



Honorable Concejo Deliberante



Ensenada, 5 de diciembre de 2011.-
Expediente D-58/11 (4033-75.906/11).

VISTO:

La necesidad de establecer un Código de Edificación en el partido de Ensenada; y

CONSIDERANDO:

Que la legislación vigente data del año 1949 siendo originaria de la Ciudad de La Plata, cuando Ensenada era una Delegación, y

Que si bien la citada normativa toma previsión sobre diferentes aspectos edilicios, no resuelve la totalidad de los mismos, debido a que no se encuentra adecuada a los adelantos técnicos y normas de seguridad que deben considerarse en la actualidad, y

Que es preciso establecer criterios, teniendo en cuenta el constante crecimiento de la construcción en el Distrito, lo que denota el impacto positivo de la política económica de los gobiernos provincial y nacional, y

Que en nuestra Ciudad se percibe claramente esta situación, con un simple recorrido por los distintos barrios de la Ciudad, lo que hace necesario contar con una fuerte identidad local que contemple las nuevas tecnologías e involucre la responsabilidad profesional y normas de seguridad que deben observarse en cada caso.

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ENSENADA**, en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente:



Honorable Concejo Deliberante



ORDENANZA

CODIGO DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE LA ENSENADA DE BARRAGAN

INTRODUCCIÓN

PRIMERA PARTE

TÍTULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

ARTICULO 1°.- Título: Denomínese a la presente Ordenanza “Código de Edificación para el Partido de la Ensenada de Barragán”.

ARTICULO 2°.- Objeto y alcance de esta Ordenanza.

a) Reglamentación de la edificación privada y oficial:

Las disposiciones del Código de Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

La gestión, construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, registro, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios, estructuras y edificios, cualquiera sea su destino y sus instalaciones complementarias.

La prevención contra incendio aplicada a usos administrativos y de vivienda multifamiliar.

La seguridad edilicia.

Las responsabilidades de particulares, profesionales o empresas en las distintas etapas de tramitación y ejecución de obras.-

b) Reglamentación de las instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y térmicas: Las instalaciones eléctricas de cualquier tipo deberán calcularse y ejecutarse de acuerdo a las normas establecidas por la Asociación Electrotécnica Argentina que se considerarán incorporadas a este Código, como así toda modificación al mismo o disposiciones afines que establezca esta Municipalidad.-

ARTICULO 3°.- Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este Código: El Departamento Ejecutivo, por intermedio de sus organismos, queda obligado a velar especialmente por lo dispuesto en el Artículo 2° de este Código y deberá adoptar todas las disposiciones que tiendan a su cumplimiento.



Honorable Concejo Deliberante



Los funcionarios municipales, en ejercicio de sus funciones, deberán conocer lo establecido en este Código y exigir el cumplimiento de las obligaciones y derechos que comprende el mismo.

Quedarán sujetos a las responsabilidades y consecuencias que se derivan de su aplicación.-

CAPÍTULO PRIMERO

De las tramitaciones

ARTICULO 4°.- Obligación general de los Propietarios, Poseedores a título de dueño, Tenedores, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas: Los Propietarios, Poseedores a título de dueño o Tenedores, Profesionales (sean estos Proyectistas, Directores Técnicos, Directores Ejecutivos o Representantes Técnicos), Ejecutores, Instaladores o Empresas Constructoras por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Código conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Compete asimismo a las personas citadas en el párrafo anterior cumplir los preceptos de este Código.

El responsable de la documentación técnica referida a la obra a ejecutar, hasta el momento de la obtención del permiso de edificación, es el Proyectista, luego de adjudicado el permiso el Director Técnico y, a falta de éstos, el Propietario.

ARTICULO 5°.- Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar: Establécese un procedimiento de Consulta Previa no obligatoria para la ulterior tramitación de aprobación del Proyecto u obtención de un Permiso de Obra a construir, ampliar y/o refaccionar, que incluya o no superficies existentes, tendientes a sentar pautas generales del proyecto respecto a la normativa vigente.

A requerimiento de los Profesionales con incumbencia, la Sub Dirección de Obras Particulares analizará la documentación de obra que se presente en lo atinente a su definición arquitectónica y su relación con la normativa vigente aplicable al caso en materia de indicadores, volumetrías, alturas, implantación y usos, y toda otra condición que pueda indicarse a partir de la definición preliminar que se acompañe.

La documentación mínima que deberá presentarse para su análisis y evaluación por la Sub Dirección de Obras Particulares consistirá en:



Honorable Concejo Deliberante



- Plano con formato municipal en escala 1:100, consignando datos de ubicación, zonificación, indicadores urbanísticos, medidas y superficie de parcela, retiros, plantas, cortes y fachadas y/o volumetrías de modo tal que permitan la interpretación de la propuesta y todo otro dato que el proyectista considere oportuno graficar a fin de revelar la intención proyectual.
 - Datos del Profesional actuante y firma autógrafa en las copias y demás elementos elaborados.
 - Original del plano de antecedente emitido por el archivo de la Sub Dirección de Obras
- Particulares en caso que los inmuebles no fueran baldíos.-

ARTICULO 6°.- Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación intervenida: La sub. Dirección de Obras Particulares emitirá su respuesta, previo análisis y evaluación, en un plazo no mayor a los diez días (10) hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso a la Mesa de Entradas de la documentación mínima establecida en el Artículo 5°.

Si la documentación aportada no cumpliera con la condición tal que permitiera su evaluación integral, se tomará como fecha de inicio de la tramitación aquella en la cual se considere que se ha cumplimentado con la totalidad de la documentación y de los recaudos exigidos para poder ser analizada y evaluada.

Antes de expedirse la Sub Dirección de Obras Particulares podrá requerir opinión o asistencia de otros organismos, dependencias municipales y/o comisiones asesoras, quedando facultada en tal supuesto a ampliar el plazo previsto en el presente Artículo, el que comenzará contarse a partir del o los informes producidos por dichos organismos, dependencias o comisiones asesoras.

La Sub Dirección de Obras Particulares entregará la documentación intervenida por sus agentes, indicando en planos e informe adjunto aquellas observaciones, sean de fondo o de forma, que el anteproyecto hubiera merecido.

En caso que las correcciones fueran solo de forma y no afectaran la viabilidad de lo pretendido, podrá emitirse el informe pertinente, debiendo el Profesional adecuar los elementos que se señalaran, en las presentaciones posteriores.-



ARTICULO 7°.- Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa: Dentro del plazo de noventa (90) días corridos, a partir de la fecha de entrega de los planos e informe emitido por la Sub Dirección de Obras Particulares, quienes tengan derecho a solicitar la aprobación del Proyecto y/o Permiso de Obra para construir, deberán validar lo actuado, iniciando los trámites administrativos pertinentes y cumplimentar el agregado de la totalidad de la documentación necesaria, con los alcances y en los términos establecidos en la presente Ordenanza.

Transcurrido dicho plazo, sin que exista actividad alguna en dichas gestiones, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado, originándose de oficio el archivo de las actuaciones.

Operada la caducidad, los interesados podrán reiniciar las tramitaciones en un nuevo expediente y no podrán valerse de lo actuado en las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubieren incorporado.-

ARTICULO 8°.- Alcance de la Consulta Previa: Los informes y/u opiniones emitidas por la Sub Dirección de Obras Particulares, como respuesta a toda Consulta Previa, no generan derecho alguno a favor de los recurrentes respecto a autorizaciones para inicios de obra ni para comenzar cualquier tipo de trabajos, ni obliga al Propietario del bien, sobre el que recayó el análisis, a la contratación posterior del profesional que la hubiera iniciado.-

ARTICULO 9°.- Trabajos que requieren permiso de obra: La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requiere el correspondiente Permiso de Obra. Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este Código y el pago de los derechos establecidos en la Ordenanza General Impositiva:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar, modificar o demoler lo ya construido, salvo lo estipulado en el Artículo 10°.
- c) Cerrar o abrir vanos al frente.
- d) Elevar muros que no constituyan superficies cubiertas.
- e) Cambiar o refaccionar estructuras de techos, cambio de materiales de cubierta en grandes superficies.
- f) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
- g) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructuras resistentes o que por sus dimensiones o aspecto afecten la estética.
- h) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- i) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.



Honorable Concejo Deliberante



j) Abrir aceras o calzadas (pasos de cañería o instalaciones de servicios públicos).

k) Realizar renovaciones de fachadas y carpinterías en obras sujetas a normas nacionales, provinciales o municipales, de preservación patrimonial.-

ARTICULO 10°.- Trabajos que requieren aviso de obra: La comunicación de estos trabajos deberá efectuarse a través de formularios provistos por la Sub Dirección de Obras Particulares donde se transcribirán las normas que los regula y las prevenciones a tomar en materia de seguridad pública.

No se abonarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósito de materiales, cercos provisorios o andamios, por cuya área de ocupación deberá pagarse los derechos que establezca la Ordenanza General Impositiva, exceptuándose los trabajos indicados en el punto a).

a) Construcción de veredas en calles pavimentadas.

b) Ejecución sobre línea municipal o espacio público de revoques, reparación de frentes, trabajos de pintura o limpieza en edificaciones mayores a Planta Baja y 1° Piso o que se sitúen por sobre los 6,00 m. de altura.

c) Realizar tabicamientos internos fijos y permanentes.

d) Cerrar, abrir o modificar vanos no incluidos en el inc. c) del Artículo 9°.

e) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras por sus dimensiones o aspecto.-

ARTICULO 11°.- Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra: Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos que requieran Permiso de Obra, según el Artículo 9°, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I) Carpeta de Obra, que conste:

1) Solicitud dirigida al Sub Director de Obras Particulares y fecha de presentación.

2) Nombre, apellido y domicilio real y legal del Propietario o Recurrente que solicita el permiso.

3) Objeto de la obra a realizarse.

4) Datos de la parcela: ubicación (calle, número, distancia a esquina, dimensiones, linderos) y datos catastrales.

5) Nombre, apellido, domicilio real y legal del Proyectista y Director Técnico con sus Respective números de registros municipales y provinciales.

6) Nombre, apellido, domicilio real y legal del Constructor, Empresa Constructora y/o Representante Técnico con sus respectivos registros municipales y provinciales.



Honorable Concejo Deliberante



7) Informes de dominio del terreno y de restricciones al mismo, en caso de que las hubiere, Expedido por la Sub Dirección de Finanzas–Área Catastro Territorial de la municipalidad.

8) Informe de la Sub Dirección de Finanzas en el que conste que el inmueble no adeuda Tasas, derechos, contribuciones, multas u otros gravámenes municipales.

9) Direcciones electrónicas de todos los intervinientes (Propietario, Proyectista, Director Técnico, Constructor, Empresa Constructora y Representante Técnico).

II) Documentación técnica

a) Documentación común a todos los casos:

1) Carpeta de Obra certificada por Catastro Territorial de la sub. Dirección de Finanzas.

2) Plano municipal, contratos y planillas, intervenido por los respectivos Colegios Profesionales.

3) Ocupación de la vía pública si correspondiere (días y metros lineales de andamiaje, días y metros cuadrados de ocupación de vereda con materiales o enseres).

4) Informe de antecedentes emitido por el archivo de la sub. Dirección de Obras Particulares registrado al dorso de una de las copias de los planos generales y formará parte del expediente de obra que en su oportunidad permanecerá archivado en la sub. Dirección indicada. En el informe se dejará constancia si los locales que obran en los antecedentes han sido aprobados con carácter precario en forma total o parcial.

5) Formulario de la Dirección Provincial Catastro Territorial para categorización de la obra.

6) Planillas de Estadística suministrada por la sub. Dirección de Obras Particulares firmada por el Proyectista.

7) Constancia del pago de los derechos de construcción.

b) Documentación complementaria según corresponda al caso:

1) Una (1) copia de plano de memoria y cálculo de estructuras y fundaciones.

2) Una (1) copia de los planos de detalles que requiera la interpretación del Proyecto.

3) Certificación Colegial del costo de obra, o planilla anexa o copia del contrato profesional en los casos de refacciones.

4) Factibilidad Preliminar emitida por la Sub Dirección de Obras Particulares o de la Sub Dirección de Planeamiento Urbano en caso que se haya gestionado con anterioridad la Consulta Previa indicada en el Artículo 5°.

5) Informe de la Dirección de Vialidad Provincial cuando existan restricciones de su competencia.



Honorable Concejo Deliberante



6) Informe de la A.D.A. (Autoridad del Agua) o de la autoridad provincial competente en materia de recursos hídricos cuando la parcela se encuentre lindera a Cursos de agua de su jurisdicción o los reglamentos provinciales lo exijan.

7) Planos, planillas u otra información relativa a medidas antisiniestrosas detalladas en el Artículo correspondiente del presente Código.

8) Factibilidad de Localización Técnica, Estudio de Impacto Ambiental u otras certificaciones o tramitaciones previas al permiso de edificación emanados del Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

9) Certificado de Deslinde y Amojonamiento, cuando el Código de Planeamiento urbano lo determine.

10) De corresponder, a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares, constancia de contratación de Seguro de Responsabilidad Civil para ejecutar las demoliciones.-

ARTICULO 12°.- Documentación mínima que requiere el

aviso de obra: En todos los casos que establece el Artículo 11°, los trabajos a realizar se harán de acuerdo a las disposiciones que establece este Código, debiendo presentar el interesado:

- a) Solicitud, igual a lo exigido en el Artículo 13°, inciso a).
- b) Memoria explicativa de los trabajos a realizar.-

ARTICULO 13°.- Documentación mínima que constituye el

expediente de obra: El expediente de obra está integrado por la documentación citada en el Artículo 11°, presentada en la siguiente forma:

a) Solicitud, por duplicado, destinándose un ejemplar original, al expediente; un ejemplar, duplicado, al interesado.

b) Informes, los originales, destinados al expediente.

c) Planos y croquis:

1) Planos generales:

a) Original destinado al expediente.

b) Copias:

I) Para las obras indicadas en el Artículo 9°, incisos a), b), h), i), se exigirán cinco copias destinadas:

Un ejemplar al expediente. Al dorso de esta copia debe encontrarse el informe de antecedentes (Artículo 11°, apartado II, inciso a), apartado 4). La misma no debe desglosada del expediente en ningún caso. Tres ejemplares al interesado, uno de ellos debe encontrarse permanentemente en obra, los demás destinados a los trámites ante servicios públicos y reparticiones oficiales.

II) Para las obras indicadas en el Artículo 9°, incisos c), d), e), h), i), se exigirán dos copias de planos destinadas a:

Un ejemplar al expediente.

Un ejemplar al interesado.



Honorable Concejo Deliberante



III) Una copia informada del Cuerpo de Bomberos con ubicación de elementos preventivos contra incendio en la obra proyectada.

2) Planos de estructuras y fundaciones: se exigirán el original y dos copias de planos destinadas a: una al expediente y dos al interesado.

3) Planos de escaleras: Se exigirá el original y una copia destinada al expediente.

4) Planos de instalación eléctrica: Original al expediente. Una copia a la Sub Dirección de Alumbrado y una copia al interesado.-

ARTICULO 14°.- Disposiciones generales sobre documentos

para la tramitación: Los documentos gráficos y técnicos deberán estar firmados por el Propietario, Profesional, Constructor, Instalador, Empresa Constructora o Empresa Instaladora según el tramo de la tramitación a que correspondan, no pudiendo llevar otras firmas o nombres.

Para cada uno de los aspectos de la obra donde intervenga un especialista, la documentación referida a ellos deberá llevar su firma y el número de matrícula expedida por el organismo competente.

No podrán agregarse más leyendas sellos o dibujos que los ilustrativos del destino de la obra quedando expresamente prohibida cualquier clase de propaganda comercial.

Todas las inscripciones, memorias y datos aclaratorios deberán consignarse en idioma nacional, salvo los tecnicismos inequivalentes. Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal en la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

ARTICULO 15°.- Disposiciones sobre la presentación de los

planos: Los planos originales deben ser dibujados en papel poliéster transparente exclusivamente. Las copias serán nítidas y se presentaran en papel heliográfico. El formato de la carátula tipo exigida en planos se indica en el Anexo I del presente Código.

a) Los planos generales deberán responder a las siguientes características:

1) Dimensiones: los planos generales tendrán dimensiones tales que su altura sea múltiplo de 0,30 m y su ancho múltiplo de 0,20 m., más un margen de 0,01 cm. en sus bordes superior izquierdo.

2) Leyendas: con excepción de los croquis los planos generales deben tener en su esquina inferior derecha de 0,20 m de ancho por 0,30 m de alto en el que se indicaran:

I) Objeto de la obra.

II) Nombre y apellido del Propietario.



Honorable Concejo Deliberante



- III) Letra, número y año del expediente correspondiente.
 - IV) Letra, número y año del expediente del antecedente, si lo hubiera.
 - V) Número del permiso municipal de construcción.
 - VI) Ubicación del lote (Calle y número).
 - VII) Escalas
 - VIII) Zona, datos según título y nomenclatura catastral
 - IX) Croquis de ubicación, orientación del lote (el Norte será colocado en el ángulo superior derecho), y distancia a esquina más próxima.
 - X) Ubicación de la obra dentro del lote.
 - XI) Firma del Propietario y domicilio actual.
 - XII) Nombre y firma del Director Técnico, domicilio, número de inscripción en el respectivo Registro Provincial y Municipal.
 - XIII) Nombre y firma del Constructor, domicilio, número de inscripción en el Registro Provincial y Municipal. En caso de ser Empresa Constructora: nombre, firma y domicilio del Representante Técnico y sus números de inscripción en el Registro Provincial y Municipal.
 - XIV) En los planos eléctricos, además de lo establecido en el apartado XII), figurará el nombre y firma del Instalador, domicilio, número de inscripción en el Registro Provincial y Municipal. En caso de ser Empresa Instaladora: nombre, firma y domicilio del Representante Técnico y sus números de inscripción en el Registro Provincial y Municipal.
 - XV) Cuadro de superficies: cubiertas, por piso, cuadrado de superficies de patios, superficie libre de edificación, superficie semicubierta, espejo de agua de piletas de natación y otras de interés, discriminando las mismas (superficie cubierta, semicubierta y total).
- A los efectos de este Código los techos practicables no computan superficie para el cálculo de los indicadores urbanísticos.
- XVI) Referencias
 - XVII) Observaciones. En el cuadro de Observaciones se insertarán las siguientes leyendas: “Se deja constancia que en este archivo Si/No se registra antecedente bajo expediente n° ...”, y “La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o locales” y, para el caso de obras existentes a empadronar: “El Propietario se responsabiliza de lo construido sin permiso municipal y se compromete a adecuar la obra a la reglamentación vigente cuando el municipio lo requiera (Ord. 1425/92 y 1454/ 92” .
 - XVIII) Si no existiesen árboles o por causas de la nueva construcción se erradicaran los existentes, deberá consignarse en el plano la siguiente leyenda: “Se dejará hueco en vereda para árbol”.



Honorable Concejo Deliberante



Notas:

1) Los datos correspondientes a los puntos III y V serán colocados por la Sub Dirección de Obras Particulares.

2) Dentro del espacio reservado para leyendas y en su parte inferior se dejara una franja de 0,20 m de ancho por 0,07 m de alto reservado para la aprobación municipal.

3) Escritura: las leyendas deben ser perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretaciones erróneas.

4) Escalas: En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas:

I) Planos de plantas, cortes y distribución general, 1:100

II) Planos de fachadas, 1:100.

III) Planos de instalación eléctrica, 1:100

IV) Planos de vitrinas, carteles e instalaciones, 1:50 ó 1:100

5) Acotación: los planos y croquis deben ser perfectamente acotados, debiendo indicarse las dimensiones del terreno, patios y locales, espesor de los muros, altura de techos y cielorrasos y toda otra dimensión que se estime conveniente.

6) Cortes: Deben estar perfectamente individualizados en las plantas con líneas de rayas y puntos y con letras mayúsculas.

7) Locales: serán señalados numerados, en el piso bajo con la letra B seguido del número de orden a partir del 1; en los pisos altos: los locales del primer piso se designaran con un 1 seguido del número de orden a partir del 1 separados con un guión. Los demás pisos con 2, 3, etc. (según el piso) seguido del número de orden a partir del 1 separados por un guión.

En sótanos se designaran con la letra S, seguida de un número de orden a partir del 1, separados por un guión.

b) Los planos de estructuras resistentes y de fundaciones deben tener las características de los planos generales en lo referente a las dimensiones. Las escalas, referencias y acotaciones serán las necesarias para obtener una correcta interpretación. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que corresponden, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del Propietario, Constructor y/o Profesional que actúe como Projectista o como Director Técnico.

Cuando se trate de cálculos sencillos de estructuras o fundaciones simples, pueden agregarse a los planos generales, siempre que no afecten la claridad de éstos.



Honorable Concejo Deliberante



En los planos de estructuras resistentes deberán constar:

- I) Planta de la distribución general de la estructura.
- II) Planillas con datos y resultados de los cálculos.

En los planos de fundaciones:

- I) Planta de distribución de bases y cimientos indicando las profundidades relativas al terreno natural o a los desmontes o excavaciones proyectadas. Se indicaran asimismo las líneas de edificación municipal y las medianeras.
- II) Planillas con datos y resultado de los cálculos.

c) Planos eléctricos: Serán efectuados sobre el de planta, indicándose con los símbolos del IRAM y en un todo a las normas y reglamentaciones establecidas por la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA). Se presentaran planos donde conste en detalle la distribución de bocas, tomas, llaves, cuadro de potencia y diagrama unifilar.-

ARTICULO 16°.- Documentación correspondiente a obras

oficiales: La documentación correspondiente a obras oficiales que se ejecuten por cuenta de los gobiernos Nacional, o Provincial, o de reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberán ser presentadas en la misma forma que establece esta Ordenanza para los casos de obras particulares. -

ARTICULO 17°.- Empresas radicadas en la zona:

Las Empresas radicadas en la zona deberán presentar semestralmente una declaración jurada donde consten las inversiones que han realizado en construcciones, obras civiles e instalaciones en general (montaje de equipos, maquinarias, instalaciones electromecánicas y otras).

La Sub Dirección de Obras Particulares visará la misma procediendo a liquidar los derechos de construcción de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General Impositiva.

Los derechos liquidados serán abonados dentro de los diez (10) días hábiles de efectuada la liquidación.

Anualmente deberán presentar la documentación técnica siguiendo las normativas vigentes en la presente Ordenanza.

Las obras indicadas en la declaración jurada semestral serán incorporadas en la modalidad "A construir" no así las omitidas que se incorporarán "A empadronar" como obras sin permiso previo, siendo pasibles a los recargos y multas que establece la Ordenanza General Impositiva.-



ARTICULO 18°.- Inexactitudes en la documentación: Cuando la documentación mencionada en los Artículos 11°, 13° y 18° contenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, o no se ajusten a un todo a lo establecido en el presente Código, aquella será devuelta al Director Técnico de la obra, si lo hubiera, y, a falta de éste, al Propietario, para modificarlos o rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderles.

La documentación entregada deberá ser devuelta dentro del plazo de diez (10) días hábiles, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Sub Dirección de Obras Particulares archivará el expedientillo previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se presentara el interesado a retirar los documentos dentro del plazo de diez días hábiles.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse, mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticados por el Profesional y ratificadas por el Propietario, cuando la Sub Dirección de Obras Particulares lo estime conveniente.

La Sub Dirección de Obras Particulares podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

ARTICULO 19°.- Modificaciones en obras de construcción: Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- a) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.
- b) Modificaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la importancia del nuevo local.
- c) Modificaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original.

En los casos a) y b), previo a la ejecución de las modificaciones, deberá elevarse a la Sub Dirección de Obras Particulares comunicación y croquis a escala que se agregarán al expediente de obra y se procederá a su aprobación o rechazo con constancia y sellos en planos, pudiéndose iniciar las modificaciones bajo la exclusiva responsabilidad del Director Técnico y del Projectista aún sin que se haya expedido la Sub Dirección de Obras Particulares.

El incumplimiento de la presentación implicará considerar a la alteración sin permiso, haciéndose pasibles el Propietario, Constructor y Director Técnico de las sanciones que establece este Código.



Honorable Concejo Deliberante



En todos los casos a la finalización de la obra, deberán presentarse los planos de acuerdo a lo existente y llevarán la leyenda “Planos según obra”. En los casos de los incisos a) y b) deberá presentarse la documentación exigida en el Artículo 13, incisos a), b) y c).-

ARTICULO 20°.- Plazos para el otorgamiento de permisos de construcción: La Sub Dirección de Obras Particulares liquidará los derechos que correspondieren dentro de un plazo de diez (10) días hábiles de presentada la documentación y otorgará su aprobación en un plazo que no excederá los diez (10) días hábiles.

Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir otras Sub Direcciones, el plazo indicado se prolongará a razón de diez días hábiles por cada intervención de las distintas Áreas.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

ARTICULO 21°.- Permiso Provisorio: La Sub Dirección de Obras Particulares podrá otorgar permisos provisorios siempre que medien circunstancias que los justifiquen, particularmente en casos especiales dada la singularidad del objeto de la obra que se pretenda ejecutar. Los mismos deberán ser debidamente justificados y serán válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije la Sub Dirección de Obras Particulares, pudiendo ser renovados al finalizar el mismo, cuando no se hubiere regularizado la situación general del expediente de obra iniciado.-

ARTICULO 22°.- Plazo para el pago de los derechos: Los derechos de construcción son a cargo del Propietario, quien una vez liquidados, será citado, debiendo abonarlos en la Tesorería Municipal, dentro de los diez días hábiles de la notificación, para lo cual retirará de la Mesa de Entradas de la Sub Dirección de Obras Particulares las respectivas liquidaciones.-

ARTICULO 23°.- Falta de pago de derechos: Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y se hayan comenzado trabajos no autorizados, éstos se paralizarán, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo al Capítulo Cuarto del presente Código. –

ARTICULO 24°.- Entrega de documentos aprobados: Una vez pagados los derechos que correspondieren, la Sub Dirección de Obras Particulares entregará al Director Técnico, si lo hubiere, en caso contrario al Constructor o Empresa Constructora y, a falta de éstos, al Propietario, los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica este Código.-



ARTICULO 25°.- Indicación del número de puerta de calle:

La Sub Dirección de Obras Particulares determinará el número de puerta correspondiente, mediante un certificado que se entregará al interesado. La numeración se asignará en función de la distancia a la esquina y dimensiones de la cuadra.-

ARTICULO 26°.- Iniciación de la obra: Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al Propietario, de acuerdo a lo que establece el Artículos 13° de este Código, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio.-

ARTICULO 27°.- Desistimiento de la obra: Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los derechos no son abonados dentro del plazo de diez (10) días hábiles que establece el Artículo 22 de este Código.
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de diez (10) días hábiles que establece el Artículo 18° de este Código.
- d) Cuando el interesado no se presente a retirar la documentación observada dentro del plazo de diez (10) días de haber sido notificado por el Departamento Administrativo de la Sub Dirección de Obras Particulares de acuerdo con lo que establece el Artículo 18° de este Código.

En estos casos, previa constancia en el expediente de que la obra no fue iniciada, el Departamento Administrativo liquidará los derechos que correspondan en concepto de trámite de oficina, en el caso de no haberse abonado los derechos liquidados. Abonado este derecho de trámite, la Sub Dirección de Obras Particulares archivará dicho expediente, debiendo cruzar previamente todas sus fojas, incluso planos originales y copias, con el sello "Obra desistida".

ARTICULO 28°.- 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.

En la misma forma puede proceder el Constructor o Empresa Constructora con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.



Honorable Concejo Deliberante



En ambos casos, la devolución debe solicitarse por nota, dirigida al Sub Director de Obras Particulares y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del porcentaje que en concepto de gastos de tramitación establezca la Ordenanza General Impositiva en vigencia.-

ARTICULO 29°.- Caducidad de permisos de construcción: El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de 180 días a contar desde la fecha del pago de los derechos.

Se entenderá como “Iniciación de Obra”, la ejecución de la fundación de la misma.

La Sub Dirección de Obras Particulares, luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario, Constructor y Profesionales que hubieran intervenido en el otorgamiento del permiso.

El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse todas sus fojas, incluso planos originales y copias con el sello “Permiso Caducado”.-

ARTICULO 30°.- Obras paralizadas: Cuando se compruebe el no cumplimiento del plazo de terminación de obra establecido o la interrupción de los trabajos autorizados durante un año la Sub Dirección de Obras Particulares los declarará “Trabajos Paralizados”. En estos casos se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección sobre el estado de los trabajos, de lo que se dejará constancia, en el respectivo expediente de obra. 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 y responsabilidades que, en caso de infracción, pudieran corresponderles, de acuerdo a lo que establece este Código.

Todas las fojas del expediente archivado en virtud de lo dispuesto en este artículo, deberán ser cruzadas con el sello “trabajos paralizados”, incluso planos originales y copias.

La Municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre Propietario y Profesionales o entre Propietario y Constructor o Empresas ejecutoras de la obra.-

ARTICULO 31°.- Reanudación 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 en días hábiles, que se contará a partir de la fecha de la resolución de la Sub Dirección de Obras Particulares.



Honorable Concejo Deliberante



- a) Expediente archivado por desistimiento de obra: 6 meses
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: 18 meses.
- c) Expediente archivado por paralización de obras: 36 meses.

En los casos a) y b) el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este Código a la fecha de solicitarse y en el caso c) será revalidado con las normas vigentes en el instante de su primera aprobación.

En los dos primeros casos, los derechos de construcción serán abonados de acuerdo al los valores de precios básicos vigentes en la época en que se reanuda el trámite. En el caso c) se efectuará el pago en concepto de gastos de tramitación, según lo establezca la Ordenanza General Impositiva en vigencia.

Al efectuarse la nueva liquidación deberá tenerse en cuenta lo retenido en concepto de trámite previsto en el Artículo 28.

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.

Al reanudarse el trámite deberá intervenir un Profesional, Constructor y/o Empresa Constructora aceptados por la Municipalidad en condiciones de hacerse cargo de la obra.

Concedida la reanudación del trámite deberán cruzarse todas las fojas del expedientillo, incluso planos originales y copias, con el sello “Reanuda trámite”

ARTICULO 32°.- Ampliación de plazos: La SubDirección de Obras Particulares está autorizada para ampliar los plazos mencionados hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes del vencimiento de los plazos.

Se consignará, si correspondiere, nuevo plazo de ocupación de la vía pública, liquidándose los nuevos derechos del acuerdo a la Ordenanza General Impositiva vigente.-

ARTICULO 33°.- Gestores administrativos: La Sub Dirección de Obras Particulares. admitirá la actuación de gestores administrativos para la realización de los trámites a que se refiere el Artículo 34°, exclusivamente.-

ARTICULO 34°.- Trámites que pueden realizar los Gestores administrativos: Los Gestores administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de aquellos casos en que la Sub Dirección de Obras Particulares considere conveniente la comparencia del profesional que proyecta, dirige o construye la obra.-



ARTICULO 35°.- Habilitación de Gestores Administrativos:

El Gestor Administrativo revistará el carácter mandatario del titular o poseedor que iniciara las actuaciones para petitionar los servicios municipales en la materia que compete a este Código autorizado.

Para ello bastará que acredite en la carpeta de obra, solicitud o nota, su condición de tal, con la debida autorización de sus mandantes (propietario, profesional o empresa interviniente) asentada en el expediente en el que intervenga, conforme las pautas establecidas en las normas de procedimiento vigentes.

Para la inscripción en el registro de gestores administrativos es indispensable la presentación de una solicitud dirigida al Sub Director de Obras Particulares que será rubricada por el gestor administrativo y por la persona autorizante, debiendo acompañar el respectivo poder especial, que quedará archivado en la sub. Dirección de Obras Particulares.

El gestor administrativo podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no haya comunicado por nota, a la Sub Dirección de Obras Particulares, que cesa el poder especial que le confiriera.-

ARTICULO 36°.- Registro de Gestores Administrativos: La Sub Dirección de Obras Particulares llevará un Registro de Gestores Administrativos en el que constará:

- a) Nombre del Gestor Administrativo.
- b) Datos de identidad del mismo.
- c) Domicilio.
- d) Teléfono y correo electrónico.
- e) Carné habilitante.
- f) Trámites que está autorizado a realizar.
- g) Persona que otorgó la autorización.
- h) Datos de identidad de la misma.
- i) Domicilio.

ARTICULO 37°.- Soporte informático: Finalizada la obra, conjuntamente con la documentación técnica definitiva requerida para obtener el certificado final de obra, se acompañará un CD (disco compacto) del o los planos definitivos o según obra, el que se incorporará al archivo de la Sub Dirección de Obras Particulares. Dicho CD deberá contar con una fotografía digital del frente de la obra.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 38°.- Archivo de los expedientes de construcción: Finalizada la obra y todo trámite referido al otorgamiento de un permiso de construcción, cumplidas inclusive las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el respectivo expediente será archivado en la Sub Dirección de Obras Particulares, debiendo ser agregados al expediente original de una construcción, todos aquellos que se refieran a ampliaciones, refeciones, etc., efectuados en la misma.-

ARTICULO 39°.- Copias de originales de planos archivados y certificados de final de obra o de instalaciones eléctricas: A solicitud del Propietario o Profesional matriculado en su Colegio respectivo, Sub Dirección de Obras Particulares dispondrá la ejecución de copias heliográficas y/o la extensión de certificados de final de obra o instalaciones eléctricas. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas, previo pago de los respectivos derechos que establezca la Ordenanza General Impositiva vigente.-

CAPÍTULO SEGUNDO

De los Profesionales y Empresas

ARTICULO 40°.- Alcance de los términos “Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas”: El Profesional será responsable de la ejecución de las obras y estricto cumplimiento de todas las normas que tengan relación con los aspectos cualitativos, técnicos y de seguridad de las mismas y su entorno.

Las incumbencias en cada caso serán las determinadas por los Colegios Profesionales respectivos quienes visarán la documentación técnica previa a su presentación ante este Municipio.

a) Entiéndase por “Profesionales” a los egresados de Universidades con título de Ingeniero en Construcciones, Civil o Arquitecto o título habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del país y a los egresados de Universidades extranjeras, con títulos equivalentes a los de Ingeniero en Construcciones, Civil o Arquitecto que hubieran sido revalidados en Universidades argentinas oficiales o que se hallen comprendidos dentro de las disposiciones de las Leyes Nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad de estudios. Los Maestros Mayores de Obra y los Constructores habilitados por la Ley Provincial 6075/59 y su Reglamentación (Decreto N° 12997/60).



Honorable Concejo Deliberante



b) Entiéndase por “Constructores” además de las Profesionales universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con el título superior de las Escuelas Industriales de la Nación como Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores u otra denominación equivalente que pudiera establecerse.

c) Entiéndase por “Instalador Electricista” y/o “Electromecánico”, además de los Profesionales universitarios que acrediten título habilitante (Ingeniero Electromecánico, Electricista, Mecánico, etc.) a los Profesionales egresados de las Escuelas Industriales de la Nación, como Electromecánicos, Electrotécnicos, Técnicos Electricistas, Técnicos Mecánicos u otra denominación equivalente que pudiera establecerse

d) Entiéndase por “Empresas Constructoras y/o “Empresas Instaladoras” toda organización comercial de cualquier especie, que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un Profesional que actuará como Representante Técnico.

La categoría de las Empresas Constructoras e Instaladoras queda fijada por la categoría del Representante Técnico. Se hallarán sujetas a todas las disposiciones inherentes al Constructor, y su Representante Técnico a las de Director Técnico que especifique este Código.

El Representante Técnico puede ser una de las personas constituyentes de la Empresa siempre que tenga título habilitante de acuerdo a lo que establece este inciso.-

ARTICULO 41°.- Función del Proyectista: Entiéndase por Proyectista al Profesional autor del proyecto y/o cálculo de determinada obra.

Puede o no firmar los planos de que sea autor, cuando éstos revistan carácter de frentes o de detalles sin mayor importancia. Los alcances de su función, según la categoría, estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial 6075/59.-

ARTICULO 42°.- Función del Director Técnico: Es el encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Constructor, Empresa Constructora, Instaladora o Empresa Instaladora.

La función del Director Técnico no puede ser simultánea con la función de Constructor y/o Instalador, salvo en los casos de obras por administración, de lo que se dejará constancia en contratos y planos a presentarse.

Los alcances de su función estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial vigente.-



ARTICULO 43°.- Función del Representante Técnico: El Representante Técnico que obligatoriamente deben tener las Empresas Constructoras en virtud de lo establecido en el Artículo 6° de la Ley Provincial 4048 y de su interpretación de acuerdo a lo que establece la Ley Provincial 6075/59, tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa Constructora y asumir su representación ante las autoridades respectivas. Del mismo modo el Representante Técnico de las Empresas Instaladoras, en virtud de lo establecido en el Decreto 6174/50, modificado por Decreto 5929/53 tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa Instaladora y asumir su representación ante las autoridades respectivas.-

ARTICULO 44°.- Función del Constructor: Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico. Será responsable de cuanto ocurra en obra, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos o por falta de precauciones y asimismo por inobservancia de las disposiciones de este Código.-

ARTICULO 45°.- Función del Instalador: Es el encargado de materializar el proyecto de la instalación eléctrica o electromecánica, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico.-

ARTICULO 46°.- Categorías de Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras:

- a. Constructores de primera categoría: Se consideran Constructores de primera categoría a: Ingenieros en Construcciones, Civiles y Arquitectos.
- b. Constructores de segunda categoría: Se consideran Constructores de segunda categoría a los Maestro Mayores de Obra, Técnicos Constructores, Instalador Electricista o Electromecánico.
- c. Empresas Constructoras e Instaladoras: Su categoría queda fijada por la del Representante Técnico.-

ARTICULO 47°.- Trabajos que pueden efectuar los Constructores e Instaladores: Estarán en cada caso determinados por lo que establezca la Ley Provincial vigente.-

ARTICULO 48°.- Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del Propietario: Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Director Técnico y Constructor las siguientes obras:

1. Construcciones de mampostería hasta 15,00 m² de superficie cubierta.
2. Casillas totalmente de madera, o madera y chapas de cinc, o material similar.



Honorable Concejo Deliberante



3. Demolición de casillas de madera o madera y chapas de cinc o material similar.
4. Muros de cerco al frente o en la medianera.
5. Veredas.
6. Cambio de pisos o de revestimientos de techos.
7. Revoques.
8. Terraplenes o rellenos de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento.
9. Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructura resistente.
10. Otros trabajos que, a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares, revistan escasa importancia.

Las construcciones a que se refiere el inciso 1., si llevan estructura resistente, deberán contar con profesional responsable con todas las exigencias que establece este Código.

Las instalaciones eléctricas para iluminación en construcciones comprendidas en este Artículo podrán ejecutarse con la sola firma del Propietario, cumpliendo con las normas técnicas correspondientes. En el caso de modificación de instalaciones, exclusivamente, cuando no se supere una potencia de 500 w o equivalente a 5 bocas.

La instalación del medidor podrá ejecutarse también bajo la sola firma del Propietario cuando la línea de alimentación no sea modificada en tramos superiores a 10,00 m.-

ARTICULO 49°.- Exigencia de Director Técnico: Se hará de acuerdo con las categorías que establezca la Ley Provincial vigente.-

ARTICULO 50°.- Firma de los planos y cálculos de estructura resistentes: En todos los casos, los planos de cálculos y estructuras resistentes, deberán ser firmados por el Profesional que actúe como Proyectista, Calculista o Director Técnico.

Asimismo, los planos de instalaciones eléctricas o electromecánicas y memorias deberán ser firmados por el Profesional que ejecutó los cálculos.-

ARTICULO 51°.- Responsabilidad técnica: Los Profesionales, Directores de Obras o Instaladores quedan, a los efectos del presente Código, en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes.



Honorable Concejo Deliberante



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 posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

ARTICULO 52°.- Registro de Profesionales: Los Profesionales deberán inscribirse en el Registro que llevará la Sub Dirección de Obras Particulares. En el Registro deberá anotarse:

1. Nombre y Apellido del interesado.
2. Firma del interesado.
3. Datos de identidad.
4. Domicilio.
5. Título habilitante.
6. Categoría.
7. Número de inscripción en el Registro establecido por la Ley Provincial N° 4048, Artículo 7 o en el Registro de la Ley Provincial N° 5140, Artículo 7.
8. Número de Clave Única de identificación Tributaria (C.U.I.T.) y de Ingresos Brutos.-

ARTICULO 53°.- Registro especial de Empresas Constructoras e Instaladoras: Las Empresas Constructoras e Instaladoras serán inscriptas en el Registro Especial de Empresas Constructoras e Instaladoras que llevará la sub. Dirección de Obras Particulares, en el que se anotará:

1. Nombre de la Empresa.
2. Nombre y apellido de las personas que constituyen la Empresa.
3. Firma de la Empresa o de sus componentes.
4. Nombre y apellido del Representante Técnico.
5. Título habilitante del Representante Técnico
6. Categoría del Representante Técnico
7. Datos de identidad de los anteriores.
8. Domicilio de los anteriores.
9. Número de inscripción del Representante Técnico en el Registro establecido por la Ley Provincial N° 4048, o en de la Ley Provincial N° 5140.
10. Número de Clave Única de identificación Tributaria (C.U.I.T.) y de Ingresos Brutos y de cada integrante.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 54°.- Exigencias para la inscripción en los registros: La inscripción de los Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras en los respectivos Registros, deberá ser solicitada por nota SELLADA dirigida al Sub Director de Obras Particulares, debiendo presentarse en oportunidad de ser exigida, la documentación necesaria y en especial los títulos y habilitaciones profesionales de acuerdo a las leyes provinciales vigentes. Esta documentación será devuelta a los interesados.-

ARTICULO 55°.- Domicilio de Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras: Los domicilios legales de Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras deben estar situados dentro del Partido de la Ensenada de Barragán y cualquier cambio deberá ser comunicado a la Sub Dirección de Obras Particulares dentro de los diez días de producido.-

ARTICULO 56°.- Reinscripciones anuales de los Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras: Para poder actuar como tales los Directores Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras, deberán abonar la patente anual o derechos que fije la Ordenanza General Impositiva en vigencia.-

ARTICULO 57°.- Cambio de Profesionales: El propietario de una obra en ejecución, puede disponer el cambio de Profesionales para lo cual bastará que lo comunique a la Sub Dirección de Obras Particulares por nota que firmará juntamente con el o los nuevos Profesionales designados. Éste o éstos deberán proceder a firmar toda la documentación del expediente de obra y acompañar la desvinculación del Colegio respectivo.

En la misma forma podrán proceder las Empresas Constructoras e Instaladoras con respecto a su Representante Técnico.

En ambos casos la Sub Dirección de Obras Particulares notificará al o los Profesionales salientes que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca este Código en caso de infracciones comprobadas.

A los efectos de constatar el estado de los trabajos se efectuará una inspección previa y se requerirá la intervención certificada de los Colegios Profesionales que correspondan.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 58°.- Retiro de él o los Profesionales: Los Profesionales de una obra pueden desligarse de ésta haciéndolo saber por nota a la Sub Dirección de Obras Particulares y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, la Sub Dirección de Obras Particulares, previa inspección, exigirá del Propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el o los Profesionales que proponga en su reemplazo.-

ARTICULO 59°.- Responsabilidad del Propietario, Director Técnico, Constructor y Empresa Constructora: El Propietario y Constructor o Empresa Constructora juntamente con su Representante Técnico, son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor.

El Constructor o Representante Técnico de la Empresa Constructora será responsable de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de precauciones.

De las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción, o de vicio de suelo o por el uso de materiales de mala calidad, serán responsables el Constructor o Representante Técnico de la Empresa Constructora y el Director Técnico hasta dos (2) años después de extendido el final de obra. Vencido dicho término el final será irrevocable.-

ARTICULO 60°.- Instalaciones que afecten a linderos: El profesional actuante en una obra deberá tomar los recaudos necesarios a fin de no provocar ningún tipo de molestias a la propiedad lindera con instalaciones que produzcan vibraciones, ruidos, frío, calor o humedad.

La Sub Dirección de Obras Particulares queda facultada a requerir precisiones en caso de que aparezcan dudas, o no este debidamente aclarado en la documentación técnica respectiva, modificaciones o instalaciones complementarias.-



Honorable Concejo Deliberante



CAPITULO TERCERO

De la inspección de las obras

ARTICULO 61°.- Acceso de los inspectores a las fincas: Los Profesionales, Constructores, Capataces, Propietarios o Inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar su tarea a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existieran, con el auxilio de la fuerza pública.-

ARTICULO 62°.- Presencia del Profesional en obra: Toda vez que el Inspector lo requiera con determinación de hora al efecto, el Profesional y/o Constructor tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito con una anticipación no menor de tres días.-

ARTICULO 63°.- Existencia de documentación en obras: En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del Inspector, los planos aprobados siguientes: generales, de detalle si los hubiera y de estructura.-

ARTICULO 64°.- Inspección previa: Antes de expedirse la Sub Dirección de Obras Particulares dispondrá la realización de una inspección previa en la que constará las condiciones en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificación existente así como el estado de habitabilidad y estabilidad de los muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.-

ARTICULO 65°.- Inspecciones parciales: La Sub Dirección de Obras Particulares, por intermedio de los inspectores de obras, podrá realizar inspecciones en la obra cuando ésta lo crea necesario, sin previo aviso a los interesados.-

ARTICULO 66°.- Inspección final: Dentro de los quince días de terminada una Obra el Director Técnico, o a falta de éste el Propietario, deberá solicitar la inspección final en la Sub Dirección de Obras Particulares, o si ésta comprobara la finalización de los trabajos intimará a los mismos al inicio del trámite del Certificado Final de Obras.



Honorable Concejo Deliberante



Sólo podrá certificarse el Final de Obras en caso de que el proyecto se haya efectuado de acuerdo a las prescripciones de este Código y cuando se adjunten las constancias de: Final de las instalaciones eléctricas y/o electromecánicas, Certificación otorgada por ABSA donde conste la conexión de aguas y cloacas, Certificado de cumplimentación de normas profesionales, Certificación final del Cuerpo de Bomberos, Planilla de declaración jurada de valuación inmobiliaria intervenida por el Departamento de Catastro Municipal, Planos definitivos o Según Obra del inmueble en CD, como así también se deberá tener construida la vereda según la Ordenanza N° 2540/00.-

ARTICULO 67°.- Inspección de obra inconclusa: El Propietario puede solicitar por escrito, o, la Sub Dirección de Obras Particulares podrá otorgar de oficio agregado al expediente de construcción, la realización de la inspección de obra inconclusa. Ésta solo se certificará como final precario de obra inconclusa, en el caso de que la obra reúna condiciones tales que resulte posible la habilitación total o parcial para los fines previstos y su construcción se haya efectuado de acuerdo a las exigencias de este Código. En caso contrario se aplicará lo indicado en el Artículo 32° sobre obra paralizada.

En aquellos casos en que la obra conste de varias unidades de vivienda, a solicitud del Propietario, se podrá otorgar, previa inspección, un certificado de final parcial por los locales que comprenda la unidad de vivienda terminada.-

CAPITULO CUARTO

De las infracciones y penalidades

ARTICULO 68°.- Efectos de las penalidades: La aplicación de las penalidades que establece este Código no exime a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaran. Las infracciones no previstas en el presente Capítulo, serán penadas con multas de hasta el límite máximo que establezca la Ley Orgánica de las Municipalidades vigente en el momento de la sanción y según corresponda a juicio del Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 69°.- Obras sin permiso: La Sub Dirección de Obras Particulares ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso.



Honorable Concejo Deliberante



Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse el 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 cuyo caso se aplicará lo establecido en el Artículo 76°.

Si se comprobara que pese a la paralización, las obras han continuado, los responsables se harán pasibles de las penalidades establecidas en el Artículo 75°, por cada incumplimiento y con carácter acumulativo y exento de cualquier tipo de condonación.-

ARTICULO 70°.- Penalidades por obras sin permiso: Cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso, se aplicarán las siguientes penalidades:

a) Al Propietario: pago de los derechos y multa que correspondiera de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza Impositiva vigente. Esta multa debe aplicarse en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la obra.

El propietario de una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño está obligado a presentar en la Sub Dirección de Obras Particulares el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este Código especifica para la solicitud de permisos de construcción.

En este caso la presentación del expediente tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo de la Sub Dirección de Obras Particulares y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

b) Al Director Técnico, Constructor, Empresas Constructoras, Empresas Instaladoras: se labrará acta de comprobación aplicando las siguientes sanciones:

6 (seis) meses de suspensión la primera vez.

1 (un) año de suspensión la segunda vez.

Suspensión definitiva, la tercera vez.

Estas sanciones, así como las debidas a inexactitudes o datos falsos de la documentación destinada a un expediente de obra, serán elevadas sus actuaciones al Juzgado de Faltas Municipal. Asimismo, si la Sub Dirección de Obras Particulares lo considera necesario, se informará al Colegio Profesional correspondiente de las infracciones cometidas por el Profesional actuante y de la resolución tomada por esta Sub Dirección.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 71°.- Demolición de obras o retiros de instalaciones en contravención: Cuando en una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada, sin permiso, se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de línea municipal que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este Código, se intimará al Propietario para que dentro de las 48 horas de notificado, inicie la demolición de las partes afectadas o retiro de las instalaciones, sin perjuicio de ordenarse simultánea 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 a la importancia de los mismos.
El Propietario intimado no tiene ningún derecho de reclamo por perjuicio que estas medidas puedan ocasionarle.-

ARTICULO 72°.- Incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados: Cuando la demolición o retiro intimados, de las partes en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de trabajos de seguridad intimados, no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo 71°, el Departamento Ejecutivo, previo informe de la Sub Dirección de Obras Particulares, podrá disponer sean ejecutados por administración y a costo del Propietario, tanto la demolición, como los trabajos intimados.

CAPÍTULO QUINTO

Proyecto y ejecución de las obras

SECCIÓN PRIMERA

De las zonas

ARTICULO 73°.- De la división en zonas de edificación: Estarán determinadas por lo establecido en la Ordenanza 977/83 y sus complementarias y Ordenanza 2479/00, vigente desde febrero de 2002, de uso de suelo.-



SECCIÓN SEGUNDA

De los cercos provisorios y ocupación de la vía pública

ARTICULO 74°.- Obligación de colocar cercos provisorio: Es obligatoria la colocación, en la vereda de un cerco provisorio, en toda la extensión del frente, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito. Este cerco no podrá instalarse sin haberse iniciado antes el correspondiente expediente de obra.

Cuando los trabajos a efectuarse fueran de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar cerco provisorio, siempre que a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.

ARTICULO 75°.- Características de los cercos provisorios:

a) Materiales: Deben construirse en tablas de madera cepillada o chapas de hierro galvanizado, en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño e incomodidad a los transeúntes.

b) Puertas: Las puertas que se coloquen deben abrirse hacia el interior del recinto, y deberán estar provistas del herraje necesario para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

c) Altura: La altura de los cercos será de dos (2) metros como mínimo.

d) Ubicación: El cerco debe ubicarse a una distancia máxima de la línea municipal, igual a la mitad del ancho de la vereda.

e) Vereda: Fuera del cerco provisorio la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.

f) En las obras en construcción que se realicen en terrenos esquineros los cercos provisionales permitirán la perfecta visibilidad de los cruces de calles, como relación a la orientación del tránsito.-

ARTICULO 76°.- Pago de los derechos de ocupación de la vía pública:

Los derechos de ocupación de la vía pública, serán abonados de acuerdo a la Ordenanza General Impositiva vigente y por el plazo indicado en el Artículo 11 inciso a), apartado 3°, sin perjuicio de solicitar nuevos plazos de ocupación de la vía pública, o cuando la Sub Dirección de Obras Particulares compruebe que se ha vencido el plazo estipulado, cobrándose nuevos derechos de acuerdo a la Ordenanza General Impositiva vigente.



Honorable Concejo Deliberante



Se entiende que el área excedente, de los límites libre de gravamen permitidos por la Ordenanza General Impositiva pagará derechos de ocupación.-

ARTICULO 77°.- Plazos de ocupación de la vía pública: En caso de no cumplimentarse lo establecido en el Artículo 11 inciso a) apartado 3°, se comenzará a computar el plazo de ocupación de la vía pública a los cinco días hábiles de otorgado el permiso de construcción, y por el lapso que estime la Sub Dirección de Obras Particulares.-

ARTICULO 78°.- Ocupación de la vía pública con el cerco provisorio mayor que la admitida normalmente: En casos justificados, y a solicitud del interesado, la Sub Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la colocación de la valla durante mayor tiempo a mayor distancia de la línea municipal que la que establece este Código.

Se indicará en planos la línea de cercos y su ubicación con respecto a los árboles existentes.

Cuando las obras en construcción impidan el uso de acera por los transeúntes, éstas serán reemplazadas por pasarelas de madera, cuyo ancho será de 80 centímetros desde el cordón de aquellas, estarán previstas de barandas sobre el lado que da a la calle y dispondrán de un adecuado señalamiento, inclusive durante las horas de la noche.-

ARTICULO 79°.- Prohibición de colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio: Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio que establece el Artículo 82° de este Código.-

ARTICULO 80°.- Ocupación autorizada y excepcional de la vía pública con materiales y maquinarias: La Sub Dirección de Obras Particulares queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado en el Artículo anterior, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. Para el caso del uso de contenedores registrará la Ordenanza N° 2801/02.

Estas excepciones sólo pueden acordarse durante períodos máximos de 48 hs, debiendo abonarse, previamente, el derecho por ocupación de la vía pública que establece la Ordenanza General Impositiva.-



ARTICULO 81°.- Ocupación no autorizada de la vía pública

con materiales o herramientas: La colocación no autorizada de materiales o herramientas en la vía pública y fuera de la valla provisoria está penada con las multas que establece este Código; sin perjuicio de ello, la Sub Dirección de Obras Particulares queda autorizada para retirar previo inventario, los materiales o maquinarias que se encuentren en contravención a estas disposiciones.

Los Propietarios de dichos materiales, podrán recuperarlos previo pago de los derechos de ocupación de la vía pública y de la correspondiente multa, dentro de un plazo máximo de cinco días de retirados, pasado el cual, se admitirá que aquellos renuncian a los mismos, no pudiendo reclamar posteriormente indemnización alguna ni resarcimiento del valor de aquellos.

Dentro del plazo máximo de 48 horas de retirados los materiales o maquinarias, deberá notificarse al Propietario. La notificación se hará mediante carta certificada o cédula.

Dichos materiales deben ser empleados por la Municipalidad en obras de utilidad pública.

La Municipalidad no se hace responsable por los deterioros que pudieran sufrir las maquinarias o materiales retirados al ser trasladados al depósito o durante su permanencia en el mismo.

ARTICULO 82°.- Protección de la vía pública, predios

linderos y personas o cosas: La Sub. Dirección de Obras Particulares podrá exigir cualquier previsión en resguardo de la seguridad de personas y/o cosas en vía pública y de predios linderos según las disposiciones que se detallan:

Protecciones a la vía pública: cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida que resulta de la suma de distancia entre la fachada y el cerco provisorio y la altura de dicho cerco.

Protección permanente: Se ejecutarán bandejas en forma horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00 m medidas desde la fachada.

Protecciones a predios linderos: Serán protegidos con protecciones permanentes y/o móviles, con características iguales a lo descrito en el párrafo anterior. La saliente máxima no excederá el 20 % del ancho de la finca lindera.

Se colocará sobre la losa ubicada sobre piso bajo, a no menos de 2,50 m de altura sobre la acera y se extenderá por sobre todo el ancho de la parcela, no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera del cerco provisorio y se retirarán cuando se terminen los trabajos en la fachada.



Se podrán utilizar como protecciones móviles pantallas verticales hasta los 2 (dos) niveles de altura en una obra en ejecución. En caso que la obra supere este número de niveles serán protecciones permanentes. Se podrá retirar al quedar concluido el revoque exterior del muro divisorio o privativo lindero.

Si por alguna razón la obra se paraliza por más de dos (2) meses, las protecciones serán retiradas.-

SECCIÓN TERCERA

De los letreros al frente de las obras

ARTICULO 83°.- Obligación de colocar letreros al frente las obras: Es obligatoria la colocación de un letrero al frente de toda obra con las características especificadas en el Artículo 84° y el Anexo II de este Código. La falta de observancia a las disposiciones de esta exigencia hará pasible al Constructor y/o Empresa Constructora al pago de las multas que establece el mismo, sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.

ARTICULO 84°.- Características de los letreros al frente de las obras:

- a) Dimensiones: 0,50 m por 0,70 como mínimo.
- b) Leyendas obligatorias
 1. Nombre del o /los Profesionales Proyectista o Director Técnico
 2. Domicilio y matrícula provincial y municipal de los anteriores según corresponda
 3. Nombre del Constructor, Empresa Constructora y Representante Técnico
 4. Domicilio, categoría, matrícula provincial y municipal de los anteriores según corresponda.
 5. En el ángulo superior derecho figurará: Letra, número y año del respectivo expediente de construcción.-

ARTICULO 85°.- Letreros de subcontratistas y proveedores: Los letreros de las Empresas y Gremios subcontratistas y comercios proveedores de los materiales utilizados en la obra, pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquél, especialmente en sus dimensiones mínimas, quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en la Ordenanza General Impositiva.-



ARTICULO 86°.- Letreros con leyendas en desacuerdo: En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de las personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión.

En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres días, sin perjuicio de aplicarse lo prescripto en el última párrafo del Artículo 88° de este Código.-

SECCIÓN CUARTA

De los andamios

ARTICULO 87°.- Generalidades sobre andamios: La construcción de andamios estará a cargo del Constructor de la Obra. Su diseño y ejecución será supervisado por el Director Técnico, quien verificará las condiciones de los materiales componentes y las características constructivas.

El material de andamios y sus accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Los montantes de los andamios tubulares apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las indicaciones de nomenclatura, señalización, alumbrado y bocas de incendio o algún otro elemento del equipamiento urbano. Tales elementos se protegerán para su perfecta conservación y uso. En caso que sean volados sobre la vía pública la altura mínima sobre la vereda será de 2.70 metros.

El andamio será quitado a las 24 hs. de concluidas las obras o en un plazo de 15 días después de paralizadas, salvo en aquellos casos en que la paralización salvo en que la paralización fuera impuesta por circunstancias de fuerza mayor (sentencia judicial, orden municipal, etc.

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. -

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. -

ARTICULO 88°.- Andamios suspendidos o volados: Se permitirán los andamios suspendidos o volados sobre la vía pública siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesarias debiendo ser metálicos sus tirantes de suspensión. Su altura mínima sobre la vereda será de tres metros.-



ARTICULO 89°.- Andamios especiales: Cuando se trate de levantar andamios especiales o andamios destinados a determinadas obras como torres, cúpulas, chimeneas, monumentos, el Director Técnico deberá presentar para su aprobación, planos de detalles y si la Sub Dirección de Obras Particulares lo juzga necesario, los cálculos correspondientes. –

ARTICULO 90°.- Montacargas en la vereda: En las construcciones de pisos altos nuevos o sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda.

Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y su saliente sobre la línea de edificación, no será mayor que la permitida para las vallas provisorias.

Las torres para grúas, guinches y un montacargas usadas para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

Serán rígidamente armados, sin desviación, ni deformación de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Queda prohibido unir con clavos o ataduras de alambre.

El permiso para su instalación se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobase que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público u otra clase de perjuicios.-

ARTICULO 91°.- Protección de techos, patios, vía pública, claraboyas y aberturas: Deberán tomarse precauciones adecuadas en obras en previsión de la caída de materiales a: techos, patios, vía pública, claraboyas, etc., tanto pertenecientes a fincas linderas como propias.

Toda abertura practicada entre pisos o muros y que ofrezcan algún peligro, será protegida para evitar la caída de personas o materiales.

En caso de incumplimiento, se procederá a la paralización de la obra, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

SECCIÓN QUINTA

De las demoliciones

ARTICULO 92°.- Precauciones generales en las demoliciones: Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública.



Honorable Concejo Deliberante



Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública fuera del espacio limitado por el cerco provisoria que establece el artículo 79° de este Código.

El Profesional responsable presentará un plan de demolición que contenga las areas a ejecutar indicando secuencia y detalle de los trabajos a realizar.

Deberá ejecutar por su cuenta los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aún cuando no estuvieran expresamente determinadas en este Código.-

ARTICULO 93°.- Demoliciones peligrosas: En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el Constructor colocará las señales necesarias y dispondrá, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.-

ARTICULO 94°.- Demoliciones en bloques: Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de cuatro metros. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por los bloques, con excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.-

ARTICULO 95°.- Puntales de seguridad: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos 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 Sub Dirección de Obras Particulares no obstaculice el tránsito y distará no menos de 1,00 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.-

ARTICULO 96°.- Aislamiento del polvo de las demoliciones: No se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo para evitar las molestias que se originen a la vecindad. La Sub Dirección de Obras Particulares podrá prescindir de esta exigencia cuando la demolición sea de pequeña magnitud o no ofrezca tales inconvenientes.-

ARTICULO 97°.- Limpieza de la vía pública: Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 98°.- Riego obligatorio de las demoliciones:

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del área afectada para evitar el levantamiento de polvo.-

ARTICULO 99°.- Chapas, marcas y soportes aplicados en edificios a demoler:

a) Por la demolición afectada a chapas de nomenclatura de calles, numeración u otras señales de carácter público. El Constructor deberá:

1. Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.

2. Asegurarla definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.

3. Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos, riendas de cables u otros servicios públicos, el Constructor deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente, la fecha del aviso.-

ARTICULO 100°.- Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos:

Los servicios de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio público deberán ser puestos fuera de uso, previo al comienzo de los trabajos de demolición.-

ARTICULO 101°.- Demoliciones terminadas:

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieren quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tiranterías de techos y entrepisos en los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada.-

ARTICULO 102°.- Demolición de muros divisorios:

Para demoler un muro divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lidera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados que afecte y sin empapelar y de sólo dos metros de altura en los patios.-



ARTICULO 103°.- Demoliciones paralizadas: Cuando una demolición haya quedado suspendida por más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación.

Cuando una demolición lleve seis meses de paralizada, la Sub Dirección de Obras Particulares exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones inherentes a cercos y veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesarias; en caso contrario, podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.-

ARTICULO 104°.- Prohibición de demoliciones: La Sub Dirección de Obras Particulares no atenderá la solicitud para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción, que no estén acompañados de planos de la nueva construcción o ampliación, salvo los casos de que razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.-

ARTICULO 105°.- Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas: Queda a salvo el derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios cuando lo exijan razones de salubridad, seguridad pública e higiene, en la forma prevista en las Ordenanzas vigentes.-

SECCIÓN SEXTA

De los terraplenes y excavaciones

ARTICULO 106°.- Rellenamiento de terrenos: Los terrenos bajos, pantanosos e inundables deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que fije la Sub Dirección de Obras Particulares en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética.

Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.-

ARTICULO 107°.- Ejecución de terraplenamiento: El terraplenamiento se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 108°.- Infracción a las disposiciones sobre terraplenamientos de terrenos: Los propietarios de los terrenos afectados por el Artículo 112°, en caso de no cumplimentar la intimación de la Sub Dirección de Obras Particulares se harán pasibles de la aplicación de multas que correspondan, sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y cuenta del Propietario.-

ARTICULO 109°.- Ejecución de los desmontes: Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Sub Dirección de Obras Particulares., la cual podrá exigir la intervención de un Profesional matriculado, cuando por razones técnicas lo estime necesario.

El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

El Propietario que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia el terreno natural deberán 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 de un metro bajo el nivel del cordón del pavimento.-

ARTICULO 110°.- Excavaciones que afecten a linderos o la vía pública: Cuando se realice una excavación, deberá preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación. No podrá profundizarse la excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional matriculado.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.-

ARTICULO 111°.- Excavaciones peligrosas: Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable 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. -



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 112°.- Protección contra accidentes en excavaciones: A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares, en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida.-

ARTICULO 113°.- Materiales provenientes de excavaciones: Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones.-

SECCIÓN SÉPTIMA

De la línea, el nivel y las ochavas.

ARTICULO 114°.- Fijación de la Línea Municipal de Edificaciones: Se deberá fijar con exactitud la línea municipal de edificación la cual estará debidamente graficada en la documentación técnica respectiva presentada por el Profesional actuante.

En caso de existir dudas se deberá presentar la correspondiente documentación avalada por un Profesional de la Agrimensura.-

ARTICULO 115°.- Fijación del Nivel: La nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desagüe a la vía pública.

El nivel de vereda será determinado por la Sub Dirección de Obras Particulares, únicamente en el caso que las construcciones se realicen sobre calle de tierra y que exista un proyecto de pavimento de las mismas.-

ARTICULO 116°.- Ochavas: Fijase como línea de edificación en las esquinas de las calles, las ochavas correspondientes. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

Cuando el ángulo sea superior a 135 grados, se suprimirá la ochava. Tendrán 3,00 como mínimo.-

ARTICULO 117°.- Ochavas curvas: En los casos que proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.-

ARTICULO 118°.- Columnas en ochavas: Cuando por razones estructurales o estéticas se ubique columna en la intersección de las líneas municipales, la ochava tendrá como mínimo 5,00 m y el solado del área afectada estará a igual nivel que el resto de la vereda. Se preverá dimensionado de la columna con carga de impacto.-



Honorable Concejo Deliberante



SECCIÓN OCTAVA

De la cimentación

ARTICULO 119°.- Generalidades sobre los cimientos: Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deberán ser protegidas contra la acción de las aguas subterráneas. Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas, vigas, plateas o pilotes de hormigón armado, de acuerdo a las características y módulo de resistencia del terreno en la zona a fundar.

El Profesional a cargo de la Dirección Técnica de la obra a realizarse deberá adoptar bajo su exclusiva responsabilidad la cimentación adecuada a las características del terreno, de los materiales a emplear, dimensionado de la estructura y precauciones a adoptar para con edificios linderos.

Casos no previstos, motivados por nuevos sistemas constructivos, deberán ser sometidos a la aprobación de la Sub Dirección de Obras Particulares. -

ARTICULO 120°.- Dimensiones mínimas de los cimientos: Las bases de cimentación de muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zapatas necesarias para que la presión por ellos transmitida al terreno de fundación no exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos. Todo cimiento tendrá un espesor superior por lo menos en medio ladrillo, al del muro o tabique que descansa sobre él. En ningún caso la altura del cimiento podrá ser menor de 0,10 m.-

ARTICULO 121°.- 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, deberá tenerse en cuenta a la influencia relativa de una con otra.-

ARTICULO 122°.- Bases de fundación 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. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.-



ARTICULO 123°.- Fundaciones especiales en el proyecto de estructuras pesadas: Cuando se trate de estructuras pesadas se deberá realizar obligatoriamente un estudio del suelo. El reconocimiento del subsuelo se efectuará sobre toda el área que ocupará la estructura mediante la ejecución de sondeos y excavaciones que permitan una clara identificación de los estratos que puedan resultar afectados por las cargas impuestas por la estructura.-

SECCIÓN NOVENA

De los cercos y veredas

ARTICULO 124°.- Obligación de construir y conservar los cercos y veredas: Todo propietario de un terreno baldío o edificado con frente a la vía pública queda obligado a construir cerco que divida la propiedad privada, la pública y la vereda de calle.

ARTICULO 125°.- Características de los cercos y veredas: Los cercos y veredas deberán construirse de acuerdo a lo que prescribe la Ordenanza N° 2540/00. estando obligado el Propietario al mantenimiento y conservación de los mismos, libre de yuyos y malezas.

ARTICULO 126°.- Demolición y reconstrucción de cercos y veredas: La inspección podrá ordenar la demolición o retiro y la inmediata construcción de cercos y veredas de acuerdo a lo que se estipula en cada caso para las características de la vía pública en que se halle ubicado el terreno.

ARTICULO 127°.- Nivel y pendiente de las veredas: En las calles pavimentadas el nivel será el que fije el cordón del pavimento, debiendo tener una pendiente transversal de 1,5 por ciento.-

ARTICULO 128°.- Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas: Cuando hubiera diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12% y en ningún caso por medio de escalones. Esa transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentra la vereda no reglamentaria.-



ARTICULO 129°.- Caños de desagües: Los desagües de los techos y albañales verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento. Cuando se trate de calles pavimentadas, el caño de desagüe deberá llevar el aparato desratizador reglamentario.-

ARTICULO 130°.- Iluminación de sótanos a través de la vereda: Los sótanos que se extiendan bajo el subsuelo de la vereda. Podrán ser iluminados mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones máximas no podrán ser mayores de 0,20 por 0,20 m. Estos se apoyarán en marcos rígidos de fundición de hierro o de hormigón armado.-

ARTICULO 131°.- Acceso a los sótanos a través de la vereda: Se admitirá la colocación en las veredas de puertas de acceso a sótanos siempre que las mismas no ofrezcan peligro alguno al tránsito por la vereda. No tendrán un ancho mayor que el admitido en el Artículo 147, inciso b) apartado 1°.-

ARTICULO 132°.- Huecos para árboles: En las veredas se deberá dejar sin embaldosar un cuadrado de 0,80 m. por 0,80 m. a 0,20 m. del cordón del pavimento, en correspondencia con cada árbol. Los bordes huecos deberán protegerse con un cordón de 0,07 m de espesor mínimo, que podrá construirse con ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla del color del mosaico.

El cordón no podrá sobrepasar el nivel de la vereda.

Estos huecos deberán dejarse a cinco metros de distancia, uno de otro, aún cuando no haya arbolado.-

ARTICULO 133°.- Obligación de plantar árboles: Frente a todo predio edificado o baldío es obligación del propietario la plantación de árboles, quien podrá solicitar a la Municipalidad el asesoramiento sobre el ejemplar arbóreo apropiado, que no produzca afecciones alérgicas y de hojas caducas. El tronco del árbol más cercano a la esquina no rebasará la prolongación de la línea de ochava.-



SECCIÓN DÉCIMA

De las fachadas

ARTICULO 134°.- Fachada principal detrás de la línea municipal: La línea de fachada queda regulada por la Ordenanza de Uso del Suelo en sus artículos sobre “Retiros de Frente” y sus eventuales modificaciones.-

ARTICULO 135°.- Medidores en cercos y muros de fachadas: Sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones generales y la de los medidores individuales destinados a servicios tales como electricidad, gas, telefonía etc., debiendo guardar armonía con la composición de la fachada o muros visibles desde la vía pública. Los caños de ventilación de cloacas, pozos sépticos o de cualquier otra naturaleza en caso de requerirse su sobre elevación estarán a más de 3,00 m del plano de la fachada; bajo ningún concepto se colocarán sobre la línea municipal.-

ARTICULO 136°.- Línea divisorias de fachadas linderas: En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con las propiedades linderas, permitiéndose perfilar las cornisas, siempre que el miembro inferior de ésta, se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.-

ARTICULO 137°.- Agregados a las fachadas: Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas de negocios o particulares, defensas o barrotes que puedan ofrecer peligro a los transeúntes. En las fachadas principales, no podrán colocarse aparejos, ménsulas, guinches u otros dispositivos similares.-

ARTICULO 138°.- Salientes en las fachadas: Balcones, Marquesinas, Cornisa y análogos:

a) En los primeros 3.00 m de altura, medidos desde la cota de nivel de vereda: Solo se permitirá sobresalir elementos de la fachada tales como umbrales, antepechos, dinteles u ornamentos en no mas de 0.05 m. A diferencia de las arterias que conforman el Distrito Corredor Comercial (D.C.C.), tales como La Merced-Sidotti, Horacio Cestino, Bossinga, Rivadavia-Pte. Perón y calle 122, donde se tomara como referencia la altura de 4.00 m. medidos desde la cota a nivel de la vereda.

b) Pasando los 3,00 desde la cota de piso bajo terminado, se permitirá:



Honorable Concejo Deliberante



1º) Balcones:

I) Los balcones abiertos o cerrados no podrán sobresalir más de 1,30 m. de la línea municipal.

II) Los balcones abiertos o cerrados no podrán llegar a menos de 0,60 m. de la línea medianera.

III) La superficie máxima de los balcones cerrados no puede ser mayor a $1/3$ del producto de la longitud total del frente del edificio por la saliente máxima admitida para ellos. Las superficies correspondientes a balcones cubiertos serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela y sujetos al pago de los derechos de construcción que establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

IV) Los balcones abiertos al frente pero con techo y cerramientos en ambos laterales, serán considerados balcones cerrados. Cuando falte alguna de estas condiciones el balcón debe ser considerado abierto.

V) Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 m, medidas desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre barrales resguarden de todo peligro.

VI) Se permitirá la materialización de balcones en las ochavas, cuando los mismos avancen sobre la línea municipal como máximo el 50% de la bisectriz. En el caso que dichas salientes necesiten de elementos estructurales ubicados en la intersección de las líneas municipales, tendrán como mínimo 5,00 m de longitud, cumpliendo con:

La columna deberá ser de sección circular y posea un diámetro no superior a 0,50 m.

Que exista un paso libre no inferior a 2,00 m entre la línea de ochava y la columna.

Que exista una separación entre la columna y cordón no inferior a 1,00.

Que la columna este calculada para resistir impactos por choques eventuales.

VII) A efectos de mantener la integridad de las arboledas, la Subdirección de Obras Particulares podrá reducir las salientes que corresponda a los pisos altos.

2º) Marquesinas y Toldos:

I) El saliente de las marquesinas y toldos no podrá ser mayor que hasta 1,00 m del cordón de la vereda medidos desde la línea municipal cuando se ejecuten en calles y avenidas.

II) Se proyectarán y ejecutarán observando las restricciones establecidas para los balcones en el inciso precedente.



Honorable Concejo Deliberante



III) Los materiales de los mismos se registrarán conforme a lo establecido por este Código, pudiendo la Sub Dirección de Obras Particulares atender solicitudes de innovación compatibles con lo permitido.

3º) Cornisas y elementos ornamentales:

I) Arriba de los 3,00 m de altura del nivel de vereda, podrán perfilarse con una saliente o vuelo máximo de 0,40 m

II) Las cornisas podrán perfilarse excediendo la línea divisoria entre fachadas siempre que el miembro inferior de las mismas se encuentren a no menos de 2,00 m de altura sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones linderos.-

ARTICULO 139º.- Toldos al frente de los edificios: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2,20 m sobre el nivel de vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar hasta 1,00 m del cordón de la vereda. Las telas suspendidas de los toldos se recogerán hacia el muro de la fachada y en caso de tener faldones éstos tampoco sobrepasarán la altura mínima de 2,20 m. La cubierta de los toldos podrá ser de tela, metal, plástico o similar. En caso de tela o plástico serán tratados con ignífugos. Cuando los toldos sean fijos se tratarán como marquesinas, se registrarán por lo establecido en el artículo anterior.-

ARTICULO 140º.- Largueros y soportes verticales en los toldos: Los largueros estarán a una altura mínima de 2,20 m y los soportes verticales a la misma distancia entre sí y a 1,00 m del cordón del pavimento de la calzada como mínimo y en ningún caso el toldo y los soportes se colocarán en forma que alcancen a los troncos cuando existan árboles. Los soportes verticales y los largueros serán de sección circular.-

ARTICULO 141º.- Toldos en ochava, letreros en toldos y retiro de toldos y soportes: No podrán colocarse toldos con soportes verticales en las ochavas. La Municipalidad podrá exigir el retiro del toldo y sus soportes, cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial. Los letreros de anuncios permanentes de material rígido aplicados a los toldos, sólo se permitirán paralelos a la línea de edificación municipal y a una altura mínima de 2,20 m. En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclaturas y señalización oficial de las calles.-



Honorable Concejo Deliberante



SECCION UNDECIMA

De la altura de los edificios

ARTICULO 142°.- Altura máxima de fachada: La altura máxima de los muros de fachadas de los edificios será la que resulte de aplicar (Fot/Fos) lo establecido al respecto en la Ordenanza de Uso del Suelo. Ver Ordenanza 977/83 y sus complementarias. Ordenanza 2479/00 y sus eventuales modificaciones.-

SECCION DUODECIMA

De la inspección de las obras

ARTICULO 143°.- Definiciones - Clasificación de los locales:
Clasifiquense los locales en la siguiente forma:

Definiciones:

Definase como "local" a todo espacio cubierto o semicubierto habitable, capaz de contener actividades humanas referidas al uso específico y que cumpla con condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene.-

Clasificaciones:

a) Primera clase (I - Habitables):

Dormitorios principales y secundarios, comedores principales, comedores de diario, estares, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, locales únicos y de usos múltiples (LUM) destinados a usos permitidos en la zona y todos aquellos análogos que a criterio de la Sub Dirección de Obras Particulares puedan considerarse como similar condición.-

b) Segunda clase (II - Dependencias):

Cocinas, kitchinettes, cuartos de baño, lavaderos, toilette, vestuarios colectivos, y aquellos que requieran de instalaciones sanitarias para su empleo o sean estas de provisión y distribución de aguas y desagües y análogos que a criterio de la Sub Dirección de Obras Particulares puedan considerarse como similar condición.-



c) Tercera clase (III - Transitoria y Auxiliar):

Áreas y anexo dependientes de locales destinados a contener actividades complementarias, siempre que conformen con éstas una sola unidad de uso. Sala de espera anexas a oficinas, halles de estancia, porterías, pasajes, corredores, escaleras principales que sirvan a unidades funcionales con ascensor, escaleras secundarias, depósitos familiares, vestidores, guardarropas, bauleras comunes, guarda coches privados y colectivos, y análogos que a criterio de la Sub Dirección de Obras Particulares puedan considerarse como similar condición.-

d) Cuarta Clase (IV - Local Comercial y Productivo)

Áreas y anexos donde se defina como uso específico Local Comercial y Productivo, para lo cual ha sido proyectado y se indicará que el local será apto solamente para “Actividad Permitida en al Zona”.

La superficie mínima “Local Comercial” será de 20 m² cuando sea un espacio único y con apoyo sanitario.

Cuando se presente un local comercial y/o servicios que conformen una unidad con áreas y anexos a la actividad central la superficie mínima será de 12 m²

Sus condiciones de iluminación y ventilación serán establecidas para este tipo de espacios y se computarán un (2) habitantes a los efectos del cálculo de la densidad.-

ARTICULO 144°.- Definición de otros Locales: Sótano, Semisótano y Entrepiso: A los efectos de interpretar lo establecido en este artículo, se entenderá por:

a) Sótano: todo local cuya altura libre (cota superior), cielorraso, losa., etc. esté más de la mitad por debajo de la cota de nivel un de patio, terreno natural en planta baja o acera, adyacentes.

b) Semisótanos: todo local cuya altura libre (cota superior), cielorraso, losa, etc., sobresalga por lo menos la mitad de ella por sobre el nivel de un patio, terreno natural o fondo en planta baja o acera, adyacentes.

c) Entrepiso: local con solado a nivel superior de otro local que ocupa, sirviéndolo y del que depende funcionalmente. No podrá tener una superficie equivalente al ambiente sobre el cual sirve y en ningún caso podrá constituir una unidad funcionalmente separable de aquella que le de origen.

La ubicación de locales de Primera Clase (I - habitables), de Segunda Clase (II - Dependencias), de Tercera Clase (III - Transitoria y Auxiliar) y Cuarta Clase (IV - Local Comercial y Productivo) en tales niveles estará condicionada a las medidas que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural.



ARTICULO 145°.- Atribución de la Sub Dirección de Obras Particulares 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 Sub Dirección de Obras Particulares podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio y clasificar por analogía cualquier local no incluido en el Artículo 159, como también podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura o alteren su condición.

Cuando se presenten casos que conformen nuevas unidades habitables no identificables con las morfologías, zonificaciones, tecnología y materiales a utilizar, no reconocidos por este Código, podrá solicitarse la Factibilidad del Proyecto, el cual será evaluado por las áreas competentes.

ARTICULO 146°.- Altura mínima de los locales - Generalidades sobre altura mínima de locales:

a) Locales de Primera clase (I - Habitables)

Ubicados en planta baja, primer piso y siguientes:

- Altura libre mínima 2,60 m.
- En caso de cubiertas y cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio, debiendo tener el punto mas bajo, como mínimo 2,40 m.

b) Locales de Segunda clase (II - Habitables)

Ubicados en planta baja, primer piso y siguientes:

- Altura libre mínima 2,40 m.
- Los locales baños (secundarios, toilettes, etc) ubicados en espacios preexistentes y en proyectos con destino de vivienda unifamiliar y multifamiliar, podrán tener una altura menor, siendo ésta de 2,10 m. como mínimo.

c) Locales de Tercera clase (III - Transitoria y Auxiliar):

Ubicados en planta baja, primer piso y siguientes:

- Altura mínima 2,40 m.
- Altura libre mínima 2,10 m para locales de hasta 8 m².
- Altura libre mínima 2,40 m para locales de más de 16 m² y hasta 30 m².
- Altura libre mínima 3,00 m para locales de 30 m² y hasta 75 m².
- Altura libre mínima 3,50 m para locales de 75 a 200 m².
- Altura libre mínima 4,00 m para locales de más de 200 m².



d) Locales de Cuarta clase (IV - Local Comercial y Productivo)
Ubicados en planta baja, primer piso y siguientes:

- Altura libre mínima 2,50 m para locales de hasta 15 m²:
- Altura libre mínima 2,70 m para locales de hasta 30 m²:
- Altura libre mínima 3,00 m para locales de hasta 75 m²
- Altura libre mínima 3,50 m para locales de hasta 100 m²
- Altura libre mínima 4,00 m para locales de más de 100 m²: .

ARTICULO 147°.- Altura mínima de otros locales: Sótano, Semisótano y Entrepiso.

a) Locales de Primera clase (II)

Ubicados en sótanos y semisótanos

- Altura libre mínima 2,70 m.
- En caso de cubiertas y cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio, y el punto mas bajo, como mínimo será de 2,40 m.

b) Locales de Segunda clase (I)

Ubicados en sótanos y semisótanos

- Altura libre mínima 2,60 m.
- En caso de cubiertas y cielorrasos inclinados, esta altura se tomará como promedio, y el punto mas bajo, como mínimo será de 2,30 m.

c) Locales de Tercera clase (III)

Ubicados en sótanos y semisótanos

- Altura libre mínima 2,50 m.
- En caso de cubiertas y cielorrasos inclinados, esta altura se tomará como promedio, y el punto mas bajo, como mínimo será de 2,20 m.

d) Locales de Cuarta clase (VI)

Ubicados en sótanos y semisótanos

- Altura libre mínima 2,70 m. cualquiera sea la superficie del local.
- En caso de cubiertas y cielorrasos inclinados, esta altura se tomará como promedio, y el punto mas bajo, como mínimo será de 2,50 m.

El dintel de las aberturas de iluminación y ventilación deberá estar a un (1,00) m mínimo del nivel de la cota de patio, terreno natural en planta baja o acera, adyacentes.

Cuando los locales, cualquiera sea su clasificación se encuentren ubicados en entresijos, la altura mínima libre a adoptar será de 2,40 m. La ubicación de locales en este caso, estará condicionada a las dimensiones que se opten a fin de garantizar su iluminación y ventilación.



ARTICULO 148°.- Forma de medir la altura libre: La altura libre de un local, es la distancia que se pueda medir entre el nivel de solado terminado u el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor a $2/3$ del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima igual a 2,40 m ,excepto lo establecido en el inciso b) del Artículo N° 152 y en punto 1) del inciso c) del mismo artículo.

Para el caso de cubiertas inclinadas, se considerará la semi suma de las cotas extremas, la cual será la altura mínima menor de un local de Primera Clase (I).

ARTICULO 149°.- Áreas y lados mínimos de locales: La superficie de cada local será computada considerando un polígono correspondiente con las líneas de Eje Medianero, Eje Medianero, Línea Municipal, ejes de tabiques y muros, cuando estos dividan unidades locativas, cualquiera sea su espesor.

a) Locales de Primera Clase (I):

En cada unidad locataria que tuviera un solo local de Primera Clase (I) LUM, este no tendrá lados menores de 3,00 m y su área mínima será de 18,00 m². Si hubiera más de un local de primera clase, uno de ellos deberá tener por lo menos 12,00 m² y no tendrá lados menores de 2,50 m. El dormitorio principal deberá tener mínimo 10 m² y tendrá lados mínimos de 2,70 m excluyendo el placard. Los restantes dormitorios tendrán 6,00 m² y lados mínimos de 2,00 m.

Áreas y Lados mínimos de locales de Primera Clase (I)		
Local	Lado mínimo / M	Áreas mínimas / M ²
Comedor Principal	2,70	16,00
Comedor Diario	2,50	12,00
Estar	2,70	16,00
Dormitorio Principal	2,70	10,00
Dormitorio Secundario	2,00	6,00
Oficinas	2,70	10
Estudios/análogos	2,70	10
LUM	3,00	18,00

b) Locales de Segunda Clase (II):

Los locales de cocina tendrán un área mínima de 4,50 m² y lado mínimo de 1,50 m. Los cuartos de baños tendrán áreas y lado mínimo de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 2,50 m² y 1,50 de lado. En el caso de lavaderos, toilletes y aquellas instalaciones que requieran provisión y distribución de aguas y desagües no será inferior a 1,00 m y a 1,50 m² respectivamente.



Áreas y Lados mínimos de locales de Segunda Clase (II)		
Local	Lado mínimo / M	Áreas mínimas / M ²
Cocina	1,50	4,50
Kichinett	1,50	2,50
Cuarto de baño	1,50	2,50
Toillete	1,00	1,50
Vestuarios	1,50	4,50

c) Locales de Tercera Clase (III):

Los locales y anexo dependientes de locales destinados a contener actividades complementarias, siempre que conformen con estas una sola unidad de uso, deberán tener un área mínima de 6 m², con un lado no inferior a 2,00 m. Las salas de espera anexas a oficinas, halles de estancia y porterías, y vestidores sirviendo a in dormitorio principal serán de 4,00 m² con lado mínimo 1,50 m. Cuando sean pasajes, corredores, escaleras principales que sirvan a unidades funcionales con ascensor, escaleras secundarias, contarán con lado mínimo de 1,00 m y un área de 2,00m². Depósitos familiares, guardarropas, bauleras comunes se trate estos serán de 2,00 m² mínimo y un lado no menor 1,00 m.

Para el caso de los guarda coches privados y colectivos se contará a razón de 12,50 m² mínimos y con un lado no menor de 2,50 m.

Áreas y Lados mínimos de locales de Tercera Clase (III)		
Local	Lado mínimo / M	Áreas mínimas / M ²
Anexos y dependencias	2,00	6,00
Sala de espera	1,50	4,00
Hall	1,50	4,00
Porterías	1,50	4,00
Pasajes	1,00	2,00
Depósitos familiares	1,00	2,00
Vestidores	1,50	4,00
Guardarropas	1,00	2,00
Bauleras	1,00	2,00
Guardacoches	2,50	12,50

d) Cuarta Clase (IV - Local Comercial y Productivo)

La superficie mínima de áreas y anexos "Local Comercial" será de 20 m² cuando sea un espacio único e incluya apoyo sanitario, el mismo deberá tener un lado no inferior a 3,00 m.



Cuando se presente un local comercial y/o servicios que conformen una unidad con áreas y anexos a la actividad central la superficie mínima será de 12 m² y su lado mínimo de 2,50 m.

Sus condiciones de iluminación y ventilación serán establecidas para este tipo de espacios y se computarán un (2) habitantes a los efectos del cálculo de la densidad.

Áreas y Lados mínimos de locales de Cuarta Clase (IV)		
Local	Lado mínimo / M	Áreas mínimas / M ²
Local comercial único	3,00	20,00
Local comercial con anexos	2,50	12,00

ARTICULO 150°.- Ancho de entradas, pasajes generales o públicos, corredores o pasillos cubiertos: Una entrada, pasaje general o público, corredor o pasillo cubiertos para el caso de edificios públicos como locales comerciales, deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 2,50 m. Cuando la entrada, pasillo, paso o corredor pertenezca a viviendas multifamiliar y sea de uso privado, será de un ancho libre de 1,20 m. En el caso de entradas a guarda coches privados o colectivos no podrá ser inferior a 2,50 m. -

ARTICULO 151°.- Ventilación e iluminación de los locales: Se definen dos tipos de iluminación posible:

a) Iluminación Lateral: la que se obtiene por vanos abiertos en muros y cerramientos de un espacio cubierto o semicubierto, sin altura definida del vano respecto del piso del local.

b) Iluminación Cenital: La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o por diferencia de alturas en este, entiéndase claraboyas, lucernario, buhardillas o mansardas.-

ARTICULO 152°.- Ventilación e iluminación de locales de Primera Clase (I): Podrán ser ventilados e iluminados a través de los Espacios Libres de Ocupación y patios a saber:

- . Espacio Libre Urbano Público.
- . Espacio Libre Urbano Privado
- . Espacio Libre de Centro de manzana.
- . Patio Principal entre bloques.
- . Patios de Primera Clase solo para ventilar e iluminar los locales de edificios destinados a vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, cuya altura sea la que resulte de planta baja y un piso alto, únicamente cuando los ambientes pertenezcan a una misma unidad.



. Deberán iluminar y ventilar a espacios libres urbanos públicos y privados, espacios libres entre bloques de edificación, entendiéndose que los espacios libres estará en relación a los niveles, alturas y/o actividades que se pretendan desarrollar y los locales a los que sirva, y patios de primera clase.

. Los locales de primera clase, cualquiera sea su destino y uso, deben ventilar e iluminar a espacios libres que tendrán como mínimo 2,00 m. de ancho y 6 m² de superficie.

. En edificaciones de planta baja y hasta dos (2) niveles altos, los locales podrán iluminar y ventilar a espacios libres con un ancho libre mínimo de 3,00 m. y largo de 4,00 m, con una superficie mínima de 12 m².

. Para aquellos casos en que los locales de primera clase conformen bloques de edificación, de hasta tres (3) niveles los espacios libres entre los mismos deberán tener 24 m², contando con un ancho mínimo libre de 3,00 m. y un largo de 8,00 m.-

ARTICULO 153°.- Ventilación e Iluminación en locales de Segunda Clase (II):

. Las cocinas o los sectores de igual uso, y cuartos de baño, podrán ventilar e iluminar a espacios libres los cuales contarán con una superficie mínima de 8,00 m² y un lado mínimo de 2,00 m. o a patios de segunda clase, los cuales contarán con una superficie mínima de 4,00 m² cuyo ancho mínimo será de 1.50 m.

. Los baños y lavaderos también podrán ventilar mediante conductos adecuados a su finalidad, siempre que las superficies de los mismos no superen los 4,50 m².

. Los baños secundarios con superficie igual a 2,50 m² y lado mayor de 1,50 m., podrán ventilar mediante claraboyas. Estas tendrán una superficie útil mínima de 0,50 m².

. Un baño principal o secundario ubicado en sótanos o semisótanos no puede ventilar directamente a la vía pública, deberán hacerlo a través de un espacio libre o patio.

. Para inmuebles de más de 2 niveles de altura, se aceptará la ventilación de los baños por conducto, retirados estos a una distancia no menor de 0,60 m. de cualquier Eje Medianero o de Línea Municipal.

. Las toilettes o locales dependencias ubicadas en el espacio bajo escalera de una vivienda unifamiliar, o de vivienda multifamiliar, podrán ventilar por conductos con funcionalidad acorde a su uso.



Honorable Concejo Deliberante



La Sub Dirección de Obras Particulares queda facultada para aceptar la carencia de ventilación por conducto en no más de un local de dependencia, auxiliar o secundario, cuando en la misma vivienda existan al menos otros recintos sanitarios debidamente resueltos en los términos que establece este artículo.-

ARTICULO 154°.- Ventilación e Iluminación en locales de Tercera Clase (III): Las áreas o locales transitorios y auxiliares son ámbitos complementarios a un uso principal y cumplimentarán condiciones de confort suficientemente aptas para las que en ellos puedan darse.

Podrán no iluminar ni ventilar de manera natural, cuando tales circunstancias no afecten la calidad de las mismas.-

ARTICULO 155°.- Ventilación e Iluminación en locales de Cuarta Clase (IV): Cuando el “Local Comercial” comprenda como mínimo 20 m² y sea un espacio único e incluya apoyo sanitario, el mismo deberá ventilar:

- . Espacio Libre Urbano Público.
- . Espacio Libre Urbano Privado
- . Espacio Libre de Centro de manzana.
- . Patio Principal entre bloques.
- . Patios de Primera Clase

Cuando el local comercial se presente como una unidad con áreas y anexos a la actividad central la superficie mínima de ventilación será igual o mayor a la sexta parte de la superficie del local donde se desarrolle la actividad, aceptándose del tipo de iluminación y ventilación cenital y lateral y si estas se efectuó sobre la vía pública se computará por encima de los 2,00 metros del solado del local que se considere.-

ARTICULO 156°.- Condiciones excepcionales de ventilación e iluminación: Todos aquellos locales que por diversas circunstancias (preexistencias, dimensiones, usos u otros requerimientos) no pudieran cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación exigidas, siempre que estén debidamente justificadas a Sub Dirección de Obras Particulares podrá evaluar y autorizar otro tipo de soluciones.-

ARTICULO 157°.- Ventilación por medios mecánicos: La existencia de medios mecánicos de ventilación no anula el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación exigidas.

Será factible la instalación y uso de este tipo de medios mecánicos en edificio cuyo destino no sea residencial.



Honorable Concejo Deliberante



En estos casos se deberá asegurar la renovación del aire, la adecuada instalación a fin de no causar perjuicios o molestias al local y/o linderos y se acordará bajo la total responsabilidad del usuario.-

ARTICULO 158°.- Ventilación e iluminación a la vía pública:

En general, los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar a la vía pública (espacios libres públicos), con excepción de aquellos en los que se produzcan vapores o malos olores.

Aquellos locales instalados al frente, sótanos o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle siempre que este provisto de una campana y caño o chimeneas de aspiración.-

ARTICULO 159°.- Ventilación e iluminación a través de partes cubiertas: La ventilación de los locales debe ser efectuada en la forma más directa posible.

Cuando entre ellos y los espacios libres (cualquiera sea el tipo) existan galerías, balcones, salientes o marquesinas, estas no deben impedir el fácil acceso del aire y luz natural. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Balcones: deberá contar con sus tres lados abiertos y su profundidad no podrá ser superior a 0.70% de la altura entre el solado y el cielorraso del local.

Galerías: deberá contar con sus tres lados abiertos y su profundidad no podrá ser superior a 2,50 metros.

En zonas suburbanizadas estas galerías podrán tener una profundidad máxima de 2,70 m.

Que prohibido cerrar lateralmente dichas galerías con mamparas de vidrio que no dejen espacio totalmente abierto de una altura mínima de 1,00 m.-

ARTICULO 160°.- Patios cubiertos con claraboyas: Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrio, los patios reglamentarios indicados en este Código, aunque aquéllas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.

ARTICULO 161°.- Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen: La Sub Dirección de Obras Particulares podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuya ventilación e iluminación no se ajuste a las disposiciones de este Código pero siempre que, a su juicio, las condiciones de ventilación e iluminación de los locales sean satisfactorias y no se disminuya la superficie de los patios existentes.

En todo local existente que posea puerta exclusivamente se deberá completar con ventana o banderola para la iluminación y ventilación del ambiente.



Honorable Concejo Deliberante



En casos donde las refacciones sean de importancia o se modifique sustancialmente lo materializado, se exigirá la adecuación de acuerdo a esta Ordenanza.-

ARTICULO 162°.- Aberturas a próximas al eje medianero:

Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas y perpendiculares a los lotes lindantes no podrán estar en ningún caso a menor distancia de 3,00 m. de la respectiva línea medianera, aun en los casos en que los terrenos sean del mismo propietario, salvo lo dispuesto en el Artículo 172° sobre interceptor de vistas.

Cuando se proyecten aberturas en muros o cerramientos que permitan vistas a frente y contrafrente u oblicuas, éstas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 m. de los ejes divisorios.-

ARTICULO 163°.- Intercepción de vistas:

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, terrazas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m. del eje divisorio entre lotes, se deberá impedir la vista a linderos, en cuyo caso se utilizará un elemento fijo, opaco o translucido, de tamaño tal que cubra la superficie expuesta y de una altura no inferior a 1,80 m, medidos desde el solado.-

ARTICULO 164°.- Situación de dinteles:

El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a los 2,00 m, cuando la profundidad del local no supere la distancia máxima establecida a un vano de ventilación e iluminación.-

ARTICULO 165°.- Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación:

En locales de primera clase (I) y locales de segunda (II), la profundidad máxima será de 7,00 m.

En locales de cuarta clase (IV), podrá admitirse una profundidad de 10 m como máximo, esta distancia podrá incrementarse a 12,00 metros siempre que los locales ventilen a espacios libres de ocupación, patios de primera clase y la altura del local sea de 4,00 metros mínima.

Para locales de Tercera (III) auxiliares y transitorios no se establece distancia máxima.-

ARTICULO 166°.- Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos:

Los pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en las casas de departamentos, deberán ser alumbrados con un rendimiento mínimo de 5 watts por metro cuadrado de piso.-



Honorable Concejo Deliberante



El alumbrado será independiente de las instalaciones eléctricas de los departamentos.

Deberá colocarse un mecanismo automático que permita comandarlo desde la entrada principal de cada departamento.-

SECCIÓN DECIMOTERCERA

De los patios

ARTICULO 167°.- Espacios libres de ocupación: En toda obra a construirse, los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos Públicos, Privados y Patios, entendiéndose como tales a los espacios abiertos, capaces de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación y ventilación establecidos según corresponda por su categoría lo establecido en esta ordenanza.-

ARTICULO 168°.- Espacio Libre Urbano Privado: Se considera Espacio Libre Urbano Privado a los resultantes de los retiros de la Línea Municipal , así como también retiros de las líneas divisorias laterales y línea de fondo, sean estos voluntarios u obligatorios como los establecidos en la Ordenanza 2811/02.

Los espacios libres que se conformen por retiros de los ejes divisorios de fondo en donde las parcelas que por sus dimensiones no requieran del retiro obligatorio, el mismo deberán contar con un largo de 4 metros mínimo.-

ARTICULO 169°.- Patios principales entre bloques: Se denominan patios principales entre bloques a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela, cuyas dimensiones queden circunscriptas en una forma regular.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a dos niveles, la distancia que conforme el Patio Principal entre bloques será de 6,00 m. de largo mínimo y una superficie de 18,00 m² mínimo.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a tres niveles, la distancia que conforme el Patio Principal entre bloques será de 8 metros de largo mínimo y una superficie de 24,00 m² mínimo.

Estos Patios Principales solo se podrán reducir cuando la superficie esté destinada única y exclusivamente a circulaciones comunes propias del edificio, ya sean las mismas verticales u horizontales.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 170°.- Patios de Primera Clase y Segunda Clase:

- a) Patios de Primera Clase (I): la superficie mínima será de 12,00 m² con un lado mínimo de 3,00 m.
- b) Patios de Segunda Clase (II): la superficie mínima será de 6,00 m² con un lado mínimo de 2,00 m.-

ARTICULO 171°.- Forma de computar la superficie mínima de los patios: En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio forman un ángulo menor a 30°, no debe ser tenida en cuenta para el cómputo de su superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos formen y cuya longitud sea igual o menor a 2,00 m.-

ARTICULO 172°.- Superficie libre de edificación al frente de las edificaciones: Es obligatorio dejar al frente de las edificaciones, en los casos que se indican a continuación, espacios libres de las siguientes dimensiones mínimas:

En AU3-SSU3 Área Urbana Tres Punta Lara: 3 metros sobre Línea Municipal cuando los frentes sean a calles internas dentro del área y 5 metros cuando el frente sea a la Avenida Almirante Brown, Camino Costanero.

Para el caso del Barrio “Villa del Plata” comprendido dentro del área AU3-SSU3 los espacios libres de ocupación se exigirán según lo establecido en la Ordenanza 2811/02.-

SECCIÓN DECIMOCUARTA

Sistemas y materiales de construcción

ARTICULO 173°.- Sistemas, instalaciones y materiales de construcción autorizados: En la construcción de edificios de cualquier categoría, se autorizará el uso de materiales, instalaciones y tecnologías tradicionales o de prefabricación que respondan a las reglas del arte del buen construir y estén reconocidas por las normas IRAM o hayan merecido certificación de aptitud emanados por organismos públicos competentes en la materia. -

ARTICULO 174°.- Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos: Cuando se empleen elementos o técnicas novedosas, las mismas deberán ser expresamente declaradas en los planos, pudiendo la Sub Dirección de Obras Particulares requerir la constancia del certificado aludido en el artículo precedente u ordenar los ensayos que crea convenientes para su aprobación.-



ARTICULO 175°.- Sistemas y materiales no autorizados: En caso de utilizarse nuevas tecnologías y materiales no habituales, las mismas deberá ser expresamente aclaradas en los planos y la Sub Dirección de Obras Particulares exigirá especificaciones, descripciones y aclaraciones técnicas y /o ensayos que verifiquen las características de los mismos.-

ARTICULO 176°.- Construcciones de madera:

a) Admitáanse construcciones realizadas totalmente en madera mientras ellas sean construidas en condiciones adecuadas, todo lo cual queda juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares.

b) En la zonas suburbanizadas, con excepción de la comprendida dentro de la planta urbana de la ciudad y en las zonas con lotes frente a calles, avenidas pavimentadas y en los lotes con frente a caminos pavimentados de acceso a la ciudad, podrán ejecutarse construcciones sencillas realizadas totalmente o no en madera o en madera y zinc o material similar incombustible.

c) Las construcciones en madera deberán encontrarse siempre a 0,50 m. de la línea medianera, aún cuando ésta sea de mampostería o material similar.

d) Las construcciones en madera a que hace referencia el inc. b) de este Artículo deberán encontrarse a no menos de 1,00 m. de la línea municipal.

e) Las construcciones de madera de tipo indicado en el inciso b) de este Artículo no pueden destinarse a departamentos.

No es permitida la construcción de casas de madera de más de un piso alto.

f) La Sub Dirección de Obras Particulares puede autorizar las construcciones en madera que se mencionan a continuación, todas ellas de carácter provisorio, debiendo fijar en cada caso el plazo máximo de permanencia:

1º) Casillas y depósitos de obras en ejecución.

2º) Plataformas, tribunas, tabladros, palcos, decoraciones.

3º) Quioscos, dispositivos para entretenimientos en ferias y parques de diversiones.

g) Será permitido establecer divisiones de madera en locales para negocios, escritorios, etc. siempre que la altura de aquellas no pase de 2,50 m. ni alcance al techo del local.

h) El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición de los edificios construidos total o parcialmente en madera que no estuvieran encuadrados en las disposiciones de este Artículo.-



ARTICULO 177°.- Construcciones en bloques premoldeados de hormigón de cemento: Características de los bloques huecos premoldeados de hormigón de cemento:

1º) Los bloques serán elaborados con cemento de marca aprobada, y agregados tales como arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria u otros materiales inertes inorgánicos adecuados

2º) El espesor de las paredes y tabiques de los bloques no será menor de 20 mm. cuando sean destinados a paredes de carga y de 13 mm. cuando no deban soportar cargas.

3º) Para muros que no soporten cargas y paredes de cerco, los bloques deberán tener un ancho mínimo de 0,07 m.

4º) Para muros cargados el espesor mínimo de los bloques será el siguiente:

0,20 m. cuando se trate de edificios de un solo piso.

0,30 m. en edificios de planta baja y un piso alto.

0,40 m. en edificios de planta baja y más de un piso alto.-

ARTICULO 178°.- Construcciones de hierro y hormigón armado:

a) Las construcciones para galpones, depósitos, deberán ser hechas con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etc.

Se permitirá el uso de la madera cuando se adopten precauciones contra incendio aceptables, a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares.

b) Tanto en las azoteas como en los entresijos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales de hierro y hormigón armado.

En los muros medianeros, el empotramiento se podrá hacer en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el Artículo 2731 del Código Civil.

c) Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentar sobre apoyos de piedra, hierro u otros materiales apropiados.

d) Toda pieza de hierro que se emplee en las construcciones y que no esté revestida de albañilería, deberá llevar por lo menos, una mano de pintura anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada o una lechada de cemento.-

ARTICULO 179°.- Prohibición del uso de determinados materiales: Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código, como de otros materiales que puedan perjudicar la calidad de mezclas u otros elementos constructivos.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 180°.- Experiencias a iniciativa de la Sub Dirección de Obras Particulares: La Sub Dirección de Obras Particulares podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo.

Todo ensayo debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM).-

SECCIÓN DECIMOQUINTA

De las estructuras resistentes

ARTICULO 181°.- Reglamentación de las estructuras resistentes: La elección de los métodos de cálculo para las estructuras resistentes, ya sean de hormigón armado, metálico o madera, será exclusiva responsabilidad del profesional proyectista interviniente, debiendo en todos los casos ajustarse a normas y reglamentos reconocidos por organismos oficiales nacionales o provinciales competentes en la materia.-

SECCIÓN DECIMOSEXTA

De las instalaciones eléctricas

ARTICULO 182°.- Reglamentación de las instalaciones eléctricas: Esta reglamentación rige para las instalaciones eléctricas destinadas a viviendas, comercios, oficinas y para las instalaciones en locales donde se cumplen funciones similares, inclusive las temporarias o provisorias.

El Proyecto de las instalaciones eléctricas de cualquier tipo será de exclusiva responsabilidad del Profesional colegiado que con incumbencia específica intervenga en el Expediente y deberán ajustarse a lo establecido en el reglamento para instalaciones en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA).-



SECCIÓN DECIMOSEPTIMA

De los Muros y Cerramientos

ARTICULO 183°.- Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia: A los efectos de la aplicación del presente código se definen los distintos tipos de paredes según su ubicación respecto de los límites que separan predios linderos y su pertenencia.

La Pared Divisoria es aquella que sirve para delimitar un inmueble del inmueble vecino.

Puede estar ubicada con su eje en coincidencia con la línea separativa de predios linderos en cuyo caso se llamará encaballada, o en su totalidad en uno de los dos predios que divide, llamándose en este caso contigua.

Si pertenece a ambos propietarios de los predios linderos se la denomina Medianera; en caso de ser propiedad de uno sólo de ellos se la llamará privativa.

La pared denominada Muro Privativo será aquella que divida las unidades funcionales dentro del mismo predio.

Se tomará como medianero el muro que sirva de separación a dos edificios hasta la altura del más bajo, y como privativo de quien lo construya a la parte de la pared que supera en altura al edificio más bajo y a los muros que separan terrenos libres de construcción o con una construcción de un espacio aéreo.-

ARTICULO 184°.- Espesores mínimos de muros exteriores o portantes: Los muros exteriores tendrán los siguientes espesores mínimos, incluyendo en ellos sus revoques:

a) Con estructura independiente de hormigón armado o metal:
- con mampostería maciza: 0.30 m., pudiendo admitirse 0.15 m. en aquellas orientadas entre los rumbos N.E. y N.O.

- con mampuestos huecos: 0.20 m.

b) Sin estructura independiente:

1 - con mampuestos macizos:

I - para edificios hasta 2 niveles: 0.25 m.

II - para edificios de hasta 3 niveles: 0.45 m. para los dos pisos subsiguientes en orden descendente.

III - no se admitirán construcciones superiores a los 3 niveles que no cuenten con estructura independiente de hormigón armado o metal.

2 - con mampuestos huecos:

I - para edificios de hasta un nivel: 0.20 m.

II - para edificios mayores a un nivel: según especificaciones del fabricante e informe del profesional.



c) Los cercos interiores, contiguos, privativos y divisorios de predios que se ejecuten en mampostería con menor espesor que 0.30 m. tendrán, a distancias no mayores que 3.00 m, pilares o pilastras que junto con el muro formen secciones mínimas de 0.30 m. x 0.30 m.

Cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados y autorizados por las normas vigentes, los espesores serán los que determinen sus especificaciones técnicas.

El espesor de la pared o cerco deberá ubicarse íntegramente en la parcela en cuestión.

d) Muros de sostén o portantes: Tendrán las mismas características que el inciso b) 1.

Si el muro tuviera aberturas o vanos que interesen mas de la mitad de su longitud medidos acumulativamente en proyección horizontal se deberá tomar el espesor inmediato superior.

Si un piso tuviera altura superior a 5.00 mts. se computará como de dos pisos.

Cuando existan cargas concentradas en correspondencia con ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes.-

ARTICULO 185°.- Muros Privativos: Las paredes divisorias privativas se levantarán, con un espesor de 0,15 m., hasta una altura de 2,00 m. sobre el nivel del terreno natural o 1,60 m. sobre el piso mas alto contiguo a los predios que separa.

Podrán construirse en reemplazo de los muros medianeros, tanto en viviendas unifamiliares como colectivas, y solamente ser utilizados por el propietario del lote en el cual fue emplazado.

Podrán instalarse tuberías para agua corrientes, gas, electricidad siempre y cuando se embutan en canaletas de no más de 0,05 m de profundidad.-

ARTICULO 186°.- Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores: Los tabiques o paredes interiores no cargados y/o aquellos destinados a cerramiento o divisiones de locales, deberán tener los siguientes espesores nominales mínimos, incluyendo en ello sus revoques:

- 1) Mamposterías con ladrillos macizos comunes: 0.12 m.
- 2) Mamposterías con ladrillos o bloques huecos: 0.08 m.
- 3) Otros materiales aprobados sin mampostería: cualquier espesor.

En este último caso, se respetarán las especificaciones que provea el fabricante, quedando a criterio de la Sub Dirección de Obras Particulares su aceptación, en virtud de las características de los locales que estos tabiques definan espacialmente.



Honorable Concejo Deliberante



El espesor mínimo anteriormente citado dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes.

No podrá construirse un muro de espesor igual o menor de 0,15 m cuando su altura sea mayor a 6,00 m.

Los tabiques o paredes interiores que separen unidades funcionales, su espesor revocado no será inferior 0,15 m.-

ARTICULO 187°.- Muros de materiales no cerámicos: Un muro o cerramiento podrá construirse con espesores menores a los indicados en los artículos anteriores, cuando el material o los materiales que componen el cerramiento produzcan para todo el muro una resistencia, aislamiento térmico y acústica no inferior a la obtenida con los muros de material cerámico.

Los muros de piedra en ningún caso tendrán espesores inferiores a los que correspondan para muros de ladrillos comunes.

En todos los casos, cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados, reconocidos y autorizados por normas vigentes, los espesores serán los que determinen sus especificaciones técnicas y la responsabilidad de su uso recaerá en el profesional actuante.-

ARTICULO 188°.- Protección de los muros contra la humedad: Todo muro deberá obligatoriamente preservarse de la humedad de la tierra, para ello el profesional interviniente optará por la solución técnica que crea más conveniente en cada caso.-

ARTICULO 189°.- Revoque y revestimientos en muros exteriores: Será obligatorio el revoque y revestimiento exteriores en muros en toda construcción que se ejecute en el Área Urbana del Partido.

Podrá eximirse de la ejecución de los mismos, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les de o la naturaleza del material de los muros lo permitan.

En estos casos, los materiales empleados deberán proteger eficazmente al muro contra los agentes atmosféricos.-

ARTICULO 190°.- Distancia mínima entre un muro y los ejes divisorios: En aquellas construcciones que sean proyectadas sin pared divisoria o medianera o que no apoyen sobre una ya existente y recurran a otras alternativas de cerramiento del predio permitidas en este Código, deberá respetarse una distancia mínima entre la línea divisoria o eje medianero de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción o la parte más saliente de la cubierta equivalente a 1.15 m. con arreglo a la Ordenanza de Ordenamiento Territorial en la parte que regula los “retiros laterales”.-



Honorable Concejo Deliberante



SECCION DECIMOCTAVA

De los pisos y contrapisos

ARTICULO 191°.- Obligación de colocar contrapisos y características de los mismos: Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones, deberá ejecutarse sobre el suelo un contrapiso según la tradición constructiva o atento a nuevas tecnologías que proponga el profesional y acepte la Sub Dirección de Obras Particulares.-

ARTICULO 192°.- Casos en que no se requiere contrapiso: La Sub Dirección de Obras Particulares podrá eximir de la obligación de construir el contrapiso reglamentario, en aquellas partes de los pisos de depósitos o establecimientos industriales, en los que por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible.

El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando se cambie el destino del local.-

ARTICULO 193°.- Características de los pisos: Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a las características de los mismos.

Los pisos de los patios pueden ser contruidos con baldosa, mosaicos, ladrillos o cualquier otro tipo de material aprobado por las normas IRAM o equivalentes.-

SECCION DECIMONOVENA

De los Techos y Azoteas

ARTICULO 194°.- Cercado de techos transitables: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidas con resguardos de todo peligro.

El parapeto deberá tener una altura mínima de 2,00 m cuando haya vistas a: predios linderos a menos de 3,00 m de la medianera o, unidades independientes que ocupen el mismo predio.-



Honorable Concejo Deliberante

67



ARTICULO 195°.- Desagües de techos y azoteas: En un techo, azotea o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros medianeros.

Las canaletas se apartarán de muros medianeros no menos 0,70 m. medidos desde el eje de dicho muro hacia el borde mas próximo de la canaleta, debiendo la cubierta continuar entre el canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo.-

ARTICULO 196°.- Cubierta de los techos: La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y preferentemente mal conductor térmico.

Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, como chapa metálica lisa u ondulada, o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20, siempre que fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

Las cubiertas de locales no habitables y de construcciones provisorias se ejecutarán con materiales impermeables e incombustibles.-

SECCION VIGESIMA

De las escaleras

ARTICULO 197°.- Generalidades sobre escaleras: Las escaleras de comunicación con pisos altos, entresijos, sótanos y semisótanos deben ser de fácil acceso.

Estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar barandas o pasamanos, que estarán colocados a una altura comprendida entre los 0,85m a 1,00 m medida desde le medio del peldaño o solado de descanso.-

ARTICULO 198°.- Escaleras Principales: Su acceso será directo desde un área común de paso o circulación al cual comunicará cada unidad de uso del edificio y en cada piso.

Cada tramo de escalera no tendrá más que 12 (doce) alzadas corridas entre descansos o entre estos y el rellano inmediato.

No se admitirá que la Escalera Principal presente compensación de escalones en ningún sector de su desarrollo, en consecuencia todas las pedadas serán de ancho constante y todas las alzadas tendrán la misma altura.



Honorable Concejo Deliberante



En tramos rectos tendrán una alzada máxima de 0,18 m y la pedada mínima de Ancho: el ancho mínimo de una escalera principal será de 1,10 m siempre que sirva como circulación vertical única y de ella dependa el acceso a varias unidades funcionales.

Podrán ser cubiertas, descubiertas o parte de un hall de acceso.

En el caso de escaleras principales internas de una unidad funcional será de 0,85 m de ancho libre.

Para el caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho del peldaño será de 0,15m. en la parte menor,

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m de alto y se medirá desde el solado del rellano o descanso al cielorraso.

Locales Comerciales y Productivos adoptarán lo establecido para escaleras principales internas en cuanto a la relación de alzadas y pedadas. EL ancho recomendado será de 0,80m cuando comunique pisos de la misma unidad de uso y su altura de paso será de 2.00m mínimos medidos desde el nivel del solado del escalón o del descanso, hasta la parte más baja del cielorraso o estructura.-

ARTICULO 199°.- Escaleras secundarias: No constituyen medio de salida y admiten la compensación de escalones, de forma tal que la proyección horizontal del radio interior no sea menor que 0.25m, y que en la parte mas crítica junto al interior la pedada no sea inferior a 0.12m.

Dimensiones: Tendrá un ancho mínimo libre de 0,70. La pedada mínima de 0,23 y la alzada máxima de 0,19m, podrá abastecer un solo local de primera clase no mayor de 10.00 m² de superficie y a cualquier otro tipo de local no habitable sin importar su número.

Para el caso de escaleras secundarias helicoidales será su ancho de 0,50. La altura de paso será por lo menos de 2,00 m medidas entre el solado de un rellano y el cielorraso.

Para el caso de escaleras tipo marineras para acceso a techos, azoteas tanques, las mismas serán de metales macizo con un ancho no inferior a 0,40m y barrotes distanciados entre si 0,12 a 0,18 m.-

ARTICULO 200°.- Escaleras en edificios con concurrencia de público: Las escaleras de todo edificio con concurrencia masiva de público, deberán responder a lo especificado sobre el particular de medidas seguridad y antisiniestralas en la respectiva reglamentación.

En consecuencia y aún cuando el cálculo determinase dimensiones menores, los anchos mínimos serán los siguientes:



Honorable Concejo Deliberante



La alzada no será mayor que 0,16m. Los descansos tendrán una profundidad no inferior a 2/3 del ancho del tramo y esta nunca será inferior a 1,10m cuando la escalera presente giros entre 90 y 180 grados, asimismo y de no existir giros y el descanso se dispusiese en la misma dirección del tramo, este podrá reducirse a 1,00m.

El ancho libre se medirá entre zócalos y su dimensión mínima se calculará en función de la cantidad de usuarios por piso del edificio, o sector de este, para el cual la escalera sirva como medio de egreso.-

ARTICULO 201°.- Medios de circulación vertical: Se exigirá, conjuntamente con la escalera principal de un edificio de vivienda multifamiliar u otro uso que signifique afluencia masiva de personas, la provisión de medios mecánicos de elevación (ascensores) cuando la cota de nivel de la planta sea igual o superior a +9.00m medidos desde la cota de parcela.-

ARTICULO 202°.- Ascensores, Montacargas y Guarda mecanizada de vehículos: Para la instalación en edificios públicos o privados de medios mecánicos de elevación para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos, así como los requerimientos para su funcionamiento y conservación en sus diversas utilidades, será exigible el cumplimiento estricto de las disposiciones establecidas en la Ordenanza n° 2722/02.-

SECCION VIGESIMOPRIMERA

De las Instalaciones Complementarias

ARTICULO 203°.- Coordinación de funciones entre la Municipalidad y ABSA: El Departamento Ejecutivo podrá convenir con la manera de coordinar las exigencias reglamentarias, a fin de evitar superposiciones de funciones o inspecciones.

Asimismo, podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas, la intervención de una u otra dependencia oficial, simultáneamente en los siguientes casos:

a) Cuando se construya, reparen o alteren edificios o parte de ellos.

b) Cuando para determinados usos o destinos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.-



ARTICULO 204°.- Servicios mínimos de salubridad: La dotación sanitaria mínima permanente, será:

a) Para viviendas:

Un local con destino de baño que contenga un inodoro, un lavatorio, una ducha y un desagüe de piso. Una pileta de cocina, con su respectivo desagüe.

Reserva de agua que garantice el uso de las instalaciones antes mencionadas.

b) En locales o edificios públicos, comerciales e industriales:

Cada unidad locativa independiente y tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separado por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común.

Todas estas instalaciones deben ser diseñadas y ejecutadas conforme a las Normas de instalaciones sanitarias vigentes, de modo que resulten aptas para ser conectadas a las redes sanitarias de uso público. Todo edificio que para su habilitación tenga que disponer de instalaciones sanitarias de uso público deberá contar como mínimo con un local destinado a baño para personas con movilidad reducida.-

ARTICULO 205°.- Servicios de salubridad en radios con red de aguas corrientes y cloacas:

En zonas donde existe servicios con red de aguas corrientes y cloacas es obligatoria su conexión a las mismas atento a lo establecido en la Ley N° 11820/96 de la Provincia de Buenos Aires. Los propietarios de inmuebles que no cumplan con tal exigencia serán pasibles de las sanciones que correspondan. La Sub Dirección de Obras Particulares exigirá para el otorgamiento de final de obra a construir, ampliar o demoler y/o de final de trámite para construcciones existentes a incorporar, la certificación de ABSA de haberse realizado, en cada caso, la conexión a colectora cloacal y red de agua corriente.-

ARTICULO 206°.- Desagües provisionales a cámara séptica y pozo absorbente:

Cuando el predio donde se construye una propiedad no cuente con redes públicas de desagües cloacales se deberá proveer de instalaciones de salubridad domiciliarias pudiendo ser éstos provisoriamente derivados a cámara séptica y pozo absorbente, o la opción en el caso de viviendas unifamiliares, de la instalación de biodigestores que estén debidamente aprobados. Las cámaras sépticas y pozos absorbentes se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de esta Ordenanza.



Honorable Concejo Deliberante



Estas cámaras o pozos sépticos distaran a no menos de 1,50m de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal, o de cualquier construcción dentro del lote.

Los gases originados tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m de diámetro interior como mínimo y remataran a los cuatro vientos.

La tapa o cubierta de las cámaras tendrán una boca de acceso de ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

La fosa séptica y los filtros se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración exterior. Se situaran en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior del ocal, estas serán su único destino.-

ARTICULO 207°.- Tanques de bombeo y de reserva de agua:

Toda edificación deberá contar con una reserva de agua que permita el uso de las instalaciones sanitarias que posea, pudiéndose optar por Tanques elevados y Tanques no elevados.

Un tanque de bombeo o de reserva de agua, tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras secundarias.

En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con una plataforma de maniobra para que puedan efectuarse arreglos, limpieza y revisiones, sin riesgo alguno.

a) Tanque de Bombeo:

Un tanque de bombeo para la previsión de agua a una edificación se instalará separado no menos de 0,60 m libres de un muro divisorio y tendrá un aislamiento exterior hidrófuga y acústica adecuada, cuando este adosado a cualquier otro muro.

b) Tanque de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 m de dicho eje. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 m del techo.-

ARTICULO 208°.- Desagües Pluviales:

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas servidas hacia la vía pública o redes de saneamiento hidráulico.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o lotes linderos.

Los voladizos que formen parte de una terraza o balcón sobre la vía pública y se prolonguen por detrás de la línea municipal tendrán desagües a rejillas de pisos.



Honorable Concejo Deliberante



Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m del eje divisorio entre predios linderos. Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a lotes propios y linderos, los líquidos cloacales y aguas, servidas o no, así como también deberán canalizarse las aguas de lluvia.-

ARTICULO 209°.- Piletas de natación: En la construcción de piletas de natación se tomarán los recaudos establecidos en la Sección Sexta del presente Código con respecto a excavaciones, terraplenamientos y apuntalamientos, en caso de corresponder.

Se construirán de manera tal de garantizar la correcta impermeabilización de sus muros y su base a fin de evitar perjuicios a linderos.

La distancia mínima de la pileta de natación a la Línea Municipal o Eje Medianero será de 1,50 m.

Se deberá proveer de un sistema de bombeo a fin de garantizar la provisión de agua.

Se deberá indicar esquema de desagüe, no pudiendo realizarse el mismo a la vía pública.-

ARTICULO 210°.- Generalidades sobre chimeneas: Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos.

Podrá ser ejecutada en hormigón, tubos de cerámica, de cemento, piedra, metal u otro material aceptado por la Sub Dirección de Obras Particulares.

Cada conducto de cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno; solo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asaderas, hornos de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes en cada rama.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada con puerta de ajuste hermético.

La boca del remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de la Sub Dirección de Obras Particulares.

Una chimenea de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas aprobados.-

ARTICULO 211°.- Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor: Una chimenea o fuente productora de calor se clasificará como de baja, media o alta temperatura.

En todos los casos, esta clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada en la chimenea.



a) Baja Temperatura:

Es de baja temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura inferior a los 330° centígrados.

b) Media Temperatura:

Es de media temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión entre 330° y 660° centígrados.

c) Alta Temperatura:

Es de alta temperatura aquellas chimeneas que conduzcan productos de combustión superiores a los 660° centígrados.-

ARTICULO 212°.- Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios: Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestias a la vecindad, quedando la Sub Dirección de Obras Particulares facultada para juzgar su comportamiento eficaz.

En ningún caso el remate de una chimenea, de baja temperatura, nueva o existente, podrá estar a menos altura de 2,00 sobre el techo de edificios linderos.

La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura, estará por lo menos 6,00 m por encima del frente mas elevado de todo techo situado en un radio de 25,00 m.

Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas disposiciones, aun cuando con posterioridad a la habilitación de las misma fuese sobrelevado un techo lindero comprendido en el radio de 25,00 m mencionado para el caso de chimeneas de media o alta temperatura.-

ARTICULO 213°.- Distancia de chimeneas e instalaciones productoras de calor a muros divisorios:

a) Las chimeneas para calefacción o estufas, de las viviendas unifamiliares, se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 m de espesor y el conducto del humo se revista de un material refractario al calor.

b) Los conductos de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,45 m, debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, por lo menos de 0,08 m del lado de la construcción y de 0,15 m del lado del vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondeados.-



ARTICULO 214°.- Instalaciones de gas: Todos los artefactos y elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones de gas son los que se establecen en los Reglamentos Técnicos que dicte el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) y aplica y supervisa la empresa prestataria del servicio en el Partido.

Las instalaciones de gas, desde la aprobación de las obras hasta su habilitación para la provisión del servicio, estarán a cargo de la empresa prestataria de acuerdo a normas que rijan en la materia.

Los profesionales designados, vinculados al expediente de obra, serán los responsables por la correcta instalación y puesta en funcionamiento de la misma, verificando los aspectos inherentes a su uso, tales como protecciones, ventilaciones, hermeticidad y toda condición técnica requerible.-

ARTICULO 215°.- Instalación de antenas y/o Monopostes: Para el caso de construcción e instalación de antenas, Monopostes y similares se aplicará lo establecido en la Ordenanza N° 3174/05 y el Decreto reglamentario N° 75/10.-

ARTICULO 216°.- Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos: Queda prohibido instalar aplicada a muros divisorios de unidades habitacionales independientes o de predios, aunque sean del mismo propietario, instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser:

a) Maquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas o portones automatizados, tuberías que conectan bombas de impulsión de fluidos y toda análoga.

b) Canchas para juegos de pelotas, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

La Sub Dirección de Obras Particulares, podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a la aislación de la fuente de sonido o vibración mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados.-

ARTICULO 217°.- Instalaciones que produzcan frío o calor: Una instalación que produzca calor o frío se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro divisorio de unidades independientes o de predios, aunque sean del mismo propietario.

La Sub Dirección de Obras Particulares, podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y obligar al aislamiento de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados; en todos los casos de este tipo de instalaciones se dejara constancia en los planos las medidas a adoptar para aislar el local.-



ARTICULO 218°.- Instalaciones que produzcan humedad:

a) Canteras y Jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro divisorio de unidades locativas independientes o lotes, aunque sean del mismo propietario, sin interponer un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.

b) Desagües: Un desagüe cloacal o pluvial no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y de modo que no transmita humedad a la pared.-

ARTICULO 219°.- Buzones para correspondencia: En todo edificio con cinco o más unidades locativas independientes, servidas por una misma entrada, deberán colocarse buzones en igual número que el de viviendas.

Igual medida deberá adoptarse en los departamentos o viviendas interiores, cuya puerta diste más de 10.00 mts. de la línea municipal, cualquiera sea su número.

Los buzones serán colocados en un lugar del edificio próximo a su entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. La instalación podrá efectuarse en batería, pero de forma tal que la parte inferior de los más bajos quede siempre a más de 0.50 mts. de altura sobre el solado y el de los más altos no pase de 1.50 mts. medidos sobre ese mismo nivel.

En los casos que el número de viviendas excedan de cinco, será obligatorio la colocación de una lista-guía.-

ARTICULO 220°.- Espacios para estacionamientos: Se deberá proponer provisión de cocheras o espacios para estacionamientos para aquellos edificios que se construyan en el área urbana del partido y en aquellos casos donde el uso de las construcciones implique un aumento de la densidad y crecimiento de la actividad que se desarrolle.

Se encuentran comprendidos dentro del alcance de la presente los edificios destinados a vivienda multifamiliar, Administración Pública y Privada, Comercios, Establecimientos de concurrencia masiva.

La capacidad mínima con destino exclusivo para estacionamiento establecida para cada uno de los usos establecidos será:

- a) Vivienda multifamiliar: 3,50 m² por persona como mínimo.
- b) Administración pública y privada: 7,00 m² por persona no menos de 1 módulo cada 80,00 m² materializados.
- c) Comercio: 7 m² por persona y no menos de un módulo cada 80,00 m² materializados
- d) Espacios de concurrencia masiva: 4,00 m² por persona que albergue el lugar.



Honorable Concejo Deliberante



A efectos de la determinación de las superficies mínimas de estacionamiento, se establece como valor modulo, una superficie de 28,00 m² en superficie cubierta y 24,00 m² cuando sea a cielo abierto.

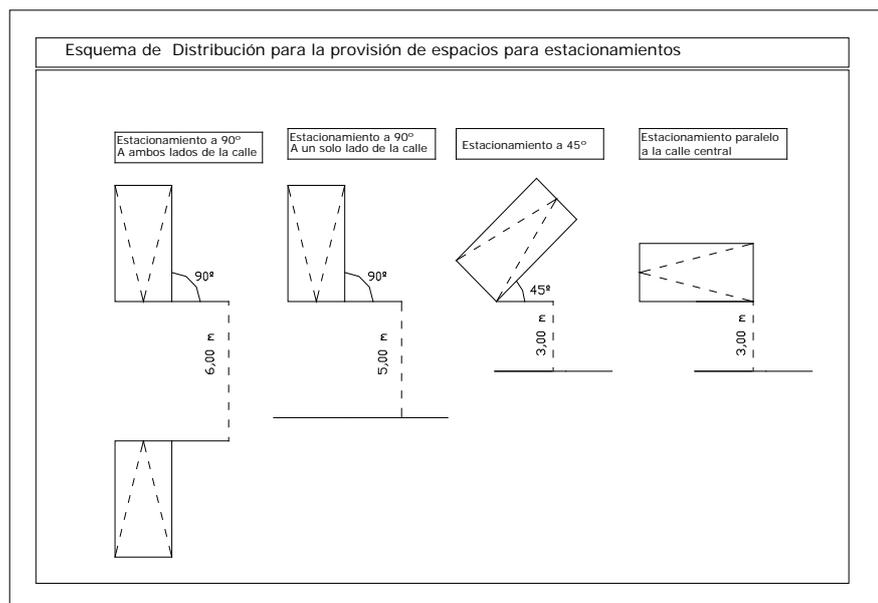
Estarán exceptuados de las obligaciones establecidas en el presente todos aquellos edificios que por aplicación requieran un número de espacios para estacionamientos o módulos igual o menor a 3.-

ARTICULO 221°.- Acceso y/o egreso vehicular en parcelas:

No podrán realizarse más de dos bocas de ingreso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por cada frente de parcela.

El ancho de las bocas de ingreso y/o egreso será de hasta 2,40 m por cada uno de los mismos.

Queda prohibido el acceso vehicular a través de ochava.



ARTICULO 222°.- Movilidad y estacionamiento de vehículos:

Para la movilidad y estacionamiento de los vehículos se deberá verificar la distribución de los vehículos dentro del predio dejando calzadas de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que siempre quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía publica a la que deberá acceder el vehículo marcha adelante.

Cuando se prevea estacionamientos a 90° y ambos lados de la calle central, ésta deberá contar con un ancho de 6,00 m para su cómodo paso y maniobra.



Honorable Concejo Deliberante



Cuando sea planteado a 90° a un solo lado de la calle, esta se preverá de 5,00 m, de ancho y para los casos donde el estacionamiento se plantee a 45 ° y distribución paralela a la calle central, la misma será de 3,00 m de ancho.

Deberá remarcarse el solado del estacionamiento, indicando el espacio a ocupar por cada vehículo, como así también se deberán colocar elementos de protección a fin de evitar golpes sobre elementos estructurales y sobre muros medianeros linderos a locales habitables. Dichos espacios serán de 2,50 m de ancho y 5,00 m de largo.

El ancho mínimo de la calzada será de 2,20 m para edificaciones destinadas a viviendas, oficinas u otros destinos análogos y de 2,40 m. para edificaciones destinada a comercios. A ambos lados de la calzada se preverá veredas de 0,60 m de ancho, sobreelevadas a 0,12 m y en casos donde el ingreso y/o egreso sea contiguo a muro medianero podrá construirse una sola vereda, siendo opuesta a dicho muro.

La altura de dichos estacionamientos será de 2,20m.cuando dicho local no supere los 100 m².

En el caso de lugares destinados para estacionamientos de locales comerciales con superficie mayores a 300 m², que incluya depósitos y locales anexos, deberá preverse área destinada a estacionamiento, debiendo ser lindera o contigua a la superficie cubierta, la cual deberá ser igual o mayor a la superficie donde se desarrolle la actividad comercial, exceptuándose en esta el área para carga y descarga de mercaderías. Este espacio reservado para cargas y descargas no podrá ser superior al 20% del espacio destinado al estacionamiento.

En relación al suelo de este tipo de locales, será obligatorio el uso de capa asfáltica cuando los lugares destinados a estacionamientos sean cubiertos. Cuando el estacionamiento se resuelva a cielo abierto, deberá preverse un elemento divisorio entre dicho espacio y el remanente libre general, a fin de determinar la zona de estacionamiento e impedir el acceso de vehículos a sectores no especificados, asegurando la no interferencia de los movimientos vehiculares y peatonales. En este tipo de espacios el suelo podrá realizarse de conchilla o similares.-

ARTICULO 223°.- Iluminación y Ventilación de los lugares de estacionamientos: La ventilación de los lugares de estacionamiento cubiertos debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones que para tal fin deben cumplir los locales de Tercera Clase (III).

Como alternativa, la ventilación natural puede ser reemplazada por una artificial o mecanizada, condicionada a garantizar las renovaciones horarias correspondientes.-



ARTICULO 224°.- Precauciones contra incendios en lugares de estacionamientos: Para este tipo de espacios y actividades se aplicarán todas las disposiciones y toda normativa de carácter general vigente con respecto a ellas.-

ARTICULO 225°.- Eliminación de barreras urbanísticas: Se establece la prioridad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyan en forma total o parcial sus elementos constitutivos con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y mediante la aplicación de las normas contenidas en el presente.

Es de ámbito de aplicación en:

- a) Vivienda Multifamiliar
- b) Locales Comerciales
- c) Administración Pública y Privada
- d) Espacios de Concurrencia Masiva

Todo acceso a estos edificios deberá permitir el ingreso de personas discapacitadas.

A tal efecto la dimensión mínima de las puertas se establece de 0,90 m de ancho.

La puerta será realizada de manera que permita la apertura por medio de manijas ubicadas a 0,80 m desde el nivel de piso, con una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0,55 m de altura, ejecutada en material rígido.

Cuando existan diferencias entre el nivel de la acera y el hall de ingreso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima del ocho por ciento (0,80%) de 1,30 m de ancho mínimo.

El piso de la rampa debe ser resistente y antideslizante, con zócalos bordes guía de 0,50 m de altura, en ambos lados y en todo su desarrollo.

Deberá contar con pasamanos, ubicados a 0,90 m desde el nivel de piso, en toda su extensión. El sector de vereda inmediatamente anterior al inicio de la rampa deberá ejecutarse con distinto material o con otra textura, que servirá de advertencia para discapacitados visuales.

Cuando la rampa supere los 5,00 m de largo y su pendiente sea pronunciada, deberán realizarse descansos de 1,80 m de largo mínimo en aquellos casos en donde por cuestiones arquitectónicas no se pueda cumplimentar con la ejecución de las rampas, se preverán otros medios mecánicos que suplanten el acceso para personas discapacitadas.

En caso de utilizarse tecnologías y materiales no habituales, las mismas deberá ser expresamente aclaradas en los planos y la Sub Dirección de Obras Particulares exigirá especificaciones, descripciones y aclaraciones técnicas.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 226°.- Obligación de mantenimiento de terrenos baldíos y edificios abandonados: Los terrenos baldíos, los inmuebles derruidos o semiderruidos, las construcciones que se encuentran paralizadas y los edificios abandonados, deben mantenerse limpios y libres de malezas, basuras, residuos y de cualquier materia que signifique riesgo o peligro para la salud o seguridad pública, asimismo deberán contar con cercos, veredas y fachadas adecuadas a lo que establece este Código.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este Artículo, el Departamento Ejecutivo dispondrá con cargo a aquél, la ejecución de los trabajos por administración a cargo de la Municipalidad o mediante terceros a través de licitación o contratación de obra según las ordenanzas vigentes.-

ARTICULO 227°.- Convenios para el uso comunitario de terrenos baldíos: El Departamento Ejecutivo mediante convenio con los titulares del dominio, podrá afectar terrenos baldíos ubicados en el radio del Partido, para destinarlos al emplazamiento de espacios verdes, juegos infantiles o puestos comunitarios. En estos casos los terrenos afectados quedarán exentos del pago de todo impuesto, tasa o contribución municipal durante el tiempo que dure el citado convenio, computándose dicho lapso desde el momento que formalmente se pongan a disposición de la Municipalidad y hasta el día del vencimiento del plazo acordado.-

ARTICULO 228°.- Uso de terrenos baldíos por parte de entidades de bien público: El Departamento Ejecutivo podrá destinar los terrenos baldíos afectados, indicados en el artículo 232° al uso por entidades de bien público, que cuenten con personería jurídica y que así lo requieran, para la consecución de sus fines comunitarios.-

ARTICULO 229°.- Incorporación al Patrimonio Municipal: El Departamento Ejecutivo deberá efectuar el estudio de los terrenos baldíos, inmuebles derruidos o semiderruidos que se detecten en estado de abandono.

En el supuesto de verificar que se encuentran en situación de vacancia, deberá proceder a su incorporación al Patrimonio Municipal por aplicación del Artículo 2343° inciso 3° del Código Civil y Artículo 4° de la Ley n° 9533.-



SECCION VIGESIMOSEGUNDA

De los edificios destinados a usos especiales

ARTICULO 230°.- Construcción de Cines, Teatros, Hoteles y similares: Para la construcción de cualquier edificio de uso especial, (cines, teatros, hoteles o similares), registrá lo dispuesto en esta Ordenanza para la edificación general en cuanto sea pertinente.

En lo referente a la instalación y funcionamiento registrán las Ordenanzas y Leyes vigentes para cada caso.-

SECCION VIGESIMOTERCERA

De la conservación de los edificios

ARTICULO 231°.- Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias: Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad. 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 aquél.

En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio de la Sub Dirección de Obras Particulares.-

ARTICULO 232°.- Limpieza y pintura de fachadas principales: Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá lo siguiente:

a) Acondicionamiento del lugar de trabajo: Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores, caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla, y tipo adecuado de andamio.

b) Para trabajos de pintura se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y solo será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores o rociadores de pintura.

c) Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deberán ser recogidos y conducidos de modo que no escurran por la acera y a vía pública.



Honorable Concejo Deliberante



La Sub Dirección de Obras Particulares podrá eximir de la obligación de colocar telas defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifiquen.-

ARTICULO 233°.- Construcciones en peligro de derrumbe:

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

a) Cuando un muro esté vencido alcanzando su desplome al tercio de espesor o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.

b) Cuando un muro tuviere cimiento 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.-

ARTICULO 234°.- Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe:

a) El Departamento Ejecutivo, por intermedio de la Sub Dirección de Obras Particulares, podrá mandar 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 aprobado.

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 tres (3) días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, la Sub Dirección de Obras Particulares procederá por cuenta del propietario al apuntamiento o la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

c) Cuando el peligro de derrumbe de un edificio fuera inminente la Sub Dirección de Obras Particulares podrá disponer de inmediato su apuntamiento 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 ingeniero de la Sub Dirección de Obras Particulares y dos testigos.



Honorable Concejo Deliberante



d) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los incisos b) y c) son considerados de carácter transitorios y deberán ser retirado en el plazo máximo de un mes, ejecutando en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido ese término la Sub Dirección de Obras Particulares. procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo al desalojo que fuera necesario.-

VIGESIMA CUARTA

De las Disposiciones Complementarias

ARTICULO 235°.- Interpretación de esta Ordenanza: La interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza corresponde a la Sub Dirección de Obras Particulares, con apelación ante el Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 236°.- Casos no previstos en esta Ordenanza: Los casos no previstos en esta Ordenanza y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos directamente por la Sub Dirección de Obras Particulares.-

ARTICULO 237°.- Aplicación de las disposiciones del Código Civil: Son aplicables las disposiciones del Código Civil, en todo aquello que no esté expresamente indicado en esta Ordenanza.-

ARTICULO 238°.- Medios Mecánicos: Será de aplicación en la materia la Ordenanza 2075/01 y sus modificatorias Ordenanza 2722/02.-

ARTICULO 239°.- Vigencia de este Código: Las disposiciones de este Código comenzarán a regir a los noventa días corridos de su promulgación. Sin embargo podrán aplicarse inmediatamente a su promulgación en caso de que así lo soliciten los interesados y/o cuando lo estime pertinente el Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 240°.- Anexo I, formato de carátula en planos: Apruébese el Anexo I como parte integrante de la norma.-

ARTICULO 241°.- Anexo II, formato de letrero de obra: Apruébese el Anexo II como parte integrante de la norma.-



Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 242°.- Anexo III, Índice por Artículos: Forma parte de la presente norma el Índice por Artículos que se aprueba como anexo III.-

ARTICULO 243°.- Ordenanzas anteriores: Dejase sin efecto la aplicación de la Ordenanza N° 1943/49 y las que se opongan a las presentes disposiciones y Decretos reglamentarios correspondientes, en el partido de Ensenada.-

ARTICULO 244°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Regístrese, Publíquese y Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ENSENADA, A LOS 2 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2011.-

ORDENANZA N° 3940/11.-



ANEXO III

CODIGO DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE LA ENSENADA DE BARRAGAN

Índice por Artículos

	Páginas
Art. 1° - Denomínese a la presente Ordenanza “Código de Edificación para el partido de la Ensenada de Barragán”.	2
Art. 2° - Objeto y alcance de esta Ordenanza.	2
Art. 3° - Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este Código.	2

1

CAPÍTULO PRIMERO

De las tramitaciones

Art. 4° - Obligación general de los Propietarios, Poseedores a título de dueño, Tenedores, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.	3
Art. 5° - Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar.	3
Art. 6° - Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación intervenida.	4
Art. 7° - Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa.	5
Art. 8° - Alcance de la Consulta Previa.	5
Art. 9° - Trabajos que requieren permiso de obra.	5
Art. 10° - Trabajos que requieren aviso de obra.	6
Art. 11° - Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra.	6-7
Art. 12° - Documentación mínima que requiere el aviso de obra.	8
Art. 13° - Documentación mínima que constituye el expediente de obra.	8
Art. 14° - Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación.	9
Art. 15° - Disposiciones sobre la presentación de los planos.	9-10-11
Art. 16° - Documentación correspondiente a obras oficiales.	12
Art. 17° - Empresas radicadas en la zona	12
Art. 18° - Inexactitudes en la documentación	13
Art. 19° - Modificaciones en obras de construcción:	13
Art. 20° - Plazos para el otorgamiento de permisos de construcción:	14
Art. 21° - Permiso Provisorio:	14
Art. 22° - Plazo para el pago de los derechos.	14
Art. 23° - Falta de pago de derechos.	14
Art. 24° - Entrega de documentos aprobados.	14
Art. 25° - Indicación del número de puerta de calle.	15
Art. 26° - Iniciación de la obra.	15
Art. 27° - Desistimiento de la obra:	15
Art. 28° - Devolución de derechos	15
Art. 29° - Caducidad de permisos de construcción.	16
Art. 30° - Obras paralizadas.	16
Art. 31° - Reanudación del trámite de expedientes archivados.	16
Art. 32° - Ampliación de plazos	17
Art. 33° - Gestores administrativos:	17
Art. 34° - Trámites que pueden realizar los Gestores administrativos.	17
Art. 35° - Habilitación de Gestores Administrativos:	18
Art. 36° - Registro de Gestores Administrativos.	18



Honorable Concejo Deliberante



Art. 37° - Soporte informático:	18
Art. 38° - Archivo de los expedientes de construcción:	19
Art. 39° - Copias de originales de planos archivados y certificados de final de obra o de instalaciones eléctricas.	19

CAPÍTULO SEGUNDO

De los Profesionales y Empresas

Art. 40° - Alcance de los términos “Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas	19
Art. 41° - Función del Proyectista	20
Art. 42° - Función del Director Técnico	20
Art. 43° - Función del Representante Técnico:	21
Art. 44° - Función del Constructor:	21
Art. 45° - Función del Instalador	21
Art. 46° - Categorías de Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras:	21
Art. 47° - Trabajos que pueden efectuar los Constructores e Instaladores.	21
Art. 48° - Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del Propietario.	21
Art. 49° - Exigencia de Director Técnico:	22
Art. 50° - Firma de los planos y cálculos de estructura resistentes:	22
Art. 51° - Responsabilidad técnica:	22
Art. 52° - Registro de Profesionales:	23
Art. 53° - Registro especial de Empresas Constructoras e Instaladoras.	23
Art. 54° - Exigencias para la inscripción en los registros.	24
Art. 55° - Domicilio de Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras.	24
Art. 56° - Reinscripciones anuales de los Profesionales, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras.	24
Art. 57° - Cambio de Profesionales.	24
Art. 58° - Retiro de él o los Profesionales:	25
Art. 59° - Responsabilidad del Propietario, Director Técnico, Constructor y Empresa Constructora.	25
Art. 60° - Instalaciones que afecten a linderos	25

CAPÍTULO TERCERO

De la inspección de las obras

Art. 61° - Acceso de los inspectores a las fincas:	26
Art. 62° - Presencia del Profesional en obra:	26
Art. 63° - Existencia de documentación en obras:	26
Art. 64° - Inspección previa	26
Art. 65° - Inspecciones parcial.	26
Art. 66° - Inspección final	26
Art. 67° - Inspección de obra inconclusa.	27

CAPÍTULO CUARTO

De las infracciones y penalidades

Art. 68° - Efectos de las penalidades.	27
Art. 69° - Obras sin permiso.	27
Art. 70° - Penalidades por obras sin permiso.	28



Honorable Concejo Deliberante



Art. 71° - Demolición de obras o retiros de instalaciones en contravención.	29
Art. 72° - Incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados.	29

CAPÍTULO QUINTO

Proyecto y ejecución de las obras Sección primera De las zonas

Art. 73° - De la división en zonas de edificación.	29
--	----

Sección segunda

De los cercos provisorios y ocupación de la vía pública

Art. 74° - Obligación de colocar cercos provisorio:	30
Art. 75° - Características de los cercos provisorias	30
Art. 76° - Pago de los derechos de ocupación de la vía pública:	30
Art. 77° - Plazos de ocupación de la vía pública:	31
Art. 78° - Ocupación de la vía pública con el cerco provisorio mayor que la admitida normalmente.	31
Art. 79° - Prohibición de colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio.	31
Art. 80° - Ocupación autorizada y excepcional de la vía pública con materiales.	31
Art. 81° - Ocupación no autorizada de la vía pública con materiales o herramientas.	3
Art. 82° - Protección de la vía pública, predios linderos y personas o cosas.	32

Sección tercera

De los letreros al frente de las obras

Art. 83° - Obligación de colocar letreros al frente las obras.	33
Art. 84° - Características de los letreros al frente de las obras	33
Art. 85° - Letreros de subcontratistas y proveedores	33
Art. 86° - Letreros con leyenda en desacuerdo.	34

Sección cuarta

De los andamios

Art. 87° - Generalidades sobre andamios:	34
Art. 88° - Andamios suspendidos o volados.	34
Art. 89° - Andamios especiales.	35
Art. 90° - Montacargas en la vereda.	35
Art. 91° - Protección de techos, patios, vía pública, claraboyas y aberturas:	35

Sección quinta

De las demoliciones

Art. 92° - Precauciones generales en las demoliciones:	35
Art. 93° - Demoliciones peligrosas.	36
Art. 94° - Demoliciones en bloques.	36
Art. 95° - Puntales de seguridad:	36
Art. 96° - Aislamiento del polvo de las demoliciones:	36
Art. 97° - Limpieza de la vía pública:	36



Honorable Concejo Deliberante



Art. 98° - Riego obligatorio de las demoliciones	37
Art. 99° - Chapas, marcas y soportes aplicados en edificios a demoler:	37
Art. 100° - Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos:	37
Art. 101° - Demoliciones terminadas:	37
Art. 102° - Demolición de muros divisorios:	37
Art. 103° - Demoliciones paralizadas:	38
Art. 104° - Prohibición de demoliciones:	38
Art. 105° - Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.	38

Sección sexta

De los terraplenes y excavaciones.

Art. 106° - Rellenamiento de terrenos:	38
Art. 107° - Ejecución de terraplenamiento:	38
Art. 108° - Infracción a las disposiciones sobre terraplenamientos de terrenos.	39
Art. 109° - Ejecución de los desmontes.	39
Art. 110° - Excavaciones que afecten a linderos o la vía pública:	39
Art. 111° - Excavaciones peligrosas	39
Art. 112° - Protección contra accidentes en excavaciones:	40
Art. 113° - Materiales provenientes de excavaciones:	40

Sección séptima

De la línea, el nivel y las ochavas.

Art. 114° - Fijación de la Línea Municipal de Edificaciones:	40
Art. 115° - Fijación del Nivel:	40
Art. 116° - Ochavas:	40
Art. 117° - Ochavas curvas.	40
Art. 118° - Columnas en ochavas:	40

Sección octava

De la cimentación

Art. 119° - Generalidades sobre los cimientos:	41
Art. 120° - Dimensiones mínimas de los cimientos:	41
Art. 121° - Bases de fundación a cotas distintas:	41
Art. 122° - Bases de fundación próximas a sótanos o excavaciones:	41
Art. 123° - Fundaciones especiales en el proyecto de estructuras pesadas:	42

Sección novena

De los cercos y veredas

Art. 124° - Obligación de construir y conservar los cercos y veredas	42
Art. 125° - Características de los cercos y veredas:	42
Art. 126° - Demolición y reconstrucción de cercos y veredas.	42
Art. 127° - Nivel y pendiente de las veredas:.	42
Art. 128° - Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas	42
Art. 129° - Caños de desagües:	43
Art. 130° - Iluminación de sótanos a través de la vereda	43
Art. 131° - Acceso a los sótanos a través de la vereda:	43
Art. 132° - Huecos para árboles:	43
Art. 133° - Obligación de plantar árboles:	43



Sección décima

De las fachadas

Art. 134° - Fachada principal detrás de la línea municipal:	44
Art. 135° - Medidores en cercos y muros de fachadas	44
Art. 136° - Línea divisoria de fachadas linderas.	44
Art. 137° - Agregados a las fachadas.	44
Art. 138° - Salientes en las fachadas: Balcones, Marquesinas, Cornisa y análogos.	44-45
Art. 139° - Toldos al frente de los edificios	46
Art. 140° - Largueros y soportes verticales en los toldos	46
Art. 141° - Toldos en ochava, letreros en toldos y retiro de toldos y soportes.	46

Sección undécima

De la altura de los edificios

Art. 142° - Altura máxima de fachada.	47
---------------------------------------	----

Sección duodécima

De los locales

Art. 143° - Definiciones - Clasificación de los locales:	47
Art. 144° - Definición de otros Locales: Sótano, Semisótano y Entrepiso:	48
Art. 145° - Atribución de la Sub Dirección de Obras Particulares para clasificar locales.	49
Art. 146° - Altura mínima de los locales - Generalidades sobre altura mínima de locales:	49
Art. 147° - Altura mínima de otros locales: Sótano, Semisótano y Entrepiso.	50
Art. 148° - Forma de medir la altura libre	51
Art. 149° - Áreas y lados mínimos de locales:	51-52
Art. 150° - Ancho de entradas, pasajes generales o públicos, corredores o pasillos cubiertos	53
Art. 151° - Ventilación e iluminación de los locales	53
Art. 152° - Ventilación e iluminación de locales de Primera Clase (I):	53
Art. 153° - Ventilación e Iluminación en locales de Segunda Clase (II):	54
Art. 154° - Ventilación e Iluminación en locales de Tercera Clase (III):	55
Art. 155° - Ventilación e Iluminación en locales de Cuarta Clase (IV):	55
Art. 156° - Condiciones excepcionales de ventilación e iluminación.	55
Art. 157° - Ventilación por medios mecánicos.	55
Art. 158° - Ventilación e iluminación a la vía pública.	56
Art. 159° - Ventilación e iluminación a través de partes cubiertas.	56
Art. 160° - Patios cubiertos con claraboyas.	56
Art. 161° - Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen.	56
Art. 162° - Aberturas a próximas al eje medianero.	57
Art. 163° - Intercepción de vistas.	57
Art. 164° - Situación de dinteles.	57
Art. 165° - Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación.	57
Art. 166° - Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos:	57



Sección décima tercera

De los patios

Art.167° - Espacios libres de ocupación.	58
Art. 168° - Espacio Libre Urbano Privado.	58
Art. 169° - Patios principales entre bloques.	58
Art. 170° - Patios de Primera Clase y Segunda Clase.	59
Art. 171° - Forma de computar la superficie mínima de los patios.	59
Art. 172° - Superficie libre de edificación al frente de las edificaciones.	59

Sección décima cuarta

Sistemas y materiales de construcción

Art. 173° - Sistemas, instalaciones y materiales de construcción autorizados.	59
Art. 174° - Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos.	59
Art. 175° - Sistemas y materiales no autorizados.	60
Art. 176° - Construcciones de madera.	60
Art. 177° - Construcciones en bloques premoldeados de hormigón de cemento.	61
Art. 178° - Construcciones de hierro y hormigón armado.	61
Art. 179° - Prohibición del uso de determinados materiales.	61
Art. 180° - Experiencias a iniciativa de la Sub Dirección de Obras Particulares.	62

Sección décima quinta

De las estructuras resistentes

Art. 181° - Reglamentación de las estructuras resistentes.	62
--	----

Sección décima sexta

De las instalaciones eléctricas

Art. 182° - Reglamentación de las instalaciones eléctricas.	62
---	----

Sección décima séptima

De los Muros y Cerramientos

Art. 183° - Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia.	63
Art. 184° - Espesores mínimos de muros exteriores o portantes.	63
Art. 185° - Muros Privativos.	64
Art. 186° - Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores.	64
Art. 187° - Muros de materiales no cerámicos.	65
Art. 188° - Protección de los muros contra la humedad.	65
Art. 189° - Revoque y revestimientos en muros exteriores.	65
Art. 190° - Distancia mínima entre un muro y los ejes divisorios.	65



Honorable Concejo Deliberante



Sección décima octava

De los pisos y contrapisos

Art. 191° - Obligación de colocar contrapisos y características de los mismos.	66
Art. 192° - Casos en que no se requiere contrapiso.	66
Art. 193° - Características de los pisos.	66

Sección décima novena

De los techos y Azoteas

Art. 194° - Cercado de techos transitables.	66
Art. 195° - Desagües de techos y azoteas.	67
Art. 196° - Cubierta de los techos.	67

Sección vigésima

De las escaleras

Art. 197° - Generalidades sobre escaleras.	67
Art. 198° - Escaleras Principales.	67
Art. 199° - Escaleras secundarias.	68
Art. 200° - Escaleras en edificios con concurrencia de público.	68
Art. 201° - Medios de circulación vertical.	69
Art. 202° - Ascensores, Montacargas y Guarda mecanizada de vehículos.	69

Sección vigésima primera

De las Instalaciones Complementarias

Art. 203° - Coordinación de funciones entre la Municipalidad y ABSA.	69
Art. 204° - Servicios mínimos de salubridad.	70
Art. 205° - Servicios de salubridad en radios con red de aguas corrientes y cloacas.	70
Art. 206° - Desagües provisionales a cámara séptica y pozo absorbente.	70
Art. 207° - Tanques de bombeo y de reserva de agua.	71
Art. 208° - Desagües Pluviales.	71
Art. 209° - Piletas de Natación.	72
Art. 210° - Generalidades sobre chimeneas.	72
Art. 211° - Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.	72
Art. 212° - Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios.	73
Art. 213° - Distancia de chimeneas e instalaciones productoras de calor a muros divisorios.	73
Art. 214° - Instalaciones de gas.	74
Art. 215° - Instalación de antenas y/o Monopostes.	74
Art. 216° - Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos.	74
Art. 217° - Instalaciones que produzcan frío o calor.	74
Art. 218° - Instalaciones que produzcan humedad.	75
Art. 219° - Buzones para correspondencia.	75
Art. 220° - Espacios para estacionamientos.	75
Art. 221° - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas.	76
Art. 222° - Movilidad y estacionamiento de vehículos.	76
Art. 223° - Iluminación y Ventilación de los lugares de estacionamientos.	77



Honorable Concejo Deliberante



Art. 224° - Precauciones contra incendios en lugares de estacionamientos.	78
Art. 225° - Eliminación de barreras urbanísticas.	78
Art. 226° - Obligación de mantenimiento de terrenos baldíos y edificios abandonados.	79
Art. 227° - Convenios para el uso comunitario de terrenos baldíos.	79
Art. 228° - Uso de terrenos baldíos por parte de entidades de bien público.	
Art. 229° - Incorporación al Patrimonio Municipal.	79

Sección vigésima segunda

De los edificios destinados a usos especiales

Art. 230° - Construcción de Cines, Teatros, Hoteles y similares.	80
--	----

Sección vigésima tercera

De la conservación de los edificios

Art. 231° - Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias.	80
Art. 232° - Limpieza y pintura de fachadas principales.	80
Art. 233° - Construcciones en peligro de derrumbe.	81
Art. 234° - Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.	81

Sección vigésima cuarta

De las Disposiciones Complementarias

Art. 235° - Interpretación de esta Ordenanza.	82
Art. 236° - Casos no previstos en esta Ordenanza.	82
Art. 237° - Aplicación de las disposiciones del Código Civil.	82
Art. 238° - Medios Mecánicos.	82
Art. 239° - Vigencia de este Código.	82
Art. 240° - Anexo I, formato de carátula en planos.	82
Art. 241° - Anexo II, formato de cartel de obra.	82
Art. 242° - Anexo III. Índice por artículos.	83
Art. 243° - Ordenanzas anteriores.	83
Art. 244° - De forma.-	83
Anexo I	84
Anexo II	85



Honorable Concejo Deliberante

