.30 m. Serán siempre de material antideslizante.

La nariz de los escalones no podrá sobresalir más de 0.035 m sobre el ancho de la pedada.



d. DESCANSOS: Los tramos no tendrán más de 12 alzadas corridas sin descanso, salvo para viviendas residenciales (unifamiliares o colectivas) con menos de 3 (tres) pisos.

e. ESCALERAS COMPENSADAS: Se admitirán escaleras con compensación solo para viviendas unifamiliares.

f. GIROS DE ESCALERAS: Aquellos tramos de escalera con giro entre 90° y 180° tendrán un descanso cuya profundidad tendrá la dimensión del ancho de la escalera como mínimo.

Artículo 175°- ESCALERAS SECUNDARIAS

Son aquellas que serán utilizadas para acceder solo a locales de segunda, cuarta y/o quinta categoría. Tendrán tramos de 21 (veintiún) alzadas corridas como máximo, con una dimensión de alzada máxima de 0.20 m y una pedada mínima de 0.23 m. Tendrá un ancho libre de 0.70 m y un ancho mínimo de descanso igual a dos pedadas. La altura de paso será como mínimo de 2.10 m, medida desde el solado al cielorraso u otra saliente del mismo.

En caso de escaleras helicoidales, no se limita la cantidad de alzadas corridas.

Artículo 176°- ASCENSORES

Aquellos edificios que posean planta baja y más de 3 (tres) pisos deberán contar obligatoriamente con ascensor/es; no considerándose para dicho conteo el piso correspondiente a la vivienda del portero en azotea o a la planta superior de un dúplex. Los mismos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos correspondientes.

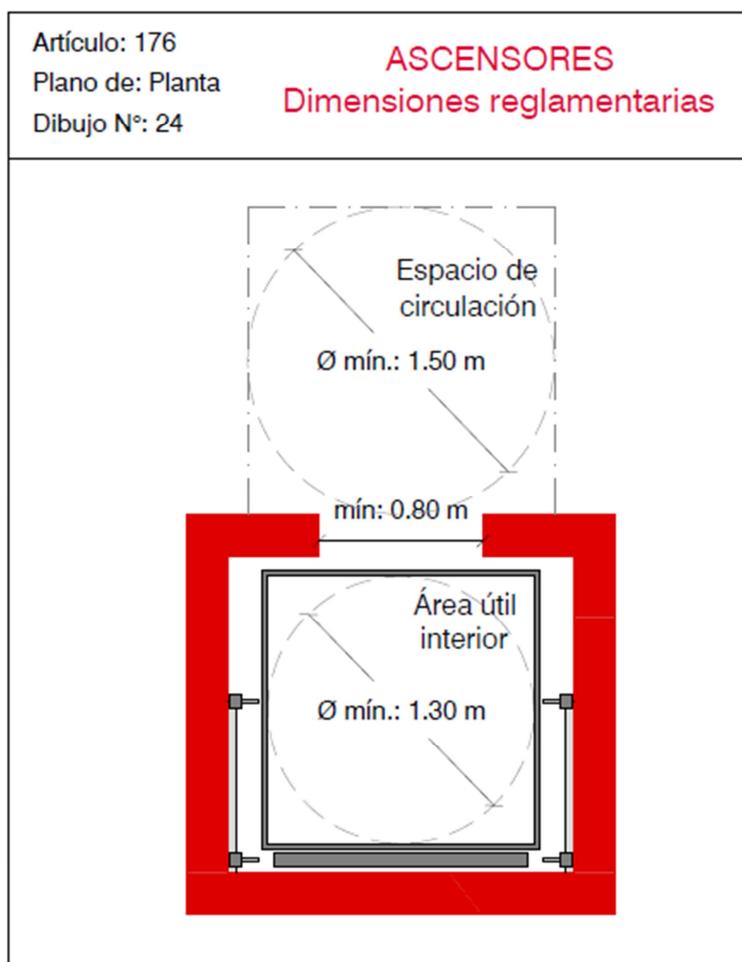
a. DIMENSIONES: En el caso de viviendas colectivas y edificios públicos deberán ser accesibles y poseer un área donde se inscriba como mínimo un círculo de diámetro 1.30 m; siendo una excepción a esto las viviendas unifamiliares.

La altura interior en todos los casos, computada entre el solado y el cielorraso terminado, no debe ser menor que 2.10 m. La altura mínima del vano es como mínimo 2.00 m.

En edificios con un solo ascensor, éste deberá brindar accesibilidad a todos los locales a los que sirve, cualquiera sea su destino. En edificios con más de un ascensor, deberán brindar dicha accesibilidad en forma conjunta.

El espacio de circulación frente a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de acuerdo a la capacidad de la/s cabina/s. Para un uso de hasta 10

personas, el área mínima será la que resulte de la inscripción de un círculo de diámetro 1.50 m. Superado ese valor se aumentará 0.05 m² por cada persona extra.



En todas las paradas la diferencia de nivel entre el solado del rellano y el piso de la cabina será como máximo de 0.02 m y la separación horizontal máxima entre ambos será de 0.03 m.

En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de circulación.

Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en los lados libres de las puertas.

b. **ILUMINACIÓN:** Estarán iluminados y deberán contar con sistemas de apagado automático de luz de cabina, para que luego de un tiempo y sin presencia de pasajeros, dicha luz se apague y permanezca así hasta antes que se abra nuevamente la puerta del ascensor para ser utilizado. Al mismo tiempo, deberá quedar permanentemente encendida una luz de baja intensidad y cartel indicador, de manera de permitir visualizar la presencia de la cabina.

Deberá contar con un sistema de ventilación permanente.

c. **MATERIALIDAD:** En todos los tipos de cabina el revestimiento de piso debe ser antideslizante y no inflamable. El local destinado para instalar la máquina de ascensores, los dispositivos de control, convertidores y demás elementos, serán construidos con materiales incombustibles y deberán mantenerse siempre secos.

El acceso a la sala de máquinas se efectuará en forma fácil y cómoda. No se permiten las tapas-trampas como acceso a estos locales.

Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos, dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica.

d. CAPACIDAD: La capacidad mínima de carga se determina, en todos los casos, a razón de 75.00 Kg por persona.

e. COMANDOS Y SEÑALES: En todos los tipos de cabina el panel de comando o "botonera" de uso público, se ubicará a una altura comprendida entre 0.80 m a 1.30 m, medida desde el nivel de piso de la cabina. La botonera exterior estará ubicada a una altura entre 0.90 a 1.00 m del solado. El pulsador de alarma estará colocado en la parte inferior de la botonera.

Se colocará una señalización suplementaria de los números de piso y demás indicaciones en símbolos Braille en tamaño normalizado de la célula básica; en color contrastante y con relieve, con una altura mínima de 0.010 m y máxima de 0.015 m, para personas no videntes.

Se colocará una señal sonora cuando se confirme el pedido y cuando se encuentre abierta la puerta, como también una señal luminosa que indique el sentido de movimiento de la cabina.

Aquellos puntos que no se vean normados por esta Ordenanza serán regulados por los Reglamentos Técnicos y/o normas pertinentes.

Artículo 177º- RAMPAS

Entiéndase por aquellas a las que comunican pisos entre sí o son utilizadas para salvar desniveles.

El acceso hasta la rampa será fácil y franco a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y/o piso.

a. DIMENSIONES: el ancho mínimo será de 0.90 m.

b. SUPERFICIE DE RODAMIENTO: la superficie de rodamiento de la rampa será plana, nunca alabeada y de material antideslizante. Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.

c. PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS: Se establecerán según lo determinado a continuación. Toda rampa utilizada para salvar desniveles superiores a 1.40 m de altura, deberá complementarse con medios alternativos de elevación.

c.1. PENDIENTES MÁXIMAS PARA RAMPAS INTERIORES: deberán respetar las pendientes longitudinales máximas indicadas en la tabla a continuación, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 1:33 ó 3.00% no recibirán el tratamiento de rampas.

PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS			
Altura a salvar (m)	%	Relación alto/largo	
$h < 0,075$	20,00%	1/5	Sin descanso
$0,075 \leq h < 0,20$	12,50%	1/8	
$0,20 \leq h < 0,30$	10,00%	1/10	
$0,30 \leq h < 0,50$	8,33%	1/12	
$0,50 \leq h < 0,75$	8,00%	1/12,5	Con descanso
$0,75 \leq h < 1,00$	6,25%	1/16	
$1,00 \leq h < 1,40$	6,00%	1/16,6	
$h \geq 1,40$	5,00%	1/20	

Para obtener la pendiente, se utilizará la fórmula a continuación:

$$\text{Pendiente de la rampa} = \frac{\text{Altura a salvar}}{\text{Distancia en horizontal de la rampa}} \times 100\%$$

Ejemplo
Desnivel = 0.80 m - Distancia horizontal = 13.00 m
$\text{Pendiente de la rampa} = \frac{0.80 \text{ m}}{13.00 \text{ m}} \times 100\% = 6.15\%$

c.2. **PENDIENTES MÁXIMAS PARA RAMPAS EXTERIORES:** deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la tabla a continuación, en función de la altura a salvar. El escurrimiento del agua deberá proyectarse por el centro de la rampa, lográndose esto con una contrapendiente transversal de no más del 2.00% de pendiente y no menor al 1.00 %, como indica el dibujo.

PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS			
Altura a salvar (m)	%	Relación alto/largo	
$h < 0,075$	12,50%	1/8	Sin descanso
$0,075 \leq h < 0,20$	10,00%	1/10	
$0,20 \leq h < 0,30$	8,33%	1/12	
$0,30 \leq h < 0,50$	8,00%	1/12,5	
$0,50 \leq h < 0,75$	6,25%	1/16	Con descanso
$0,75 \leq h < 1,00$	6,00%	1/16,6	
$1,00 \leq h < 1,40$	5,00%	1/20	
$h \geq 1,40$	4,00%	1/25	

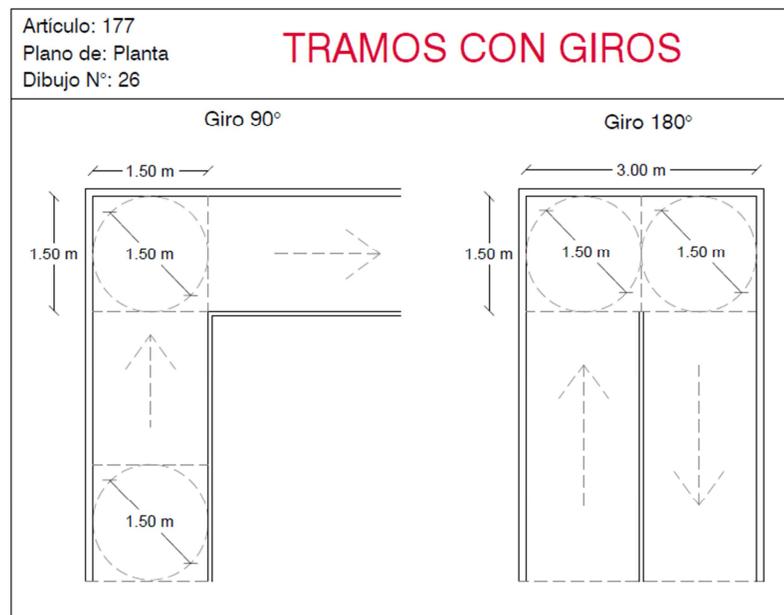
d. Al comenzar y finalizar una rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro. La misma no puede ser invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

e. **DESCANSOS EN RAMPAS**

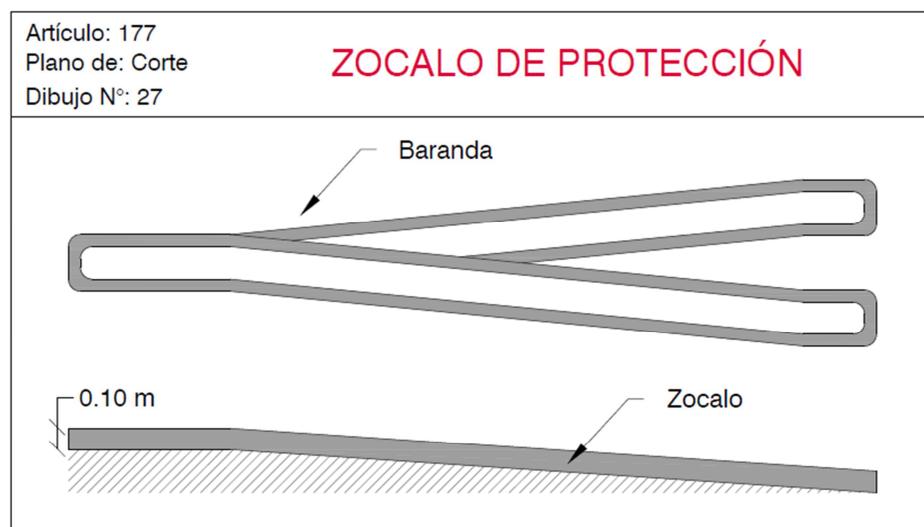
e.1. **DESCANSOS INTERMEDIOS EN TRAMOS RECTOS:** No se admitirán tramos donde su proyección horizontal supere los 6.00 m sin la interposición de descansos. Los descansos deberán poseer una superficie plana y horizontal y respetar una longitud mínima de 1.50 m por el ancho de la rampa.



e.2. **DESCANSOS EN RAMPAS CON CAMBIO DE DIRECCIÓN:** Los cambios de dirección de las rampas, en un ángulo que varía entre 90° y 180°, deben realizarse sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas. Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro. Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1.50 m por un largo igual al valor de dos anchos de la rampa más la separación entre ambos tramos.



f. **ZÓCALOS Y/O ELEMENTOS DE CONTENCIÓN:** Cuando la rampa tiene derrame lateral libre llevarán en el o los lados libres un zócalo(s) de altura mínima igual a 0.10 m, medido sobre el plano de la rampa, o un elemento continuo que impida que se deslicen hacia fuera los bastones, muletas o ruedas de las sillas ortopédicas, debiendo extenderse en coincidencia con los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.



g. **PASAMANOS:** serán colocados a ambos lados de la rampa y serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme.

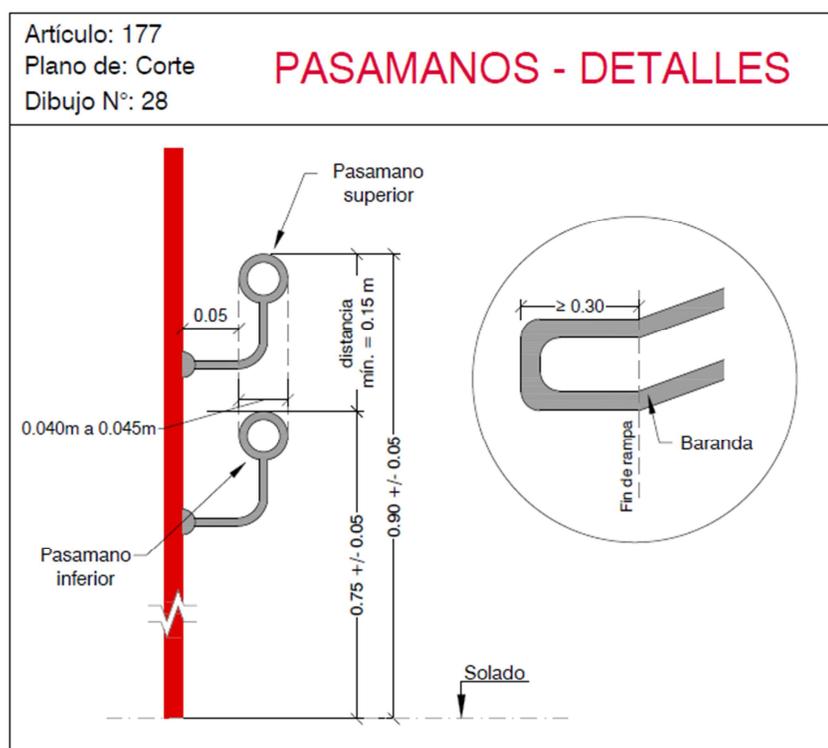
La altura de colocación del pasamano superior es de 0.90m ± 0.05m, medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano superior. La altura de

colocación del pasamano inferior es de $0.75 \text{ m} \pm 0.05 \text{ m}$ medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano inferior.

La distancia mínima entre ambos pasamanos será de 0.15 m .

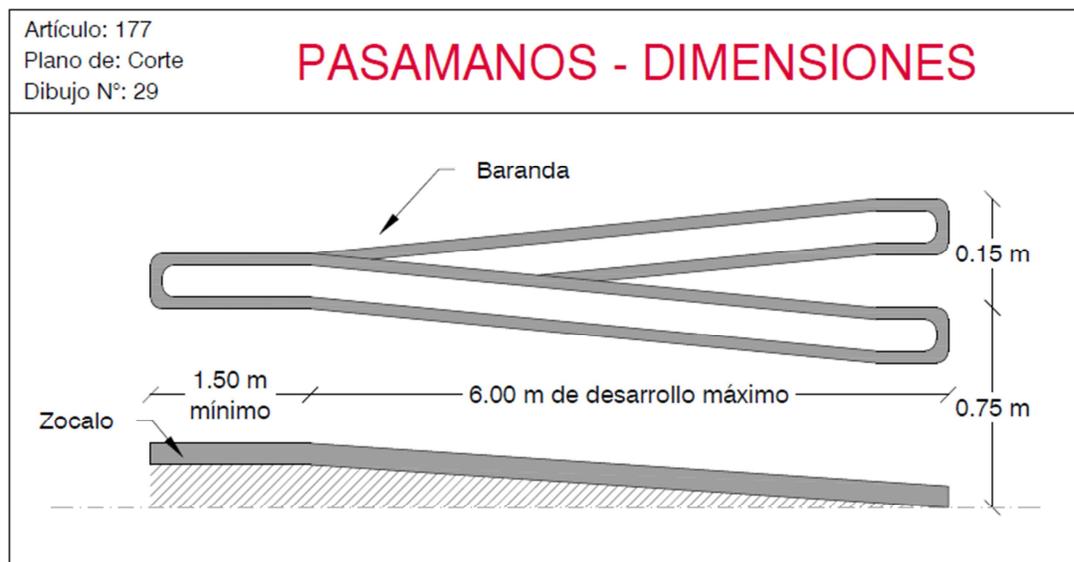
La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0.04 m y máximo de 0.045 m . Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0.05 m y se sujetarán por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.

Los pasamanos se extenderán luego del fin y comienzo de la rampa, con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor a 0.30 m manteniendo la altura.

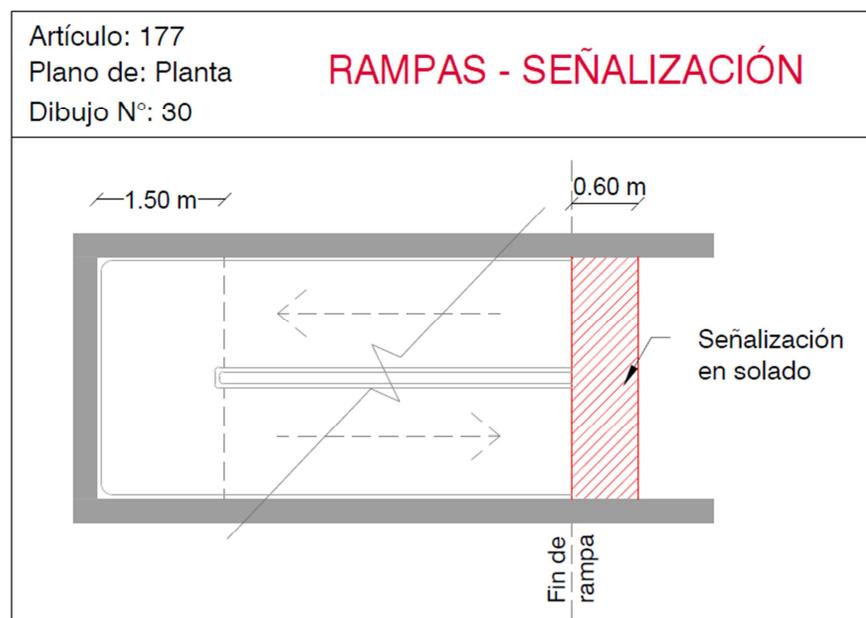


En rampas con giros y descansos, no se exigirá continuar las prolongaciones horizontales de los pasamanos en el ojo de la rampa, pero sí en el lado opuesto. En los descansos, no se exigirá que se continúen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se recomienda hacerlo con el pasamano superior porque favorece a las personas con problemas en la movilidad y la orientación.

En el comienzo y al finalizar los tramos horizontales, los pasamanos se curvarán sobre la pared, se continuarán hasta el piso o se unirán los tramos de pasamano superior con el pasamano inferior.



h. **SEÑALIZACIÓN EN EL SOLADO:** En edificios públicos o privados, con asistencia masiva de personas, al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocarán en el solado bandas de prevención en forma de botones en relieve de $0.005\text{ m} \pm 0.001\text{ m}$ de altura, con diámetro de base de $0.025\text{ m} \pm 0.005\text{ m}$, colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de $0.06\text{ m} \pm 0.005\text{ m}$ y de color contrastante con respecto al de la rampa y el solado del local, con una profundidad mínima de 0.60 m por el ancho de la rampa, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.



i. **RAMPAS EXISTENTES:** aquellas que presenten valores de pendientes longitudinales mayores a las reglamentarias deberán indicar con un cartel que se trata de una "RAMPA ASISTIDA".

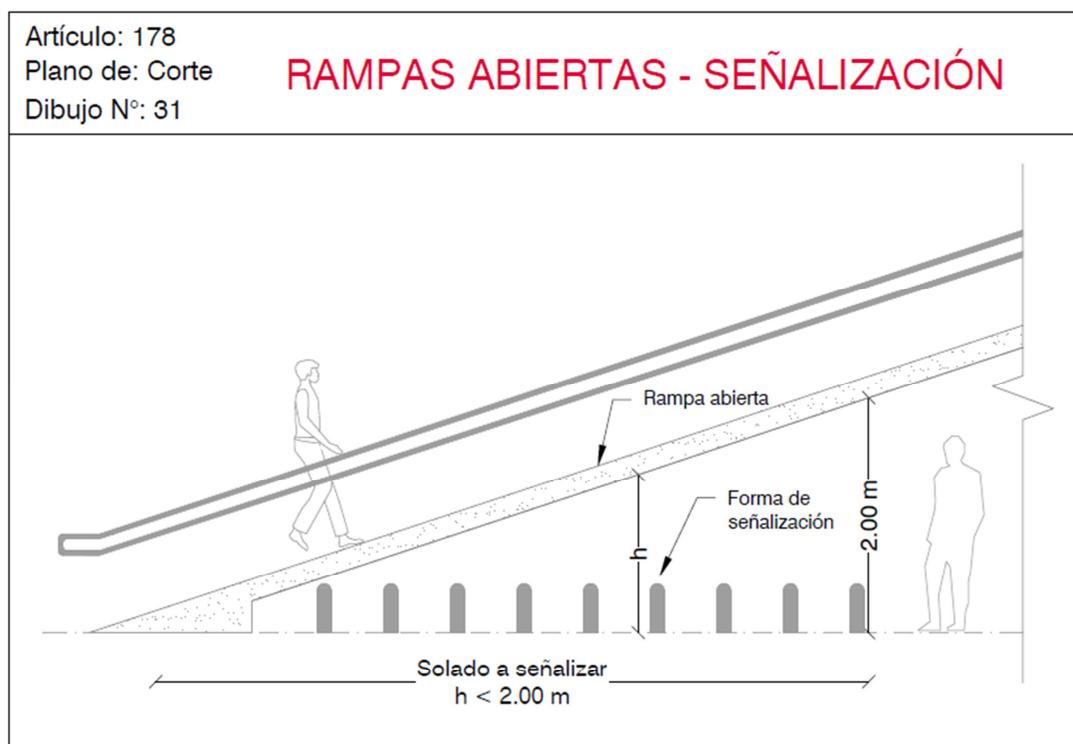
Artículo 178° - RAMPAS O ESCALERAS ABIERTAS

En rampas o escaleras suspendidas o abiertas en la parte inferior, que permitan el paso peatonal, la proyección horizontal se señalará hasta la altura libre de paso de 2.00m (medida desde el solado al límite inferior de la rampa) de las siguientes formas:

1- En el solado mediante una zona de prevención de textura en forma de botones en relieve de $0.005\text{ m} \pm 0.001\text{ m}$ de altura, con diámetro de base de $0.025\text{ m} \pm$

0.005m, colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de $0.06\text{m} \pm 0.005\text{m}$ y de color contrastante con respecto al solado del local.

2- Mediante una disposición fija de vallas que se ubicarán sobresaliendo a 0,40m con respecto a la proyección de los bordes laterales de la escalera o planteros que impidan el paso en esa zona.



Artículo 179°- CIRCULACIONES Y DEMAS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS ADAPTADOS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Se tendrá en cuenta lo establecido en la última versión del **MANUAL DE ACCESIBILIDAD**.

CAPITULO 16: DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Artículo 180°- PUERTAS

Para aquellas que permitan acceder a locales de primera categoría se deberá respetar un ancho mínimo de 0.80 m, las restantes no podrán poseer un ancho menor a 0.70 m.

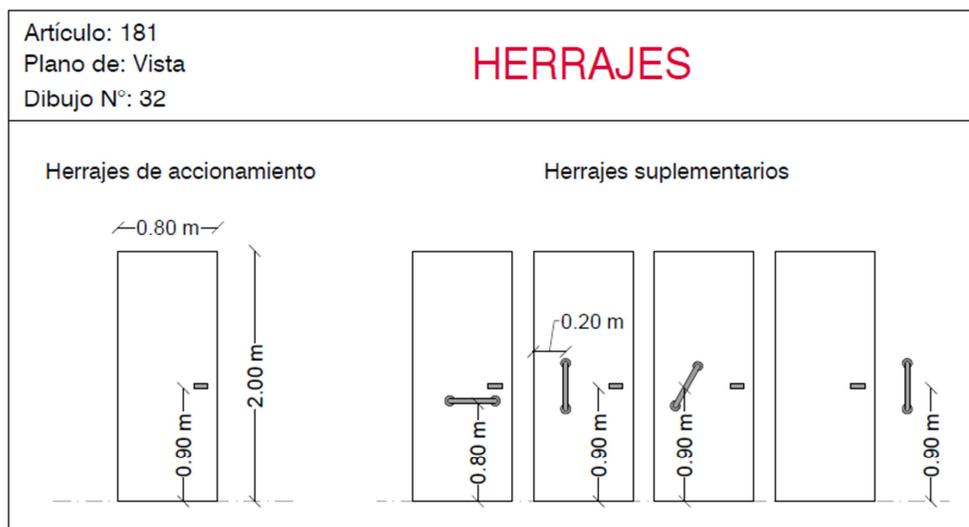
En el caso de puertas ubicadas sobre la línea municipal las mismas no deben invadir la vereda con su apertura.

Las puertas de cocheras o garajes sobre línea municipal deberán poseer un sensor y una alarma sonora, para dar aviso de su apertura.

Artículo 181°- HERRAJES

Los herrajes de accionamiento se colocarán a una altura de 0.90 m respecto del solado.

Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad especiales, integrados a los locales convencionales o independientes, oficinas y locales con asistencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas.



CAPITULO 17: DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 182°- SUPERFICIE DESTINADA A ESTACIONAMIENTO

Toda nueva edificación contará obligatoriamente con módulos de estacionamiento exclusivos (cubiertos o descubiertos) en una cantidad que será igual al 50% de las unidades funcionales presentes en el terreno intervenido. En el caso de tratarse de un número impar, se tomará el valor menos conservador.

Para aquellos casos en los cuales se proyecten unidades de viviendas de superficie menor a 50.00 m² por unidad, la cantidad de módulos de estacionamiento obligatorios será de 1 (uno) cada 3 (tres) unidades funcionales.

Cada vehículo deberá poseer un espacio de circulación libre, de manera tal que la presencia o no de los demás vehículos no influya en su recorrido. Los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos.

Las medidas mínimas de los módulos se establecen en 2.50 m x 5.00 m, con una altura libre de 2.20 m como mínimo.



Artículo 183°- CARACTERÍSTICAS

1. SOLADOS: El solado del espacio de estacionamiento y lugares de circulación de vehículos debe ser de un material antideslizante e inalterable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites. Se debe evitar el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores. Sobre el mismo debe estar claramente demarcado la distribución de accesos y módulos de estacionamiento.

2. REVESTIMIENTO DE MUROS: Aquel muro que separe un garaje de otros usos debe tener un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1.20 m sobre el respectivo solado.

3. FACHADAS: Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas. En ese caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso, que eviten el deslizamiento de autos hacia el exterior.

4. ILUMINACIÓN: El lugar de estacionamiento y los espacios de circulación no necesitan iluminación natural. La iluminación artificial debe garantizar la correcta visualización de todos los vehículos estacionados.

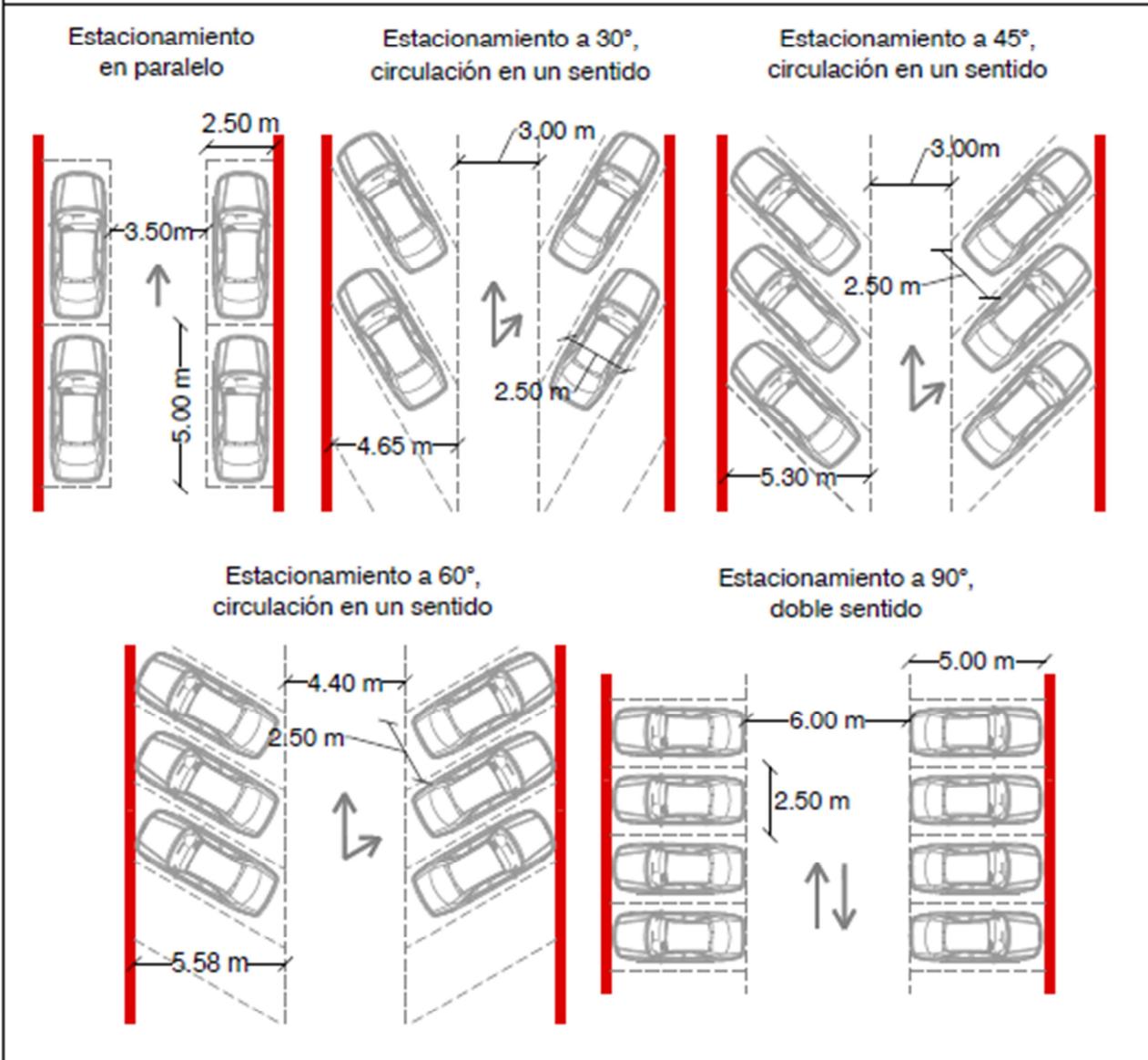
5. TRANSPORTADORES: La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o medianeros.

6. DISTRIBUCIÓN: Los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos. Las rampas con sus correspondientes accesos no se consideran espacios de maniobras.

7. ESCALERA: Debe proyectarse por lo menos una escalera continua con pasamano, que constituya un medio de salida, conectada con un espacio general o público.

8. DIMENSIONES: Respetará las dimensiones establecidas en los dibujos siguientes:

ESTACIONAMIENTO



9. **MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:** Todos los garajes de edificios, ya sean públicos o privados, residenciales o comerciales, deberán disponer con módulos para personas con movilidad reducida de un ancho mínimo de 3.50 m. En caso de disponerlos de a pares, el ancho será de 6.00 m, con un sector central de ancho 1.00 m, cuyo solado debe estar señalizado.

10. **PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO / GARAGES COMERCIALES:** deben poseer servicios básicos de salubridad según la cantidad de empleados, respetando el Artículo 208. Deberán poseer un local de control para resguardo del personal y atención al público, el cual se considerará de cuarta clase.

CAPITULO 18: DE LAS PILETAS PRIVADAS

Artículo 184°- GENERALIDADES

La construcción de piletas de uso privado, en cualquier material, deberá realizarse bajo la autorización de la S.O.y S.P. Esta se solicitará especificando Propietario, ubicación de la misma dentro del terreno interviniente, volumen de agua y material de la pileta.

Toda pileta de uso privado deberá estar separada de los ejes medianeros en una distancia igual a 1.50 m. En caso de que por razones de proyecto arquitectónico esa distancia requiera ser menor, el Profesional deberá garantizar mediante una obra civil que el lote medianero no se verá perjudicado por la presencia de la piscina. Dicha obra deberá ser especificada en el plano con un mayor grado de detalle (Esc.: 1:20) y se complementará con una memoria descriptiva de las tareas a realizar para prevenir cualquier tipo de inconveniente. La distancia en este caso no podrá ser menor a 0.50 m.

El Propietario deberá realizar las tareas de mantenimiento necesarias para conservar el buen estado de la pileta en cuestión y las obras complementarias a ella.

El desagote de las aguas resultantes de la misma, tanto en su proceso de filtración como de desagote total del volumen, deberán ser enviados al sistema de desagüe cloacal.

Las piletas o natatorios de uso público regirán lo dispuesto por la Ordenanza pertinente.

CAPITULO 19: DE LA ESTRUCTURA

Artículo 185º- ESTRUCTURA

Podrán ser utilizados como elementos componentes del sistema estructural de todo edificio, vivienda u obra civil, aquellos materiales que sean capaces de soportar las cargas que actúan sobre el mismo, transmitiéndolas al terreno apto a través de la cimentación. Deberán cumplir las normas nacionales vigentes. Dicha estructura deberá ser calculada por un Profesional Matriculado.

Constituyen la estructura los siguientes elementos:

- Cimientos.
- Bases.
- Elementos verticales estructurales: columnas, muros y entramados verticales.
- Elementos horizontales estructurales: vigas y losas.
- Elementos inclinados o planos: cubiertas.

Otros sistemas y materiales podrán utilizarse siempre que se cumplimenten las normas vigentes y se realicen bajo el cálculo estructural realizado por un Profesional Matriculado.

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura y que no esté revestida de albañilería u hormigón deberá llevar tratamiento anticorrosivo y se deberá asegurar como mínimo dos manos de pintura de tales características.

CAPITULO 20: DE LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES

Artículo 186º- GENERALIDADES

Tanto los sistemas como los elementos estructurales pueden ser clasificados en “tradicionales” y “no tradicionales”, siendo los tradicionales aquellos sistemas portantes y elementos que cumplen con las siguientes características:

- Están regidos por Normas y Reglamentos específicos para su fabricación, cálculo y ejecución.
- Su uso posee antecedentes y tiempos de aplicación comprobados.
- No son de uso exclusivo de una marca comercial.

Actualmente son considerados como tradicionales por la Secretaría de Vivienda los siguientes sistemas constructivos:

1. Sistema de Mampostería de ladrillo de cerámica roja yuxtapuesto, con o sin estructura resistente de Hormigón.
2. Sistema de Construcción de Entramado de Madera, aprobado por la Resolución 3-E2018 de la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat y sus modificaciones.

3. Sistema de Construcción con Estructura de Perfiles Conformados en Frío de Chapa Cincada, aprobado por la Resolución 5-E2018 de la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat y sus modificaciones.

CAPITULO 21: DE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA

Artículo 187º- NORMATIVA

Ante cualquier duda respecto a la interpretación, tratamientos y normas sobre este tipo de construcciones, la S.O.y S.P. se regirá en base a las recomendaciones y directivas plasmadas en el Reglamento Argentino de Estructuras de Madera CIRSOC 601 (año 2016) y sus sucesivas adaptaciones. Todo uso del material madera en construcción deberá cumplir con las exigencias que dispongan las normas vigentes, en lo que respecta a resistencia estructural y/o tramitancia térmica y acústica.

Artículo 188º- GENERALIDADES

A. La estructura resistente de madera para una construcción deberá estar compuesta por material incombustible, ya sea por naturaleza o por haberlo sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones de madera, la S.O.y S.P. podrá exigir la aplicación de las Normas que estime conveniente.

B. La construcción deberá distar como mínimo 1.15 m de los ejes medianeros linderos.

C. Cuando en un mismo lote se construyan dos o más unidades aisladas de este tipo de vivienda, deberá dejarse entre ellas una separación de 2.50 m como mínimo. Cuando estén contiguas se exigirá un muro de mampostería divisorio entre ellas de 0.30 m de espesor.

D. Los hogares y chimeneas de las cocinas estarán perfectamente aislados de la madera mediante materiales incombustibles.

E. Los pisos de las cocinas, garajes, baños y retretes serán impermeables al igual que los paramentos, hasta una altura no menor a 1.50 m.

F. En los muros visibles desde la vía pública no se permitirá el empleo de materiales de aspecto antiestético.

G. Para prevenir y combatir los ataques de factores externos que puedan amenazar la integridad y aspecto de los distintos componentes de madera de un edificio, como paredes, vigas, techos, aberturas, entre otros, se deberá proteger con productos con propiedades insecticidas y fungicidas. La madera, previamente, deberá estar bien estacionada y limpia.

H. Las extremidades apoyadas sobre albañilería se pintarán con dos manos de pintura bituminosa o equivalente.

I. El empleo del material madera en nuevos sistemas constructivos industrializados se podrá autorizar previo análisis de la S.O.y S.P. o entidad que este crea conveniente.

Artículo 189º- REVESTIMIENTOS Y SOLADOS DE MADERA

La madera podrá utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos y en solados, siempre que el destino del local no esté sujeto a exigencias que lo prohíban. En reemplazo de la madera y con las mismas condiciones de uso, podrán emplearse materiales en tablas o placas, obtenidos por la industrialización de fibras de madera, caña prensada, etc. Estos revestimientos sólo se podrán utilizar sobre muros incombustibles.

CAPITULO 22: DE LAS VIVIENDAS PREFABRICADAS O SISTEMAS NO TRADICIONALES

Artículo 190°- GENERALIDADES

Se considerará como vivienda premoldeada o prefabricada a toda unidad de vivienda individual ejecutada con elementos modulados, realizados en fábrica o en obra, que unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de seguridad, higiene y confort para la vida del hombre.

Artículo 191°- DEL VISADO DEL METODO CONSTRUCTIVO Y LA PREFACTIBILIDAD

Las Empresas Constructoras interesadas en llevar a cabo este tipo de construcciones en la Ciudad deberán previamente realizar una presentación ante la S.O.y S.P., con el fin de registrar su modelo constructivo, con la siguiente documentación:

- Planos generales de cada prototipo a registrar, es decir plantas, vistas, cortes y fachadas, en escala 1:50.
- Planos de los detalles constructivos con dimensiones de los elementos y partes que componen el sistema y sus formas de unión, así como todo otro detalle que permita mejor comprensión.
- Planos de estructuras y su correspondiente memoria de cálculo, incluyendo fundaciones, estructura resistente y de cubierta, debidamente acompañados de los detalles constructivos necesarios.
- Memoria descriptiva sobre las características de los materiales a utilizar en la vivienda prefabricada, complementada con ensayos de laboratorio que determinen su aislación hidráulica, acústica y térmica y ensayos de resistencia estática. Todos ellos deben ser realizados en un Organismo Oficial, Universitario o en el laboratorio municipal. La S.O.y S.P. podrá requerir otros que considere necesarios.
- Memoria descriptiva sobre el sistema de armado, montaje y transporte de los elementos constructivos del sistema.

La información citada deberá ser presentada por un Profesional matriculado y será evaluada por la S.O.y S.P. En caso de no realizarse objeciones, el método constructivo y los prototipos obtendrán un número de prefactibilidad y serán avalados para ser utilizados en presentaciones posteriores. Dichas presentaciones deberán cumplimentar lo dispuesto en este Código y dejarán expresado en el Expediente la prefactibilidad de la que realizan uso.

Esta prefactibilidad tendrá un plazo de uso de 5 (cinco) años. Caducado este plazo deberán reingresar la documentación y solicitar un nuevo permiso.

De comprobarse modificaciones a lo presentado en la prefactibilidad, referente a especificaciones técnicas de las viviendas, sus diseños o materiales, la S.O.y S.P. podrá revocar el permiso otorgado.

Los fabricantes no podrán iniciar la venta de las unidades antes de poseer dicho permiso.

En la propaganda, folletos, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán dejar perfectamente aclarado los términos "Vivienda" o "Casilla" y comunicar que posee permiso municipal.

Los fabricantes y/o vendedores que mediante propaganda engañosa no aclaren perfectamente el alcance de los términos vivienda o casilla, y/o la obligación de obtener el permiso de edificación, serán pasibles a multas.

Artículo 192°- REQUISITOS

Deberá cumplir los siguientes requisitos:

ESTRUCTURA: podrá ser independiente, de muros portantes o mixta. En todos los casos deberá ser desmontable, por característica de los materiales o los tratamientos aprobados. La fundación podrá ser directa o indirecta y se realizará de acuerdo al cálculo estructural realizado por Profesional matriculado.

A. TECHOS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES: deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a los demás sistemas constructivos. No se admitirá el uso de materiales combustibles. La cubierta será perfectamente impermeable.

B. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Deberá cumplir lo dispuesto en el Artículo 166.

C. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Las viviendas constarán con la instalación sanitaria reglamentada en el presente Código. Se permitirá el empleo de tabiques sanitarios prefabricados. La instalación eléctrica deberá ajustarse al Reglamento.

CAPITULO 23: DE LOS SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN

Artículo 193º- GENERALIDADES

En caso de proyectos con materiales o sistemas constructivos diferentes a los expresados en el presente Código, deberá presentarse ante la S.O.y S.P. la documentación firmada por Profesional matriculado, en función de la cual se evaluará la factibilidad de su uso. En la misma se incluirá:

- Descripción del sistema.
 - Antecedentes nacionales o internacionales del uso.
 - Ensayos de laboratorio de los materiales y sistemas.
 - Toda documentación necesaria para poder comprender en totalidad el sistema.
- Todos los materiales y sistemas deberán cumplir con la Normativa vigente.

CAPITULO 24: DE LAS CONSTRUCCIONES CON MATERIALES NATURALES

Artículo 194º- GENERALIDADES

- A. Todas las construcciones con materiales naturales deberán regirse por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal nro. 1677.
- B. Las construcciones con materiales naturales se realizarán con sistemas estructurales independientes, los cuales podrán ser de madera, hormigón armado o hierro; cumpliendo las normativas nacionales vigentes (Reglamentos CIRSOC).
- C. La protección de las construcciones con materiales naturales se hará, en primer lugar, prestando especial atención al diseño de los componentes que conforman la envolvente, teniendo en cuenta la interacción de los diferentes materiales. No se construirán muros medianeros con tierra cruda, madera o fibras vegetales. Podrán construirse con ladrillos comunes o prensados, huecos o macizos, asentados con morteros de tierras naturales.
- D. Las paredes que dan al exterior tendrán zócalos con una altura mínima de 0.50 m, medida desde el nivel de la vereda perimetral exterior. Los sobre cimientos deberán estar protegidos hidráulicamente, en forma horizontal y vertical.
- E. Los muros de tierra se revestirán con materiales y técnicas constructivas que garanticen su impermeabilidad.
- F. Todas las construcciones deberán poseer veredas perimetrales de un ancho mínimo de 0.60 m, con pendiente hacia el borde exterior.
- G. Todas las construcciones deberán fundarse sobre suelos aptos para fundar y cumplir lo establecido en el Capítulo 10.

H. Las instalaciones eléctricas, cloacales, pluviales, para agua y gas deberán estar de acuerdo a las normas y recomendaciones municipales, provinciales y nacionales vigentes y deberán ser ejecutadas por Instaladores matriculados.

CAPITULO 25: DE LOS CONTRAPISOS

Artículo 195°- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CONTRAPISOS

Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones o modificaciones, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de ocho centímetros (0.08 m) y una calidad equivalente a un hormigón H-13.

Artículo 196°- CASOS EN QUE NO SE REQUIERE CONTRAPISOS

La S.O.y S.P. puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino o uso requieran suelo de tierra u otro tipo de cobertura. No obstante, el contrapiso y el solado deben ejecutarse cuando, por cambio de destino o uso del local, ya no quede justificada la excepción otorgada por la S.O.Y S.P.

Artículo 197°- EJECUCIÓN DEL CONTRAPISO

Al construirse un contrapiso se extraerá previamente toda tierra cargada de materias orgánicas, suelo vegetal, relleno de basuras, etc. Se cegará cualquier hormiguero que hubiere y se desinfectarán y rellenarán los pozos ciegos que se encuentrasen.

Artículo 198°- CONTRAPISO BAJO PISOS DE MADERA

SOLADOS SEPARADOS DEL CONTRAPISO

- 1) El solado de madera se ejecutará distanciado del contrapiso en no menos 0.20 m.
- 2) La superficie del solado y muros comprendidos entre contrapiso y solado se revocarán con una mezcla hidrófuga.
- 3) La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento, para impedir el ascenso de la humedad.
- 4) El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicará con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación, ubicadas en paredes opuestas.
- 5) Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí.
- 6) Los conductos de ventilación de estos espacios deben ser alisados.
- 7) En las bocas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos con malla de 0.01 m de lado como máximo.

SOLADOS APLICADOS AL CONTRAPISO

El solado de madera aplicado directamente sobre el contrapiso se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

Artículo 199° - CONTRAPISO BAJO SOLADOS ESPECIALES

Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas, y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se podrá asentar directamente sobre éste, siempre que se interponga una aislación hidrófuga eficaz.

CAPITULO 26: DE LAS AZOTEAS Y TECHOS

Artículo 200º- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable deberá estar cercado mediante baranda fija o parapeto de una altura mínima de 1.00 m computada desde el solado, garantizando la seguridad. Estas barandas o parapetos, cuando tengan caladuras, estarán construidas con resguardo de todo peligro.

Artículo 201º- ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES

Cuando no se proyecten medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la S.O.Y S.P. podrá exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o, alternativamente, una escalera del tipo marinera o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azoteas y conductos que de ellos sobresalgan.

Artículo 202º- DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe pluvial evitando su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que rebasen o sufran estancamiento, hacia la cuneta existente.

Se apartarán de muros divisorios o linderos en una distancia no menor de 0.70 m, medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del desagüe; debiendo continuar la cubierta entre el canalón y muro con una contra pendiente igual a la del techo.

Un desagüe no podrá colocarse empotrado en un muro lindero, pudiendo estar adosado a él y de modo que no le permita transmitir humedad.

Se permitirá el libre escurrimiento a terrenos absorbentes siempre y cuando se garantice la absorción del agua pluvial sin afectar a terrenos linderos y vía pública.

Los voladizos que forman parte de una terraza o alero sobre la vía pública y sobrepasen la línea municipal, tendrán desagües a rejillas de pisos con conductos de desagües internos, evitando la caída de aguas pluviales sobre la vereda. No está permitido el libre escurrimiento o caída libre de las aguas pluviales a la vía pública.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de patios o en el suelo estarán distanciadas en no menos de 0.80 m del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por la S.O.Y S.P.

Artículo 203º- MATERIALIDAD DE CUBIERTAS

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre los locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usen materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta, deberán complementarse con materiales o sistemas para atenuar dicha conductividad.

CAPITULO 27: DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

Artículo 204º- OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Toda edificación ubicada dentro de la zona abarcada por la red de agua corriente y cloacal pública deberá solicitar la conexión de dichos servicios. Tales servicios, así como también la conexión pluvial, deberán ser proyectados y ejecutados de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 205°- SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS

Las fincas ubicadas en los radios no servidos por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias alternativas que aseguren la salubridad. No está permitido en ninguna caso arrojar aguas servidas a terrenos propios, linderos o vía pública.

Deberá instalarse biodigestor/es según la necesidad del proyecto para el tratamiento de líquidos cloacales. Este recibirá las aguas residuales domésticas y generará el proceso de biogasificación mediante digestión anaeróbica, en el cual la materia orgánica fermenta debido a la ausencia de aire y se descompone mientras produce gas metano y dióxido de carbono. Los líquidos residuales resultantes del proceso deberán verterse a un lecho nitrificante ubicado en el terreno, quedando prohibido arrojarlos a la vía pública o a terrenos linderos.

El biodigestor y su correspondiente lecho nitrificante deberán estar a una distancia tal que garantice que los terrenos linderos y la vía pública no se vean afectados, siendo esta siempre mayor o igual que 1.50 m.

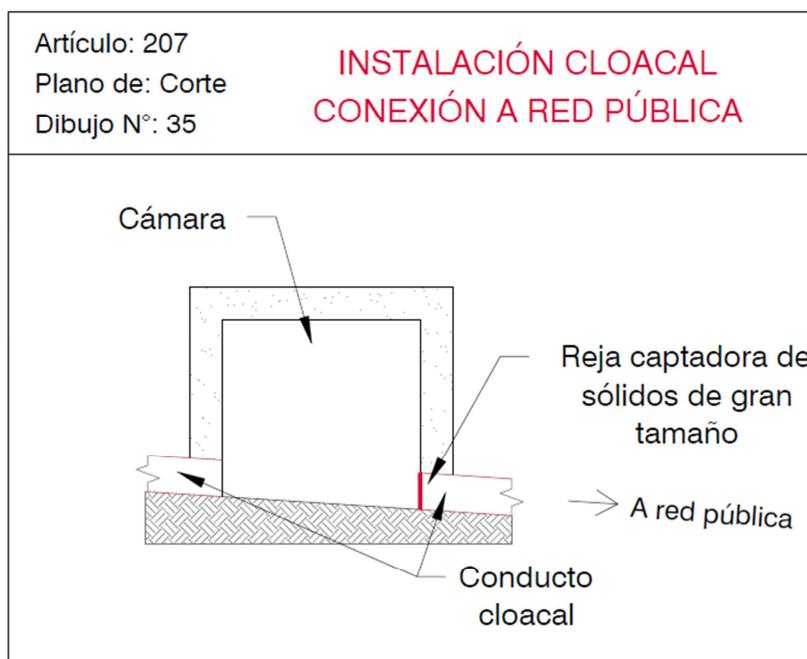
La distancia entre el/los biodigestor/es y cualquier fuente de agua será tal que garantice la no contaminación de la misma.

Artículo 206°- POZOS SÉPTICOS, NEGROS O ABSORBENTES

No están permitidos los pozos sépticos, negros o absorbentes. En el caso de aquellos preexistentes, estos deberán ser cegados adecuadamente.

Artículo 207°- DE LAS INSTALACIONES DOMICILIARIAS

INSTALACIONES CLOCALES: La unión entre la conexión privada y pública deberá presentar una cámara con reja.



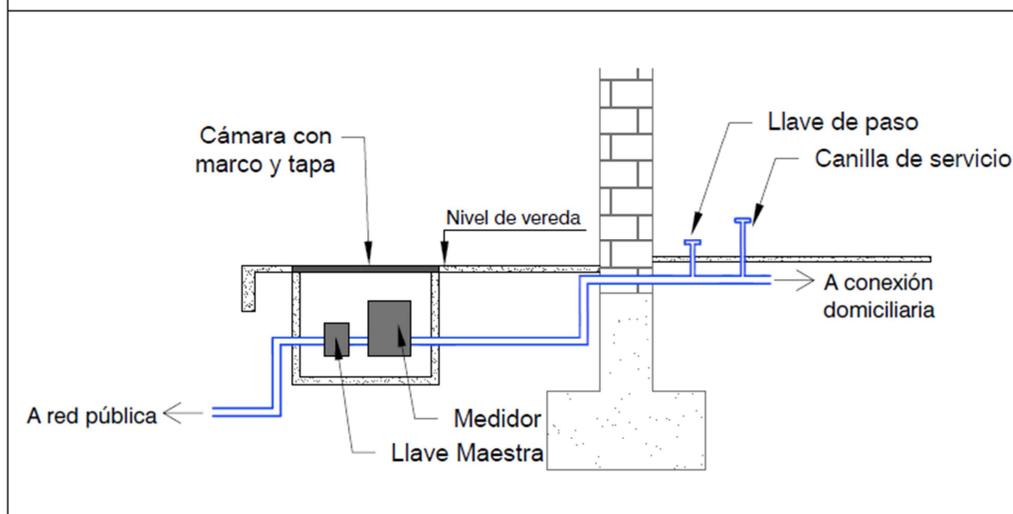
INSTALACIONES DE AGUA: Se colocará, dentro de los límites del terreno del Propietario, en todos los casos una llave de paso y una canilla de servicio, antes de la conexión a la red de agua pública.

Artículo: 207

Plano de: Corte

Dibujo N°: 35

INSTALACIÓN DE AGUA CONEXIÓN A RED PÚBLICA



La conexión a la red pública se materializará con cañería de 13 mm (1/2”), salvo aquellos casos que la S.O.y S.P. estime conveniente.

Está prohibida la instalación de bombas de impulsión conectadas directamente a la red pública, pudiendo colocarse en conexiones entre tanque de cisterna y tanque de reserva elevados.

La capacidad mínima del tanque de reserva es de 500 litros.

Artículo 208º- SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD

- a) En viviendas, por cada unidad locativa y hasta 3 dormitorios, existirán como mínimo los siguientes servicios de salubridad:
- Un inodoro común, a la turca o pedestal.
 - Una pileta de cocina.
 - Un lavatorio.
 - Una ducha o bañera con desagües.
 - Demás exigencias impuestas por OSN.

Superado ese valor de dormitorios, se incrementará proporcionalmente la cantidad de inodoros y lavatorios. Por ejemplo para 6 (seis) dormitorios corresponden 2 (dos) inodoros y 2 (dos) lavatorios en la unidad locativa.

- b) En alojamiento tipo “hostel”, entendiéndose como aquel alojamiento popular y accesible en el cual se presentan habitaciones compartidas, por cada 6 plazas (camas fijas del establecimiento) existirán como mínimo los siguientes servicios de salubridad:
- Un inodoro común, a la turca o pedestal.
 - Un lavatorio.
 - Una ducha o bañera con desagües.
 - Demás exigencias impuestas por OSN.

- c) En el resto de los hospedajes u hoteles no encuadrados en el anterior ítem, por cada habitación, existirán como mínimo los siguientes servicios de salubridad:
- Un inodoro común, a la turca o pedestal.
 - Un lavatorio.
 - Una ducha o bañera con desagües.
 - Las demás exigencias impuestas por OSN.

- d) Aquellos conjuntos de cabañas o departamentos de carácter turístico deberán cumplir lo dispuesto en el inciso **a** de este Artículo.
- e) En los edificios de locales comerciales, oficinas (públicas o privadas) e industriales, para uso de personas que trabajen en el edificio se dispondrá de servicios sanitarios adecuados e independientes para cada sexo, en cantidad proporcionada al número de personas que trabajen en él, según el siguiente detalle:
- Como mínimo habrá un inodoro común, a la turca o pedestal y un lavatorio con desagües cloacales.
 - Cuando el total de trabajadores exceda de 5 (cinco) y hasta 10 (diez) habrá por cada sexo: un inodoro común, a la turca o pedestal y un lavatorio y una ducha con agua caliente y fría, con desagües cloacales.
 - De 11 trabajadores hasta 20, habrá:
 - Para hombres: un inodoro común, a la turca o pedestal y dos lavatorios, un mingitorio y dos duchas con agua caliente y fría, con desagües cloacales.
 - Para mujeres: un inodoro común, a la turca o pedestal y dos lavatorios y dos duchas con agua caliente y fría, con desagües cloacales.
 - Superados los 20 trabajadores se aumentará un inodoro por cada 20 trabajadores extras o fracción de 20, un lavatorio y un mingitorio por cada 10 trabajadores extras o fracción de 10 y una ducha con agua caliente y fría por cada 20 trabajadores extras o fracción de 20.
- f) En los edificios de locales comerciales, oficinas (públicas o privadas) e industriales para uso de personas que concurren al edificio, se dispondrá de servicios sanitarios adecuados e independientes para cada sexo, según el siguiente detalle:
- Sexo masculino:
 - 1 lavabo por cada 300 personas o fracción de 300.
 - 1 inodoro por cada 200 personas o fracción de 200.
 - 1 mingitorio por cada 100 personas o fracción de 100.
 - Sexo femenino:
 - 2 inodoros por cada 200 personas o fracción de 200.
 - 1 lavabo por cada 200 personas o fracción de 200.
- g) Instalaciones para actividades deportivas, gimnasios y natatorios: La dotación sanitaria mínima será la mencionada para trabajadores (inciso e) y público general (inciso f), exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:
- 2 duchas cada 10 personas, hasta 30 personas.
 - 2 duchas cada 15 personas, para más de 30 personas.
- h) Edificios educacionales: Se colocarán grupos sanitarios separados por sexo según lo siguiente:
- 1 inodoro para cada sexo, por aula.
 - 1 lavabo para cada sexo, por aula.
- Se colocará un bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos uno por cada piso.
- i) En los jardines maternos y de infantes se contará con:
- Para el personal adulto:
 - 1 inodoro.
 - 1 lavabo.
 - 1 vestuario.
 - Para niños de dos a seis años:
 - 1 lavabo cada 10 niños.
 - 1 inodoro cada 12 niños.
- j) Servicios para personas con movilidad reducida: En todo tipo de edificio con asistencia masiva de público, sea de propiedad pública o privada, deberá preverse

una unidad sanitaria por sexo para uso específico de personas con movilidad reducida. La misma deberá contar con 1 lavabo y 1 inodoro adaptado. Deberán poseer los accesorios necesarios para el uso correcto del servicio (barras, asientos rebatibles y demás accesorios). Las dimensiones y características de los mismos serán las determinadas en el **Manual de Accesibilidad**.

- b) Aquellos establecimientos comerciales o industriales que por sus características deban presentar instalaciones complementarias a las que se expresan en este Artículo, deberán cumplir las reglamentaciones vigentes para la actividad a desarrollar.

Artículo 209º- INTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

Queda prohibido instalar en cercanía a muros divisorios, linderos o separativos entre unidades de uso independiente, aunque sean de un mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores, montacargas, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, 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.

Se cumplimentará lo reglado en la Ordenanza Municipal 1471.

Artículo 210º- INSTALACIONES QUE PRODUZCAN FRÍO O CALOR

Cualquier fuente de frío o calor se distanciará y aislará convenientemente de otras unidades locativas (sean o no del mismo Propietario) a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío.

La S.O.y S.P. podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y/o aislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados. En todos los casos, se dejará constancia en los planos de las medidas a adoptar para aislar el local.

Artículo 211º- CANTEROS Y ARBOLES EN MEDIANERA

No podrán hacerse excavaciones para sembrado, jardines y plantaciones de arbustos menores, ni construir albergues para plantas o canales de riego, a menor distancia de 0.50 m de un muro separativo de unidades locativas independientes, aunque sean de un mismo Propietario; salvo que se tomen las precauciones del caso para impedir el paso de la humedad.

Se permitirá la plantación de árboles a una distancia mayor a 2.00 m de una pared divisoria de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo Propietario.

En ambos casos deberá controlarse el crecimiento de las raíces de las plantaciones, de manera tal que se garantice que no se generen perjuicios a los linderos; así como también se deberá evitar que las hojas priven de aire y luz a los patios de ventilación de los linderos.

Artículo 212º- INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se permitirá aproximar a un muro separativo de unidades locativas independientes, aunque sean de un mismo Propietario, depósitos de materiales que puedan causar humedad u otros perjuicios a los linderos, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil.

CAPITULO 28: DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 213º- GENERALIDADES

Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios contempladas en la Ley Nacional N° 19.587 – Decreto 352/79 – Cap. XVIII y Ordenanza Nro. 3.818 u otras normas vigentes al respecto.

Se exigirá la presentación de un **INFORME DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO** en caso de tratarse de las siguientes construcciones/tareas:

- a- Edificios residenciales de departamentos: Será exigible para construcciones de más de planta baja y 2 (dos) plantas.
- b- Edificios institucionales: Será exigible en todos los casos.
- c- Edificios de reunión masiva al aire libre: Será exigible en todos los casos.
- d- Edificios para oficinas: Será exigible para construcciones de más de planta baja y 2 (dos) plantas.
- e- Edificios comerciales: Será exigible para construcciones de más de planta baja y 2 (dos) plantas.
- f- Edificios industriales: Será exigible para construcciones de superficie mayor a 400 m².
- g- Los edificios de más de quince (15) plantas, como así también los mencionados en los incisos **b** al **f**, deberán ajustarse a Ordenanza N° 3.818 u otras de aplicación vigentes al momento de efectuar el proyecto.

El informe de seguridad será elaborado por autoridad matriculada y habilitada competente en la materia (Bomberos de la Ciudad, Ingenieros Especialistas, Licenciados en Higiene y Seguridad, Arquitectos, Ingenieros Civiles, etc.) y deberá estar visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El certificado de inspección de final de obra, en edificios residenciales en altura, edificios institucionales, edificios de reunión masiva al aire libre, edificios de oficinas (cuando corresponda), edificios comerciales (cuando corresponda) y edificios industriales (cuando corresponda), será otorgado cuando se haya cumplido con la colocación de los elementos mínimos de seguridad contra incendios establecidos en el informe correspondiente.

Todo Propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento los elementos de seguridad. Deberán prever en tiempo y forma, simulacros de capacitación para el manejo de elementos y planes de evacuación.

El incumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas será responsabilidad exclusiva del Propietario y/o Copropietarios del inmueble en cuestión.

CAPITULO 29: DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES

Artículo 214º - DISPOSICIONES GENERALES

Todas aquellas construcciones destinadas a los rubros que se especifican a continuación, deberán cumplimentar lo dispuesto en la Ordenanza N° 102 HCD y el Decreto N° 109/2005 D.E. (o normativas que lo reemplacen).

- Carnicería.
- Fiambrería.
- Despensa.

- Verdulería.
- Pescadería.
- Rotisería.
- Heladería.
- Supermercado.
- Autoservicio.
- Bar, confitería, chopería, cafetería.
- Kiosco.
- Locales de venta de productos particularidades.
- Panadería.
- Fabrica de pastas frescas.
- Elaboración de sándwiches y empanadas.
- Fraccionadora de jugos frutales.
- Depósito mayorista de productos alimenticios.
- Fraccionadora de productos alimenticios.
- Viandas a domicilio.
- Restaurante, comedor, parrilla.

CAPITULO 30: DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO

Artículo 215° - DISPOSICIONES GENERALES

- e) Para la construcción de panteones, sepulcros o monumentos regirá lo dispuesto en esta Ordenanza, para la edificación general en cuanto sea pertinente.
- f) Todas las construcciones serán sometidas previamente a la autorización de la S.O.y S.P. No podrá comenzarse ninguna construcción sin tener formalizado este requisito y haber abonado los derechos correspondientes.
- g) La S.O.y S.P. rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad y el decoro de los difuntos.
- h) No se podrá depositar en las calles principales del cementerio ningún material de construcción, debiendo hacerlo en lotes desocupados próximos al que se edifique y en cantidad no mayor a la necesaria para ocho días de trabajo.
- i) Queda prohibido depositar tierras o escombros. Deberán ser extraídos inmediatamente y depositados donde lo indique el Administrador del Cementerio, bajo pena de multa.
- j) Dentro de las 48 hs. de terminada la construcción de un panteón o sepulcro, deberán retirarse del cementerio todos los materiales. En caso de incumplimiento, la S.O.y S.P. procederá a retirarlos debiendo utilizarlos en obras públicas sin que el Propietario tenga derecho alguno a reclamar resarcimiento por los mismos.
- k) La profundidad máxima permite en excavaciones es de 0.80 m respecto del nivel de vereda, quedando prohibida la construcción de subsuelos.

Artículo 216° - PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PANTEONES, BOVEDAS Y SEPULCROS INDIVIDUALES

El Propietario del terreno para bóvedas, panteones o sepulcros individuales está obligado a presentar los planos de construcción dentro de los 180 días de la concesión y a comenzar las obras dentro de los 30 días de registrados los planos. El no cumplimiento de los plazos anteriores hará caducar la concesión, sin derecho de reclamación alguna por los pagos efectuados. Los plazos indicados comenzaran a transcurrir a partir de la fecha de acordado el título de propiedad.

Las obras deberán terminarse dentro de los 180 días de comenzada, pudiendo pedirse una prórroga no mayor de 30 días.

Artículo 217° - DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS

- a) ALTURA: los panteones y bóvedas podrán tener la altura máxima siguiente según el ancho de las calles en sus frentes:
- En las calles de hasta 5.00 m de ancho, altura máxima de 5.00 m.
 - En las calles de hasta 10.00 m de ancho, altura máxima de 8.00 m.
- Estas alturas deberán ser medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa. No están comprometidos en dichas alturas los frentes, columnas, estatuas y cruces.
- b) SALIENTES DE LAS FACHADAS: en las fachadas de los panteones o bóvedas no podrán sobresalir de la línea de la calle ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2.00 m sobre el nivel de vereda. Superada esa altura, se permitirán las salientes siempre que su proyección horizontal no exceda de 0.40 m respecto de la línea de calle.
- c) PISOS Y CONTRAPISOS: los pisos de los panteones y bóvedas serán de material impermeable, quedando prohibido el uso de madera.
- d) MUROS DIVISORIOS: se ejecutarán según lo dispuesto en el Código Civil respecto a medianería. Sobre los muros divisorios ya construidos, no se permitirá la construcción de otros suplementarios o nuevos adosamientos que hagan presumir la intención de eludir la medianera.
- e) Cada construcción independiente, constará de un coronamiento en los lados medianeros, para evitar que las aguas pluviales se deriven a los lotes vecinos, debiendo desaguar por el frente, o los costados libres.
- f) VEREDAS: Los panteones o bóvedas deben tener veredas perimetrales. Conservarán en toda su extensión una pendiente uniforme, no pudiéndose construir escalones u otro obrados que altere su rasante normal. A tales efectos, la S.O.y S.P. dará los niveles correspondientes. En todos los casos, cada usufructuario de lotes está obligado al cuidado y conservación del sector de veredas que le pertenece. Sus anchos deberán ser los siguientes:
- En los pasillos laterales serán de 0.75 m; de manera tal que al efectuarse la construcción lindera sea completado el ancho de 1.50 m.
 - Sobre los frentes a calles principales se construirán 1.50 m a fin de formar en conjunto un ancho de 3.00 m.

CAPITULO 31: DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 218° - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Todo Propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. En caso de oposición del Propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

Artículo 219° - DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias o perjuicios que alegue un Propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para restablecer la seguridad e higiene del edificio y sus instalaciones complementarias de acuerdo con el presente Código en cuanto afecten, exclusivamente, a la comunidad en general y en los casos que menciona la ley como de atribución Municipal.

Artículo 220° - APLICACIÓN DE CHAPAS DE NOMENCLATURA Y DE SEÑALIZACIÓN

La Municipalidad podrá aplicar sobre las fachadas las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales o cualquier otro elemento de interés público.

Artículo 221° - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

Un edificio será considerado en peligro de derrumbe cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro este vencido, alcanzando su desplome al tercio del espesor y cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviere cimienta al descubierto.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.

En los casos b) y c) se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas y de la inspección que se realice.

Artículo 222° - PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

- a) El Poder Ejecutivo, por intermedio de la S.O.y S.P., podrá mandar a demoler todo edificio o parte del mismo que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ajuste según reglas del arte y con sujeción al plano registrado.
- b) Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al Propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del Propietario, se notificará al inquilino si lo hubiere. De no ser ello posible, se publicará la notificación en dos diarios de la ciudad durante ocho días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, la S.O.y S.P. procederá por cuenta del Propietario al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.
- c) Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, la S.O.y S.P. podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por Administración y por cuenta del Propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por un técnico de la S.O.y S.P. y dos testigos.
- d) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los incisos b) y c) son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido este término la S.O.y S.P. procederá a efectuar por Administración y por cuenta del Propietario, la demolición de las partes en peligro previo el desalojo que fuera necesario.
- e) Dentro de los 3 (tres) días se notificará una obra de demolición o de refacción, el Propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de un técnico Municipal, acompañado del Profesional o Técnico que designe aquel. Estos peritos darán comienzo el desempeño de su función, labrando un acta de aceptación del cargo designando un perito tercero para el caso de discordia, el fallo de este será inapelable.

CAPITULO 32: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 223° - INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO

Las interpretaciones de las disposiciones del presente Código corresponden a la S.O.y S.P. o quién la reemplace a futuro.

Artículo 224° - CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CÓDIGO

Los casos no previstos en este Código y cuya solución no impliquen modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos por la S.O.y S.P. por analogía o tomando como base el Reglamento de Edificaciones Privadas de la Ciudad de Santa Fe.

Artículo 225° - APLICACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL

Son aplicables las disposiciones del Código Civil, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Reglamento.

Artículo 226° - PUBLICACIÓN DE ESTE CÓDIGO

El Departamento Ejecutivo; dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este Código, como así también las modificaciones que se hicieron en el futuro.

Artículo 227° - COMISIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE ESTE REGLAMENTO

Estará compuesto por:

- Dos representantes del Departamento Ejecutivo
- Un representante del Colegio de Ingenieros
- Un representante del Colegio de Maestros Mayores de Obras
- Un representante del Colegio de Arquitectos
- Dos representantes del Honorable Concejo Deliberante

Artículo 228° - VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

Las disposiciones de este Código regirán a partir del 1 de septiembre de 2022. Sin embargo, las disposiciones del mismo podrán aplicarse inmediatamente, en caso de que así lo soliciten los interesados.

Artículo 229° - Deróganse las Ordenanzas N° 18/76 HCD y 1416 HCD.

Artículo 230° - Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar las normas reglamentarias correspondientes.

Artículo 231° - Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

Artículo 232° - Comunicar, registrar, publicar, archivar.

Sancionada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Chajarí, a los nueve días del mes de marzo de dos mil veintidós.

Indice

Art. 1º - Denominase a la presente Ordenanza “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE CHAJARÍ”	1
Art. 2º - OBJETO Y ALCANCE DE ESTE CÓDIGO	1
Art. 3º - ABREVIATURAS USADAS EN ESTE CODIGO.....	2
PRIMERA PARTE.....	2
CAPITULO 1: DE LAS TRAMITACIONES Y DEBERES DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	2
Art. 4º - FUNCIÓN DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	2
SEGUNDA PARTE	2
CAPITULO 1: TRÁMITES PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	2
Art. 5º - TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO	2
Art. 6º - TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO.....	3
Art. 7º - PROHIBICION DE COMENZAR LAS TAREAS SIN PERMISO	3
Art. 8º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD	3
Art. 9º - DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.....	3
Art. 10º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	4
Art. 11º- VISADO PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	4
Art. 12º - PLANOS REGLAMENTARIOS: ESCALAS MÉTRICAS Y COLORES CONVENCIONALES.....	4
Art. 13º - DETALLES A PRESENTAR EN PLANOS DE EDIFICIOS E INSTALACIONES	6
Art. 14º- JUEGOS DE PLANOS A PRESENTAR.....	6
Art. 15º- TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS	7
Art. 16º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR PERMISO PARA EJECUTAR RESERVAS DE AGUA Y PILETAS.....	8
Art. 17º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR PERMISOS PARA INSTALACIONES	8
Art. 18º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN.....	9
Art. 19º - DOCUMENTACIÓN REFERENTE A HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA OBRA.....	9
Art. 20º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	10
Art. 21º - INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS	10
Art. 22º - DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES.....	10
Art. 23º- OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS/PRÓRROGAS.....	10
Art. 24º- PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS	11
Art. 25º- FALTA DE PAGO DE LOS DERECHOS	11
Art. 26º- ENTREGA DE DOCUMENTOS VISADOS.....	11
Art. 27º- INICIO DE LA OBRA.....	11
Art. 28º- DESISTIMIENTO DE OBRA.....	11
Art. 29º- DEVOLUCIÓN DE DERECHOS	11
Art. 30º- CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.....	12
Art.: 31º- OBRAS PARALIZADAS.....	12
Art. 32º- REANUDACION DEL TRÁMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS	12
Art. 33º- AMPLIACIÓN DE PLAZOS	13
Art. 34º- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADO SIN DIRECTOR DE OBRA/CONSTRUCTOR.	13

Art. 35º- COPIAS ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS	13
Art. 36º- NIVEL DE VEREDA.....	13
Art. 37º- CERTIFICADO FINAL DE OBRA.....	13
CAPITULO 2: DE LOS ACTORES.....	14
Art. 38º- OBLIGACIÓN GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, EMPRESAS Y GESTORES ADMINISTRATIVOS	14
Art. 39º- ACTORES REGLAMENTARIOS.....	14
Art. 40º- PROFESIONALES AUTORIZADOS.....	14
Art. 41º- EMPRESA CONSTRUCTORA/INSTALADORA	14
Art. 42º- RESPONSABLE TÉCNICO HABILITADO.....	14
Art. 43º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA.....	14
Art. 44º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA.....	15
Art. 45º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO	15
Art. 46º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.....	15
Art. 47º- FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL INSTALADOR	16
Art. 48º- CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD A LA SANCION DE ESTA ORDENANZA	16
Art. 49º- PLANOS Y CALCULOS ESTRUCTURALES.....	16
Art. 50º- OBRAS IMPORTANTES O ESPECIALIZADAS	16
Art. 51º- CASOS ESPECIALES DE INTERPRETACIÓN DE PROFESIONALES O EMPRESAS.....	16
Art. 52º- REGISTRO DE PROFESIONALES.....	16
Art. 53º- REGISTRO DE CONSTRUCTORES.....	17
Art. 54º- REGISTRO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS	17
Art. 55º- REGISTRO DE COLOCADORES DE MONUMENTOS EN EL CEMENTERIO	17
Art. 56º- REGISTRO DE GESTORES ADMINISTRATIVOS.....	17
Art. 57º- INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS.....	18
Art. 58º- INSCRIPCIÓN PROVISORIA.....	18
Art. 59º- DOMICILIOS DE ACTORES.....	18
Art. 60º- CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.....	18
Art. 61º- RESPONSABILIDAD TÉCNICA	19
Art. 62º- ALCANCE DE LA FIRMA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES.....	19
Art. 63º- PUBLICACIÓN DE LA NOMINA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES	19
Art. 64º- COMUNICACIONES CON PROFESIONALES.....	19
CAPITULO 3: DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS	19
Art. 65º- GENERALIDADES	19
Art. 66º- DE LOS INSPECTORES DE OBRAS Y AGENTES DE CONTROL.....	19
Art. 67º- ACCESO DE INSPECTORES Y AGENTES DE CONTROL A LAS FINCAS.....	20
Art. 68º- PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA	20
Art. 69º- INSPECCION PREVIA	20
Art. 70º- ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE MEJORAS.....	20
Art. 71º- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS	20
CAPITULO 4: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.....	21
Art. 72º- EFECTOS DE LAS PENALIDADES	21
Art. 73º- PENALIDADES OBSERVADAS DURANTE INSPECCIONES	21
Art. 74º- OBRA SIN PERMISO.....	21
Art. 75º- DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	21

Art. 76º- INCUMPLIMIENTO DE LA DEMOLICIÓN O DE LOS TRABAJOS DE SEGURIDAD INTIMADOS.....	21
Art. 77º- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTOS.....	22
Art. 78º- PENALIDADES POR FALTA EN CERCOS Y VEREDAS.....	22
Art. 79º- PENALIDADES POR DESAGUES PLUVIALES O CLOACALES INCORRECTOS.....	22
Art. 80º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO.....	22
Art. 81º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE MULTA.....	22
Art. 82º- FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN DE FIRMA.....	23
Art. 83º- EFECTO DE LAS SUSPENSIONES.....	23
Art. 84º- AUTORIDAD QUE APLICA LAS PENALIDADES.....	23
Art. 85º- RECURSO DE APELACIÓN.....	23
Art. 86º - DENUNCIA POR INFRACCION A ESTE CODIGO.....	23
Art. 87º- REGISTRO DE INFRACCIONES.....	23
Art. 88º- CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN.....	24
CAPITULO 5: DE LOS CERCOS DE OBRA Y LA OCUPACIÓN DE LA VIA PUBLICA.....	24
Art. 89º- OBLIGACION DE COLOCAR CERCOS DE OBRA.....	24
Art. 90º-CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS DE OBRA.....	24
Art. 91º-CARACTERISTICAS DE LAS BANDEJAS DE PROTECCIÓN.....	25
Art. 92º- PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO DE OBRA.....	26
Art. 93º- VOLQUETES.....	26
CAPITULO 6: DE LOS CARTELES DE LAS OBRAS.....	27
Art. 94º- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CARTEL DE OBRA.....	27
Art. 95º- GENERALIDADES DEL CARTEL DE OBRA.....	27
CAPITULO 7: DE LOS ANDAMIOS.....	27
Art. 96º- GENERALIDADES.....	27
Art. 97º- CARACTERÍSTICAS DE LOS ANDAMIOS Y OTROS SISTEMAS DE PROTECCIÓN.....	28
CAPITULO 8: DE LAS DEMOLICIONES.....	28
Art. 98º- PRECAUCIONES GENERALES.....	28
Art. 99º- DEMOLICIÓN RIESGOSA PARA EL TRANSITO.....	29
Art. 100º- DEMOLICIONES POR PARTES O EN BLOQUE.....	29
Art. 101º- DEMOLICIÓN DE MUROS MEDIANEROS.....	30
Art. 102º- AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES.....	30
Art. 103º- RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA.....	30
Art. 104º- LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA.....	30
Art. 105º- RIEGO OBLIGATORIO DE LAS DEMOLICIONES.....	30
Art. 106º- CHAPAS, MARCAS Y SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER.....	30
Art. 107º- DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD EN LAS CONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	31
Art. 108º- MOLIENDA DE LADRILLOS EN LAS OBRAS.....	31
Art. 109º- DEMOLICIONES TERMINADAS.....	31
Art. 110º- PROHIBICIÓN DE INTERRUMPIR DEMOLICIONES.....	31
CAPITULO 9: DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES.....	31
Art. 111º- RELLENO DE TERRENOS.....	31
Art. 112º- EJECUCIÓN DEL RELLENO.....	32
Art. 113º- INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTO DE TERRENOS.....	32
Art. 114º- EJECUCIÓN DE LOS DESMONTES.....	32

Art. 115º- EXCAVACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS O LA VÍA PÚBLICA.....	32
Art. 116º- EXCAVACIONES RIESGOSAS.....	32
Art. 117º- PROCEDIMIENTO PARA EXCAVACIONES.....	32
Art. 118º- PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES EN EXCAVACIONES.....	33
Art. 119º- MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES.....	33
Art. 120º- CONDICIONES DE LAS EXCAVACIONES.....	33
CAPITULO 10: DE LAS CIMENTACIONES.....	33
Art. 121º- SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.....	33
Art. 122º- GENERALIDADES SOBRE LAS FUNDACIONES.....	34
Art. 123º- PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS.....	34
Art. 124º- CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL.....	34
Art. 125º- BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS.....	35
Art. 126º- FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES.....	35
Art. 127º- CIMENTACIONES ESPECIALES.....	36
Art. 128º- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.....	36
CAPITULO 11: DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS.....	36
Art. 129º- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR MUROS MEDIANEROS.....	36
Art. 130º- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS.....	36
Art. 131º- CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS EN EL FRENTE DE LOS TERRENOS.....	37
Art. 132º- REVOQUE DE LOS CERCOS.....	37
Art. 133º- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS.....	37
Art. 134º- VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS.....	37
Art. 135º- NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS.....	37
Art. 136º- DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS.....	38
Art. 137º- ENTRADA DE VEHÍCULOS.....	38
Art. 138º- DARSENAS DE ESTACIONAMIENTO.....	39
Art. 139º- INVASIONES AL ESPACIO VERDE.....	39
Art. 140º- CAÑOS DE DESAGÜES PLUVIALES.....	40
Art. 141º- CELERIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS.....	40
Art. 142º- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS CERCOS Y VEREDAS.....	40
Art. 143º- FALTA DE EJECUCIÓN DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS REGLAMENTARIAS.....	40
CAPITULO 12: DE LAS FACHADAS.....	41
Art. 144º- COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS.....	41
Art. 145º- REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS.....	41
Art. 146º- PLAZOS.....	41
Art. 147º- TRATAMIENTO DE PAREDES MEDIANERAS.....	41
Art. 148º- TRATAMIENTO DE FACHADAS LINDERAS.....	41
Art. 149º- CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL.....	41
Art. 150º- AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS MEDIANEROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.....	41
Art. 151º- SALIENTES EN LAS FACHADAS SOBRE LINEA MUNICIPAL.....	42
Art. 152º- MARQUESINAS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS.....	43
Art. 153º- TOLDOS Y ALEROS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS.....	43
Art. 154º- PLAZOS.....	44
Art. 155º- CALLES O PASAJES DE DIMENSIONES REDUCIDAS.....	44
CAPITULO 13: DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.....	44

Art. 156º- ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS	44
Art. 157º- ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS.....	44
Art. 158º- ALTURA MÁXIMA EN CONSTRUCCIÓN RETIRADAS DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN.....	44
Art. 159º- EXCEPCIONES	44
CAPITULO 14: DE LOS LOCALES	44
Art. 160º- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	44
Art. 161º- ATRIBUCIÓN DE LA SECRETARÍA PARA CLASIFICAR LOCALES	45
Art. 162º- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS LOCALES.....	45
Art. 163º- FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE.....	46
Art. 164º- AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES	46
Art. 165º- ANCHO DE PASILLOS Y CORREDORES	47
Art. 166º- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES.....	47
Art. 167º – CONDUCTOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN Y CLARABOYAS.....	51
Art. 168º – COEFICIENTES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	53
Art. 169º- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN A LA VIA PÚBLICA	53
Art. 170º- ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE MEDIANERO.....	54
Art. 171º- INTERCEPCIÓN DE VISTAS.....	54
Art. 172º- VENTILACIÓN A GALERIAS	54
CAPITULO 15: DE LAS CIRCULACIONES.....	55
Art. 173º- ESCALERAS DE SERVICIO.....	55
Art. 174º- ESCALERAS PRIMARIAS.....	57
Art. 175º- ESCALERAS SECUNDARIAS	58
Art. 176º- ASCENSORES	58
Art. 177º- RAMPAS.....	60
Art. 178º- RAMPAS O ESCALERAS ABIERTAS.....	64
Art. 179º- CIRCULACIONES Y DEMAS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS ADAPTADOS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	65
CAPITULO 16: DE LOS MEDIOS DE SALIDA.....	65
Art. 180º- PUERTAS	65
Art. 181º- HERRAJES	65
CAPITULO 17: DE LOS ESTACIONAMIENTOS	66
Art. 182º- SUPERFICIE DESTINADA A ESTACIONAMIENTO	66
Art. 183º- CARACTERÍSTICAS	66
CAPITULO 18: DE LAS PILETAS PRIVADAS.....	68
Art. 184º- GENERALIDADES	68
CAPITULO 19: DE LA ESTRUCTURA	69
Art. 185º- ESTRUCTURA	69
CAPITULO 20: DE LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES.....	69
Art. 186º- GENERALIDADES	69
CAPITULO 21: DE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA	70
Art. 187º- NORMATIVA	70
Art. 188º- GENERALIDADES	70
Art. 189º- REVESTIMIENTOS Y SOLADOS DE MADERA.....	70
CAPITULO 22: DE LAS VIVIENDAS PREFABRICADAS O SISTEMAS NO TRADICIONALES	71

Art. 190º- GENERALIDADES	71
Art. 191º- DEL VISADO DEL METODO CONSTRUCTIVO Y LA PREFACTIBILIDAD.....	71
Art. 192º- REQUISITOS	71
CAPITULO 23: DE LOS SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN.....	72
Art. 193º- GENERALIDADES	72
CAPITULO 24: DE LAS CONSTRUCCIONES CON MATERIALES NATURALES.....	72
Art. 194º- GENERALIDADES	72
CAPITULO 25: DE LOS CONTRAPISOS.....	73
Art. 195º- OBLIGACIÓN DE COLOCAR CONTRAPISOS.....	73
Art. 196º- CASOS EN QUE NO SE REQUIERE CONTRAPISOS.....	73
Art. 197º- EJECUCIÓN DEL CONTRAPISO	73
Art. 198º- CONTRAPISO BAJO PISOS DE MADERA	73
Art. 199º - CONTRAPISO BAJO SOLADOS ESPECIALES	73
CAPITULO 26: DE LAS AZOTEAS Y TECHOS.....	74
Art. 200º- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.....	74
Art. 201º- ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES.....	74
Art. 202º- DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS.....	74
Art. 203º- MATERIALIDAD DE CUBIERTAS	74
CAPITULO 27: DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS	74
Art. 204º- OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	74
Art. 205º- SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS.....	75
Art. 206º- POZOS SÉPTICOS, NEGROS O ABSORBENTES.....	75
Art. 207º- DE LAS INSTALACIONES DOMICILIARIAS	75
Art. 208º- SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD.....	76
Art. 209º- INTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS	78
Art. 210º- INSTALACIONES QUE PRODUZCAN FRÍO O CALOR.....	78
Art. 211º- CANTEROS Y ARBOLES EN MEDIANERA.....	78
Art. 212º- INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.....	78
CAPITULO 28: DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.....	79
Art. 213º- GENERALIDADES	79
CAPITULO 29: DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES	79
Art. 214º - DISPOSICIONES GENERALES.....	79
CAPITULO 30: DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO.....	80
Art. 215º - DISPOSICIONES GENERALES.....	80
Art. 216º - PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PANTEONES, BOVEDAS Y SEPULCROS INDIVIDUALES.....	80
Art. 217º - DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS	81
CAPITULO 31: DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS	81
Art. 218º - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.....	81
Art. 219º - DENUNCIA DE LINDEROS.....	81
Art. 220º - APLICACIÓN DE CHAPAS DE NOMENCLATURA Y DE SEÑALIZACIÓN	82
Art. 221º - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE.....	82
Art. 222º - PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE	82

CAPITULO 32: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.....	83
Art. 223º - INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO	83
Art. 224º - CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CÓDIGO	83
Art. 225º - APLICACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL	83
Art. 226º - PUBLICACIÓN DE ESTE CÓDIGO	83
Art. 227º - COMISIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE ESTE REGLAMENTO	83
Art. 228º - VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO	83
Art. 229º - Derogase toda norma que se oponga a la presente.....	83
Art 230º - Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar las normas reglamentarias correspondientes.....	83
Art. 231º -.....	83