

REGLAMENTO DE EDIFICACION

MUNICIPALIDAD DE LAGUNA PAIVA

INDICE GENERAL

CONCEPTO

A

ACOTACIONES.- Destino de los locales

APROBACION de planos

ARCHIVADOS.- Reanudación de trámites de Expedientes

AMPLIACIONES.- Modificaciones y

ATRIBUCIONES de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos

APLICACIÓN de penalidades.- Concepto sobre

APERCIBIMIENTOS.- Aplicación de

ALTURA.- Mínima de los locales

AREAS y lados mínimos de los locales

AMPLIACION.- y/o reforma de edificios existentes

ASCENSORES

AMPLIACION DE EDIFICIOS.- De la reforma y

AFECTAN A LOS LINDEROS.- De las obras que

ARRIMADAS A MUROS DIVISORES.- Instalaciones

ARBOLES

AIRE ACONDICIONADOS.- Conductos para

ACONDICIONADORES DE AIRE

ALEROS.- Salientes de

ALJIBES

ALCANTRILLAS, ZANJAS DE DESAGÜES Y OBSTRUCCION DE CUNETAS

ANDAMIOS.- De los

AJUSTES DE LA EDIF. EXIST.A DISPOSIC. CONTEMPORANEA

ANUNCIOS.- De los

AVISOS.- Restricciones en la colocación de

ALBAÑIL.- Rejillas de

AMUEBLADAS.- Casas

B

BARRO.- Construcciones existentes en

BASURAS.- Incinerados para

BALDIOS.- Terrenos

BLOQUE.- Muros de hormigón o de

BARRO.- Uso de muros con mezcla de

BALCONES Y MENSULAS.- Ventanas

BALCONES ABIERTOS EN PISOS ALTOS

BALCONES CERRADOS

C

COLORES CONVENCIONALES

CARATULA DE LOS PLANOS.- Tamaño, plegado y

CADUCIDAD DE PERMISO

CAMBIO DE PROFESIONALES

CAMBIO DE DOMICILIO

COMISION ASESORA PARA LAS RECLAMACIONES

CLASIFICACION DE LOS LOCALES

CIRCULACIONES.- Anchos de entradas y pasajes

CERCOS Y VEREDAS

CONVENIO

CIMIENTOS

CALCULO DE ESTRUCTURAS.- Normas para el

CONTRAPISOS.- Obligación de ejecutar

CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

COLUMNAS EN OCHAVAS

CONSERVAR LOS EDIFICIOS.- Obligación de

CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

CAMARAS SEPTICAS.- De la ubicación e instalación de

CASAS AMUEBLADAS

CERCOS DIVISORIOS DE TERRENOS EDIFICADOS

CABALLERIZAS

CONSTRUCCIONES PRESCARIAS O PREFABRICADAS

CLARABOYAS.- Ventilación por

CONSTRUCCIONES ESPECIALES

D

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

DESTINO DE LOS LOCALES.- Acotaciones

DESISTIMIENTO DE OBRA

DEVOLUCION DE DERECHOS

DOMICILIO.- Cambio de

DEMOLICION DE OBRA EN CONTRAVENCION

DUPLEX.- Alturas mínimas de locales en

DEPOSITOS PARA COMBUSTIBLES

DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

DESAGÜES.- De edificios y terrenos

DOCUMENTACION DE PROPIEDADES

DELIMITACION ZONA RESIDENCIAL

DEMOLICIONES

DELIMITACION DE ZONAS.- Urbana, suburbana y rural

DENUNCIAS

E

EXPEDIENTE.- Trabajos que no requieren presentación de

ESCALAS METRICAS

EXPEDIENTES ARCHIVADOS.- Reanudación de trámites de

ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

EDIFICIOS FUERA DE LINEA O SIN OCHAVA REGLAMENTARIA

ENTRADA Y PASAJES.- Anchos de

ESCALERAS

EXCAVACIONES.- De los terraplenamientos y

ESTRUCTURAS.- Normas para el cálculo de

ELECTRICAS.- Instalaciones

EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSIC.CONTEMP.- Ajuste de la

EDIFICIOS INDUSTRIALES

INSTALACIONES DE SERVICIOS.

F

FIRMA DE PLANOS

FINAL.- Inspección

FINALES DE OBRAS NO SOLICITADOS

FIRMAS.- Registro de

FIRMA.- Suspensión en el uso de la

FORMA DE MEDIR PATIOS

FACHADAS.- De las

FOSAS SEPTICAS

G

GIRATORIAS.- Puertas

GAS.- Locales con artefactos para

GAS.- Instalaciones de

GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS.- Torres para

GESTIONES TECNICAS

GALERIAS COMERCIALES

I

INSTALACIONES.- Documentos necesarios para tramitar

INSPECCION FINAL

INSPECCION DE OBRAS INCONCLUSAS

ILUMINACION Y VENTILACION.- De la

ILUMINACION Y VENTILACION.- Locales para negocios

INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS
INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRION
INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD
INSTALACIONES REGLAMENTARIAS.- De las
INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O. S.
INTERCEPTOR DE HOLLIN
INCINERADOS PARA BASURAS
INCENDIOS.- Previsiones contra
INSTALACIONES DE SALUBRIDAD
INSTALACIONES ELECTRICAS
INSTALACIONES DE GAS
INSPECCIONES.- De las
INTERCEPTORES DE ROEDORES (rejillas de albañil)
INDUSTRIAL.- Zona
INDUSTRIALES.- Edificios

L

LOCALES.- Destino de los
LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS
LINEA, NIVEL Y OCHAVAS.- De la
LOCALES.- Clasificación de los
LOCALES.- Alturas mínimas
LOCALES.- Aéreas y lados mínimos de los
LOCALES PARA NEGOCIO- Iluminación y ventilación
LINDEROS.- Vistas a predios
LOCALES PARA PANADERIAS

M

MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS

MEDIOS DE SALIDA.- De los

MADERA.-De los edificios con

MUROS DIVISORIOS.- Instalaciones arrimadas a

MATERIALES EN LA VIA PUBLICA.- Tierra y

MUROS.- De los

MUROS EXISTENTES.- Usos de los

MUROS DIVISORIOS ENCABALLADO EN EJE MEDIANERO.- Espesores

MONTACARGAS EN LAS VEREDAS

MAL ESTADO.- Construcciones en

N

NIVEL Y OCHAVAS.- D e la línea

NIVELES.- Certificación de

NEGOCIOS Y TRABAJO.- Iluminación y ventilación natural de locales para

NICHOS EN MUROS DIVISORIOS.- Rebajos y

O

OBRAS PARALIZADAS

OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS

OBRAS INCONCLUSAS.- Inspección de

OBRAS EN CONTRAVENCION.-Demolición de

OCHAVAS

OCHAVA REGLAMENTARIA. Edificios fuera de línea o sin

OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS.- De las

OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS

P

PERMISO.- Trabajos que requieren

PRESENTACIÓN DE EXPEDIENTES. Trabajos que no requieren

PERMISOS.- Trabajos que no requieren

PLANOS Y PLANILLAS

PERMISO.- Caducidad de

PARALIZADAS.- Obras

PERMISO PROVISORIO

PROFESIONALES.- De los

PROFESIONALES.- Cambio de

PROFESIONALES.- Retiro de

PROFESIONAL.-Responsabilidad

PLANOS EN LAS OBRAS

PENALIDADES.- De las

PATIOS.- De los

PASAJES.- Ancho de entradas y

PARARRAYOS

PROTECCION CONTRA INCENDIOS.- De la

PLANOS.- Visación de

PISOS ALTOS.- Balcones abiertos en

POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA

PROPIEDADES.- Documentación de
PREDIOS PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS.- Del uso de los
PANTEONES.- D e los
POZOS NEGROS.- D e la ubicación de los
PANADERIAS.- Locales para
PRECARIAS.- Construcciones
PREFABRICADAS.- Construcciones
QUIOSCOS- REFUGIOS
QUIOSCOS COMUNES

R

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL
REGISTRO DE FIRMAS.- Eliminación definitiva
RECLAMACIONES.- De las
RECLAMACIONES.- Plazos para interponer.
REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES.- Ampliación y/o
REBAJOS Y NICHOS EN MUROS DIVISORIOS.....50
REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS.- De los.....51
REVESTIMIENTOS.....51
REFECCIONES FUERA DE LINEA MUNICIPAL.....53
RESIDENCIAL.- Zona.....60
REJILLAS DE ALBAÑIL.....63
RANCHOS.....70
REBAJE DE CORDON.....70

S

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS.- Atribuciones de la.....19

SUSPENSION DE LAS OBRAS.....	20
SINIESTRO.- Casos.....	21
SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA.- Aplicación de.....	22
SALIDA.- De los medios de	32
SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD EN CASA HABITACION.....	35
SALUBRIDAD.- Instalaciones de.....	36
SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.....	48
SALUBRIDAD.- Revestimientos en locales de.....	51
SALIENTES, BALCONES, MENSULAS, ETC.....	53
SALIENTES DE EDIFICIOS EN ESQUINA.....	53
SALIENTES DE ALEROS.....	53
SALUBRIDAD.- Instalaciones de.....	54
SEÑALAMIENTOS.- Colocación de chapas y.....	59
SERVICIO PUBLICO.- Anclaje de dispositivos para el.....	59
SANATORIOS.- Reglamentación para.....	65
SOLICITUD PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES.....	71
SERVICIO ESTACIONES DE.....	71

T

TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO.....	12
TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PRESENTACION DE EXPEDIENTES.....	12
TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO.....	13
TERRENOS BALDIOS.....	46
TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.-De los	47
TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA.....	48
TECHOS.- De los.....	52

TOLDOS.....	54
TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS.....	57
TECNICAS.- Gestiones.....	60
TITULOS PROVISORIOS.- Disposiciones generales sobre.....	69

V

VICIOS OCULTOS.....	20
VENTILACION.- De la iluminación y.....	26
VENTILACION E ILUMINACION PARA NEGOCIOS.....	28
VISTAS A PREDIOS LINDEROS.....	34
VEREDAS.- Cercos y.....	45
VISACION DE PLANOS.....	47
VENTANAS, BALCONES Y MENSULAS.....	52
VALLAS PROVISORIAS.....	60
VENTILACION POR MEDIO DE DIF. DE NIVEL O POR CLARABOYAS.....	70

Z

ZANJAS DE DEASGÜES Y OBSTRUCCION DE CUNETAS.- Alcantarillas.....	56
ZONA RESIDENCIAL.....	60
ZONA INDUSTRIAL Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	65

REGLAMENTO DE LA EDIFICACION DE LA
CIUDAD DE LAGUNA PAIVA

CAPITULO I

Todo propietario que haya de construir edificios nuevos, refaccionar, ampliar o modificar lo ya construido, deberá atenerse a las disposiciones siguientes:

ARTICULO 1°) – TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO:

a)- Se deberá solicitar por expediente con el sellado de ordenanza el permiso correspondiente para construir nuevos edificios; ampliar o refaccionar o transformar los ya construido; cerrar o abrir vanos en la fachada principal; elevar muros linderos; cambiar o refacciones estructuras de techos, efectuar demoliciones; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, instalar toldos, carteleras y anuncios simples que requieren estructuras que por sus dimensiones o aspectos afectan la estética; instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores, construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.

b)- La solicitud especificará la clase de trabajo que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

Al solicitar permiso para construcciones y refacciones, deberán presentar además las constancias del cumplimiento de las exigencias establecidas en las leyes 2.429 y 4.114 y sus decretos reglamentarios los siguientes elementos:

Legajo municipal completo con el sellado correspondiente, plano original en tela transparente y cinco (5) copias heliográficas.

Si el interesado lo deseara podrá agregar más copias de los planos, estos documentos se entregarán al solicitante con la constancia de su aprobación

Listado de empleados contratados para la realización de obra, el cual deberá detallar: Apellido y Nombre; Documento de Identidad y Domicilio Real" de cada uno de ellos.- (Modificado Ordenanza 2.179/2014)

c)-Cuando se solicitase un permiso de edificación o mejoras que incluya intervenciones sobre la vereda del edificio, el solicitante deberá hacer constar el espacio correspondiente para la plantación de un nuevo árbol y/o ubicación del arbolado ya existente en la vereda. La oficina de Obras privadas solo extenderá el certificado final de obra una vez que se verifique el cumplimiento de este requisito (incorporado por Ordenanza 2.195/2014.

Con formato: Normal

Con formato: Fuente:
(Predeterminado) +Cuerpo, 11 pto,
Español (Argentina)

ARTICULO 2°) – TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PRESENTACION DE EXPEDIENTE:

No es necesaria la presentación del expediente, pero sí dar aviso de obras en formularios aprobados para:

- _ Ejecutar solados.
- _ Cambiar revestimientos.
- _ Terraplenar y rellenar terrenos.
- _ Cercas el frente.
- _ Cambiar el material de cubierta de techo.
- _ Ejecutar cielorrasos.
- _ Revocar cercas al frente.
- _ Desmontar y excavar terrenos.

El profesional actuante deberá aclarar perfectamente el destino de las obras y tomar las precauciones necesarias para evitar perjuicios a terceros. La Secretaría de Obras Públicas acordará un plazo prudencial para devolver al terreno su estado primitivo o en su defecto llevar a cabo las obras proyectadas.

Ejecutar o refaccionar aceras sin modificar el cordón del pavimento. Cercas, abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal, ejecutar revoques exteriores o trabajos similares, limpiar o pintar fachadas principales.

La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos a su juicio sean de importancia.

ARTÍCULO 3°) – TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISOS:

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra, para ejecutar trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización, no se requiera instalar en la acera depósitos de materiales, vallas provisionales o andamios:

- _ Pintura en general.
- _ Renovación de carpintería y Herrería.
- _ Revoque interior de locales.
- _ Servicio de limpieza.

ARTÍCULO 4º) –DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES:

a)- Instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables; se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud, el plano general, el plano de estructura, el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija la Secretaría, los planos de detalles cuando lo exija la Secretaría y la planilla descriptiva de la obra, formulario aprobado por duplicado.

b)- Instalaciones de toldos, carteleras y anuncios simples: se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud y el plano general, cálculo de estabilidad y los detalles que exija la Secretaría, según la importancia de la instalación.

ARTÍCULO 5º)- PLANOS Y PLANILLAS

Al solicitar permisos para construcciones y refacciones, deberán presentarse, además de las constancias del cumplimiento de las exigencias establecidas en las leyes 2429 y 4114 sus correspondientes modificatorias y su decreto reglamentario, los siguientes elementos: de los planos se presentará un original en tela transparente o copia en tela y cinco (5) copias heliográficas, las planillas de inspecciones de Pozo Absorbente y final de Obra, Planilla de Ventilación e Iluminación y Planillas de Iluminación Locales. Si el interesado lo deseara podrá agregar más copias de los planos, los que se entregarán al solicitante con la constancia de su aprobación.

Se deberán presentar los siguientes planos:

- a)- Planos de cada piso con las indicaciones de las medidas de ambientes y muros.
- b)-Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción con denominación de locales.
- c)- La fachada o fachadas, si tuviera varias, y detalle de cerca y verja si la hubiera.
- d)-Planos de fundaciones, de cargas en las medianeras existentes, de tiranterías y de toda clase de estructura resistentes.
- e)- Planta de obrar sanitarias.
- f)- Convenio de medianería o arrime.
- g)- Plano de instalación eléctrica.

Cuando el propietario construya edificios nuevos, refaccione, amplíe o modifique lo ya construido sin cumplimentar la presentación de planos requeridos, se

aplicará una sobre tasa mensual de 100 Módulos Tributarios (MT) de manera permanente que se liquidará de manera mensual en la Tasa General de Inmuebles y en la cuenta corriente de la propiedad en la que se verifica la irregularidad. Una vez cumplimentada la presentación de la planimetría pertinente, se dejará sin efecto la liquidación mensual de la sobretasa

La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir la presentación de otros planos o detalles para la mejor comprensión del proyecto.

ARTICULO 6º)- ESCALAS METRICAS:

Los planos de plantas, y estructura de edificios podrán ser presentados en escala 1:100.- Los cortes y fachadas en escala 1:50.- Los planos de construcciones funerarias se presentarán en escala 1:20.

ARTICULO 7º)- COLORES CONVENCIONALES:

En los planos se indicarán en negro las partes edificadas que queden subsistentes; en carmín las que deban construirse y en amarillo las que deban demolerse.- El original y las copias deberán presentar en la forma indicada.

ARTICULO 8º) – DESTINO DE LOS LOCALES: Acotaciones:

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas bases, armaduras, etc.- Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.

ARTICULO 9º) – TAMAÑO, PLEGADO Y CARATULA DE LOS PLANOS:

a)- La forma y tamaño mínimo de los planos es la indicada a continuación:

La pestaña 0,04 x 0,295 m. que tiene por objeto encarpetar la hoja en el expediente donde irán todas las láminas.

b)- Las láminas podrán tener cualquier tamaño, pero una vez plegadas deberán tener 0,185 x 0,295 m.- El procedimiento a seguir para el plegado será de modo que quede siempre la “carátula” de la lámina al frente.

c)- La carátula será según el modelo que suministrará la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 10º)- FIRMA DE PLANOS:

En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán los nombres siguientes: Propietario; Proyectista; Calculista; Conductor Técnico; que deben completarse antes de otorgarse el permiso de obra.

ARTICULO 11º) – APROBACION DE PLANOS:

Siempre que los planos y planillas estén conformes con las ordenanzas y el reglamento de edificación, la Secretaría de Obras Públicas por intermedio de la oficina respectiva les prestará su visación. La liquidación de los derechos correspondientes se efectuará en formularios oficiales y se abonarán en la Oficina de Rentas, luego se presentarán los respectivos legajos con su documentación completa para su aprobación.

Cuando el expediente no haya sido observado, es decir que están conformes con ordenanzas y el presente reglamento, dentro del plazo de quince (15) días como máximo, la oficina respectiva procederá a la aprobación de los planos, entregando al profesional el correspondiente legajo para tener en cuenta.

Cuando para edificar sea necesario ceder o vender terrenos a la Municipalidad, la Secretaría de Obras Públicas concederá el permiso de edificación una vez que los títulos hayan sido entregados a la autoridad municipal competente.

ARTICULO 12º) – DESISTIMIENTO DE OBRA:

Si dentro del plazo de quince (15) días el profesional no ha retirado los planos aprobados se dará por desistido el propósito de construir la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación de que no se han comenzado los trabajos.

ARTICULO 13º)- CADUCIDAD DE PERMISO:

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de la aprobación de los planos.- Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el Propietario o Profesional.

ARTICULO 14º) – OBRAS PARALIZADAS:

Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la Secretaría de Obras Públicas enviará al archivo el expediente de construcción.- En todos los casos de paralización de las obras deberá el propietario notificar la fecha y dejar constancia del estado en que se encuentran los trabajos.

ARTÍCULO 15º) – OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS:

L a Secretaría de Obras Públicas, en un solo expediente de permiso, podrá autorizar la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definitivo y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.

Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

ARTICULO 16º)- REANUDACION DE TRAMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS:

La reanudación del trámite de un expediente podrá hacerse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo; seis meses para los casos de desistimiento de obra a ejecutar por etapas y dos años para obras paralizadas.-

Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.

ARTÍCULO 17º)- DEVOLUCIÓN DE DERECHOS:

El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, excepción de los que corresponden a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios que nunca será superior a 1/3 de los derechos abonados.

“Artículo 17º -Para la subdivisión de los lotes urbanos cuyos planos están registrados por Dirección General de Catastro con anterioridad a la sanción de la presente, la dimensión mínima del frente será de 10 mts, y el área mínima será de 200 m2. “tolerandose la disminución de un 10% de estas medidas en la subdivisión de los lotes urbanos, o sea 9 (nueve) metros y 180 (ciento ochenta) metros cuadrados de frente y área respectivamente” (texto modificado según Ordenanza Nº 00292/82, para las nuevas urbanizaciones las medidas de frente serán de 12 mts y la superficie de 300 m2 (texto modificado según ordenanza Nº 0411/84 Artículo 2º. Los lotes esquineros establecerán una servidumbre a favor de la Municipalidad por el área correspondiente a las ochavas, cuyo frente será de 5 mts.”.- - - - -

ARTÍCULO 18º)- PERMISO PROVISORIO:

En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la Secretaría de Obras Públicas podrá otorgar un permiso provisorio que autorizará únicamente el comienzo de aquellos trabajos que a su juicio, no puedan ser modificadas por las resoluciones que recayeran en el expediente.

ARTÍCULO 19º)- MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES:

El propietario y los profesionales de una obra no podrán introducir sin previo permiso, modificaciones a los planos aprobados.-El permiso se concederá con la presentación de nuevos planos (original en telas y copias) como “ampliación de obra en marcha” y que se agregarán al expediente original, previo pago de los derechos respectivos y cumplimiento de las disposiciones del Consejo de Ingenieros.

ARTÍCULO 20º)- INSPECCIÓN FINAL:

Dentro de los ocho (8) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse en la oficina respectiva, la inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de Inspección Final, certificado que deberá ser extendido dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado, siempre y cuando la inspección no haya sido observada.

ARTÍCULO 21º)- INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS:

No podrá solicitarse la inspección final de una obra que no haya sido terminada. En el caso que se haga constar en el pedido que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de "Estado de Obras".- Para proseguir los trabajos deberá solicitar uno nuevo.

ARTÍCULO 22º)- FINALES DE OBRAS NO SOLICITADOS:

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obras y no haya sido solicitado, cualquiera sea la época de construcción, Obras Privadas no dará curso a ningún trámite del Profesional y le aplicará la imposición de la multa que fije la Ordenanza Impositiva.

Dicha comprobación se efectuará por inspección practicada de oficio o por simple declaración del propietario.

CAPÍTULO II

DE LOS PROFESIONALES CONSTRUCTORES

ARTÍCULO 23º)- OBLIGACIÓN GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PROFESIONALES CONSTRUCTORES:

Los Profesionales (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán actuar habilitados por el Consejo de Ingenieros de la Provincia e inscribirse, registrando su firma en los libros o formularios oficiales municipales establecidos al efecto.- Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los Profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Consejo de Ingenieros de la Provincia.

Los Profesionales, propietarios, Constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, Profesionales, Constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

ARTÍCULO 24º)- INGENIEROS CIVILES Y ARQUITECTOS:

Los Ingenieros Civiles y Arquitectos diplomados o con título revalidado por una Universidad Nacional podrán proyectar, calcular y construir obras de cualquier importancia.

ARTÍCULO 25º)- MAESTROS MAYORES DE OBRAS O TÉCNICOS CONSTRUCTORES:

Los diplomados en Escuelas Industriales de la Nación con Títulos de Maestro Mayor de Obras o Técnico Constructor, que a la fecha estén inscriptos en el Registro Municipal podrán proyectar, calcular y construir edificios de acuerdo a la legislación Provincial.

ARTÍCULO 26º)- CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede cambiar de Profesional. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Secretaría de Obras Públicas aceptará el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado. El reemplazante asumirá las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 27º)- RETIRO DE PROFESIONALES:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales Constructores, el derecho de retirar su actividad Profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Secretaría de Obras Públicas acepte el reemplazante propuesto.

ARTÍCULO 28º)- RESPONSABILIDADES:

El Profesional autor de los planos y de los cálculos de las estructuras resistentes del proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al contratista bajo constancia escrita, relacionada con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios Profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable ante la Municipalidad a partir de la presentación de los planos en la Secretaría de Obras Públicas. Cualquier situación que se planteara por el propietario deberá ser ventilada ante la justicia ordinaria.

ARTÍCULO 29º)- REGISTRO DE FIRMAS:

Los Profesionales Constructores deberán registrar anualmente su título, firma y domicilio legal, en formularios especiales que llevará la Secretaría de obras Públicas determinando las actividades de proyectistas, calculistas y Conductor Técnico, previo pago del derecho correspondiente.

ARTÍCULO 30º)- CAMBIO DE DOMICILIO:

Todo Profesional inscripto en la Municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio dentro de los ocho (8) días de producido.

ARTÍCULO 31º)- LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS:

Al frente de cada obra es obligatoria la colocación de un letrero en el que deberán inscribirse, en caracteres bien visibles: nombre; título; matrícula, y domicilio de los Profesionales, Proyectistas y Conductores Técnicos que intervengan con su firma en el expediente Municipal, como así mismo el número de permiso de obra que le corresponde.

Esta reglamentación se complementará con lo determinado por el Consejo de Ingenieros de la Provincia.

CAPÍTULO III

ARTÍCULO 32º)- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL:

Las personas que intervienen en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como así mismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Municipal.

ARTÍCULO 33º)- ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS:

El personal designado por la Secretaría de Obras Públicas, por su oficina respectiva, hará las inspecciones en la forma que estime conveniente para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente Municipal y a las normas constructivas. La falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Secretaría de Obras Públicas, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los Profesionales.

ARTÍCULO 34º)- ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS:

Los inspectores Municipales, o personal autorizado, tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión.

En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponden, sin perjuicio de paralizar las obras con la

fuerza pública. En caso de suspensión de obras el diligenciamiento de las actuaciones deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de 72 hs.

ARTÍCULO 35º)- VICIOS OCULTOS:

Cuando los inspectores municipales sospechen la existencia de vicios ocultos de obras podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

ARTÍCULO 36º)- PLANOS DE LAS OBRAS:

No podrán iniciarse construcciones algunas antes de haberse abonados los derechos y retirados los planos aprobados. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta su terminación.

Una vez iniciado el expediente de edificación, el constructor antes de ser otorgado el permiso, podrá ejecutar los trabajos siguientes preparatorios: demolición de edificios existentes; excavaciones para sótanos; colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de muros divisorios que correspondan a los edificios linderos. Para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente.

ARTÍCULO 37º) – PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA:

Toda vez que el inspector Municipal lo pida, con determinación de hora al efecto, el Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La notificación será hecha, con anticipación no menor de tres días por carta certificada, telegrama, cédula o constancia en obras sobre la documentación aprobada, para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media hora.

ARTÍCULO 38º) – PRESENCIA DEL CAPATAZ EN LA OBRA:

En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz o en su defecto una persona representante del constructor.

ARTÍCULO 39º)- CASOS DE SINIESTROS:

En caso de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, la Secretaría de Obras Públicas podrá intervenir ordenando las obras necesarias para subsanar los peligros. En el caso que el propietario o el constructor no realicen inmediatamente los trabajos, la Secretaría podrá realizarlos por cuenta de aquellos, aplicando las penalidades y gastos que correspondan.

ARTÍCULO 40º) – DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponden, la Municipalidad podrá mandar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en

contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto a su propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin haberse dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Secretaría de Obras Públicas y por cuenta del infractor.

CAPÍTULO IV

ARTÍCULO 41º)- DE LAS PENALIDADES:

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penalizarán de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento
- b) Multa del 5% del monto de obra fijado pro el Consejo de Ingenieros, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada uno de ellas.
- c) Suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre tres meses y cinco años.

ARTÍCULO 41º) bis- PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE PENALIDADES

a) A propietarios: Será competencia del Juzgado Municipal de Faltas el juzgamiento de las infracciones o penalidades prescriptas en el presente reglamento, incluso la prescripta en el Artículo 5º del presente. La Dirección de Obras Privadas, constatará las infracciones y elevará las mismas a Secretaría de Obras Públicas, la cual remitirá las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas (o quien esté a cargo del juzgamiento) y la aplicará asegurando el debido proceso de faltas y notificando a la Secretaría de Hacienda la imposición de la sanción de corresponder.

b) A profesionales: El Departamento de Obras Privadas tendrá facultades para apercibir y suspender a profesionales en el uso de la firma. ¹

ARTÍCULO 42º)- CONCEPTO SOBRE LA APLICACIÓN DE PENALIDADES:

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o en corrección de las irregularidades que la motivaron. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

Aplicación de Apercibimientos: se aplicarán por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.

¹

- b) No concurrir a una citación.

Aplicación de Multas: se aplicarán multas por:

- a) Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones en condiciones previstas por éste Reglamento, pero sin el permiso correspondiente.
- b) Efectuar, en obras autorizadas, modificaciones en condiciones previstas por éste Reglamento, pero sin el permiso correspondiente y sin dar el aviso que corresponde.
- c) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención.
- d) Iniciar obras sin permiso o sin dar aviso correspondiente.
- e) Impedir acceso a fincas a inspectores en función.
- f) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Cuando se hubiere realizado más de dos (2) apercibimientos en una obra se pondrá en vigencia el inc. b) del art. 41 de éste capítulo.
- i) No colocar el letrero de obra.

La multa se aplicará como sanción por cada infracción; si la infracción no se corrigiera, se aplicará suspensión en el uso de la firma.

ARTÍCULO 43º) – APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA:

Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada cinco (5) multas consideradas en conjunto en el término de cinco años: tres meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres a seis meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene: tres meses a dos años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: tres meses a dos años.
- e) Por graves negligencias o de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obras o por actuar del modo establecido en éste Reglamento: uno a tres años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: uno a cinco años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: uno a diez años.
- h) Cuando se compruebe falsificación de la firma sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco años.
- i) Cuando se comprueben prestación de firma cualquiera de las que intervienen en la obra: cinco a diez años.

ARTÍCULO 44º) – SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA:

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la suspensión de la firma, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional

afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciada o con permiso concedido.

ARTÍCULO 45º)- ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMA:

La Secretaría de Obras Públicas elevará las actuaciones donde corresponda para eliminar definitivamente de los registros Profesionales de Constructores, a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firma o a cuya intervención se hubiere constatado mala fe o faltas graves y dará cuenta de ellos al Consejo de Ingeniería de la Provincia.

CAPÍTULO V

DE LAS RECLAMACIONES.

ARTÍCULO 46º) - COMISION ASESORA PARA LAS RECLAMACIONES:

- a) Se formará una Comisión Asesora para Reclamaciones, nombrada por el Señor Intendente Municipal, compuesta por el Asesor Técnico, secretario de Gobierno, Secretaría de Obras Públicas, Jefe de Obras Privadas, Jefe de Topografía y Catastro y Asesor Letrado de la Municipalidad.
- b) La Comisión Asesora podrá citar y oír a las partes interesadas y cualquiera de éstas podrán comparecer en persona o por apoderado.

Esta Comisión llevará constancia escritas de sus actuaciones y un archivo de sus estudios.

ARTÍCULO 47º) – PLAZOS PARA INTERPONER RECLAMACIONES:

Para interponer reclamaciones de las resoluciones adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas sobre aplicación de suspensión en el uso de la firma por dos años o mas, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal, exponiendo sus derechos dentro de los quince días de notificados de dichas resoluciones y el Señor Intendente resolverá dentro de los treinta (30) días, previo dictamen de la Comisión Asesora.

CAPÍTULO VI:

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS, DE LA LÍNEA, NIVEL Y OCHAVAS.

ARTÍCULO 48º) –LÍNEA DE EDIFICACION:

Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijará la Secretaría de Obras Públicas por intermedio de la oficina de Catastro.

ARTÍCULO 49º) – OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL:

La Secretaría de Obras Públicas podrá, cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea municipal, siendo que se observan las mismas restricciones establecidas para la construcción sobre línea municipal. Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro, se

considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberá tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

ARTÍCULO 50º) – LINEA DE EDIFICACION PARA SOTANOS:

En los casos de construcciones para sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea municipal del predio.

ARTÍCULO 51º) – CERTIFICACIÓN DE NIVELES:

A pedido del interesado, la Secretaría de Obras Públicas, por intermedio de su oficina de Catastro extenderá una certificación con la cota del nivel que le corresponde al predio.

ARTÍCULO 52º) – OCHAVAS:

Fíjense como línea de edificación, en las esquinas de calles y pasajes las ochavas correspondientes que será perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y por tanto la Secretaría de Obras Públicas, exigirá su ejecución de acuerdo a las medidas reglamentarias, a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.

ARTÍCULO 53º) – DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS:

Las dimensiones de las ochavas del ángulo que forman la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

Ángulo de 90º.....5 mts de hipotenusa.

Ángulo menores a 90º.....4,5 mts. de cateto.

Ángulos mayores de 90º.....5 mts. de hipotenusa.

“Artículo 53º - DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS: Las dimensiones de las ochavas depende del ángulo que forman la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

Ángulo de 90º.....5 mts de hipotenusa

Ángulos menores de 90º.....4,5 mts de cateto

Ángulos mayores de 90º.....5mts de hipotenusa”.- -

DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS (modificado)

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

Ángulos de 90º.....7mts. de hipotenusa.

Ángulos menores de 90º.....4,5 mts. de cateto.

Ángulos mayores de 90º.....7 mts. de hipotenusa.

ARTÍCULO 54º) – OCHAVAS CURVAS Y POLIGONALES:

Se podrá proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a la Secretaría de Obras Públicas para su aprobación.

ARTÍCULO 55º) – EDIFICIOS FUERA DE LINEA O SIN OCHAVAS REGLAMENTARIA:

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase.

CAPÍTULO VII

ARTÍCULO 56º) – CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES- Generalidades:

A los efectos de la presente reglamentación, los locales se clasificarán en:

- a) De primera clase: Dormitorios; living; comedores; sala para juegos infantiles; consultorios.
- b) De primera clase secundarios: comedores diarios; salas de estar; dormitorios no principales; oficinas; bibliotecas; billares privados.
- c) De segunda clase: Cocinas; cuartos de planchar; habitaciones de servicio y lavaderos privados.
- d) De tercera clase: Ante- cocinas; baños; cajas de escaleras colectivas; cuartos de máquinas; cuartos de roperos; despensas; espacios para cocinas; garajes; guardarropas colectivos y retretes.

Las cocinas solo pueden sustituirse por espacios para cocinar en casos de departamentos “Dúplex” o “mono bloques” , o edificación sin carácter de vida familiar en que la unidad total no tenga superficie exclusiva mayor de 15 metros cuadrados.

- e) De cuarta clase: Bares; billares; confiterías; depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos; laboratorios y locales industriales.

ARTÍCULO 57º) – LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN:

La determinación del destino de cada local, será el que resulte de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La Secretaría de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio: además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el art. anterior. Asimismo, la Secretaría podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen intención de una división futura.

ARTÍCULO 58º) – ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES:

Se entiende por altura de un local la distancia existente entre el piso y el cielorraso, terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menos de 2,40 metros, y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie local.

ARTÍCULO 59º) – ALTURA MÍNIMA DE LOCALES:

Las alturas mínimas de locales serán las siguientes:

- Para locales de negocios en planta baja.....3 mts.
- Para locales de 1ra. clase en cualquier nivel.....2,6 mts.
- Para locales de 2da. Y 3ra. clase.....2,2 mts.
- Para ambientes de 1ra. y 2da. Clase en casas de planta alta.....2,6mts.

En el último piso se deberá colocar una aislación superior térmica satisfactoria a juicio de la Secretaría. En los departamentos de propiedad horizontal, se deberá proveer una aislación sonora entre los mismos. Cuando los locales de segunda y tercera clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas o conductos, se considerarán como de primera clase en lo referente a la altura mínima. Para los locales no determinados en este reglamento, la Secretaría queda autorizada para determinar las alturas, no pudiendo en ningún caso ser estas menores de 2,60mts.

ARTÍCULO 60º) – ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES EN DUPLEX:

Para locales de primera clase en edificios “dúplex” de casa-habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 mts. siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,90 mts como mínimo.- En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 mts. en su menor altura. El entepiso del “Dúplex” no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía.

ARTÍCULO 61º) – ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN SUBSUELO:

Los locales de primera, segunda y tercera clase, ubicados en subsuelos o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente siempre que cumplan las exigencias referentes a la iluminación y ventilación.

ARTÍCULO 62º) – RELACIÓN DE ALTURA CON PROFUNDIDAD:

Cuando el donde esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,1.

ARTÍCULO 63º) – ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES: generalidades

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

ARTÍCULO 64º) – LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE:

Las áreas y lados mínimos serán los siguientes:

- a) Cuando la unidad locativa posea un solo local: 3,- mts y 16 m² de lado y área respectivamente.
- b) Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos uno de ellos tendrá 2,50 mts por 10 m² de lado y área mínima respectivamente, y los demás 2 mts por 6 m² en el mismo orden.

ARTÍCULO 65º) – LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

- a) Cocinas: área mínima 3,- m² y lado mínimo 1,50 mts.
- b) Habitaciones de servicios: lado mínimo 1,80 mts y área mínima 4 m² libres si tienen ropero embutido y 5 m² si no lo tuvieren.

ARTÍCULO 66º) – LOCALES DE TERCERA CLASE:

- a) Baños: área mínima 3 m² y lado mínimo 1,29 mts.
- b) Retretes: área mínima 1 m² y lado mínimo 0,80 mts.
- c) Espacios para cocinar: tendrán una superficie máxima de 2,25 metros cuadrados.

ARTÍCULO 67º) – DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

En los locales de primera y segunda clase:

- a) Deberán recibir el aire y la luz de un patio principal o de la calle. En las cocinas, además de la ventilación reglamentaria deberán ventilar por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o piso más alto.

Cuando el vano de ventilación e iluminación dé a alguna galería o saledizo, no podrá tener ningún cuerpo saliente a un nivel inferior del dintel de dicho vano. La profundidad de tal saledizo se determinará como sigue:

I) Si da a la vía pública, a l centro de manzana o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria, $S=4/5 H$.

II) Si da a patio reglamentario: 1ra. Categoría $S=2/3H$. en donde S es la profundidad del saledizo y H la distancia del piso al dintel del baño.

III) Igual a la altura del local cuando el ambiente tenga orientación sur y oeste y siempre y cuando el local de a patio principal (12m²) o frente a calle pública.

IV) Deberán cumplir, además de dar a los patios establecidos, con las siguientes condiciones de iluminación: $i=A/X$, en donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local y "X" son las condiciones de ubicación del vano. Para determinar X se tendrá en cuenta lo siguiente:

Ubicación del vano	Vano que da a patios Reglam.	Vano que da a la calle o al centro de la manzana
Lateral bajo parte Cubierta.....	1/6	1/8
Lateral libre de Parte cubierta....	1/7	1/9

Cuando la profundidad "b" de un local sea más de dos veces mayor que el lado menos "a", y siempre que el vano esté colocado en el lado menor o dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la fórmula siguiente:

$$I= A/X + (r-1,5) \text{ en donde } r= b/a$$

Las cocinas, además de la ventilación por vanos, deberán tener conductos de tirajes para campana.

Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas se aplicará la siguiente fórmula: $K= i/3$, en donde "i" es la superficie de iluminación y K la parte abrible.

En la parte superior del muro que corresponde el patio, la calle o centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación de aire en los locales que tengan como mínimo una superficie útil de 0,05m² por cada 10m² o fracción que tenga el local a que corresponda. Aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, deberán cumplirse los requisitos establecidos para ventilación por vanos o conductos.

ARTÍCULO 68º) - EN LOS LOCALES DE TERCERA CLASE:

- a) Cuando los baños y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de dos metros sobre el nivel de la vereda; en estos casos los locales deberán también ventilar por conductos.

Si se iluminan por claraboyas, éstas tendrán una superficie mínima de 0,50 m² y dispondrán de ventilación regulable. Si dan a un patio secundario, el vano tendrá una superficie mínima de 0,25 m² y será abrible en toda su sección.

- b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45º con respecto a la vertical, ni podrán tener en su iniciación, un trazado horizontal mayor de 1,20mts.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de la altura que corresponda al local. Los conductos rematarán por lo menos 0,50 metros sobre el techo y a dos metros en caso de tratarse de azoteas con acceso.

En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados de tal suerte que los olores no molesten a los locales adyacentes. Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos dejarán libres una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación. En caso de espacios para cocinar que den a patios secundarios, además del vano, tendrán conductos de ventilación y conductos para tiraje de campana. Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

- Para ante-cocinas, cuartos de ropera, despensa: 0,01 m².
- Para baños; cajas de escaleras; espacios para cocinar; guardarrupas colectivos y retretes: 0,015 m².
- Para cuartos de máquinas; espacios para cocinar; garajes y retretes tendrán además de los conductos de ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el quinto inferior de la altura del local y colocados opuestamente a los de ventilación. Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50% de las que correspondan a los conductos de ventilación.

ARTÍCULO 69º) – EN LOS LOCALES DE CUARTA CLASE:

Para la iluminación y ventilación de los locales de cuarta clase y para los no determinados en este Reglamento, la Secretaría de Obras Públicas queda autorizada para determinar cuales son los sistemas aplicables en cada caso, diciendo por analogía con las anteriores disposiciones.

ARTÍCULO 70º) - PARA AMBIENTES DE 1ra. CATEGORÍA “SECUNDARIOS”:

Superficie mínima: 9 m², lado mínimo: 2,10 mts. Sólo se permitirá este patio siempre que la vivienda a ocuparse cuente con el patio de fondo reglamentario.

En la superficie de estos patios se tendrán en cuenta la del pasillo, siempre que la misma no supere un 25% (2,25 m²) de la exigida.

ARTÍCULO 71º) AMPLIACIÓN Y/O REFORMAS DE EDIFICIOS EXISTENTES:

La Secretaría podrá autorizar la ampliación y/o reforma de un edificio existente siempre y cuando éstos no reduzcan más de un 20% la superficie de los locales o patios de iluminación y ventilación establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 72º)- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES PARA NEGOCIOS Y TRABAJO.

El área neta de iluminación lateral y central, no será menor de 1/6 de la superficie total del local, debiendo en lo posible ser uniformemente distribuidas, a cuyo efecto cualquier punto del local distará como máximo, en horizontal, 10 metros de la proyección sobre el solado de cualquier vano de iluminación ubicado sobre patio de primera o segunda categoría.

En los locales para negocios, la iluminación sobre la vía pública se computarán por encima de los 2(dos) metros del solado del local que se considere.

La iluminación se podrá completar con pisos de vidrios. Para la ventilación se deberá poder abrir en forma graduable, por mecanismos sólidos y fácilmente accesibles por lo menos 1/3 del área mínima requerida para la iluminación. La ventilación se efectuará por circulación natural.

Los locales con profundidad mayor de 6 mts., deberán tener una ventilación complementaria, la que se ubicará en zona opuesta a la principal y tendrá las siguientes características y alternativas:

- a) Sobre patios de Segunda Categoría: el área de ventilación no podrá exceder del 30% de la reglamentación.
- b) Sobre Patios Auxiliares: El área de ventilación no podrá exceder del 15% de la reglamentación.

En casos especiales las áreas de iluminación y ventilación podrán ser inferiores a las establecidas, hasta un mínimo que en cada caso establecerá la Secretaría de Obras Públicas, teniendo en cuenta las condiciones de uso de cada local.

CAPÍTULO VIII

DE LOS PATIOS.

ARTÍCULO 73º)- AREA MINIMA DE LOS PATIOS:

Área mínima de los patios según su categoría: se establecen dos categorías a saber:

- a) Primera Categoría: Los patios de primera categoría, tendrán un área no menos de 12 metros cuadrados.
- b) Segunda Categoría: Los patios de segunda categoría, tendrán un área mínima de 7 metros cuadrados en cualquier altura.

ARTÍCULO 74º)- PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:

a) En caso de planta rectangular: En un patio de primera categoría, ninguno de sus lados será inferior a 2,40 mts.

b) En caso de plantas no rectangulares: En los patios de primera categoría, las extensiones comprendidas entre lados de su perímetros que formen ángulos menores de 60º y mayores de 30º, no serán computados en el área del patio sino a partir de una recta virtual de longitud 1,- m., trazada perpendicularmente a la bisectriz del ángulo; para ángulos de hasta 30º ésta recta virtual tendrá una longitud de 1,70 mts.

c) Cada unidad locativa destinada a vivienda, deberá tener por lo menos un patio de iluminación y ventilación de primera categoría.

d) Cuando se ilumine o ventilen locales de primera y/o segunda categoría frente a pasajes abiertos internos de departamentos o de servicios, éstos podrán tener un ancho mínimo de 1,80 mts. y un 1,20 mts. libre, respectivamente en toda su extensión en correspondencia con aquellos locales.

ARTÍCULO 75º)- PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA:

a) En un patio de segunda categoría, ningún lado será inferior a 1,40 mts. en toda su altura

b) La superficie de un patio de forma irregular de segunda categoría, se calculará teniendo en cuenta que ningún lado del polígono del mismo sea inferior a 1.- m., tomándose como lado en el caso de ángulos menores de 30º la recta virtual perpendicular a la bisectriz que resulte con aquella dimensión mínima. El promedio de la distancia entre lados opuestos no será inferior a 1,40m.

ARTÍCULO 76º)- FORMA DE MEDIR PATIOS:

En las medidas de un patio no se descontará la protección horizontal de los voladizos de hasta 0,50 m. En el caso de mayores salientes no se descontará sino hasta esa medida; asimismo los muros y cercas divisorias, existentes o no se supondrán de un espesor de 0,30 metros.

ARTÍCULO 77º)- PATIOS AUXILIARES:

Podrán proyectarse pozos de aire y luz de dimensiones menores que las fijadas en “De los patios”, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior de 1,08 mts. y su objeto sea producir una ventilación auxiliar de los locales.

ARTÍCULO 78º)- ESPACIOS ABIERTOS ACCESIBLES EN PLANTA ALTA:

Espacios abiertos accesibles en unidad de viviendas ubicadas en Pisos Altos: Toda unidad locativa de vivienda, ubicada en Planta Alta o Pisos Altos, tendrán un espacio abierto accesible de una superficie no menor de 5,- metros cuadrados; pudiendo considerarse como tales, las partes cubiertas por galería, porch, loggia, balcón, aleros y otros voladizos con un frente o costado como mínimo abierto que respondan a las condiciones de éste Reglamento, siempre que la azotea sea accesible. En casos de plantas que no reúnan esta condición, el espacio abierto será de 8.- metros cuadrados como mínimo. En esta superficie no se tendrán en cuenta los espacios con frente a vías públicas.

ARTÍCULO 79º)- CIRCULARES –Ancho de entradas y pasajes:

Los anchos mínimos serán los siguientes:

- a) El ancho mínimo de las entradas comunes (libre de muros) hasta 20 metros de largo correspondiente 1,20 mts. en su totalidad.
- b) Hasta 30 metros de largo corresponde 1,40 m. en su totalidad.
- c) Hasta 40 metros de largo corresponde 1,60m. en su totalidad.
- d) De 40m. en adelante será de 2,40m. en su totalidad.
- e) Para pasillos de servicios de casa- habitación se determina un ancho mínimo de 1,20m. Cuando se iluminen y ventilen locales de primera y /o segunda categoría frente a pasajes abiertos internos de departamentos o de servicios, éstos tendrán un ancho mínimo de 1,80m. y 1,20m. libres respectivamente en toda su extensión en correspondencia con aquellos locales.
- f) En los muros correspondientes a entradas o pasaje público, sólo se permitirá practicar vanos para iluminación complementaria, podrán subdividirse en departamentos, siempre y cuando éstos no sufran reformas, ampliaciones o demoliciones que no se ajusten a este Reglamento.
- g) Todo predio con edificio existente servidos por entrada y/o pasajes generales o públicos, con medidas menores que la reglamentaria, podrán subdividirse en departamento, siempre y cuando éstos no sufran reformas, ampliaciones o demoliciones que no se ajusten a este Reglamento.

ARTÍCULO 80º)- ESCALERAS- Generalidades:

- a) Las medidas mínimas para los anchos más adelante determinados, se entienden libres entre paredes y pasamanos. Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan. Los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos.
Las medidas mínimas para los escalones de las escaleras principales serán de 0,25 m para las huellas (libres de nariz) y de 0,18 m. para las contrahuellas; para las escaleras secundarias serán de 0,23m y de 0,20 m. respectivamente. En todas las escaleras de circulación público habrá, por lo menos de un lado, un pasamanos de una altura entre 0,85 m. y 1, m. medida desde el medio del escalón o piso de los descansos
- b) Escaleras Principales: Las escaleras principales que correspondan a casas tipo petit- hotel tendrán un ancho mínimo de 0,90m. Las escaleras principales que correspondan a casas colectivas que además tengan ascensores, tendrán un ancho mínimo de 1,-m.
Cuando no tengan ascensor y la escalera sirva a casas de dos pisos de altos con dos departamentos por piso, tendrán 1,- m. como ancho mínimo. No siendo así, el ancho mínimo de la escalera será de 1,20m.
Las escaleras principales que correspondan a casas para más de diez oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,40m.

- c) Escaleras Secundarias. Si existe una escalera principal que vincula los locales de primera clase la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,70m.
- d) El ancho libre de escaleras para espectáculos y diversiones públicas serán los indicados en Medios de Salidas en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

ARTÍCULO 81º)- RAMPAS Y ESCALERAS MECÁNICAS:

Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares que cambia de dirección.

El ancho mínimo de estas rampas será de 1,-m, la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser no resbaladizo. En los casos en que se requiera más de una escalera como medio de salida exigida para salas de espectáculos públicos, una escalera mecánica o rampa se podrán considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que se cumplan las condiciones de ubicación y ancho requeridos para las escaleras fijas.

El equipo de movimiento de las escaleras mecánicas deberá resguardarse contra peligros de incendio y se podrán utilizar materiales combustibles o de lenta combustión sólo para las ruedas y pasamanos de la escalera.

ARTÍCULO 82º)- CIRCULACIÓN Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:

Se tendrán en cuenta:

- a) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos y diversiones públicas: el ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1,-m. en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá en aumento en 0,10m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.
- b) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas: se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.
- c) Asientos: todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0,50m. entre ejes de brazos; 0,40 m. de profundidad utilizable del asiento; 0,50m. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1:7 inclinación hacia atrás en el respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0,01m.

ARTÍCULO 83º) PUERTAS GIRATORIAS:

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65m. y los cristales de las hojas y del tambor deberán tener un espesor mínimo de 6mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberán ser complementadas con puertas no giratorias, considerándose como útil solo el radio de la puerta giratoria.

ARTÍCULO 84º) – ASCENSORES:

Quando las puertas de los ascensores comuniquen directamente con el descanso de las escaleras, el ancho de esta circulación deberá ser de acuerdo a lo siguiente: ancho que corresponda al descanso más de lo que resulte de multiplicar 0,05 m. por el número de pasajeros que pueda transportar el ascensor. Las dimensiones externas mínimas para los coches de los ascensores principales, correspondientes a oficinas o casas de departamentos, serán de 1,10m. La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir, cuando lo estime necesario o conveniente, que se aumente las dimensiones de los coches de los ascensores.

CAPÍTULO IX:

DE LOS MEDIOS DE SALIDA

ARTÍCULO 85º) – TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA:

La línea material de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

ARTÍCULO 86º) - SALIDAS EXIGIBLES LIBRES:

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será destruido o reducido en su ancho especificado, por estructuras fijas o móviles.

La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

ARTÍCULO 87º) – SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS:

Donde los medios de salidas exigidos no pueden ser fácilmente discernidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía de salida.

ARTÍCULO 88º) – SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA.

Quando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, cada destino tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, para admitir un medio único de salida.

ARTÍCULO 89º) – SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES:

En los casos de locales en que haya aglomeración de personas (salas de fiestas, confiterías, conciertos, cabarets, etc.) Se aplicará el 70% de lo determinado para salas de espectáculos públicos, además de la salida que corresponda por otros usos.

ARTÍCULO 90º) – NÚMERO DE OCUPANTES:

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará de acuerdo al cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas.

USO Y DESTINO	M2. POR PERSONA
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile.....	1
b) Edificios educacionales, templos.....	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocios, mercados,	

Ferias, exposiciones, museos, restaurantes.....	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de Patinaje y refugios nocturnos.....	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, Casas de baño.....	8
f) Viviendas privadas y colectivas.....	12
g) Edificios industriales, salvo declaración del propietario.....	16

ARTÍCULO 91º) – ACCESO Y TERMINACIÓN DE SALIDA EXIGIDOS:

Las escaleras que sirven a uno o varios pisos deberán ser interrumpidas en el piso bajo comunicado con la vía pública. Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales de egresos exigidos.

ARTÍCULO 92º) – MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS Y DEPORTIVAS:

Los lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas tendrán egresos independientes.

El ancho libre de escaleras y puertas de salida no podrá ser inferior a 1,50 m. y se ajustará a las siguientes proporciones:

- Hasta 500 espectadores: 0,90 m. por cada 100 personas o fracción.
- De 500 a 1.000 espectadores: 0,80 m. por cada 100 personas o fracción.
- De 1.000 a 5.000 espectadores: 0,70 m. por cada 100 personas o fracción.
- De 5.000 a 10.000 espectadores: 0,60 m. por cada 100 personas o fracción.
- De 10.000 a 20.000 espectadores: 0,55 m. por cada 100 personas o fracción.
- Para más de 20.000 espectadores: 0,50m. por cada 100 personas o fracción.

ARTÍCULO 93º) – VESTIBULOS EN LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS:

En lugares de espectáculos y diversiones públicas, los vestíbulos deberán tener un área de un metro cuadrado por cada 20 personas.

CAPÍTULO X

DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS.

ARTÍCULO 94º) – CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento, como si fuera independiente.

ARTÍCULO 95º) – CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO:

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

ARTÍCULO 96º) – DE LOS EDIFICIOS DE MADERA:

No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostener paredes y entresijos. Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de material incombustible ya sea por su naturaleza o por haberla sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones en madera deberá consultarse en la Secretaría de Obras Públicas, la que podrá exigir la aplicación de las normas que estime conveniente.

CAPITULO XI.

DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS.

ARTÍCULO 97º) – VISTAS A PREDIOS LINDEROS:

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menor de 5º respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3.- m. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2.- m. medidos desde el piso.

ARTÍCULO 98º) – INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS:

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

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c) Todo aquello que será especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

ARTÍCULO 99º) – INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRIO:

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño.

ARTÍCULO 100º) – INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD:

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán distanciarse del muro divisorio unos 0,20 m. por lo menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0,50 m. del muro y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

ARTÍCULO 101º) – ARBOLES:

Los árboles deberán retirarse tres metros por lo menos de los muros.

CAPÍTULO XII.

DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS.

ARTÍCULO 102º) – SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN CASA- HABITACION

En todo predio edificado existirán, por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de materiales, con piso, techo y parámetros impermeables, dotado de inodoro, común, a la tuerca pedestal.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las comodidades enumeradas anteriormente.

En toda unidad locativa (inquilinato, etc.) utilizado para vivienda, habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar.

Artículo 103º) – SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS:

En todo edificio o local con destino a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en este Reglamento, se dispondrá de locales con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos en común, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) El propietario podrá establecer la proporción de personas de cada sexo que trabajarán.
- b) De no establecerlo el propietario, el número de personas se calculará determinando que habrá 2/3 de hombres y 1/3 de mujeres.
- c) En los edificios o locales comerciales o industriales, cuando las personas de ambos sexo no excedan de 5, habrá un retrete con lavabo.
En los demás casos habrá:
1 retrete por cada 20 personas o fracción y por sexo.
1 orinal por cada 10 hombres o fracción
1 lavabo por cada 10 personas
1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.
- d) En cada caso de servicios colectivos, éstos se ubicarán separados en los lugares de permanencia.

Persona	Retrete	Orinal	lavabo	Ducha
---------	---------	--------	--------	-------

PUBLICO: Hombres: por cada 300 o fracción de 100.....	-	-	1	-
-por cada 200 o fracción de 100.....	1	-	-	-
Mujeres: por cada 200 o fracción de 100.....	2	-	1	-
EMPLEADOS: Hombres: por cada 30 o fracción.....	1	1	1	1
Mujeres: por cada 30 o fracción.....	2	-	1	1
ARTISTAS: Hombres: por cada 25 o fracción.....	1	1	1	2
Mujeres: por cada 25 o fracción.....	-	-	1	2

- e) Los edificios o locales de gobierno, estación, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Secretaría de Obras Públicas establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluidos el personal de empleados con:
2 retretes para un máximo de 250 personas y 1 retrete por cada 100 personas más.
1 lavabo por cada dos retretes.
1 orinal por cada retrete para hombres.
- f) En los teatros y cinematógrafo son: (ver cuadro página anterior.)
- g) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:
- Bebederos surtidores: 4 mínimo y 1 por cada 1000^a partir de 5000
 - Orinales: 4 por cada 1000 hasta 20.000; 2 cada 1.000 sobre 20.000.
 - Retretes: 1/3 del número de orinales para hombres y para mujeres 1/3 de los para hombres.

ARTÍCULO 104º)- INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN RADIOS SIN O.S.N

Las fincas ubicadas en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua corriente o cloacas de O.S.N., deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a fosas sépticas y pozos negros.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.

Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado por este Reglamento.

ARTÍCULO 105º) – SERVICIOS DE SANIDAD:

L a Secretaría de Obras Públicas podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en los edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

ARTÍCULO 106º) – INTERCEPTOR DE HOLLIN:

Toda chimenea nueva o existente deberá ser provista de un dispositivo para interceptar el hollín, aprobado por la Secretaría de Obras Públicas. El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza estará construida con materiales resistentes a la acción reductora de los gases evacuados de la combustión. La terminación de la chimenea debe tener la altura y la ubicación necesaria para no causar molestia a los vecinos ni a los locales de la misma propiedad.

ARTÍCULO 107º) – LOCALES CON ARTEFACTOS PARA GAS:

Todo local que tenga un artefacto para gas debe tener, a unos 0,20 m. del cielorraso, una rejilla de 0,15m. x 0,15 m. que de a un patio o a un conducto para evacuar las pérdidas de gas.

Todos los calentadores salvo aprobación especial hecha por la Secretaría de Obras Públicas, estarán conectados a conductos para evacuar los gases de la combustión que remataran sobre el techo del edificio o al exterior de un patio.

ARTÍCULO 108º) – CONDUCTOS PARA AIRE ACONDIONADO:

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado no podrá colocarse sin una canalización.

ARTÍCULO 109º) – DEPOSITOS PARA COMBUSTIBLES:

Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos, no podrán distar menos de 1m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

ARTÍCULO 110º) – PARARRAYOS:

La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por su altura o características especiales sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

ARTÍCULO 111º) – INCINERADOR PARA BASURAS:

Los conductos para arrojar basuras deberán prolongarse sobre las azoteas en igual forma que las chimeneas. Las aberturas de los conductos para arrojar basuras no podrán ubicarse en las cajas de escaleras ni en lugares cerrados comunicados con locales habitables.

CAPÍTULO XIII.

DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PREVENCIONES QUE CUMPLIRAN LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO.

ARTÍCULO 112º) - PREVENCIONES GENERALES CONTRA INCENDIO:

Un edificio, local o finca en lo que se ejecuten obras que lo amplíen, modifiquen su distribución general, o alteren su uso, ocupación o destino, cumplirá con las prevenciones de situación, construcción y extinción que se consignent en esta Reglamentación.

Cuando se utilice un edificio o finca para usos diversos se aplicará a cada parte y uso las prevenciones que correspondan.

La Secretaría de Obras Públicas podrá exigir que se adopten todas aquellas precauciones aconsejadas por la naturaleza del edificio o acumulación de usos o destinos, aunque no estén incluidas en este Reglamento.

Las habitaciones para mayordomos, porteros y cuidadores tendrán comunicación directa con las salidas exigidas.

En los depósitos se deberá dejar un camino de ronda contra los muros y en las estribas. Cada estriba no ocupará más extensión que 160 mts. cuadrados de solado.

Cuando haya expansores, se debe dejar por debajo de sus reflectores un espacio libre de no menos de 0.30 m para asegurar su eficacia. Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes deberán ser protegidos con blindajes suficientes.

En lugares visibles, de fácil acceso y próximos a la entrada al edificio, se ubicarán las llaves generales para cortar el gas y la electricidad.

El hierro estructural de armaduras para soporte de cubierta podrá no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos horizontales; el hierro estructural de columnas será revestido con 0,05 m. de espesor con hormigón de cemento; las vigas de hierro serán revestidas con 0,03 m. de espesor con mezcla de cal o cemento o material de propiedades análogas que el D.E. acepte.

El revestimiento de hormigón o de mezcla tendrá armadura metálica o metal desplegado.

ARTÍCULO 113º) – CUADRO DE LAS PREVENIONES PARA EDIFICIOS PUBLICOS:

USOS Y DESTINOS	PREVENIONES		
	De situación S	De construcción C	De extinción E
GOBIERNO:			
Administración.....	1	4 9	4 9
SEGURIDAD:			
Policía- Establecimientos penales. Bomberos.....	1		1 2
TRANSPORTE:			
Estaciones de pasajeros y carga.....	1	4	3
INSTRUCCIONES:			
Institu. de Enseñanza(Escuelas- Colegios- Conservatorios).		4	6
Internados.....		4	1 2
RELIGION:			
Templos.....		2 4	7
CULTURA:			
Estadísticas- Archivos- Museos.....		4 9	4 9
Salas de reuniones – Auditorios.....		2 4 8	

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES		
	De situación S	De construcción C	De Extinción E

Exposiciones.....	1	2 4 9	4 9
Estudios de radio- difusión.....	1	1 4 9	1 2 3
<u>SANIDAD Y SALUBRIDAD:</u>			
Hospitales y sanatorio.....	1	4	1 2
Clínicas.....		4	6
Casas de baño.....		4	3
<u>CARIDAD:</u>			
Asilos- Refugios.....	2 4	4	3
<u>DIVERSIONES:</u>			
Sala de baile.....		4	3 8
Cabarets- Boites.....		4	3 8
Ferias.....	1		3
<u>ESPECTACULOS:</u>			
Teatros- Teatros cine.....		3 4 5 8 10	1 2 5
Cines.....		3 4 8	3 6
Circos- Atracciones ambulantes.....	2 4	5	3
Circos- Atracciones permanentes.....	1	3 4 5 8	1 2 5
<u>DEPORTES:</u>			
Clubes.....		2 4 8	3 8
Estadios.....	1	4	3 8

ARTÍCULO 114º) – CUADROS DE LAS PREVENCIONES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES:

EDIFICIOS RESIDENCIALES

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES		
	De situación S	De construcción C	De extinción
VIVIENDA PRIVADA.....	2		
VIVIENDA COLECTIVA:			
Casa de departamentos.....	4		3
Casa de departamento a manera de casitas.....	2 4		
Casas colectivas.....	4		1 2
Inquilinatos.....	4		
Tipo transitorio- hoteles.....	4		6
Casa de Pensión.....	4		3
Casas con piezas amuebladas.....	4		3
Clubes con dormitorios.....	4		3

ARTÍCULO 115º) CUADRO DE LAS PREVENCIONES PARA EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

USOS Y DESTINOS	PREVENCIONES		
	De situación S	De construcción C	De Extinción E
COMERCIALES:			
Bancos.....		9	4 9
Casas de escritorios- Oficinas.....	2 4	9	1 2 4
Negocios- Ventas.....	2 3 4		3
Grandes tiendas.....	3 4	9	1 2 4
Restaurantes, Cafés, Bares.....			3 8
COMERCIALES:			
Mercados.....	1	1	9
Ferias.....	1	4	3
Grandes almacenes- granero.....	1	1 3 4	9 1 2 4
Laboratorios.....	1	1 3 4	9 1 2 4
Garages.....	1 3	3 4	3
Playas de estacionamiento cerradas.....	1	3 4	1 2 3
Abiertas.....		4	3
Venta de explosivos.....	1	1 4	7 9 1 3 4
Venta de inflamables.....	1	1 4	9 1 3
INDUSTRIALES			
Fábricas- Talleres.....	1	4	9

Gomerías.....	1	1 3 4	3 9
Estaciones de servicios y reparaciones.....	1	4	3 9
Estudios cinematográficos.....	1 4	1 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 5
Revelado, revisión manipuleo, depósitos de Películas a base de celuloide.....	1	1 3 6 8 9	1 2 3 4
Depósitos de mercaderías combustibles.....	1 2 4	1 2 3 4 9	1 2 4
Depósito de mercadería incombustibles.....	4		3
Elaboración de explosivos e inflamables.....	1 2 3 4	1 3 4 9	1 2 3 4

DETALLE DE LAS PREVENIONES CONTRA INCENDIO:

ARTÍCULO 116º)- PREVENIONES DE SITUACIÓN:

Las prevenciones de situación serán caracterizadas con la letra “s” seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

CONDICION S1: Todo edificio en bloque o en pabellones se dispondrá en forma que sea fácil el acceso a los vehículos del servicio público contra incendios, a cada bloque y cada pabellón.

CONDICION S2: El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de la vía de tránsito y, en general, de todo local de vivienda o trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Secretaría, proporcionada a la peligrosidad de cada caso.

CONDICION S3: El edificio o edificios se cercarán en su totalidad con cerca de albañilería y hormigón estáticos por sí misma y por 3m. como mínimo

CONDICIÓN S4: Se ejecutarán pabellones aislados de superficies máxima y separación mínima que fijará la Secretaría en cada caso según el grado de peligrosidad, y teniendo en cuenta la técnica seguida en situaciones similares.

ARTÍCULO 117º) – PREVENIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Las prevenciones de construcción serán caracterizadas con la letra “C”, seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

CONDICION C1: Las puertas, ventanas, pisos, enlustrado de cielorrasos y techos deberán ser incombustibles. Los revestimientos pueden ser de combustión lenta siempre que se apliquen adheridos a elementos incombustibles o sean sostenidos por soporte incombustibles.

La Secretaría podrá aceptar excepciones al cumplimiento de esta “Condición” en los casos que se demuestre haber tomado las debidas precauciones y siempre que el uso del edificio no ofrezca peligro.

CONDICION C2: Un muro cortafuego deberá ejecutarse en albañilería u hormigón macizo en todo su espesor. Su perfil sobresaldrá por lo menos 1m respecto de la extensión utilizada por obras de edificación con materiales combustibles. El espesor será de 0,45 m. cuando uno de sus parámetros corresponda al local, negocio o depósito, en los demás casos será suficiente el espesor de 0,30 m.

CONDICION C3: Los muros de cerramiento serán de 0,30m. de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,10 m. de espesor neto. Los muros divisorios serán de 0,45 m. de espesor,

podrá adosarse un contramuro de 0,15 m. de espesor o un forjado de material aislador equivalente e incombustible convenientemente soportados.

En obra nueva el contrapiso que separe los locales será de hormigón armado con espesor mínimo neto de 0,10 m.

CONDICION C4: Los muros de un medio exigido de salida (escalera, pasaje, rampas, vestíbulos, generales o públicos) serán de 0,15 m. de espesor mínimo de albañilería de ladrillos macizos, asentados con mezcla de cemento o bien de 0,07 m. de espesor neto en hormigón armado.

La puerta que comunique a un medio de salida, general o pública será de material resistente al fuego con la duración mínima de 3 horas.

En los vanos y aberturas de un medio exigido de salida, los vidrios que se coloquen serán armados.

En edificios comerciales e industriales los sótanos de más de 70m². destinados a depósitos, deberán tener no menos de 2 accesos desde piso abajo, pudiendo uno de éstos ser a base de compuertas o trampas en el piso sin escaleras, para casos de emergencias. La compuerta tendrá una dimensión mínima de 0,90 x 1,- m. y su ubicación será sometida a la aprobación de la Secretaría. Uno de los accesos distará no más de 3 m. de la línea de edificación desde la entrada. Se admitirá que la compuerta se practique en el muro de la fachada.

CONDICION C5: Los depósitos con decoraciones, aderezos y ropas no podrán emplazarse en la parte baja de los escenarios o lugares donde se realice la filmación.

CONDICION C6: Los locales destinados a revelación, impresión o secamiento de películas estarán en un solo piso sin edificación superior convenientemente independizados de otros que tuviere el edificio.

Los locales destinados a revisión de películas serán independientes de otros que posea el edificio.

Los depósitos de películas tendrán un volumen máximo de 30 m², estarán perfectamente independizados de cualquier otro local y tendrán estanterías o armarios fijos o móviles de material combustible

La iluminación artificial de locales destinados a revelación, impresión o secamiento de películas será a electricidad utilizándose lámparas incandescentes protegidas con globos vidriados y cuyos interruptores o llaves para cortar la corriente se instalarán fuera de esos locales. Cuando sea indispensable instalar estas llaves o interruptores en el interior, serán perfectamente blindados.

CONDICION C7: No se permitirán utilizar locales construidos encima, para ser destinados a vivienda y solamente podrán habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia de piso inferior constituyendo una misma unidad locativa

CONDICION C8: La cabina de proyectores será construida con materiales incombustibles y no tendrá más abertura que la que corresponde a la visual del operador, las de salida de haz de proyección luminoso, la de la puerta de acceso que se abrirá de adentro para afuera, a un metro de salida y las de ventilación. El acceso a la cabina será incombustible y ésta deberá estar aislada del público, fuera de sus vistas y de sus pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a 2,50m. por cada lado y tendrán ventilación mediante vanos o conductos de aire libre.

CONDICIÓN C9: Se colocará una instalación de avisadores automáticos de incendios con cuadro indicador y campana de alarma.

CONDICION C10: Los muros que separan las diferentes secciones que componen el edificio, serán construidos en albañilería maciza de 0,30 m de espesor u hormigón armado de 0,08 m. de espesor neto; las aberturas que estos muros tengan serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: la sala y sus adyacencias, los pasillos, los vestíbulos y el "foyer"; el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones, los camarines para artistas y oficina de administración; los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles.

El muro de escena no tendrá otras aberturas que las que corresponde a la boca del escenario y la de acceso a esta sección desde pasillos de la sala; su coronamiento estará a no menos de 1m. sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo excepto en los escenarios destinados exclusivamente para proyecciones luminosas. El telón de seguridad debe producir un cierre perfecto, tanto contra el piso del escenario como en su parte superior, en su parte inferior y central habrá una puerta de 1,80 m. de alto y 0,60m. de ancho, la cual solo abrirá hacia el escenario manteniéndose cerrada por resortes reaccionarios exclusivamente.,

En la puerta culminante de todo escenario se construirá una claraboya de abertura computada a razón de 1m². Por cada 500m³ de capacidad de escenario, y dispuesta de modo que por movimiento vascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda de cáfiamo sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Cerca del muro del proscenio y en comunicación con medios exigidos de salida y con otras secciones del mismo edificio, se construirá solidario con la estructura, un local para oficina de seguridad.

ARTÍCULO 118º)- PREVENIONES PARA FAVORECER A LA EXTINCIÓN

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra "E" seguida de un número de orden. Estas prevenciones son las siguientes:

CONDICION E1: El edificio tendrá una instalación de agua contra incendio que reunirá las características siguientes: el agua provendrá de un tanque de reserva, cuyo fondo esté por lo menos 8,30m. por encima del solado del local que requiera esta "condición" y su capacidad total se calculará a razón de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso con un mínimo de 20m³ y un máximo de 40m³. La Secretaría podrá exigir que el tanque que especifica esta "condición" no coincida con el de reserva de agua que requiera el edificio para el consumo de usuarios.

La cañería de bajada será de un diámetro no inferior a 100mm. ; los ramales tendrán de diámetro no menos que 76,2 mm. La presión de trabajo de la tubería no será inferior a 18 kg/cm².

Cada boca tendrá una válvula exclusiva pintada de rojo, con rosca macho, de paso capaz de conectar la manguera del cuerpo de bomberos. Estas bocas se situarán a 1,20 m. del solado, vueltas debajo de un ángulo de 45°.

En cada local, habrá una manguera por cada boca cuando la superficie del piso no exceda de 600m²; para superficies mayores habrá una manguera por cada dos bocas.

La manguera será de tela, soportarán una presión de trabajo no inferior a 6kg/cm², tendrá una longitud no menor de 20m. y estará provista de una lanza tipo usado por el cuerpo de bomberos. La manguera apoyará en un soporte fijo situado junto a la válvula, de modo que no moleste a la circulación.

El número de bocas se fijará de acuerdo con el cociente de perímetro de cada local expresado en metros, dividido por 45. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 40m.

CONDICIÓN E2: Cuando el local que requiera esta “Condición” tenga su altura de piso situada de modo que sobrepase la cota de Obras Sanitarias de la Nación por encima del nivel fijado por la Secretaría para el edificio, la instalación de agua contra incendios reunirá las características siguientes:

Habrán cañerías verticales de diámetro no inferior a los 100 mm. Los ramales tendrán un diámetro no menor de 76,2 mm. Cada tubería vertical surtirá a no más de cuatro bocas en un solo piso y no más de 12 bocas en total, cada tubería vertical contará con bocas independientes de toma, ubicadas en un nicho o armarios situados en la fachada principal o en la fachada principal del edificio y próximo a la línea municipal a 0,60m. del solado, con tapa de cierre que llevará grabada la palabra “Bomberos” con letras de 0,05m. de alto, las tomas tendrán válvulas exclusas con rosca hembra, de paso capaz de conectar con las mangueras del cuerpo de bomberos.

La presión del trabajo de tuberías y mangueras, la ubicación de las bocas, la colocación de las mangueras, lanzas, números de las mismas y tipo de válvulas serán iguales a los establecidos en la “Condición” E1, quedará satisfecha si la cañería especificada en la “Condición” E2, es conectada al tanque elevado de reserva de agua; en este caso se deberá interponer a la salida del tanque una válvula de retención que solo permita la bajada.

CONDICIÓN E3: Se colocará en cada piso, en lugares accesibles o prácticos que se marcarán en los planos a los efectos de su aprobación por la Secretaría, extintores químicos distribuidos a razón de uno por cada 200m². O fracción de superficie de piso. Estos extintores serán manuales y aprobados para cada finalidad, su capacidad mínima será de 5 litros por cada 30m² o fracción superior de piso.

CONDICIÓN E4: La Secretaría, cuando lo estime necesario por la naturaleza del edificio o por su destino, podrá exigir la instalación de aspersores automáticos alimentados según el caso, por tanque y bomba o por medio de dos fuentes de agua.

Cuando se trate de edificios cuyo piso bajo o sótano no tenga mayor área de 500m² por piso ocupados en negocios o depósitos de mercaderías no peligrosas, podrá aceptarse la instalación de aspersores automáticos para dichos destinos, alimentados directamente desde la cañería del servicio público o desde tanques de 35m³ de capacidad, siempre que en el primer caso la presión mínima sea constante y permanente de un tercio Kg/cm² a nivel del aspersor más alto y sea exclusivo para dicha instalación. La fuente de agua no será considerada como adecuada si la relación entre la presión de prueba y la presión estática (cuando un caño de 51 mm de diámetro esté completamente abierto y la presión está al mínimo) exceda de 5/8.

El sistema de instalación de aspersores será sometido en cada caso a la aprobación.

CONDICIÓN E5: Habrá necesariamente un tanque cuya capacidad será establecida por la Secretaría y nunca inferior a 20m³. El nivel del fondo del tanque estará a no menos de 5m por encima del techo más elevado del edificio que requiera esta “Condición”.

El número de bocas y su distribución lo determinará en cada caso la Secretaría. Las mangueras de las salas tendrán una longitud que permita cubrir toda la superficie del piso.

Además se instalarán necesariamente los aspersores de la “Condición” E4, éstos se colocarán de modo que cubran toda el área del escenario y también en una fila paralela al telón de seguridad.

En los estudios cinematográficos los aspersores cubrirán toda el área del escenario de filmación.

CONDICIÓN E6: Cuando la superficie total de pisos no exceda de 600m² y cuando no existan laboratorios químicos o almacén de sustancias inflamables, se cumplirá la “Condición” E2; en los demás casos se cumplirán las condiciones E1 y E2.

CONDICIÓN E7: Cuando la superficie total del piso no exceda los 500 m² se cumplirá la “Condición” E3, en caso contrario se cumplirá la condición E1.

CONDICIÓN E8: Si en la composición arquitectónica se utilizan las maderas en forma visible en las estructuras permanentes se cumplirá la condición E1.

CONDICIÓN E9: Cada local que constituya una unidad locativa independiente, de superficie no mayor de 200 m² cumplirá la “Condición” E3; si la superficie del piso fuera mayor sin exceder los 600 m² cumplirá la “Condición” E1; para superficies mayores cumplirá la condición E1; para superficies mayores cumplirá la “Condición” E1 y E2.

CAPÍTULO XIV

ARTÍCULO 119º) – CERCOS Y VEREDAS:

Los propietarios de fincas o terrenos con frente a calle pública, están obligados a construir el cerco de la calle y de la vereda bajo pena de multa que establezca la Ordenanza Impositiva vigente.

ARTÍCULO 120º) – A los efectos de la construcción de cercos, veredas y cordón protector, establécense las siguientes condiciones:

CERCOS: a) en las calles pavimentadas deberá construirse cerco de mampostería de ladrillos comunes de un espesor de 0,5 m. como mínimo, con pilares de 0,30 x 0,30 m., distantes como máximo de 3,-m. entre si, de una altura mínima terminado de 1,80 m., con revoque común, chorreado o ladrillos vistos. Los pilares podrán reemplazarse por otros elementos de resistencia equivalentes.

b) en la zona urbana sin calles pavimentadas se podrán ejecutar el cerco de alambre tejido apropiado sobre murete de mampostería de 0,40 m de altura, siendo su altura terminada de 1,80 m. Podrá ejecutarse el cerco también como se indica para calles pavimentadas.

c) en zonas suburbanas podrán ejecutarse cercos de cinco (5) hilos lisos de alambres (sin perjuicio de otros de mejor calidad o mamposterías) con postes de madera dura, hierro u hormigón armado, a distancias máximas de 6,-m. y con dos varillas intermedias como mínimo, siendo la altura mínima de 1, 30 m. Queda terminantemente prohibido el cerco de alambres de púas.

VEREDAS: (MODIFICADO P/ORD. 739/89)

a) Sobre las calles pavimentadas las veredas se construirán con un ancho de 2, - metros (sin perjuicio de hacerlas hasta el cordón) y llevarán cordón protector, de mosaicos acanalados o en su defecto de cuatro o nueve panes, no permitiéndose por ningún concepto de materiales lisos.

En todos los casos deberá dejarse como mínimo una franja de 0,50 m. para espacio verde. En caso que dicha franja resultara menor de 0, 50 m. la vereda deberá construirse hasta el

cordón. Estas disposiciones regirán para construcciones nuevas. Las veredas existentes de ancho menor a 2,- m. deberán ser adaptadas a la siguiente reglamentación, antes del 31 de diciembre de 1977.

Los propietarios frentistas de esquinas en calles pavimentadas, deberán construir la vereda en la ochava desde la línea de edificación hasta el cordón del pavimento en todo su ancho, con niveles y pendientes de acuerdo a reglamentación.

En el caso que por razones de trazado de calles no se pudiera ajustar las veredas a la presente reglamentación, la Municipalidad resolverá al respecto.

En forma cuadrangular se dejarán libres los espacios para las especies arbóreas (cazuelas) que tendrán una dimensión de 0,60 x 0,60 metros. Se prohíbe proceder a rellenar u hormigonar las cazuelas construidas con la finalidad de contener árboles. Los árboles deberán guardar una distancia no menor de 0,80 metros, respecto a la línea del cordón de la vereda. Los árboles de una misma vereda deberán guardar una distancia mínima de entre 5 y 6 metros. Queda prohibida la plantación de árboles en las ochavas (modificado Ordenanza N° 2.195/2014).

Anterior En forma cuadrangular se dejarán libres los espacios para especies arbóreas que tendrán una dimensión de 0,60 x 0,60 m., donde existieran éstas.

La conservación de la franja de césped será de exclusiva cuenta del propietario frentista, el no cumplimiento a lo especificado dará derecho a la Municipalidad a realizar los trabajos de cortes de yuyos, debiendo abonar el propietario los gastos que dicha operación demande, sin perjuicio de la sanción que estipula la Ordenanza Impositiva vigente.

- b) Los propietarios están obligados a conservar las veredas en buen estado y reconstruirlas en el término que fija la Municipalidad, cuando su mal estado no permita una reparación conveniente.
- c) Coincidiendo con las entradas a las viviendas, la vereda alcanzará el cordón del pavimento, en un ancho no menor a 1,20 m. excepto cuando aquellas sean entradas para vehículos, en cuyo caso tendrá el ancho de entrada del garaje o el correspondiente a la trocha del vehículo.
- d) El nivel de la vereda será fijado por la Sección Topografía y Catastro y en relación con el de la calle y su pendiente vertical no será mayor de 2%, salvo la entrada de vehículos donde se permitirá una pendiente hasta el 6%.
- e) Cuando hubiera diferencia entre el nivel de la vereda y el del anterior, se unirán por medio de un plano inclinado cuya extensión será necesaria para que la pendiente no sea mayor del 15%.
- f) Una vez terminada la construcción o la renovación del afirmado, los propietarios deberán proceder dentro del plazo de 180 días a poner la vereda en nivel y ancho que determine la presente reglamentación.
- g) Los trabajos de construcción y reconstrucción de veredas deberán ejecutarse con celeridad a fin de entorpecer el menor tiempo posible el tránsito. Los materiales que resultaran de la construcción de la vereda, tales como escombros, tierra, etc. serán levantados en el día.
- h) En el resto de la zona urbana sin pavimento y en zonas suburbanas se exigirán veredas de un ancho mínimo de 2,-m. pudiendo ser éstas (sin perjuicio de hacerlas de mosaicos) de ladrillos comunes o contrapisos con alisado de cementos y en todos los casos llevarán cordón protector.
- i) No se otorgarán Certificados Finales de Obra en las documentaciones de propiedades que no se ajusten a la presente reglamentación.

Con formato: Fuente: (Predeterminado) +Cuerpo, 11 pto, Negrita, Cursiva, Español (Argentina)

Comentario [x1]: ORDENANZA N° 2.195/2014

Con formato: Fuente: (Predeterminado) +Cuerpo, 11 pto, Negrita, Cursiva, Español (Argentina)

Con formato: Normal, Sangría: Izquierda: 0 cm

Con formato: Color de fuente: Énfasis 3

Los infractores a lo establecido precedentemente se harán pasibles de las multas que establece la ordenanza impositiva vigente, luego de la intimación de la oficina respectiva.

- j) El o los propietarios de inmuebles, destinados a vivienda o a cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliarios están obligados a instalar recintos o depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos. Los depósitos de basura podrán tener forma circular, oval o poligonal de al menos cuatro lados, siempre que permita inscribir una circunferencia mínima de 30 centímetros de diámetros, su profundidad, deberá ser del al menos 30 centímetros. Los depósitos deberán emplazarse a 60 centímetros del cordón de la vereda (incorporado Ordenanza N° 2193/14)

CAPÍTULO XV

ARTÍCULO 121º) – TERRENOS BALDÍOS:

Se considerarán como baldíos a efecto del cobro del recargo, por tal concepto, los predios comprendidos en la zona urbana:

- a) Los inmuebles libres de mejoras.
- b) Los inmuebles cuyo valor de mejoras sean de un monto menor al 20% de la valuación total (tierras y mejoras).
- c) Cuando el estado de las mejoras no permita su habitabilidad
- d) Cuando las mejoras no hubieran sido incluidas en los padrones municipales y hasta tanto no sean incorporadas
- e) Los inmuebles en que se hayan comenzado construcciones y que por suspensión o paralización de las mismas no reúnan a criterio del D.E. condiciones de habitabilidad y que hayan excedido el plazo que para terminación de construcciones fije este Reglamento.

Cuando un terreno baldío se utilice totalmente como playa de estacionamiento, se eliminarán los recargos. Las condiciones para su habitación y autorización de su funcionamiento serán establecidos por el D.E.

Los tapias interiores serán construidos de mamposterías con una altura mínima de 1,80m.

ARTÍCULO 122º) – CONVENIO:

La Secretaría de Obras Públicas no dará curso a lo solicitud de Inspección Final de una obra por la cual se hubiere convenido el pago de los derechos municipales en cuotas, si no se acredita la satisfacción de la totalidad de las mismas.

ARTÍCULO 123º)- VISACIÓN DE PLANOS:

La Secretaría de Obras Públicas podrá autorizar a que se proceda a efectuar las visaciones de los planos que se presenten, para los cual deberá solicitarse por escrito acompañando dos copias del plano que se desee visar y acreditando el carácter de Profesional y propietario.

La visación será efectuada siempre que la edificación proyectada se ajuste en principio a las disposiciones reglamentarias vigentes, sin perjuicio de que al solicitarse el permiso de edificación se cumplimente estrictamente con todas las normas en vigor, debiendo reservarse la oficina respectiva una de las copias.

Por la actuación referida y en compensación de la operación de compulsión y visación se abonará la tasa que fije la Ordenanza Impositiva y que será abonada con antelación a la entrega de la solicitud y copias.

CAPÍTULO XVI:

DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.

ARTÍCULO 124º) – TERRAPLENAMIENTOS:

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública, deberá ser terraplenado, por capas, hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras para que quede uniforme, no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos hacia otros predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá efectuar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.

ARTÍCULO 125º) – EXCAVACIONES:

- a) Desmontes: El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de aguas.
- b) Excavación que afecte a predios linderos: cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.
- c) Estructuras adyacentes: Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.
- d) Daños y peligros: Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, para que la ejecución de las mismas no ocasionen daños ni entrañen un peligro para las personas o predios linderos.
- e) Protección contras accidentes: A lo largos de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas siempre que sean de acceso al público, también se proveerán de medios de salida en las excavaciones.

ARTÍCULO 126º) – TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA:

Queda prohibido el depósito de tierra y materiales en la vía pública. Notificado los propietarios, deberán proceder a su retiro dentro de las 24 horas, caso contrario se aplicarán las multas que dispone la Ordenanza respectiva. La falta de cumplimiento a lo expuesto anteriormente traerá por consecuencia la paralización de las obras.

CAPÍTULO XVII:

DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR – CIMIENTOS:

ARTÍCULO 127º) – SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

Toda propiedad deberá cimentarse sobre terrenos resistentes o aptos para cimentar. En casos excepcionales se autorizará a hacerlo siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

La Secretaría de Obras Públicas queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesario a fin de justificar los coeficientes de trabajos y los procedimientos constructivos.

ARTÍCULO 128º) – DE LOS CIMIENTOS:

Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitidas al suelo no excedan las tensiones máximas permitidas por el terreno.,

Además han de tomarse en cuenta posibles deslizamientos en caso de que se presuman. Toda base deberá aislarse convenientemente para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterráneas.

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro no sea de albañilería corrida, su proyecto deberá adjuntarse en los planos municipales.

No es obligatorio construir el cimiento de un muro coincidentes con vanos de luz igual o mayor de 2,50m.

ARTÍCULO 129º) – PROFUNDIDAD DE LOS CIMIENTOS:

A continuación se indican las profundidades mínimas a dar a los cimientos cuando no medien factores que obliguen a profundizar más:

- a) Para muros de fachada sobre la línea de edificación y muros linderos 0,80m. por debajo del nivel umbral dado por la oficina respectiva.
- b) Para muros interiores de mampostería de ladrillos comunes o de otro material similar que no soporten más cargas que no sean las del peso propio o de techos livianos de hierro galvanizado, fibrocemento o similares, 0,60 m. por debajo del nivel natural del terreno.
- c) Para muros de sótanos, 0,50 m. medidos desde el nivel del piso terminado.

ARTÍCULO 130º) – PERFIL DE CIMIENTOS:

Las inclinaciones de las zarpas serán de 60º para mampostería común y hormigón para armar. Las zarpas de hormigón sin armar tendrán una altura mínima de 0,20 m. después de apisonado. Las zapatas de cimientos comunes deben sobresalir como mínimo unos 0,075 de cada lado del perfil del muro q que correspondan.

Las zarpas de los muros y bases de fachada podrán avanzar sobre la línea de edificación, 1/5 de la altura del cimiento hasta 3,- m. de profundidad, pasada esta medida se podrá avanzar lo que le proyecto requiera.

ARTÍCULO 131º) – CIMIENTOS PROXIMOS A SOTANOS O EXCAVACIONES:

Todos los cimientos a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del parámetro de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que se utilicen estructuras capaces de resistir el empuje.

CAPITULO XVIII

DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN.

ARTÍCULO 132º) – NORMAS PARA EL CALCULO DE ESTRUCTURAS:

- a) Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple o armado y madera, las sobrecargas para techos y entrepisos de diferentes locales según su destino, los pasos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones serán de exclusiva responsabilidad del Profesional actuante,
- b) La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 133º) – SOBRECARGA DE CÁLCULO EN LOS ENTREPISOS:

Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entresijos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deberán consignarse en forma visible.

ARTÍCULO 134º) – APOYO DE VIGAS EN MUROS MEDIANEROS:

En muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

ARTÍCULO 135º) – PINTURA DEL ACERO Y DE LA MADERA ESTRUCTURAL:

Toda pieza de acero que se use en la estructura y que no este revestida de mampostería u hormigón deberán llevar dos manos de pinturas antioxidante.

Las extremidades de las vigas de madera, que no sea de la calificada como “dura” y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

ARTÍCULO 136º) – VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO:

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores de 0,30 m de lado y capaz de soportar la sobrecarga prevista. La junta entre paños o paño y piso o techos, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material similar elástico.

CAPITULO XIX:

ARTÍCULO 137º) – DE LOS MUROS:

La ejecución de los muros de albañilería como así la preservación contra humedad, trabas, encadenados, dinteles, etc., serán con materiales aprobados y de acuerdo con el arte de la construcción, siendo únicos responsables de defectos, vicios y estabilidad el profesional firmante de los planos y que figure como conductor técnico.

ARTÍCULO 138º) – MUROS DE HORMIGÓN O DE BLOQUES:

Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales siempre que sean sistemas aprobados y que ofrezcan una resistencia y una aislación técnica por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

ARTÍCULO 139º) - MATERIAL DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro divisorio que separe partes cubiertas o sea cargado, solo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos, salvo el caso de propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 140º) – ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS:

Un muro que separe partes cubiertas o sea cargado en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30m.

ARTÍCULO 141º)- CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS:

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidara que el espacio cerrado entre ambos sea hermético.

ARTÍCULO 142º)- CARGAS UTIL DE MUROS DIVISORES:

Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del 50% de su carga admisible.

ARTÍCULO 143º) – MUROS DE MEDIO LADRILLOS MACIZO:

Un muro de un espesor de 0,15m. podrá servir de sostén siempre que su altura, medida desde el nivel del piso no sea superior a 3,20m. de soporte solo un entresijo o techo y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas.

ARTÍCULO 144º) – ESPESORES DE MUROS EXTERIORES NO CARGADOS:

En fachadas sobre líneas de edificación o interiores, los muros podrán ser realizados con materiales no tradicionales, resistentes a la intemperie y que tengan una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes.

ARTÍCULO 145º) – USO DE MUROS EXISTENTES:

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está aplomado, si la mezcla esta en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo referente a aislación hidrófuga y cimientos.

ARTÍCULO 146º) – USO DE MUROS CON MEZCLA DE BARRO:

Se permitirá utilizar:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0,45 m. o más de espesor, siempre que su altura no sea mayor de 6 metros.
- b) Un muro existente de 0,30 m. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 metros.

En cualquier caso el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga y como terminación tendrá las dos últimas hiladas asentadas con mezcla de cal o cemento y la sobrecarga revocada

ARTÍCULO 147º) – ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS ENCABALLADOS EN EJE MEDIANERO:

Un muro que separe partes cubiertas, aún entre predios del mismo propietario, tendrán un espesor de 0,30 m. mínimo y 0,45 m. como máximo. En el caso de muros de 0,30 m. no se permitirán la construcción o instalación de conductos ni se practiquen rebajos, cortes, nichos y canaletas de ninguna clase, salvo las destinadas a embutir tuberías de agua corriente, gas y electricidad con una profundidad máxima de 0,075m.

ARTÍCULO 148º) – REBAJOS Y NICHOS EN MUROS DIVISORIOS:

Se permitirá trabajar en un muro divisorio medianero de espesor no menor de 0,45m. o muros divisorios de 0,30

- a) Rebajos: con una altura máxima de 2,20 m. medidos desde el solado, un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro de cada local y no más de 2 metros por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m.
- b) Nichos y Armarios: Con una altura no superior a 2 m. un ancho máximo de 0,85 m. y una profundidad que no exceda a 0,30 m. en muros de 0,45 m. y 0,15 m. en paredes de 0,30 m. Estos nichos o armarios estarán separados por lo menos 3,50m. entre ejes.

CAPÍTULO XX

DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

ARTICULO 149º) – OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES:

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar o transformar un edificio. El revoque exterior debe realizarse con aislación hidrófuga.

ARTÍCULO 150º)- REVOQUES EXTERIORES:

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento una lechada de hidrófugo, una capa gruesa o jaharro y terminando con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

ARTÍCULO 151º) – REVOQUES INTERIORES:

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas a los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

ARTÍCULO 152º) - MUROS REVESTIDOS:

Cuando se revista el parámetro de un muro o una superficie, con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lascas o placas de piedra natural, o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante anclajes con metales inoxidables. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

ARTÍCULO 153º) – REVESTIMIENTOS COMBUSTIBLES:

Los revestimientos de madera u otros materiales combustibles solo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 154º) – REVESTIMIENTOS INCOMBUSTIBLES:

Cuando se utilicen revestimientos de vidrio u otros materiales incombustibles, estos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los mismos.

ARTÍCULO 155º) – REVESTIMIENTOS EN LOCALES DE SALUBRIDAD:

En los locales de salubridad se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

- a) En sitios en donde se coloque bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en los laterales, el revestimiento tendrá 1,20 m. de altura en general y 1,80 m. por 0,90 m, de ancho de donde corresponde a la flor de ducha.
- b) En lugares donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30m. de cada lado del artefacto
- c) En sitios que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60m. la altura de los artefactos y 0,30 m. el ancho de los mismos.
- d) En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m. de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m. la de la canilla.

ARTÍCULO 156º) – OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISOS:

En los edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse en el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m. después de apisonado. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra negra o con materias orgánicas, además se cegarán hormigueros, cuervas de roedores y pozos negros.

ARTÍCULO 157º) – CONTRAPISO PARA PISOS DE MADERA:

Para pisos de madera colocados directamente sobre contrapisos de hormigón, éste será prolijamente revocado y aislado con cemento e hidrófugo.

ARTÍCULO 158º) – CONTRAPISOS PARA PISOS ESPECIALES:

Para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

CAPITULO XXI:

DE LOS TECHOS

ARTÍCULO 159º) – CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obra fija, deberá cercarse con barandas o parapeto de una altura mínima de 1,- m. que resguarde de todo peligro, cuando de la vía pública o a interiores que medie una distancia de 3,- m. de la línea divisoria.

Sobre el eje medianero o a distancias menores de 3,-m. de la línea divisoria, deberá tener una altura de 1,80m, (Evitar vista a linderos.- Código Civil.)

ARTÍCULO 160º) – DESAGUE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitándose caídas a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartarán 0,50 m. del parámetro del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe. La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

Por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie de techo se colocará un caño vertical de bajada de desagüe de 0,102 m. de diámetro y de material aprobado por O.S.N.

ARTÍCULO 161º) – CARACTERÍSTICAS DE LAS CUBIERTAS:

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con materiales impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos, como terminación de cubiertas debe buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m. de espesor de mampostería común.

CAPITULO XXII:

DE LAS FACHADAS.

ARTÍCULO 162º) – ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS.- APROBACIÓN.

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Secretaría de Obras y Públicas, a tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, de sus acabados y color de cada parte.- La Secretaría de Obras Públicas podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de elementales normas de arquitectura.

ARTÍCULO 163º) – MODIFICACIONES EN FACHADAS:

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando se trate de cambio en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

ARTÍCULO 164º) – REFECCIONES:

Queda prohibido efectuar refecciones en los frentes o en el interior de los edificios u e se encuentren fuera de la línea municipal y solo se permitirá las refecciones de poca importancia a juicio de la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 165º) – REFECCIONES MENORES:

Se entenderá por refecciones menores, a aquellas modificaciones o remozamientos que no alteren la distribución interna de la vivienda, siempre y cuando no aumente más de un 5% el valor de la propiedad, sobre la base de la tasación que con tal objeto determinará la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 166º) - VENTANAS, BALCONES Y MENSULAS, ETC:

No se permitirá que las puertas o ventanas se abran para el exterior ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc. Quedan exceptuadas las celosías o ventanas

colocadas en los pisos altos y aún en los bajos siempre que abiertas no sobresalgan de la línea municipal.

ARTÍCULO 167º) – SALIENTES, BALCONES, MENSULAS, ETC:

No se permitirá hacer ninguna saliente como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc. fuera de la línea municipal o a menor altura de 2,60 m. sobre el nivel de la vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

ARTÍCULO 168º) – BALCONES ABIERTOS EN PISOS ALTOS:

Los balcones abiertos, en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo en ningún caso exceder de 1,50 m. de la línea municipal. En todos los casos deberá existir 0,50 m. como mínimo de la proyección del balcón con la línea del cordón.

ARTÍCULO 169º) – BALCONES CERRADOS:

En las calles que tengan un ancho mayor de 10m. se permitirán construir balcones cerrados con el saliente máximo establecidos para los abiertos, en el artículo anterior, distando como mínimo 0,73 m. de la línea medianera de la propiedad. La presentación de conformidad por parte de los propietarios linderos no eximirá el cumplimiento de lo precedentemente reglamentado.

ARTÍCULO 170º) – SALIENTES DE EDIFICIOS EN ESQUINA:

En los edificios que formen esquinas, podrán permitirse que los pisos altos avancen sobre la superficie de la ochava o formen balcón cerrado hasta una saliente máxima de igual a la superficie de la ochava misma.

La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de la línea de edificación.

ARTÍCULO 171º) – SALIENTES DE ALEROS:

Se aplicará el mismo criterio que para balcones abiertos, suprimiendo el retiro de las líneas divisorias.

ARTÍCULO 172º) – MARQUESINAS:

Las marquesinas colocadas a una altura menor de 2,60 mts. se considerarán como balcones abiertos. Colocadas a mayor altura, las marquesinas podrán tener un saliente máximo igual al ancho de la vereda menos 0,50 m. y la altura y saliente de la ménsula se ajustarán a lo establecido para salientes en los pisos bajos. Las marquesinas que afecten el arbolado de las calles se ajustarán a lo que disponga en cada caso la Secretaría de Obras Públicas. Si el techo de las marquesinas es traslúcido se construirá con vidrios armados incorporados a la estructura.

ARTÍCULO 173º) – TOLDOS:

Los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de las veredas menos de 2,20m. y su vuelo podrá alcanzar hasta cincuenta centímetro del cordón de la calzada. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta los 2m,- de altura del nivel de las veredas. Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, éstos deberán ser desmontables y serán colocados a 0,50m. del cordón. No se podrá colocar este tipo de toldo en las ochavas ni en las veredas de un ancho menor de 3,50m. Si las calles son arboladas, los toldos, en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles.

Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles.

ARTÍCULO 174º) – ACONDICIONADORES DE AIRE:

Los acondicionadores de aire se instalarán en forma tal que están cuadrados dentro del artículo presente, pudiendo sobresalir su parte baja solo a una altura no menor de 2,20 m. del nivel de la vereda.

ARTÍCULO 175º) - COLUMNAS EN OCHAVAS:

Queda terminantemente prohibida la construcción de columnas en las ochavas para sostener pisos altos.

CAPITULO XXIII

DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

ARTÍCULO 176º)- INSTALACIONES DE SALUBRIDAD:

Para la instalación sanitaria domiciliaria tendrán validez las disposiciones de Obras Sanitarias de la Nación.

Las instalaciones se ajustarán a lo determinado por dicha oficina y se realizarán en forma tal que sea posible hacer las conexiones de agua y cloacas, sin modificar las instalaciones modernas.

- a) Desagües: Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública. Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.
- b) Aljibes: Un aljibe distará por lo menos 15 metros de cualquier sumidero o pozo negro. Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso o cierre hermético y el agua se extraerá con bombas. Un conducto que surta de agua al aljibe desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20 m. de profundidad con tapa y válvula de nivel contaste de descarga al aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1m² por cada 30m³ de capacidad del aljibe.
- c) Pozos de captación de agua: Un pozo de captación de agua distará no menos de 1m. del eje divisorio entre predios y tendrá una bóveda o cierre que asiente sobre un retallo cimentado en tierra firme.
- d) Fosas sépticas: Las fosas sépticas tendrán la capacidad suficiente de acuerdo al número de ocupantes de la vivienda.
La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de 0,60 m. por 0,60m. a ajuste hermético. A corta distancia de la fosa y formando un conjunto con ella se ubicará el pozo absorbente.

ARTÍCULO 177º) – INSTALACIONES ELECTRICAS:

Las instalaciones eléctricas se ejecutarán de acuerdo a las prescripciones que establecen Agua y Energía Eléctrica o futuros reglamentos que dicte la Municipalidad.

ARTÍCULO 178º) – INSTALACIONES DE GAS:

Para las instalaciones de gas se respetará el Reglamento de Gas y Supergas del Estado.

CAPITULO XXIV

ARTÍCULO 179º)- DOCUMENTACIÓN DE PROPIEDADES:

Las construcciones existentes que no registren antecedentes de planos en la Oficina de Obras Privadas hasta el año 1947 inclusive, tendrán un plazo de un año a partir de la promulgación del presente Reglamento para la presentación de los mismos, los que estarán eximidos de firma profesional. Pasado dicho término y no habiéndose cumplimentado lo dispuesto precedentemente, la posterior presentación se ajustará a las disposiciones del párrafo siguiente:

Todo propietario que haya que documentar edificios o ampliaciones que no registren antecedentes de planos en la oficina de Obras Privadas desde el año 1948 inclusive, deberá atenerse a las disposiciones siguientes:

ARTÍCULO 180º) – La presentación del legado correspondiente se efectuará de la misma forma que rige para construcciones nuevas, siguiendo las mismas disposiciones y documentación para tramitar expedientes y de acuerdo a disposiciones del Consejo de Ingenieros de la Provincia.

ARTÍCULO 181º) – Deberá indicarse en los planos, en todos los casos, el o los años de construcción existentes en caso de varias etapas.

ARTÍCULO 182º) – En el caso que las construcciones a documentar no se ajusten a las disposiciones actuales del Reglamento de Edificación en vigencia, Obras Privadas queda facultada para exigir la terminación o construcción de las obras complementarias.

ARTÍCULO 183º) – Abonada las tasas correspondientes por derecho de estudio y aprobación de planos e inspección de obras que fija la ordenanza respectiva, la oficina de Obras Privadas prestará la aprobación del plano, previa Inspección Final, liberando los recargos que fija el Artículo 42- inc. d) cuando la presentación fuera espontánea.

ARTÍCULO 184º) – La oficina de Obras Privadas podrá exigir en cualquier caso de dudas los comprobantes respectivos para determinar la época de construcción, a falta de ellos se aplicarán los antecedentes obrantes en las respectivas cédulas catastrales.

ARTÍCULO 185º) – Toda propiedad que fuera documentada en Obras Privadas y se presentare posteriormente para una nueva documentación por ampliación o modificación, será pasible de una multa doble de la tasa que por derecho y estudio y aprobación de planos e inspección de obras le correspondiera.

ARTÍCULO 186º) – Cuando se presentare para documentar una obra que hubiere sido paralizada por Inspección o Acta levantada, abonará el propietario una multa equivalente al 1% del Monto de Obras asignado por el Consejo de Ingenieros, sin perjuicio de los derechos que por estudio y aprobación de planos e inspección de obra le correspondiera.

ARTÍCULO 187º) – Para documentaciones de construcciones o ampliaciones efectuadas con anterioridad al año 1947 inclusive, se percibirá una tasa única que fije la Ordenanza Impositiva, cualquiera sea la superficie de cubierta y por unidad de vivienda o de edificación.

ARTÍCULO 188º) – Si existiera observación en la inspección realizada, por no ajustarse a los planos presentados, el Profesional incurrirá en una multa que fije la Ordenanza Impositiva, y deberá proceder a corregir los planos o ajustar el edificio de acuerdo al Artículo Nº182.

Solicitada nueva inspección, si no hubiera observaciones, se otorgará el Certificado Final de Obras.

ALCANTARILLAS, ZANJAS DE DESAGÜES Y OBSTRUCCIÓN DE CUNETAS:

ARTÍCULO 189º) – A medida que la Municipalidad concluya las obras de desagüe de cada cuadra, los vecinos que obstruyan o permitan obstruir las zanjas de desagües del frente de sus propiedades, serán plausibles de las sanciones que determina la Ordenanza Impositiva.

ARTÍCULO 190º) – A partir de la promulgación del presente Reglamento, cada vecino deberá construir las entradas respectivas con alcantarillas, siendo la obligación de la marcación y construcción de todo legajo que se presentare para construir o documentar propiedades, Dichas alcantarillas tendrá una dimensión mínima de 1,- m. de ancho, colocada a nivel y línea que fije la oficina de Catastro. En caso de garajes se colocarán en todo el ancho de la abertura con losas de 1,- m. de ancho como máximo. En todos los casos se prohíbe asentar en la calzada, sobre elementos rígidos, pudiendo asentarse sobre ladrillo o viguetas móviles.

ARTÍCULO 191º) – Todos los puentes o alcantarillas para entrada de familia y que sean fijos, deberán ser demolidos y en su lugar se realizarán losas de hormigón armado desmontables.

ARTÍCULO 192º) –Queda prohibido a las empresas constructoras y otras personas que deban construir en predios ubicados en calles sin pavimentar, obstruir las cunetas para el acceso de vehículos con materiales al lugar de la obra.

Para el paso al que se refiere el párrafo anterior, deberán construirse puentes o alcantarillas provisorias, de manera que permitan el libre escurrimiento de las aguas pluviales y no obstruyan los desagües.

CAPÍTULO XXV

DE LOS ANDAMIOS

ARTÍCULO 193º) – CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS ANDAMIOS:

El Material de los andamios y accesorios serán suficientemente resistentes a los efectos de soportar las cargas máximas.

ARTÍCULO 194º) – TIPOS DE ANDAMIOS:

Los andamios podrán ser fijos o suspendidos del tipo pesado para obras de albañilería o que demanden mucho tiempo de realización.

Para revoques, pinturas, etc, podrán ser del tipo liviano. En caso de andamios suspendidos o volados, las vigas en voladizos deben ser metálicas.

ARTÍCULO 195º) – ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.

Los andamios sobre la vía pública deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisorias en cuanto a ubicación y a respetar estructuras o servicios que deben ser retiradas o movidas.

En las veredas de un ancho igual o inferior a 1,50 m. y una vez ejecutado el muro del piso bajo se retirará el andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando una altura libre no menor de 2,50 m. cubierta con entarimado de madera machiembreada o madera chapa. En caso de andamios metálicos podrán quedar en la vereda los parantes, siempre que éstos estén bien alineados y no tengan travesaños y riendas a una altura menor de 2,50m.

Los andamios deberán ser retirados dentro de los 5 días de terminadas las obras y en caso de obras paralizadas a los 2 meses de haberse iniciado la paralización. En caso contrario la Secretaría de Obras Públicas podrá proceder al retiro por cuenta del responsable, sin perjuicio de las multas que correspondan.

ARTÍCULO 196º) – MONTACARGAS EN LAS VEREDAS:

En la construcción, ampliación o refección de pisos altos sobre edificios existentes, siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, la Secretaría de Obras Públicas podrá conceder permiso, con carácter precario, para que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montecargas deberán estar sólidamente cerrados en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no serán mayores que las permitidas para los cercos provisorios.

ARTÍCULO 197º) – PROTECCIÓN A PERSONAS Y ESTRUCTURAS:

Los andamios y cualquier estructura similar deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o de cubiertas frágiles, deben cubrirselas con materiales resistentes.

Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.

ARTÍCULO 198º) – TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:

Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

ARTÍCULO 199º) – CORTINAS EN LOS ANDAMIOS:

Durante la ejecución del muro, del de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio con arpillera u otro material adecuado, en el piso donde se trabaja.

CAPÍTULO XXVI

DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

ARTÍCULO 200º) – OBLIGACIÓN DE CONSERVAR EDIFICIOS:

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y buen aspecto a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

ARTÍCULO 201º) – AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS:

Cuando se hubieren ejecutado obras no autorizadas por los reglamentos vigentes a la fecha de su ejecución, la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir que el edificio sea retrotraído a la situación de plano aprobado.

Si hubiera obras sin permiso pero en condiciones de ser autorizadas, la Secretaría de Obras Públicas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan y los reclamos a que hubiere lugar

ARTÍCULO 202º) – CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO:

La Municipalidad podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte de el, que amenace derrumbarse, lo mismo que las construcciones que no se ajusten a las reglas del arte.

Será considerado en mal estado un edificio y se mandará a demoler en los siguientes casos:

- a) Cuando el muro esté vencido más del tercio del espesor del mismo.
- b) Cuando las fundaciones se encuentren descubiertas a un nivel más alto que el de la vereda, aunque los muros que gravitan sobre ella no estén vencidos, salvo que el edificio se encuentre en la línea de edificación en cuyo caso se permitirá calzarlo.
- c) Cuando las vigas o soleras que hacen las veces de arcos soporten un peso excesivo que produzca una flexión considerable y constituya un peligro a juicio de la Municipalidad.

Cuando un edificio fuera declarado en mal estado y de peligro, se notificará a su propietario, señalándose las obras que deben practicar y fijando el tiempo en que deben ejecutarlas o demoler aquel, si no fuera posible su refección por estar fuera de línea. Cuando el propietario no habite la casa y se ignore el domicilio, la notificación se hará al inquilino y a falta de esta, se publicará en los diarios la notificación por espacio de 8 días (ocho).

Cuando el peligro de derrumbe de una pared u edificio sea inminente, la Municipalidad podrá mandar a demoler sin más trámites que un acta levantada por el inspector de la misma, en el punto donde se halle el edificio en el cual constatará su estado y la causa de demolición.

Esta acta será firmada por el técnico Municipal o por el Juez de Paz de la localidad. Si transcurridos tres (3) días de la notificación y ocho (8) días de la publicación en los diarios, el propietario no se presentase, la orden municipal será cumplida y a costa del dueño de la finca.

CAPÍTULO XXVII

DE LOS ANUNCIOS

ARTÍCULO 203º) – CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS:

Los anuncios no deben:

- a) Ofender a la moral y a las buenas costumbres.
- b) Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento.
- c) Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos y colores.
- d) Ser peligrosos combustibles y estar en mal estado.

ARTÍCULO 204º) – ANUNCIOS EN FACHADAS:

Será permitido instalar anuncios en la fachada siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas a la iluminación y ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados solo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y materiales aprobados por la Municipalidad y aplicados en paredes cuyos propietarios lo permitan.

ARTÍCULO 205º) – ANUNCIOS SALIENTES DE LA LÍNEA MUNICIPAL:

En todo edificio nuevo o existente, los anuncios se perfilarán como sigue:

- a) El punto más bajo del anuncio, incluido el soporte, distará no menos de 3 m. del nivel del cordón y el punto más alto no rebasará la altura máxima de la fachada considerada sobre la línea municipal.
- b) El saliente máximo, comprendido entre los 3m y los 5 m. sobre el nivel del cordón. Será del ancho de la vereda, sin rebasar los 2,50m.
- c) El saliente máximo arriba de los 5 m. no excederá de la quinta parte del ancho de la calle y en ningún caso de los 4m.
- d) A cualquier altura el anuncio distará de la línea divisoria entre predios, una medida igual a la del saliente y nunca menos de 0,60m.

ARTÍCULO 206º) - ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS:

Los aleros y las marquesinas sobre la vía pública podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la saliente permitida para ambos elementos y que no tengan una altura superior a 1,20m.

ARTÍCULO 207º) – ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS:

En los muros divisorios no se podrán aplicar anuncios. Los existentes deberán ser retirados.

ARTÍCULO 208º) – AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS O ANDAMIOS:

Siempre que el propietario de una valla o un andamio lo autorice, se podrá aplicar sobre estos elementos carteles, impresos en propaganda.

ARTÍCULO 209º) – RETIRO DE ESTRUCTURA DE ANUNCIOS:

Una vez quitado un anuncio deberá ser retirado, dentro de los 30 días, cualquier elemento resistente que le sirva de sostén, en su defecto la Municipalidad hará el retiro a costa del propietario.

ARTÍCULO 210º) – RESTRICCIONES EN LA COLOCACIÓN DE AVISOS:

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles: en los puentes carreteros o de ferrocarril a menos de 50 metros de los cruces de carreteras o vías del ferrocarril; en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos; en plazas, parques y paseos públicos.

CAPÍTULO XXVIII

DEL USO DE LOS PREDIOS PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 211º) – COLOCACIÓN DE CHAPAS Y SEÑALAMIENTOS:

La Municipalidad podrá colocar en la fachada de un edificio o en la vereda de un predio las chapas de nomenclatura urbanas y las señales de tránsito.

ARTÍCULO 212º) – ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO

- a) Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrados, teléfonos, telégrafos, conductores eléctricos de vehículos de transportes u otra clase de servicio público similar, se podrá anclar en un edificio siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzcan daños al edificio.
- b) Instalación de dispositivos de seguridad: La Municipalidad podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

CAPITULO XXIX

VALLAS PROVISORIAS

ARTÍCULO 213º) – VALLAS PROVISORIAS:

- a) La valla provisoria se construirá con tablas o chapas, colocadas de manera tal que impidan la salida de materiales hacia la vía pública.
- b) La o las puertas que se instalen no abrirán al exterior y se hallarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas con seguridad durante la suspensión cotidiana de las tareas.

ARTÍCULO 214º) – Antes de efectuar la demolición de un edificio existente o al proceder a la excavación de los cimientos con frente a la calle en edificios nuevos, se colocará en toda la extensión del frente un cerco provisorio de madera o chapa con su correspondiente puerta.

ARTÍCULO 215º) – El cerco no podrá salir más afuera de la mitad de la vereda pudiendo colocarse a 0,60 m. de la línea del cordón cuando la vereda tenga un ancho menor de 2 m.

ARTÍCULO 216º) – Los cercos permanecerán colocados hasta que el muro de la fachada se encuentre a 3 m. de altura, en cuyo momento será removido, colocándose a esta altura un andamio del ancho necesario.

ARTÍCULO 217º) – Cuando por circunstancia especiales, verificadas por el inspector de obra, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por el cerco para establecer el obrador de mezcla, deberá evitarse que éstas, o los elementos que la componen, se escurran sobre la acera. La altura mínima de las vallas será de dos (2) metros.

ARTÍCULO 218º)- La colocación de la valla provisoria es obligada en todas las construcciones o demoliciones con frente a calle pavimentada, en las que no lo sean, se permitirán otros tabiques sujetos a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.

CAPITULO XXX

ZONA RESIDENCIAL

ARTÍCULO 219º) – **DELIMITACIÓN:**

Queda facultada la Secretaría de Obras Públicas para que en oportunidad de la necesidad de delimitar la Zona Residencial, proceda a efectuar el estudio técnico respectivo.

CAPITULO XXXI

TRAMITES GENERALES

ARTÍCULO 220º) – **GESTIONES TECNICAS:**

La Secretaría de Obras Públicas por intermedio de su oficina respectiva no dará trámite a ninguna gestión técnica realizada por el propietario o gestores no autorizados, relacionados con:

- a) Permisos de edificación.
- b) Documentación de propiedades.
- c) Visación de planos.
- d) Toda otra gestión que a criterio de Obras Privadas exija la intervención de un Profesional.

Podrá realizarla el Profesional firmante de la documentación o su representante, que en todos los casos deberá revistar en igual calidad y hallarse inscripto en la Municipalidad de acuerdo a las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 221º) – A fin de facilitar el cumplimiento del artículo anterior, Obras Privadas exigirá a los gestores técnicos autorizados la presentación de una nota-autorización con el sellado de Ley, con la firma del titular y representante y que se glosara al expediente respectivo.

ARTÍCULO 222º) – La Oficina de Obras Privadas no aceptará la presentación de nuevas gestiones o expedientes, en la que el Profesional actuante tenga a esa fecha mas de tres (3) expedientes observados o en demora pronunciada.

Se autoriza a la misma oficina para solicitar al D.E las sanciones previstas en la Ordenanza Impositiva vigente, a los Profesionales reincidentes en las circunstancias señaladas en el artículo presente.

ARTÍCULO 223º) – DE LAS INSPECCIONES:

Una vez aprobados los planos e iniciados los trabajos de construcción, el Profesional deberá solicitar con la anticipación de 24 horas las inspecciones que impongan el presente Reglamento. A tal efecto asentará su pedido de inspección en libros obrantes en la oficina respectiva que se llevara a tal fin, dejando el legajo para tener en Obra para su control.

ARTÍCULO 224º)- Si las obras a inspeccionar no responden a las disposiciones reglamentarias, dicha inspección será observada, debiendo abonar el Profesional una multa que fije la Ordenanza Impositiva.

Previo pago de la multa el Profesional deberá volver a solicitar nueva inspección, si correspondiera nueva observación el Profesional será sancionado con el duplo de la multa correspondiente, sin perjuicio de obligar a efectuar la obra al estado reglamentario.

ARTÍCULO 225º) –La continuación de las obras con inspecciones observadas será motivo para la paralización total de las obras con las penalidades que se establezcan en las disposiciones en vigor.

ARTÍCULO 226º) –Los Profesionales de la obra o los propietarios que no permitan la entrada a las mismas de los inspectores, serán penados con multa que fije la Ordenanza Impositiva.

ARTÍCULO 227º) – Para la construcción de panteones se deberá solicitar de la Municipalidad el permiso y delineación correspondiente, acompañando el título de propiedad y los legajos completos para construir en tela, copias, etc., igual que para la construcción común, abonando previamente los derechos correspondientes.

Una vez que los planos merezcan la aprobación de la oficina respectiva se entregará al profesional el legajo para tener en obra.

ARTÍCULO 228º) –Los adquirentes de terrenos destinados a la construcción de panteones quedan obligados a construir dentro de un año, si así no lo hicieran, la Municipalidad le reintegrará la mitad de la suma percibida por tal concepto en esa época, perdiendo el comprador sus derechos a los mismos, siempre que no mediare circunstancias atendibles a juicio de la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 229º) –Las construcciones de panteones se realizarán en un todo de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 230º) –El constructor de la obra será el responsable por los daños que ocasionaran sus dependientes tanto en los sepulcros como e los jardines y árboles, etc.

ARTÍCULO 231º) –El depósito de los materiales está fuera del cementerio, en el lugar que designe el encargado del mismo, y de allí se introducirán a mano o por medio de angarillas al punto de construcción, no debiendo depositarse en él mas material de lo necesario para mantener el trabajo de dos días.

La tierra procedente de las excavaciones será sacada diariamente y depositada en el lugar que designe el encargado del cementerio.

ARTÍCULO 232º) – Los panteones podrán construirse con sótanos o sin él. Los sótanos tendrán una profundidad máxima de 1m. pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico. Los muros y el subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de las tierras y subpresión de las aguas en caso de

crecientes. Los nichos del subsuelo, como los de la parte superior y de la capilla, serán herméticamente cerrados con tabique de material o losas de cemento armado, mármol o piedra con juntas tomadas con cemento. El subsuelo será ventilado con caños que comuniquen al exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte más alta de sepulcro y a razón de uno por cada 6 m² de superficie de subsuelo.

ARTÍCULO 233º) – El sistema de nichos subterráneos, cerrados para cada cadáver, será obligatorio en los panteones de particulares o sociedades que se construyan en lo sucesivo, quedando prohibido el sistema de catres descubiertos.

ARTÍCULO 234º) – Los que construyan panteones contraviniendo las disposiciones de este Reglamento, incurrirán en una multa que fije la Ordenanza Impositiva, debiendo colocarse en las condiciones reglamentarias dentro del término que la Secretaría de Obras Públicas le señale.

ARTÍCULO 235º) – Todos los panteones de material revocado o revestidos de otro material, serán conservados en perfecto estado e higienizados.

ARTÍCULO 236º) – La Secretaría de Obras Públicas adoptará las medidas necesarias para que los panteones o secciones que se encuentren en mal estado sean reparados convenientemente o mandará a demoler los que se encuentren en ruinas o amenacen peligro. A tal fin acordará a los propietarios un mes de plazo para la refacción que deban introducir.

ARTÍCULO 237º) – La Secretaría de Obras Públicas impedirá las construcciones de sepulcros o panteones que contengan alegorías impropias o cuyas formas antiartísticas no se identifiquen con la seriedad del lugar.

ARTÍCULO 238º) – Los adquirientes de lotes para la construcción de bóvedas para nichos, deberán construirlas de acuerdo a disposiciones de la Municipalidad.

ARTÍCULO 239º) – Es obligatorio la construcción de veredas conforme a la demarcación emanada de la Municipalidad, incluso en loteos anteriores que no se ajustaran a las medidas reglamentarias. Todo propietario que fuere emplazado por la Municipalidad y no construyese en el término acordado se hará pasible de la multa que fije la Ordenanza Impositiva.

ARTÍCULO 240º) – En el frente de los panteones no podrá sobresalir de la línea de edificación ningún escalón, adorno, ménsula o cornisa, hasta la altura de dos metros sobre el nivel de la vereda. Superiores a esta altura podrán permitirse las salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,30 m.

ARTÍCULO 241º) – No se permitirá iniciar la construcción de ninguna obra cuyos planos no fueran aprobados y pagado los derechos correspondientes. Los que contravinieren esta disposición se harán pasibles de las multas que fije la Ordenanza Impositiva.

ARTÍCULO 242º) – **REJILLAS DE ALBAÑAL:**

Declárese obligatoria la instalación de dispositivos especiales interceptores de roedores en las bocas de albañales o desagües que comuniquen al exterior y que se encuentran al nivel de la calle o vereda.

ARTÍCULO 243º) – Regirán las disposiciones del presente Reglamento para todas las propiedades en el municipio que:

- a) Tengan obras en construcción o a construirse en el futuro.

- b) No posean actualmente la protección enunciada o se halle la existente en deficientes condiciones o con tal deterioro que no cumpla su finalidad; y
- c) Debe renovarlas en lo sucesivo por variadas circunstancias.

A los efectos ordenados divídase el ejido urbano en las siguientes zonas:

ZONA A: Calles pavimentadas con cordón.

ZONA B: Calles pavimentadas sin cordón.

ZONA C: Calles no pavimentadas.

ARTÍCULO 244º) – Las propiedades incluidas en el radio de las zonas A y B, deberán usar dispositivos de hierro fundido, material inoxidable o cualquier otro que resulte inalterable a la acción corrosiva de los agentes atmosféricos, asegurando prolongada duración. Las fincas comprendidas en el radio de la zona C deberán usar dispositivos de zinc o hierro galvanizados con rejillas construidas de hierro redondo de 5 mm.

ARTÍCULO 245º) – No se otorgará Certificado de Inspección Final en los edificios actualmente en construcción hasta tanto no se cumplan los requisitos precedentemente dispuestos, concediéndose un plazo de 6 meses, desde la fecha de promulgación de este Reglamento, a las demás propiedades que deben ajustarse al mismo.

ARTÍCULO 246º) – La infracción de las presentes disposiciones, hará pasible de una multa que fije la Ordenanza Impositiva, a criterio de la Secretaría de Obras Públicas, que estudiará y regulará la misma según las circunstancias de cada caso, aplicable al Profesional de la Construcción que interviniera o al propietario de la finca.

ARTÍCULO 247º) - DE LA UBICACIÓN DE POZOS NEGROS E INSTALACIONES DE CAMARAS SEPTICAS:

Los pozos negros o absorbentes se ubicarán en la vereda, para construcciones nuevas, pudiéndose abrirlos en el interior de la finca para casas ya construidas. Se ejecutarán a una distancia mínima de 1,50 m. de la línea de edificación y medianeras.

Podrá ejecutarse a menos de la distancia determinada del muro del frente, en casos especiales, pero tomando las prevenciones del caso para asegurar la cimentación de la mampostería del frente.

En todos los casos se ubicarán a una distancia no menor de 10 m. de cualquier pozo de captación de agua, propio y lindero.

Salvo para construcciones nuevas, el propietario deberá solicitar por nota el correspondiente permiso para la apertura de un nuevo pozo, abonando los derechos que correspondan.

ARTÍCULO 248º) – En las propiedades de lotes internos o con frecuente a pasajes cuyo ancho no permitan su ejecución en la vereda, se autorizará la construcción dentro de la propiedad con las restricciones antedichas.

ARTÍCULO 249º) – La excavación no podrá llegar hasta la napa freática y no deberá afectar el extracto impermeable que sirva de techo a la primera napa semisurgente. Profundidad máxima 3,50 m.

ARTÍCULO 250º) Se cubrirán únicamente con una losa de hormigón armado de 10 cm. de espesor como mínimo y se colocarán una boca de acceso de 20 x 20 cm, como mínimo para su desagote.

ARTÍCULO 251º)- El pozo será calzado en mampostería de 0,15 m. de espesor, con ladrillos colocados en forma de nido de abejas, con dos hiladas al topo cada 40 cm. o en su defecto se adoptará el tipo de calce que requiera la resistencia del terreno. Su construcción será controlada por los inspectores de obras y a tal efecto se solicitará la correspondiente inspección en tiempo y antes de colocar la losa de hormigón. Tendrán además una ventilación de 0,10m. de diámetro.

ARTÍCULO 252º) – En todos los casos, es obligatorio la colocación de una cámara séptica, cuya capacidad será proporcional a las necesidades que está llamada a satisfacer, de acuerdo al número de personas que debe servir.

ARTÍCULO 253º) – Los materiales y tierras provenientes de la ejecución del pozo negro, serán retirados de la vía pública dentro de las 24 horas, debiendo tomarse las precauciones necesarias en forma tal que no configure un peligro de los peatones.

ARTÍCULO 254º) – La falta de cumplimiento a las disposiciones anteriores o la construcción de las obras en forma antirreglamentaria, harán pasible al Profesional o propietario en cada caso, de las multas que fije la Ordenanza Impositiva, sin perjuicio que la Municipalidad obligue la construcción de un nuevo pozo reglamentario.

CAPITULO XXXII

ZONA INDUSTRIAL Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 255º) – ZONA INDUSTRIAL:

Queda facultada la Secretaría de Obras Públicas para que en oportunidad de la necesidad de delimitar la zona industrial, proceda a efectuar el estudio técnico respectivo.

Cualquier divergencia que se produzca relacionada con el presente artículo, será resuelta por la Comisión Asesora para las Reclamaciones.

ARTÍCULO 256º) – EDIFICIOS INDUSTRIALES:

Los establecimientos industriales a los que se les acuerde beneficios por decretos o leyes provinciales, estarán exentos por el término que corresponda en cada caso y siempre que estén instalados dentro de la zona industrial que determine la Municipalidad, de tasas y derechos siempre que éstas no sean retributivas de servicio.

ARTÍCULO 257º) – Todos los edificios destinados a establecimientos industriales, aunque tengan carácter transitorio, serán sólidamente construidos, adoptándose para el cálculo de las estructuras las cargas y sobrecargas permanentes, accidentales y dinámicas y factores de seguridad que constituyan una garantía de su estabilidad y conservación.

Para el control, los profesionales entregarán con el proyecto, planos completos de las estructuras y una memoria descriptiva de los cálculos realizados.

ARTÍCULO 258º) – El Profesional proyectista deberá tener en cuenta para el cumplimiento de su cometido, las ordenanzas sobre ubicación y seguridad de esta Municipalidad, al efecto de determinar la amplitud ambiental necesaria para la seguridad e higiene de los locales de trabajos y patios, las instalaciones mínimas de prevención contra incendio, las especialidades que correspondan a establecimientos destinados a la fabricación o almacenamiento de sustancia peligrosas o nocivas, las normas para instalaciones eléctricas y las de obras sanitarias.

Tendrán además ventilaciones e iluminaciones concurrentes para asegurar una amplia iluminación y una activa ventilación natural en todo el establecimiento.

CAPITULO XXXIII

REGLAMANTACION PARA SANATORIOS.

ARTÍCULO 259º) – Todo edificio destinado a sanatorio, cualquiera sea su especialidad, deberá reunir los requisitos siguientes:

- a) Las habitaciones para enfermos tendrán luz natural directa y ventilación adecuada.
- b) Los pisos de mosaicos o madera impermeabilizados y en perfecto estado de conservación.
- c) Dispondrán de cuartos de baños y W.C. en proporción de 1 baño y 1W.C. por cada 6 enfermos. En estas dependencias las paredes serán impermeabilizadas hasta una altura de 2 metros y los pisos construidos también con materiales impermeables.
- d) Tendrán instalaciones completas de obras sanitarias. En todos los casos se exigirá cámaras sépticas de capacidad adecuada y en buen funcionamiento, instalaciones especiales para el tratamiento de afluentes e incinerador de residuos orgánicos.
- e) Las cocinas, lavaderos y locales de desinfección no tendrán comunicación directa con las habitaciones de los enfermos.
- f) Piezas para aislar los enfermos cuando una vez internados se produzcan casos de enfermedades infectocontagiosas.
- g) Depósito para cadáveres.
- h) Aparatos crematorios para gasas, algodones y apósitos de curaciones.

ARTÍCULO 260º) – Los locales destinados a sanatorios, estarán especialmente afectados al servicio del establecimiento y ocupados por dependencias del mismo. No deberán habilitarse sanatorios en edificios de varios pisos, cuando alguno de ellos está destinado a ser habitado por familias u ocupado por negocios.

ARTÍCULO 261º) – Los sanatorios destinados a enfermedades infecto- contagiosas, además de los requisitos indicados en los artículos anteriores, deberán tener:

- a) Lavadero propio.
- b) Servicio de desinfección.
- c) Habitaciones con paredes impermeabilizadas, por lo menos hasta una altura de 2 m. Piso de mosaicos o material impermeable.
- d) Espacio libre que le separe de la calle y vecinos.

ARTÍCULO 262º) – Los sanatorios destinados a enfermos mentales, dispondrán de una habitación para pacientes en gatismo. Tanto las paredes hasta una altura de 2m., como los pisos, serán cubiertos de material impermeable.

ARTÍCULO 263º) – En los sanatorios que por la índole de los mismos se deban realizar intervenciones quirúrgicas (cirugía mayor o alta cirugía) tendrán una sala de cirugía para operaciones y curaciones que deberán estar revestidas de material impermeable, hasta 2 metros por lo menos. Las paredes no formarán ángulos, y el piso será impermeable y con desagüe interiores. Estas salas no podrán ubicarse en locales inmediatos a los de los enfermos; ellas serán construidas especialmente independientes y alejadas por servicios intermedios y tendrá acceso cubierto desde las habitaciones o locales de internación. Los locales para enfermos de clínica deberán únicamente tenerlos de curaciones.

ARTÍCULO 264º) – Los sanatorios con maternidades, o que internen parturientas tendrán una sala para trabajos de parto cuyas características son las mismas exigidas en el artículo anterior.

CAPITULO XXXIV

CASAS AMUEBLADAS

ARTÍCULO 265º) – Se entienden por posada o casa amueblada a aquellos establecimientos en los que se alquilan piezas amuebladas generalmente por horas y rara vez por día, para ser ocupadas por parejas circunstanciales.

ARTÍCULO 266º) – Las posadas o casas amuebladas no podrán funcionar sin haber obtenido previamente el permiso de habitación, el que será acordado siempre que se ajusten a lo dispuesto en la presente y que se hayan satisfechos los derechos de inscripción y registro. En las solicitudes de habitación se exigirá la conformidad del propietario de la finca o el contrato respectivo en el que conste su conocimiento acerca de la actividad a que se destinará el inmueble.

ARTÍCULO 267º) – Los permisos de habitación de posadas o casas amuebladas, tendrán una duración de cinco años prorrogables, contados desde la fecha de otorgamiento.

ARTÍCULO 268º) – No podrán instalarse dentro de la zona urbana.-

Tampoco podrán hacerlo en inmuebles con frente a linderos o avenidas, plazas o paseos públicos, ni instalarse dentro de las zonas declaradas residenciales. Si ya hubiere casas instaladas en las zonas mencionadas, tendrán que clausurarse en el término improrrogable de seis (6) meses sin derecho a indemnización.

ARTÍCULO 269º) – No podrán instalarse posadas o casas amuebladas a menos distancia de 300 metros de locales donde funcionen templos, museos, bibliotecas públicas o establecimientos de enseñanza, estaciones ferroviarias, salidas y entradas de pasajeros, terminales de ómnibus.

ARTÍCULO 270º) – Las posadas o casas amuebladas solo podrán instalarse en casas independientes que tengan entrada exclusiva y no exhibir ningún signo ni manifestación visible interna o externa, tales como letreros, luces, guirnaldas o de cualquier otra naturaleza que los distinga o delate su existencia o destino.

ARTÍCULO 271º) – Las actividades interiores de las posadas o casas amuebladas, no podrán percibirse desde las fincas linderas o vecinos debiendo impedirse toda servidumbre de vista.

ARTÍCULO 272º) – La comprobación de que en una casa amueblada o posada, se utilizan piezas que no han sido previamente habilitadas motivará la clausura del local por treinta (30) días; la reiteración dará lugar a la caducidad del permiso acordado y a la inmediata clausura definitiva del local.

ARTÍCULO 273º) – En el caso de comprobarse que una finca, departamento o cualquier otro local funcionará como posada o casa amueblada sin permiso, se procederá a su clausura inmediata.

ARTÍCULO 247º) – Las infracciones a las disposiciones de la presente reglamentación, cuyas penalidades no estén expresamente establecidas, serán penadas con multas que fije la Ordenanza Impositiva y con clausura del local según la gravedad de la infracción.

ARTÍCULO 275º) – Solo se permitirá la instalación futura de posadas o casas amuebladas distante de 500 metros una de otra.

CAPITULO XXXV

DEMOLICIONES

ARTÍCULO 276º) – Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición de edificios, será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud del pedido de permiso firmada por el propietario donde conste el compromiso formal de la construcción de la cerca y acera reglamentaria, dentro de los treinta (30) días de finalizados los trabajos, para casos de no levantarse una nueva construcción. La constancia anterior no se exigirá para demoliciones interiores parciales y cuando ya exista cerco y vereda.
- b) Dos (2) copias de planos en papel oxalid en escala apropiada y colores convencionales firmadas por un profesional cuando se trate de demoliciones totales y no se presentare simultáneamente planos para un nuevo edificio. En estos casos el Profesional hará cumplir con la ejecución del cerco y vereda, bajo pena de hacerlo de la suspensión de la firma Profesional hasta tanto no se regularice la situación
- c) La certificación de haber cumplido las disposiciones de sanidad (desratización)

ARTÍCULO 277º) – Por derecho de demolición se cobrará la suma que fije la Ordenanza Impositiva, cuando las demoliciones no den paso a nueva construcción.

En caso de demoliciones total o parciales y que se presenten simultáneamente los planos para la nueva construcción, no será necesario la presentación de los requisitos anteriores, salvo el inc. c) y no se cobrarán los derechos de demolición.

ARTÍCULO 278º) – En los casos que se presenten planos para demolición de mejoras no empadronadas, se deberá abonar además de los derechos correspondientes, la multa que corresponda.

ARTÍCULO 279º) – El propietario del edificio a demoler deberá asumir la responsabilidad total por perjuicios ocasionados a obreros y terceros.

Deberá además cumplir con las siguientes disposiciones: Limpieza de la vía pública, evitar peligros para el tránsito, conservación y colocación de dispositivos de seguridad para elementos

públicos, medidas de protección, mamparas protectoras para muros divisorios, obras de defensa al frente, linderos, puntales de seguridad, lienzo y cortinas contra el polvo, protección contra derrumbes por tormentas y vientos, caídas de escombros, riego obligatorio, relleno de zanjas, limpieza del terreno, debiendo efectuarse la demolición en forma parcial a los fines de evitar trepidaciones que afecten a vecinos

CAPITULO XXXVI

CERCOS DIVISORIOS DE TERRENOS EDIFICADOS:

ARTÍCULO 280º) – Los propietarios de terrenos edificados, están obligados a construir el cerco divisorio en todo su perímetro.

ARTÍCULO 281º) – A los efectos de la construcción de los mismos establécese las siguientes zonas:

- a) En zona urbana deberá ser mampostería de 0,15 m. de espesor por 1,80 m. de altura, con pilares de 0,30 m x 0,30 m. cada 2,40m. asentados con mezcla de cal y arena. Podrán también ejecutarse tapial de panderete con pilares y distancia igual a la anterior y con encadenado superior de hormigón armado.
- b) En la zona suburbana los cercos, aparte de poder ser ejecutados como en la zona a) , podrán ser de alambre tejido de una altura mínima de 1,50 m. con postes de madera u hormigón.
- c) En la zona rural, aparte de poder construirlos como en las zonas a y b), serán de 4 hilos de alambre liso con postes de madera u hormigón.

ARTÍCULO 282º) – Podrá admitirse otro tipo de cerco distinto a lo especificado en el artículo anterior, siempre que a criterio de la Secretaría de Obras Públicas reúnan las condiciones mínimas exigibles a tal fin.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE TITULO PROVISORIOS.

ARTÍCULO 283º) – Todo boleto de compra-venta, libreta de compra de inmuebles por cuotas o cualquiera fuera la forma de título provisorio que acredite la adquisición de la posesión que se presente a los efectos de realizar trámites reglamentarios en el presente, deberá ser previamente registrado en la Oficina de Catastro.

La mencionada anotación tendrá validez a los efectos de toda relación jurídica de cedente y cesionario, vendedor y comprador con la Municipalidad, vinculado con el inmueble objeto de la operación.

ARTÍCULO 284º) – En todos los casos los documentos mencionados precedentemente, deberán ir debidamente repuestos, de acuerdo a la Ley de sellos en vigencia.

CAPITULO XXXVII

CABALLERIZAS:

ARTÍCULO 285º) – La Secretaría de Obras Públicas estudiará la ubicación en cada caso, sobre pedidos de instalación de caballerizas, teniendo en cuenta la zona, dimensiones del terreno e importancia de las mismas.

ARTÍCULO 286º) – A los efectos de su instalación establécense las siguientes normas:

- Cuando las paredes divisorias a que se arrimen los pesebres solo tuvieran 0,30m. de espesor, deberá construirse un contramuro de 0,15m. de espesor, con mezcla hidráulica, de una altura mínima de 1,50 m. En todos los casos la paredes serán revocada hasta 2 metros de altura con mezcla hidráulica

ARTÍCULO 287º) – No se permitirá construir, arriba de las caballerizas, altillos para habitaciones, a menos que los entresijos fueran construidos con cemento armado o con tirantes de hierro y bovedilla de material revocado.

ARTÍCULO 288º) – El piso de los pesebres serán impermeables, con canaleta de desagüe a pileta de patio especial, en comunicación directa con las cloacas, si existieren, o si no con su respectivo sumidero.

Esta pileta recibirá también el desagüe del depósito de estiércol, el cual deberá tener una capacidad proporcionada al número de animales y deberá ser construido de material, con pisos y revoques impermeables, provisto de una capa de hierro galvanizado, con su respectivo caño de ventilación. Los pisos de los pesebres podrán ser construidos con adoquines de granito unidos con juntas de material asfáltico.

ARTÍCULO 289º) – Los pisos de los patios, cubiertos o no serán también impermeables, así como los sitios destinados al lavado de los animales y vehículos. Los pisos de las caballerizas, situados fuera de los bulevares, podrán ser construidos con adoquines de granito.

LOCALES PARA PANADERIA

ARTÍCULO 290º) – La construcción de las cuadras de elaboración de pan o productos similares, se ajustará a las disposiciones siguientes: Serán construidas con mampostería sobre mezcla de cal revestida con azulejos hasta la altura de 2 metros. Todos los ángulos serán convenientemente redondeados. La parte de mampostería correspondiente a los hornos deberá ser de ladrillos de máquina, refractaria y liso la parte interior.

ARTÍCULO 291º) – La ventilación y la luz de estos locales serán abundantes, obteniéndose por las partes laterales y por la parte superior, por medio de claraboyas. Si por la clase de edificación no fuera posible la construcción de claraboyas, al ventilación y la luz de estos locales, serán bilaterales, colocándose además tomas de aire en cantidad suficiente.

ARTÍCULO 292º) – La superficie mínima de estas tomas de aire será de 30m² pudiendo ser su ancho inferior a 5 m. Su altura no será menor de 3,60m.

ARTÍCULO 293º) – La superficie total de puertas, bandoleras, claraboyas y tomas de aire, en los locales de trabajo, será igual por lo menos a la sexta parte de la superficie cubierta. Los techos serán de cemento armado o de bovedillas, revocados, o de zinc y tejuela. Con su correspondiente cielorraso de material desplegado a la cal o de yeso. Los pisos serán construidos con material impermeable, de superficie lisa, construidos con portland o mosaicos, con la pendiente necesaria y la rejilla de salida de agua, para el lavado diario.

ARTÍCULO 294º) – Los locales para panaderías no podrán ser instalados en la inmediaciones de caballerizas.

ARTÍCULO 295º) – Los hornos de cocción se construirán a una distancia mínima de 0,50 m. de la pared divisoria. Su chimenea deberá estar a 0,50 m. del muro divisorio, disponiendo de todo lo necesario para que el hollín y humo no incomoden al vecindario.

CAPITULO XXXVIII

CONSTRUCCIONES PRECARIAS O PREFABRICADAS- RANCHOS.

ARTÍCULO 296º) – RANCHOS:

No se permitirá la construcción de ranchos en las zonas urbanas y suburbanas, ni a 300 metros de una avenida o ruta de acceso al municipio.

ARTÍCULO 297º) – CASILLAS:

No se permitirá la construcción de casillas sobre calles pavimentadas o avenidas. Solo se permitirá como instalación precaria de otra construcción y siempre que no sea visible desde el exterior.

En todos los casos deberá someterse a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 298º) – CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:

En las construcciones prefabricadas o premoldeadas y en casillas (que serán de material incombustible), las alturas, iluminación y ventilación, estarán sujetas a las disposiciones de este Reglamento.

Los pisos de los locales principales podrán ser de concreto, de cemento u otros materiales de superficie lisa impermeable.

En los locales secundarios podrán ser de ladrillos o de hormigón de cascotes.

REBAJE DE CORDON

ARTÍCULO 299º) – No se permitirá el baje de un cordón en calles pavimentadas con veredas de un ancho inferior a los 2,50m. En estos casos los propietarios podrán utilizar artefactos fijos o móviles que podrán ser empotrados en la vereda, no pudiendo en ningún caso el empotramiento ser mayor de 3 cm. de profundidad.

ARTÍCULO 300º) – En el caso de veredas con ancho mayor de 2,50 m. se podrán hacer los rebajes de cordón, debiendo el interesado solicitar permiso por nota a la Municipalidad con croquis de acuerdo a lo que reglamente la oficina respectiva, debiendo los interesados abonar los derechos que fije la Ordenanza Impositiva en vigencia.

VENTILACION POR MEDIO DE DIFERENCIA DE NIVEL O POR CLARABOYAS:

ARTÍCULO 301º) – Se permitirá la ventilación de locales de primera categoría por diferencia de nivel de techos cuando reúnan las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la abertura será igual a la prevista en el Artículo 67, aumentada en el 50%.
- b) El lado mínimo de la abertura nunca podrá ser inferior que 0,50 m. teniendo que existir entre el antepecho de la ventana y el nivel del piso por lo menos 0,30m.
- c) La abertura mencionada precedentemente deberá ventilar siempre hacia un patio o terraza con un lado mínimo de 1,80 m. y una superficie mínima de 9m².

ARTÍCULO 302º) – Se podrá ventilar locales de segunda categoría por diferencia de nivel de techos cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la abertura será igual a la prevista en el Artículo 67, aumentada en el 50%.
- b) El lado mínimo de la abertura nunca será inferior que 0,30 m. teniendo que existir entre el antepecho de la ventana y el nivel del piso por lo menos 0,30m.
- c) La abertura mencionada precedentemente deberá ventilar siempre hacia un patio o terraza con un lado mínimo de 1,25 m. y una superficie mínima de 3m².

ARTÍCULO 303º)- Se podrá ventilar a través de claraboyas los locales de primera y segunda categoría siempre que la superficie de las aberturas sean aumentadas en un 50% de la prevista por el artículo 67

GALERIAS COMERCIALES

ARTÍCULO 304º) – Los locales de las “galerías” deberán ajustarse a lo reglamentado para locales de primera y segunda categoría en lo referente a superficies, ventilación y altura.

Con respecto a la ventilación, la Secretaría de Obras Públicas por intermedio de su oficina respectiva, podrá indicar soluciones en la que se utilicen elementos mecánicos, es decir ventilación forzada (usando extractores de aire, aire acondicionado, etc.). En estos casos se podrá prescindir de la iluminación natural.

ARTÍCULO 305º) – El ancho de los pasajes se lo determinará de acuerdo a lo reglamentado en el Capítulo VIII y IX.

ARTÍCULO 306º)- Se permitirá la ventilación por conducto, el mismo tendrá una sección no menor a un vigésimo de la superficie del local pudiendo aceptarse menor superficie cuando sea compensado con la colocación de extractores de aire.

ARTÍCULO 307º) –Las instalaciones eléctricas se ajustarán a las disposiciones de la Oficina respectiva. La instalación de muebles o vidrieras no deberán disminuir la superficie de ventilación proyectada.

SOLICITUD PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 308º) - En las solicitudes de permiso para construir o ejecutar instalaciones o refecciones, deberá declararse en los planos I uso al que los mismos serán destinados, y en los casos que no estén destinados a vivienda, se completará esa declaración con todas las indicaciones que requiera en cada caso la Secretaría de Obras Públicas, por estimarlas necesarias para determinar el grado en que el uso o actividad a desarrollarse en los mismos, puede afectar edificios colindantes, sectores de vivienda o a la población en general.

Todas las solicitudes relativas a usos especiales, será resuelta por el Departamento Ejecutivo

ARTÍCULO 309º) – ESTACIONES DE SERVICIOS:

Prescripciones y características e instalaciones inherentes:

- a) Una estación de servicio, si constituye local, además de cumplimentar con las características constructivas, deberá contar con un patio de maniobras interior.
- b) Surtidos o bomba de carburante:
 - 1) Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados no menos de 3,- m. de la línea municipal.
 - 2) El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,- del eje medianero.
- c) Lugar para el lavado y/o engrase de automotores:
 - 1) El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable.
 - 2) Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso.
 - 3) Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3,- mm, de la línea municipal, salvo que exista “Cerca opaca”, con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura.
- d) Instalación de tubería a presión:

Las instalaciones de tuberías a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.
- e) Instalaciones anexas:

Una estación de servicio puede tener depósitos para cámaras y cubiertas. Además, están permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

f) Servicios de salubridad en Estación de Servicio:

- 1) Una estación de servicio deberá cumplir con las exigencias de los servicios sanitarios que establece el presente Reglamento.
- 2) Además, habrá para el público un inodoro y un lavabo, separados por cada sexo.

g) Prescripciones complementarias contra incendio en estación de Servicio:

Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en “De la Protección contra incendio”

h) Los ingresos y salidas de vehículos deberán cumplimentar lo establecido en “Medios de Salida”

ARTÍCULO 310º) – QUIOSCOS:

La instalación de quioscos en el éjido municipal se ajustará a la siguiente clasificación:

- a) Quioscos refugios.
- b) Quioscos comunes.

QUIOSCOS REFUGIOS:

Se denominan “quioscos refugios” a aquellos en los que se destina parte de su superficie cubierta (no menor del 50%) ,para la protección de peatones.

NORMAS GENERALES PARA QUIOSCOS- REFUGIOS:

Podrá autorizarse la ubicación de quioscos- refugios, cuando el D.E. considere que la necesidad de proveer instalaciones de esta naturaleza así lo justifique, y, previo cumplimiento de las siguientes normas de carácter general:

a) Ubicación:

- 1) Podrá ubicarse, exclusivamente, en las veredas perimetrales de Plazas, parques y paseos públicos, con frente a calles o Avenidas.
- 2) Deberá respetarse ala línea de ochava reglamentaria en su línea de visibilidad y la distancia mínima al cordón de la vereda será de 0,80m., no permitiéndose la colocación de quioscos-refugios en las aceras de calles y avenidas con frente a finca o terrenos privados, salvo que mediara autorización del propietario.
- 3) No podrá instalarse en veredas de un ancho inferior a 5m.

b) Condiciones técnicas:

- 1) El diseño será uniforme, en todos los casos, en lineamiento general, debiendo ser estudiado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, sobre la base de constituir el refugio un elemento de valor arquitectónico, que sirva estéticamente al mejoramiento del contorno urbano.
- 2) Las dimensiones serán aproximadamente, de 6m. de largo por 2 metros de ancho.
- 3) La superficie destinada a comercio estará ubicada en forma que no obstruya la visual de los vehículos que acceden al lugar.
- 4) Deberá tener vistas a la zona de refugio, para control del mismo.

c) Materiales:

La zona destinada a refugios será totalmente vidriada, contendrá bancos de mampostería, sistemas de iluminación eléctrica.

d) Publicidad:

Sólo se permitirá un letrero de propaganda, donde, además de la propaganda, figure el nombre del refugio, que será el mismo de la Plaza o Plazoleta en que está ubicado, o de la calle transversal que lo limita.

- e) Teléfono:
Podrá contar con teléfono público, ubicado dentro del recinto del refugio
- f) Conservación y limpieza del edificio:
El cuidado, conservación y limpieza de todo el edificio estará a cargo exclusivo del permisionario, quien será responsable de su cumplimiento, bajo pena de caducidad automática del permiso.

REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS ASPIRANTES:

- a) En la solicitud a presentarse, se considerarán los siguientes datos:
 - 1) Nombre del o los solicitantes.
 - 2) Documento de identidad.
 - 3) Domicilio legal.
 - 4) Certificado de buena conducta.
 - 5) Motivos que originan la petición y tipo de mercadería a vender.
 - 6) Croquis de ubicación del lugar escogido, con expresa indicación de la manzana y sus calles, L.E. y vereda en escala 1:500, e indicación de la circulación de las calles.
- b) Presentación de planos:
 - 1) Inicialmente el o los recurrentes, deberán efectuar la presentación de los planos de anteproyectos, para obtener la aprobación respectiva de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
 - 2) Aprobado el mismo, se tendrá que confeccionar el legajo completo del proyecto, consistente en planta, cortes, fachadas, estructura, carpintería, herrería y detalle de las mismas, instalaciones eléctricas, etc., y pliego de condiciones generales y especificaciones técnicas, el cual deberá ser presentado a la Oficina de Obras Privadas para su aprobación.
 - 3) Los planos deberán ser firmados por el solicitante y un Profesional habilitado, exigiéndose el cumplimiento de las Leyes Nº 2429 y 4114.
- c) Fijación del plazo de obra:
La aprobación del proyecto irá acompañada de la fijación de un plazo máximo de duración de la obra, pasado el cual, y de no mediar causa justificada, se dará por desistida la misma, obligándose al recurrente a demoler todo lo construido y dejar el terreno en las condiciones primitivas, siendo todos los gastos resultantes por cuenta exclusiva de los titulares del permiso, y, con expresa constancia de que la iniciación de los trabajos deberá efectivizarse antes de haber transcurrido los primeros TREINTA días hábiles contados a partir de la autorización.
- d) Obligatoriedad de cumplir con el Reglamento de Edificación:
Durante la ejecución de los trabajos, deberá cumplirse con todas las reglamentaciones municipales de edificación.
- e) De las cargas sociales:
El solicitante deberá cumplir con todas las disposiciones relativas al personal obrero que ejecute los trabajos, leyes sociales, seguros, etc.
- f) Construcción de quioscos-refugios por la Municipalidad:
El otorgamiento de los permisos no impide que la Municipalidad disponga, en los casos que estime necesario, la construcción de edificios destinados a quioscos-refugio por vía administrativa y los adjudique en las condiciones que se fijen oportunamente.

ADJUDICACIÓN DE CONCESIONES PARA CONSTRUIR QUIOSCOS-REFUGIOS:

La adjudicación de concesiones para la construcción de quioscos-refugios se hará por licitación pública, teniendo en cuenta principalmente los siguientes factores:

- a) Plazo de explotación.
- b) Importe mensual a abonar a la Municipalidad.
- c) Contribución por explotación publicitaria.
- d) Todo otro tipo de exigencia tendiente a asegurar a la Municipalidad un mayor ingreso en relación a la prestación de un más adecuado servicio público.

QUIOSCOS COMUNES

- a) Definición:
Denomínense quioscos comunes a aquellos en que el total de su superficie cubierta está afectada a uso comercial.
- b) Permiso para habilitación:
La instalación de estos quioscos podrá autorizarse por parte del D.E. , en aquellos lugares no habilitados como paseos públicos y en veredas cuyo ancho no sea menos de 4m., debiendo mediar en todos los casos la autorización del propietario frentista correspondiente al sector de vereda que ocupará, fehacientemente demostrado por escrito.
- c) Ubicación y superficie afectada:
El D.E., previo informe favorable de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, determinará el lugar estricto de su ubicación, estableciendo exactamente la superficie afectada, que en ningún caso será mayor de 3,50m².
- d) Plazo de adjudicación:
La adjudicación de concesiones para la construcción de este tipo de quioscos, se hará por orden de presentación y su plazo no podrá ser mayor de cinco (5) años.
- e) Requisitos generales:
En cuanto a su ubicación con respecto a la ochava, distancia del cordón y requisitos que deberán cumplimentar los interesados en cuanto a la solicitud, se deberá respetar lo consignado para "quioscos- refugios".

CONDICIONES GENERALES PARA QUIOSCOS:

- a) Vencimiento de la concesión:
Al vencimiento de las concesiones, las instalaciones pasarán al dominio municipal, que licitará nuevamente su explotación.
- b) Distancias entre quioscos de comercio similar
No se permitirá la instalación de quioscos con destino a la venta de productos similares, a una distancia menor de 150m. entre sí. En lugares de mayor afluencia de público, el D.E. podrá disponer la instalación a menores distancias, previo informe de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- c) Otras disposiciones relativas a la materia:
La explotación comercial en los quioscos a que se refiere el presente reglamento, está sujeta a todas las disposiciones vigentes en la materia, en el orden municipal y provincial.

CAPITULO XXXIX

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 311º) – DENUNCIAS:

Por toda denuncia que se promueva ante el Sr. Intendente Municipal o ante las Secretarías u oficinas administrativistas o técnicas, se deberá abonar el sellado de ley que fije la Ordenanza Impositiva.

Presentada la denuncia con la exposición de hecho, la Municipalidad previa inspección, examinará el documento iniciado y si lo encontrara en forma, intimará por nota al denunciado.

Si se verificara la falta de veracidad en la denuncia se aplicará al denunciante la multa que fije la Ordenanza Impositiva vigente.

ARTÍCULO 312º) – DELIMITACION DE ZONAS:

La delimitación de zonas, urbanas, suburbanas y rural, será la que apruebe el D.E. de la Municipalidad, para las operaciones de catastro y valuación de la propiedad.

ARTÍCULO 313º) – CONSTRUCCIONES, OBRAS Y DEMÁS TRABAJOS Y OBJETOS DEL PRESENTE REGLAMENTO:

Cuando, con fecha anterior a la del comienzo de la vigencia del presente Reglamento, se hubiera autorizado, solicitado permiso, o realmente iniciado la ejecución de lo mencionado en el título de este artículo, corresponderá la aplicación de las normas anteriores a este Reglamento

ARTÍCULO 314º) – ACLARACION DE TERMINOS O CONCEPTOS:

Para los casos que no puedan ser resueltos por las disposiciones pertinentes contenidas en el presente Reglamento, se recurrirá al Reglamento de Edificación de la ciudad de Santa Fe.

En defecto de normas establecidas para materia análoga, se recurrirá a los principios generales del Derecho Administrativo y Derecho Fiscal.

Cuando los términos o conceptos contenidos en las disposiciones de este Reglamento, no resulten aclarados por las fuentes de interpretación respectiva, se atenderá al significado y alcance que los mismos tengan en las normas del derecho común.

ARTÍCULO 315º) - Queda derogada toda Ordenanza, Disposiciones, Resoluciones o Decretos que se opongan total o parcialmente a lo establecido en el presente Reglamento.

