

**REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN  
CAPÍTULO I  
ADMINISTRACIÓN  
DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA**

**1.1.0. Permiso de Edificación:**

Toda persona que haya de construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, dentro del Distrito Comunal, deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la autoridad Comunal. La Comuna exigirá la presentación de planos aprobados por los Colegios Profesionales respectivos (Leyes Nº 2429 y 4114). La Comuna podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de edificación a realizar, o que de acuerdo al reglamento de zonificación vigente no esté permitida su construcción.

Se requerirá Permiso de Obras para:

- a. Construir Edificios Nuevos.
- b. Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción.
- c. Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techo.
- d. Modificar la fachada de frente.
- e. Construir, cambiar, ampliar o reformar instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables.
- f. Demoliciones.

**1.2.0. Requisitos: Para solicitar Permiso de Obra.**

- a) La presentación del respectivo Legajo, formado por dos carpetas (uno para uso interno de la Secretaría de Edificaciones Privadas y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure).

**Carpeta Uso Interno** (color amarilla)

- 1) Solicitud de Datos del Inmueble.
- 2) Certificación Definitiva de Aportes Profesionales y Retenciones de Ley (Ley Nº: 4.114).
- 3) Constancia de Pago de los Derechos s/Ordenanza Tributaria Anual.
- 4) 3 (Tres) copias de Planos.
- 5) Formulario Certificado Final de Obra.
- 6) Formularios Declaración de Mejoras (Formulario 25) S.C.I.T.
- 7) Anexos.

**Carpeta de Obra** (color verde)

- 1) Copia de Constancia de Pago de los Derechos.
  - 2) 2 (dos) copias de Planos.
- b) En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente presentando la carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumplimentando las mismas disposiciones consignadas en el inciso anterior.
  - c) En el caso de construcción, cambio, ampliación o reforma de instalaciones mecánicas, térmicas o de inflamables, la Secretaría de Edificaciones Privadas podrá requerir la visación de las instalaciones a ejecutar a los organismos que pudieran corresponder.
  - d) Cuando se solicite permiso de edificación y existiere visación previa otorgada por la Secretaría de Edificaciones Privadas, en el legajo que se presente (conteniendo la documentación que se especifica en el inciso a. del presente artículo) deberá agregarse a la carpeta la requerida visación.

### 1.3.0. Visación previa:

Previo a la presentación definitiva del Legajo Técnico Comunal, se deberá presentar una copia del Plano, para corrección. Una vez subsanadas las correcciones (si las hubiera), se exigirá la cumplimentación del Expte.

### 1.4.0. Documentación exigible en los Planos para Obras Nuevas, Refacción o Ampliación.

- 1) Se deberá presentar el proyecto en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

#### **Plano Principal:**

- a) Plantas.-
- b) Cortes (mínimos dos)
- c) Fachadas.-
- d) Planta de estructura.-
- e) Planta de techos.-
- f) Silueta y Balance de Superficies.-
- g) Planillas de Locales.-
- h) Planillas de Iluminación y Ventilación.-

#### **Plano Secundario:**

- i) Planta de Electricidad.-
- j) Planta de Instalación Sanitaria.-
- k) Planta de instalación de gas.-
- l) Planta de Abertura y Detalles.-

### 1.4.1. Documentación exigible para Regularización de Obras Existentes.

- 1) Se deberá presentar la Regularización en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- a) Plantas
- b) Cortes (mínimos dos).
- c) Fachadas.
- d) Planta de Techos.
- e) Balance y Silueta de Superficies.
- f) Planilla de Locales

### 1.5.0. Trabajos que no requieren permiso:

No se requerirá Permiso, pero si Aviso de Obra, en formulario aprobado, y siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- a. Cercar el Frente.
- b. Revocar fachadas o cercos de frente.
- c. Cambiar el revestimiento en fachadas.
- d. Modificar la altura de muros de cerco.

### 1.6.0. Colores convencionales:

Serán firmes y nítidos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos.

En los planos se indicarán en negro las partes edificadas subsistentes; en rojo las que deban construirse; en amarillo las que deban demolerse; en marrón, las construcciones de madera; en azul, las de hierro; y en gris las de hormigón armado. Las obras construidas sin permiso, con posterioridad a la entrada en vigencia la presente reglamentación, se indicarán rayando en negro la superficie correspondiente.-

### 1.7.0. Destino de los locales – Acotaciones:

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

#### **1.8.0. Planos de obras:**

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Secretaria de Edificaciones Privadas exigir otras, cuando así lo estime necesario:

- a) **Tamaño:** Los formatos máximos de los planos serán 90 x 120 cm. Podrán adoptarse entre ellos formatos intermedio, siempre que la naturaleza del trabajo lo requiera; pero en todos los casos, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 290 x 40 mm., en su extremidad inferior izquierda, para su encarpado. En casos excepcionales, y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se aceptarán planos de dimensiones superiores a la máxima graficada, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.-
- b) **Elementos que lo integran:**
  - 1) **Carátula:** Su formato será de 297mm por 175 mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balances de superficies, croquis de ubicación de terrenos, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra y conducción técnica y/o relevamiento, indicación si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombres y números de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis.-
  - 2) **Planta baja:** En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de la ochavas, si las hubiere, las de los espesores de los muros y salientes, ejes medianeros, línea Municipal y Vereda Reglamentaria. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela. Nombre de la calle de frente y lindantes, ubicación del Norte, cercos divisorios.
  - 3) **Plantas restantes: (Pisos altos, Entrepisos, Subsuelos):** En escala 1:100. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes, niveles.  
**Plantas de techos y azoteas:** En escala 1:100. Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos, cargas de mampostería o zinguerías. Todo ello debidamente acotado.-
  - 4) **Cortes:** Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.-
  - 5) **Fachadas:** Serán dibujadas en escala 1:100. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública. Se indicarán los materiales y/o revestimiento a emplear, niveles con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
  - 6) **Demoliciones parciales:** Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.-
  - 7) **Planillas de ventilación e iluminación.-**
  - 8) **Planta de estructura:** Escala 1:100. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y el sentido de carga de las losas y sus designaciones. En caso de cubiertas metálicas, ubicación de la estructura resistente y especificaciones técnicas de los materiales a emplear,
  - 9) **Planilla de cálculo:** Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.-

#### **1.9.0. Carátula: (según formato de la Sección Edificaciones Privadas).**

Deberán estar insertos los siguientes datos y en el orden indicado, según corresponda:

- a) Designación de la obra (destino);
- b) Nombre del propietario, Dirección.
- c) Ubicación del Inmueble.
- d) Detalle de superficies.
- e) Nomenclatura Catastral, Lote, Manzana, P.I.I.Nº:, Parcela, Responsable Nº:, Inmueble Nº:.
- f) Croquis de Ubicación: del Inmueble dentro de la Manzana, distancias del terreno a esquina, ancho de calles, ancho de acera, plano de Mensura y nombre de las calles circundantes; ubicación del Norte.
- g) Firma del propietario y domicilio;
- h) Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio;
- i) Firma y sello del conductor de obra, número de matrícula y domicilio;
- j) Firma y sello del calculista, número de matrícula y domicilio;
- k) Documentación de Obras, Firma y sello del Profesional actuante en el Relevamiento.

#### **1.10.0. Aprobación de planos:**

Siempre que los planos y planillas estén conformes a las Ordenanzas, la Autoridad Comunal les prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de 15 días, siempre y cuando el expediente no haya sido observado. Una vez pagados los derechos, la Autoridad Comunal entregará al profesional, la carpeta correspondiente con dos juegos de planos aprobados, quedando el original y dos copias para el archivo de la Comuna. Igualmente serán entregados los juegos extras de planos, si se hubieran presentado.-

#### **1.11.0. Desistimiento de la obra:**

Una vez, vencido el plazo de 30 (treinta) días, sin que se hubieran pagado los derechos se considerará desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente previa comprobación por la Autoridad Comunal de que no se han comenzado los trabajos.-

#### **1.12.0. Caducidad de la solicitud del permiso de obra:**

Cuando la Secretaria de Edificaciones Privadas formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarla en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, la Secretaria de Edificaciones Privadas deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días.-

En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescrito y previa notificación al mismo y al propietario, se considerara desistida la solicitud y el profesional actuante será pasible de las sanciones que pudieran corresponder.-

#### **1.13.0. Caducidad de Permiso:**

Si otorgado el permiso de obras el profesional actuante no retirara el mismo dentro de los treinta (30) días, se le acordará, previa notificación al propietario y al profesional, un último e improrrogable plazo de cinco (5) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar obras.-

#### **1.14.0. Obras paralizadas:**

Si una obra estuviese paralizada en su ejecución durante un plazo superior a un (1) año, la Autoridad Comunal podrá, previa inspección, enviar al archivo el expediente de construcción, dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos mediante comunicación fehaciente.-

#### **1.15.0. Reactivación de trámites o expedientes archivados:**

La reactivación del trámite de un expediente archivado, podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos contados desde la fecha de su archivo: seis (6) meses para los casos de desistimiento de obra; un (1) año para los casos de caducidad de los permisos de edificación y dos (2) años para las obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar un nuevo permiso de edificación, previo pago de los derechos correspondientes.-

#### **1.16.0. Obras a ejecutar por etapas:**

La Autoridad Comunal podrá autorizar en un solo expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales podrá ejecutarse. Excedido en un año el plazo fijado el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.-

#### **1.17.0. Devolución de Derechos:**

El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos efectivamente pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que correspondan a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios.-

#### **1.18.0. Planos en las obras:**

No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirados los planos aprobados. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta la terminación de la misma.

#### **1.19.0. Modificaciones y ampliaciones:**

El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos aprobados, el que se solicitará presentando planos o croquis de aquellas según su importancia a juicio de la Comuna.-

#### **1.20.0. Obras totalmente construidas:**

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener aprobada la inspección final de obras. El certificado final será otorgado por la Secretaria de Edificaciones Privadas, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubieren cumplimentado los siguientes requisitos:

- a) Constancia del cumplimiento de la Ley 4.114, otorgada por el colegio de Profesionales sobre los planos originales, si la obra se hubiere ejecutado con estricta sujeción a ellos, en forma total o parcial.
- b) Presentación de plano conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.

#### **1.21.0. Finales de obra:**

Debe solicitarse una inspección final de obra dentro de los quince (15) días siguientes a su finalización. La Comuna otorgará Certificados Finales de Obra de todas las obras terminadas. Antes de extender el mismo verificará el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar permiso de edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc. se exigirá al propietario la presentación de planos "conforme a obra", ejecutados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Colegio Profesional respectivo, haciendo demoler o modificar todas las partes que estén en contravención con lo establecido en este Reglamento.-

#### **1.22.0. Construcciones sin permiso:**

Respecto de las construcciones sin permiso ya existentes, la Comuna exigirá la sucesiva actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras, efectuando luego las inspecciones técnicas de verificación. A tal efecto, se tendrá especialmente en cuenta la apreciación comunal.-

No se entregarán Certificados Finales de Obras, a todas aquellas obras que se encuentren construidas antirreglamentariamente y no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento.

## **CAPÍTULO II: DE LOS PROFESIONALES y CONSTRUCTORES**

### **2.1.0. Obligaciones generales de los profesionales y constructores:**

Los profesionales, (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente e inscribirse registrando sus firmas en los formularios establecidos al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia estará a cargo de los Colegios Profesionales respectivos. Los propietarios, profesionales y constructores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta Reglamentación, quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso. No podrá delegarse en terceras personas la realización de diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.-

#### **2.1.1. Domicilio, N° Teléfono, e-mail y Consultas Técnicas:**

El propietario y el profesional y/o profesionales actuantes deberán constituir, en el Expediente de Obras, domicilio legal en jurisdicción de este Distrito, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

La Comuna evacuará las consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente éstos.

#### **2.1.2. Responsabilidades:**

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo circunstancia escrita, relacionados con modificaciones en los planos o en los cálculos. El constructor o contratista es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.-

#### **2.1.3. Cambio de Profesionales:**

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quién deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Oficina de Edificaciones Privadas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna y previa verificación del estado de las obras. En la misma fecha, notificará por escrito al reemplazante. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Oficina de Edificaciones Privadas.

#### **2.1.4. Desvinculación de Profesionales:**

a. La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existen infracciones imputables a los mismos.

b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por escrito al propietario, quién deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Oficina de Edificaciones Privadas acepte el reemplazante propuesto y establezca al estado de las obras.

#### **2.1.5. Registro de la firma de los profesionales:**

La Comuna habilitará un registro de firma de los profesionales que actúan en la localidad, como proyectistas, directores, conductores de obra, etc. Asentará además en el mismo el nombre completo, domicilio, N° Teléfono, e-mail, título y número de inscripción en el Colegio Profesional que corresponda.-

#### **2.1.6. Letreros al frente de las obras:**

Al frente de toda obra será obligatoria la colocación de uno ó más letreros en el que deberá inscribirse: Nombre y Apellido, N° Teléfono, e-mail, Título, Matrícula y Domicilio de los profesionales actuantes que intervengan con su firma en el expediente Comunal, como asimismo el número de permiso de obra que corresponda.-

### **CAPÍTULO III: DE LA POLICIA DE OBRA**

#### **3.1.0. Responsabilidad Profesional:**

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Comunal.-

#### **3.2.0. Atribuciones:**

El personal asignado por la Comuna hará las inspecciones en la forma y en el momento que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente Comunal y a las normas constructivas que sean una garantía para la permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por los encargados de la Comuna, no exceptúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, técnicos y del propietario.-

#### **3.3.0. Presencia del Profesional en las Obras:**

- a) Toda vez que el inspector Comunal la pida, con determinación de hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.
- b) La notificación será hecha con una anticipación no menos de tres (3) días hábiles por Nota con aviso de recepción; habrá una tolerancia de media hora.

#### **3.4.0. Casos de siniestro:**

En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos en construcciones existentes o en obras en construcción, la Comuna podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario, el constructor y/o el conductor técnico no efectúen inmediatamente los trabajos, la Comuna podrá realizarlos por cuenta de aquellos.-

#### **3.5.0. Paralización y/o Demolición de obras en contravención:**

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponda, la autoridad Comunal podrá ordenar la paralización y/o demolición de toda construcción o la parte de ella que esté ejecutada contra lo indicado en esta reglamentación. Intimará en primer lugar al propietario y lo emplazará; vencido el plazo, si no hubiere paralizado la obra o cumplimentado la demolición, la Comuna lo ejecutará por cuenta del infractor. La Comuna autorizará la reactivación de la obra una vez superado el conflicto.-

### **CAPÍTULO IV: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES**

#### **4.1.0. Penalidades:**

Se prevén las siguientes clases de penalidades; a saber:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa;
- c) Suspensión en el uso de la firma.-

#### **4.2.0. Registro de penalidades:**

La Comuna habilitará un registro donde anotará todas las penalidades aplicadas a cada profesional. Un profesional reincidente en infracciones con más de cinco penalidades podrá ser borrado del Registro de Firma e inhabilitado para actuar profesionalmente en el Distrito.

#### **4.3.0. Sanciones a Profesionales:**

- a) **Apercibimiento:** Corresponde apercibimiento por:
- 1) No tener en obra los documentos aprobados;
  - 2) No concurrir a una citación o no aceptar una orden o intimación de la Comuna.
  - 3) Impedir a los inspectores el acceso a la obra;
  - 4) No colocar el letrero de obras;
  - 5) Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones;
  - 6) Por elaborar, depositar y/o descargar materiales o mezclas húmedas en la vía pública.-
  - 7) El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia se aplicará suspensión en el uso de la firma de un (1) mes a un (1) año.-
- b) **Suspensión en el uso de la firma:** La aplicación por primera vez de una suspensión en el uso de la firma, y por cada supuesto, se corresponderá con los mínimos establecidos, incrementándose la pena conforme a las reincidencias en las infracciones. En los siguientes casos, la Comuna aplicará las suspensiones que se anuncian, debiendo comunicar las mismas al profesional actuante, al Colegio Profesional respectivo y al propietario.-
- 1) Por iniciar obras sin el permiso comunal correspondiente de seis (6) meses a tres (3) años. la primera vez; De un (1) a cinco (5) años: hasta tres veces; de tres (3) a diez (10) años: más de tres veces;
  - 2) Por efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordes con las condiciones previstas por este, Reglamento pero sin el permiso correspondiente y siempre que las mismas supere el 10% de la superficie de obra de seis (6) meses a dos (2) años.
  - 3) Por efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de seis (6) meses a dos (2) años;
  - 4) Por no acatar una orden de paralización de los trabajos, de seis (6) Meses a dos (2) Años.-
  - 5) Por no solicitar inspección final: de seis (6) meses a dos (2) años.
  - 6) Cuando se hubieren aplicado tres (3) apercibimientos se suspenderá en el uso de la firma durante seis (6) meses; al cuarto apercibimiento: un (1) año; del quinto en adelante hasta tres (3) años;
  - 7) Por presentar para su aprobación, planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o falseando la información, de Seis (6) Meses a dos (2) Años. Cuando tales circunstancias fueran realizadas con el objeto de evadir el cumplimiento del reglamento, la suspensión será de dos (2) a seis (6) años.
  - 8) Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente y asimismo cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción, de (3) a (10) Años.-
  - 9) Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra de tres (3) a diez (10) años;
  - 10) Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad comunal sea imputable al profesional: suspensión de hasta dos (2) años;

La suspensión en el uso de la firma significará, para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida. Cuando la suspensión que se aplique sea menor de un año, podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y con las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea mayor de un (1) año y hasta cinco (5) años, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo-

#### **4.4.0. Sanciones a Propietarios:** Se aplicarán multas por:

- a) Comenzar la obra sin el correspondiente permiso comunal;



- b) Efectuar modificaciones o ampliaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados.
- c) Por impedir el acceso a los inspectores de obra;
- d) Por no concurrir a una citación o acatar una orden o intimación de la Comuna;
- e) Por efectuar en obras autorizadas:
  - 1) Trabajos en contravención a la presente reglamentación.
  - 2) Ampliaciones y/o modificaciones conforme al presente Reglamento, sin el correspondiente permiso Comunal.
- f) Por ocupación de la vía pública con materiales, tierra, maquinaria y otros elementos de la construcción.
- g) Por no construir, reparar y/o conservar la valla de obra correspondiente, cercos y/o veredas;
- h) Por no conservar todo o parte del edificio en perfectos estado de solidez, higiene y/o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasione un perjuicio público.
- i) Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad Comunal sea imputable al propietario.

En todos los casos el importe de la multa será hasta el 5% del monto de obra vigente, establecido por el Colegio de Profesionales correspondiente.

La imposición de penalidades o multas, no releva a los afectados del cumplimiento estricto del presente reglamento.

#### **4.5.0. Vallas provisorias:**

Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito por la vía pública será obligatoria la colocación de una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente de la obra. La valla se construirá con madera o chapas de metal en buen estado de conservación que impida la salida de materiales. Si excepcionalmente se autoriza la realización de mezcla entre la valla y la línea de edificación, se tomarán las precauciones para que ésta no fluya hacia la vereda, ni salpique a los transeúntes. Las puertas no podrán abrir hacia el exterior y se hallará provista de los medios necesarios para cerrarla con seguridad. El cerco provisorio tendrá un mínimo de dos (2), m. de altura, se colocará a no menos de 0,75 m. de la línea de edificación y podrá ocupar hasta la mitad de la vereda. En caso de necesidad de bloquear totalmente la vereda se dispondrá de una zona de circulación debidamente protegida dentro del espacio verde o en la calzada. En construcciones y/o demoliciones en altura que generen riesgo de caída de elementos de cualquier naturaleza sobre la vía pública, se instalarán protectores especiales para contener los mismos, evitando que se constituyan en factores de riesgo para la seguridad de las personas en tránsito por el lugar.-

### **CAPÍTULO V: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACION, NIVEL Y OCHAVAS**

#### **5.1.0. Línea de Edificación:**

Toda nueva construcción deberá seguir la línea oficial que fijará la Comuna, la cual deberá ser solicitada por el Profesional actuante por medio de boletas respectivas, en la Oficina de Catastro de la Comuna.

Para establecer la Línea de Edificación en zonas de Rutas Nacionales o Provinciales, Canales, Ríos, Arroyos o Lagunas, Vías Ferroviarias, regirán las siguientes disposiciones:

- 1) A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectoras, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.-
- 2) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho en las zonas rurales, y 20 metros de ancho en las áreas urbanas, para uso público.-
- 3) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20 metros de ancho, para camino de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.-
- 4) Junto a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal correspondiente. Ésta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.-

#### **5.2.0. Obras dentro de la línea comunal:**

Las construcciones que se efectúen en estas condiciones deberán observar las mismas restricciones establecidas para las construidas sobre la línea comunal.-

#### **5.3.0. Línea de edificación para sótanos:**

En los casos de construcción de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea comunal del predio.-

#### **5.4.0. Indicación de nivel:**

A pedido del interesado, la Comuna indicará la cota de nivel mínimo para pisos interiores de la futura construcción.-

#### **5.5.0. Ochavas:**

Fijese como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes la línea de ochava correspondiente, la que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las líneas comunales concurrentes.- En los predios ubicados en las esquinas, se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las líneas comunales concurrentes y la línea de ochava.-

#### **5.6.0. Dimensiones de las Ochavas:**

- a) En los predios ubicados en las esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre la línea comunal concurrentes otra que se denomina línea de ochava.
- b) La autoridad comunal exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformar, ampliar obras existentes o construir cercos o tapias.
- c) La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la línea comunal de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo.
  1. Ángulos menores a 90°: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la línea de Ochava será igual a 4,95m.
  2. Ángulos de 90° hasta 135°: La Longitud de la Línea de Ochava será de 7m.
  3. Ángulos mayores de 135°: No existirá línea de Ochava.
- d) En caso de proyectos de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones deberá cumplimentarse con lo establecido en el inciso a. del presente artículo, pudiendo en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a la Ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera.
- e) Cuando un eje divisorio entre predio intercepte una línea de Ochava, los edificios que sobre ellas se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente, con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribirá en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio, obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
- f) En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea comunal o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

#### **5.7.0. Salientes de Ochavas:**

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m. de nivel de vereda y como máximo 1,00 m. desde la Línea de Edificación hacia la vereda. En los edificios que formen esquinas, la autoridad Comunal podrá permitir que los pisos altos avancen sobre la superficie de la ochava, o formen un cuerpo cerrado hasta una saliente máxima igual a la superficie de la ochava misma; vale decir que la construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación. No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.-

#### **5.8.0. Nivel:**

A pedido del interesado, la Oficina de catastro, extenderá una certificación de la cota de nivel oficial que le corresponde al predio, referida al punto fijo más próximo.

En los predios situados en los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la Oficina de Obras Públicas. En predios situados fuera de esos radios, en el nivel del terreno, de patios, y de locales con instalación de salubridad, puede asimismo ser inferior al oficial, mientras se asegure la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales, mediante canalizaciones aprobadas por la Oficina de Obras Públicas. A tal efecto se exhibirá el plano respectivo, visado por esa repartición antes de concederse el permiso y el correspondiente certificado final de la Oficina de Obras Públicas, al solicitarse la inspección final de obras.

#### **5.9.0. Línea de Fondo:**

Toda edificación deberá dejar, en el contrafrente de la parcela, un fondo libre de edificación delimitado, por la línea de fondo, que se determina de acuerdo a la siguiente:

|                             |                               |          |
|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| Fondo de hasta 25 m.        | No se exigirá Retiro de Fondo |          |
| Fondos de 25 m. hasta 35 m. | Línea de Fondo Retiro Mínimo  | 3,50 m.- |
| Fondos de 35 m. hasta 45 m. | Línea de Fondo Retiro Mínimo  | 4,50 m.- |
| Fondos más de 45 m.         | Línea de Fondo Retiro Mínimo  | 5,00 m.- |

#### **5.10.0. Restricciones: De los Retiros Obligatorios**

Loteo "Las Moras" s/Ordenanza Comunal N°: 1.397/12.

#### **5.11.0. Altura máxima de construcción para viviendas en el distrito.**

La altura máxima de un edificio no será mayor a 9,00 mts. de altura, tomados desde el nivel de piso interior de la planta baja, hasta la altura del techo más alto del edificio.

### **CAPITULO VI CERCOS, VEREDAS Y ESPACIOS VERDES**

#### **6.1.0. Generalidades:**

Los propietarios de fincas o terrenos con frentes a calles públicas, en el área urbana, están obligados a construir y conservar en buen estado los cercos de frente y veredas.

- 1) Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a vía pública, en el cual la Comuna puede dar la línea y nivel definitivos, esta obligado a construir y conservar en su frente el cerco, si no hubiera fachada sobre la Línea Comunal y la vereda, de acuerdo con este reglamento.
- 2) El cerco sirve para separar la propiedad privada de la pública. No obstante, el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirlo, a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales, aprobados por la Comuna.
- 3) Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, pueden ser intimados por la Comuna para que procedan a la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m. sobre el cordón de la acera opuesta;

#### **6.2.0. Plazos de ejecución de cercos y veredas:**

La construcción o reconstrucción de cercos y veredas y la reparación de cercos, deberá iniciarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la autoridad comunal, no podrá exceder de los cuarenta y cinco (45) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del término establecido, aquellos se ejecutarán por la administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades del caso.

### 6.3.0. Cercos y veredas en los casos de demolición de edificios:

Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse el cerco y la vereda definitivos, no obstante se permite:

- 1) En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o del cerco y vereda definitivos, se debe colocar en la línea comunal la valla provisoria, con las características previstas en este reglamento, y ejecutar sobre la vereda un solado transitable;
- 2) En caso de no existir expedientes de permiso de edificación en trámite, la valla y la vereda provisorias no podrán permanecer más de sesenta (60) días;
- 3) En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción del cerco y la vereda definitivos se extenderá hasta la conclusión de la obra, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado;

### 6.4.0. Cercos al frente:

#### a) Características generales de los cercos al frente:

- 1) Materiales: Los cercos al frente pueden ser de:
  - a. Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m.);
  - b. Hormigón simple o armado;
  - c. Verja de caño, hierro trabajado o madera dura;
  - d. Marco de alambre tejido artístico;
  - e. Alambre tejido;
  - f. La combinación de los tipos precedentes;

#### 2) Altura:

La altura máxima del cerco será:

- a) El predio edificado o con jardines, huertas o viveros de plantas: 1,20 m. Esta altura puede ser disminuida acorde a lo que aconseje la autoridad comunal.
- b) En predio baldío: 1,80 m. El cerco será de albañilería u hormigón y contendrá: Un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,70 x 2,00 m.;

#### b) Veredas y Cercos en Loteo "Las Moras" (Ordenanza N°: 1.397/12).

#### c) Cercos existentes sin terminar:

Características generales de los cercos al frente: reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercos sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan, para colocar el cerco en condiciones reglamentarias.

### 6.5.0. Veredas:

#### a)

Las veredas reglamentarias tendrán un ancho mínimo de 1,50 mts. medidos desde la Línea de Edificación, podrán construirse en hormigón alisado de 10 cm. de espesor, en paños de 2,50 mts. con juntas transversales de dilatación de 1,5 cm., rellenas con material elástico.

Podrán utilizarse materiales para el recubrimiento como ser: losetas, mosaicos u otro material anti-resbaladizo.

#### b)

##### 1) La pendiente transversal será, para:

veredas de losetas u hormigón:..... 2%  
Entrada de vehículos: hasta:..... 10%.  
Rampa de transición y enlace: hasta:..... 10%

##### 2) Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de 1/5 de los valores indicados;

##### 3) Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la autoridad comunal lo juzgue imprescindible, por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias.

- 4) Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo.

#### 6.6.0. Nivel de veredas:

El nivel de vereda deberá estar en relación con el de las veredas pre-existentes lindantes, mediando una continuación normal; evitando así que la desproporción de la altura pudiese llegar a hacer peligroso para el normal tránsito de las personas, y su pendiente transversal será en principio del 2%, salvo en la entrada de vehículos, donde se permitirá una transición plana entre la calzada y el cordón exterior de la vereda. Cuando hubiese diferencia entre el nivel de una vereda y el de la anterior, se unirán por medio de un plano inclinado cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor de 15°, y la diferencia entre ellas no deberá superar los 5 cm.

#### 6.7.0. Conservación de veredas:

Los propietarios estarán obligados a conservar las veredas en un buen estado y a reconstruirlas en el término que fije la Comuna, cuando su mal estado no permita una reparación conveniente.-

#### 6.8.0. Niveles en calles sin pavimento:

En las calles sin pavimento el nivel de acera será fijado por el organismo comunal.-

#### 6.9.0. Veredas jardín:

En las zonas asignadas a césped se permitirá la realización de jardines con plantas florales y/o forestación con arbustos de hasta 1 m. de altura. Los mismos no podrán invadir las zonas peatonales o vehiculares embaldosadas, quedando prohibidas todas aquellas especies venenosas o con espinas.-

#### 6.10.0. Espacio Verde:

Denominase así al sector comprendido entre el cordón de la calzada y la vereda. El mismo no podrá ser cubierto por construcciones de carácter permanente que requieran demolición para su remoción. La zona de césped, partirá del nivel de cordón de pavimento o cunetas, con pendiente ascendente hacia la línea de edificación, hasta el encuentro con la vereda construida.-

**6.11.0. Playa de estacionamiento:** Queda terminantemente prohibida su construcción sobre los espacios verdes ubicados en el radio del distrito, salvo autorización expresa de la Comuna.-

**6.12.0.** La fijación de elementos de cualquier naturaleza en los espacios verdes podrán contar exclusivamente con autorización de orden precaria, pudiendo ser removidas por la autoridad comunal con costas al frentista.-

**6.13.0. Cestos de Residuos Domiciliarios:** El o los propietarios de inmuebles, existentes o con permiso de construcción aprobados con anterioridad o posterior a la sanción de la presente norma, destinados a viviendas o a cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, están obligados a instalar recintos o depósitos en altura para alojar transitoriamente bolsas de residuos.

**6.13.1. Instalación:** Los cestos en altura no deben afectar el tránsito peatonal, no pueden invadir la franja de circulación y deben tener una distancia de al menos 0,60 m. del cordón de la vereda.

**6.13.2. Características:** La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que estos sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 0,30 m. de diámetro mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor será de 0,30 m.

**6.13.3. Diseño:** Su diseño debe contar con la aprobación de la Dirección de Edificaciones Privadas, debiendo incluir en el plano municipal que acompaña cada expte. de solicitud de permiso de edificación el correspondiente detalle del depósito. Su correcta ejecución será condición para el otorgamiento del certificado final de obra.

**6.13.4. Infracciones y Penalidades:** La no instalación de recintos y/o depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos en el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario en un todo de acuerdo con la normativa vigente, será sancionado con multas que serán establecidas en la Ordenanza Tributaria Anual.

## **CAPITULO VII CLASIFICACION, ALTURA, AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES**

### **7.1.0. Generalidades:**

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

- a) Locales de primera clase: bibliotecas, consultorios, oficinas, salas de juegos, dormitorios, comedores, salas de estar, etc.-
- b) Locales de segunda clase: cocinas, habitaciones de servicios, etc.-
- c) Locales de tercera clase: baños, cuartos de máquinas, despensas, espacios para cocinar, garajes, sótanos y lavaderos.-
- d) Locales de cuarta clase: bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales, etc.-
- e) Locales de quinta categoría: Pabellón Sanitario,

### **7.2.0. Clasificación de los Edificios según su destino:**

Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación del presente reglamento, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- 1) Edificios Residenciales;  
Comprende a este grupo todo edificio destinado a la vivienda individual o colectiva. Incluye, entre otros, los siguientes:
  - a) Viviendas individuales y colectivas.
  - b) Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes.
- 2) Edificios institucionales:  
Comprende a este grupo edificios destinados a albergar personas con fines de atención médica, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye, entre otros, los siguientes:
  - a) Asilos en sus distintos tipos
  - b) Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, comisarías, destacamentos, etc.
- 3) Edificios para oficinas;  
Se clasifican dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental. Incluye entre otros:
  - a) Edificios de la Administración Pública;
  - b) Sedes o sucursales bancarias;
  - c) Estación de radio o televisión;
  - d) Oficina de distinta naturaleza;
- 4) Edificios Industriales: Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos. Incluye, entre otros;
  - a) Planta de montaje;
  - b) Fábricas en general
  - c) Usinas;
  - d) Molinos
  - e) Frigoríficos;
- 5) Edificios para Depósitos: Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado especialmente al estacionamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como, peligrosos. Comprende entre otros:
  - a) Depósitos en general;
  - b) Guardacoches;

- c) Guarda de colectivos;
- d) Frigoríficos para conservación.
- 6) Edificios para Usos Públicos:
  - a) Bibliotecas, Centro Cultural, Polideportivos, clubes.

7) Edificios Educativos: Se clasificarán dentro de este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior. Comprende entre otros los siguientes:

1. Jardines de infantes
2. Escuelas primarias
3. Escuelas secundarias
4. Escuelas especializadas
5. Academia de música o de danza;
6. Escuela de bellas Artes
7. Guarderías.

#### **7.3.0. Locales de dudosa clasificación:**

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

#### **7.4.0. Altura mínima de los locales:**

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

1. Para locales de primera clase ... ..... 2,60 m
2. Para locales de segunda clase ..... 2,50 m
3. Para locales de tercera clase..... 2,40 m
4. Para locales de cuarta clase .....3,00 m
5. Para locales de quinta clase.....2,60 m
6. Para locales no determinados en este Reglamento, la Comuna queda autorizada para determinar las alturas.

#### **7.5.0. Iluminación y ventilación de los locales:**

- a) De primera y segunda clase: Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, de la calle o centro de la manzana. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie del local. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alfeizar del vano no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de vereda. En estos casos las cocinas deberán además ventilar por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o piso más alto.-
- b) Locales de tercera clase: Cuando estos locales den sobre la vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con la superficie interna perfectamente lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° respecto de la vertical. Estos locales también podrán ventilarse e iluminarse por medio de claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.-
- c) Locales de cuarta clase: En este caso se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

#### **7.6.0. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):**

Regirán para zonas Urbanas: 0,70  
Regirán para zonas Sub-Urbanas: 0,50

#### **7.7.0. Factor de Ocupación Total (F.O.T.):**

Regirá para zonas Urbanas: 1  
Regirá para zonas Sub-Urbanas: 0,65

### **7.8.0. Clasificación de los patios Internos o Aire-Luz:**

Áreas mínimas de los patios según su categoría:

- a) Patios de primera categoría o patios principales: son aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase. Estos patios tendrán una superficie mínima de 8,75 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no será inferior a 2,50 m. Para el caso de patios de edificios de varias plantas, se agregará 0,20 m. por lado, por cada piso de altura.-
- b) Patios de segunda categoría: Se consideran aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación a locales de tercera clase. Tendrán un área mínima de 5 m<sup>2</sup> y ningún lado podrá ser inferior a 1,80 m.

## **CAPÍTULO VIII DE LAS CIRCULACIONES**

### **8.1.0. Generalidades:**

Se consideran circulaciones a todos los medios de comunicación que vinculen entre sí ambientes o espacios pertenecientes a un mismo edificio.-

### **8.2.0. Anchos mínimos de pasillos:**

Para pasillos de servicio de una casa habitación, se determina un ancho mínimo de 1,50m.; para pasillos de comunicación interna de una misma casa habitación se considerará un ancho mínimo de 0,90 m. El ancho mínimo de los pasillos se tomará libre de muros.-

### **8.3.0. Escaleras – Generalidades:**

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan. La altura de paso en escaleras será de por lo menos 2,00 m. medidos desde el solado de un descanso o escalón, al cielorraso.

### **8.4.0. Ancho mínimo de escaleras:**

Las escaleras principales y/o como medio de salida tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.; las escaleras secundarias podrán tener un ancho de 0,80m. en la medida que exista una escalera principal que vincule los locales de primera clase. Las medidas mínimas para los anchos se entiende libre, entre paredes y pasamanos.-

## **CAPÍTULO IX DE LAS FACHADAS**

### **9.1.0. Generalidades:**

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de una población. Las partes exteriores de un edificio corresponderán, en sus conceptos y lineamientos, a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar. Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y todo elemento de la construcción que dé a los mismos (fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares), ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico.

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias privadas y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

### **9.2.0. Fachadas secundarias:**

Tanques, Chimeneas, Ventilaciones, Torres y construcciones auxiliares:

1. Una fachada secundaria conectada con la fachada principal o que dé a un hueco de aire y luz y sea visible desde la vía pública, será tratada con la jerarquía de fachada.



2. Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y, si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico de la fachada principal.

#### **9.3.0. Salientes en fachadas:**

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizo, que a cualquier altura del edificio sobrepasen en su proyección horizontal la línea comunal o plano de fachada.-

#### **9.4.0. Cornisas, Balcones, Ménsulas:**

No se permitirá hacer ninguna saliente como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc. fuera de la línea de edificación, a menor altura que la que determine la autoridad comunal sobre el nivel de la vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes. Los acondicionadores de aire se instalarán en forma tal que estén encuadrados dentro del presente artículo, pudiendo sobresalir su parte baja, solo a una altura no menor a 2,60m.

#### **9.5.0. Aberturas al exterior:**

No se permitirá que puertas o ventanas abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, etc. Quedan exceptuadas las ventanas o celosías colocadas en el piso alto, y aún las ubicadas en planta baja, siempre que abiertas no sobresalgan de la línea municipal.-

#### **9.6.0. Balcones abiertos:**

Los balcones abiertos en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente que abarque hasta los ejes medianeros. En ningún caso los balcones o aleros podrán exceder más de 1,20 m. de la línea comunal.-

#### **9.7.0. Conductos visibles desde la vía pública:**

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En el caso de requerirse la sobreelevación de conductos frente a un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situada como mínimo a 3 m. del plano de fachada. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma.-

#### **9.8.0. Tipos de andamios:**

- a) Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos;
- b) Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones, se podrán también utilizar andamios livianos suspendidos, autorizados por este reglamento.-

## **CAPÍTULO X DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS**

#### **10.1.0. Instalaciones arrimadas a muros divisorios:**

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

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes;
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.-

#### **10.2.0. Instalaciones que transmitan calor o frío:**

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará 0,30 m. del eje divisorio, a fin de evitar la transmisión térmica a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.-

#### **10.3.0. 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, estas deberán retirarse del muro divisorio un (1) metro por lo menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos, si no se retiran 0,60 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.-

#### **10.4.0. Arboles y arbustos:**

Ordenanza de Arbolado Público.

### **CAPÍTULO XI DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS**

#### **11.1.0. Servicio mínimo de salubridad en casa habitación:**

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

- a) Baño: un inodoro con descarga de agua, ducha y pileta de patio.-
- b) Cocina: Una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.
- c) Cámara de Inspección pozo negro o conexión a cloacas comunitarias según corresponda y tanque de agua de 300 litros como mínimo.-

#### **11.2.0. Servicio mínimo de salubridad en otros edificios:**

En todo edificio o local con destino a usos comerciales se dispondrá de instalaciones sanitarias en forma proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, o de acuerdo a normas particulares que regulen la actividad.-

#### **11.3.0. Desagües de las instalaciones de salubridad:**

Todas las construcciones deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a Cámara séptica y pozo negro o cloacas comunitarias, según corresponda. Queda prohibido arrojar a la vía pública, como así también a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Reglamento y en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes (agua o cloaca) sin modificar las instalaciones internas.

#### **11.4.0. Pozos negros:**

Los desagües cloacales se efectuarán a la red cloacal comunitaria, en la medida que la localización del predio cuente con el servicio, o a pozos absorbentes en aquellos lugares donde no cuenten con el tendido de red cloacal.

**11.5.0.** Antes de la realización de pozos absorbentes, se deberá realizar la correspondiente solicitud a la autoridad comunal. La que deberá contar con los siguientes requisitos y dimensiones mínimas que se detallan a continuación: Los pozos absorbentes a construirse tendrán un diámetro mínimo de 1,60 mts. por una profundidad de 3,50 mts. como mínimo y se realizarán en ladrillos comunes tipo panal de abejas asentado en mezcla reforzada con terminación en bóveda, debiéndose ejecutar en la vereda a 1,50 mts. de la línea de edificación y a 2,00 mts. del eje medianero.

#### **11.6.0. Agua Servida:**

Queda estrictamente prohibido el arrojamiento de agua servida en cunetas y calles públicas, proveniente de lavaderos, cocinas, etc. en todo el distrito Monte Vera.

#### **11.7.0. Agua servida en la vía pública:**

Quiénes arrojen agua servida a la vía pública serán pasibles de multa, cuyo valor será determinado por la ordenanza Tributaria Anual.

#### **11.8.0. Desagües pluviales:**

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior. En caso de balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vereda.-

## **CAPÍTULO XII DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS, PREFABRICADAS Y OTRAS**

#### **12.1.0. Construcciones precarias:**

No se permitirá la construcción de viviendas con muros de barro, permitiéndose los muros de ladrillos, asentados en barro, se permitirá solo cuando los mismos lleven un revoque reforzado (cal, cemento y arena), en toda la superficie exterior. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja, salvo casos de lugares de sombra destinados a la recreación ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras, a fin de evitar la propagación de incendios.-

#### **12.2.0. Construcciones existentes en barro:**

Las construcciones ejecutadas en barro, con anterioridad a la sanción de esta Reglamentación, podrán ser mejoradas, siempre que no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los muros.-

#### **12.3.0. Construcciones prefabricadas:**

Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados de materiales no tradicionales (madera, hormigón premoldeado, etc.) se exigirá además de lo establecido en este Reglamento, la aprobación del sistema de prefabricación pertinente expedida por entes oficiales nacionales o provinciales.-

#### **12.4.0. Construcciones en madera:**

No se permitirá el uso de tirantes o columnas de madera para sostenes de paredes y entresijos. Cuando un techo sea realizado con estructura de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos y aprobados por las normas de calidad más exigentes que se encuentren en vigencia.

#### **12.5.0. Construcciones con techos o terrazas verdes:**

##### **12.5.1. Ubicación:**

Se permitirá este tipo de construcciones en las zonas determinadas por el Plan Urbano como **RU-1 y Zona de La Costa Ribereña de la Laguna Setubal, determinada como R-3.**

##### **12.5.2. Material de la Cubierta de los Techos Verdes:**

La cubierta de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18 cm.

La Cubierta se ejecuta según las reglas del arte, aplicándose las mejoras técnicas y materiales disponibles. Las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra.

#### **12.5.3. Impermeabilización de los desagües de los techos:**

El método de desagüe a utilizar en las cubiertas de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una correcta IMPERMEABILIZACION, la cual debe ser ejecutada con la mejor tecnología disponible.

#### **12.5.4. Separación de Predios Linderos:**

Los Techos o Terrazas Verdes, en todos los casos, deben estar separados de los muros divisorios o en muros privativos contiguos o predios linderos a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes. La Autoridad Comunal establece las medidas mínimas de separación en estos casos.

#### **12.5.5. Cálculo Estructural de las Edificaciones:**

Todas las edificaciones que implementen los denominados Techos o Terrazas Verdes deben contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generen las cubiertas verdes.

#### **12.5.6. Facultades de la Autoridad de Aplicación:**

La Autoridad de Aplicación podrá adecuar los aspectos técnicos que considere conveniente para la correcta implementación, seguimiento y control de los denominados Techos o Terrazas Verdes.

#### **12.6.0. Construcciones de galpones y tinglados:**

Los galpones y tinglados con frente a la línea de edificación, o sus costados sobre medianeras, deberán estar contruidos en su totalidad conforme a lo estipulado en el presente Reglamento. Además en caso de estar alejados de las paredes medianeras deberán guardar una distancia mínima de 1,50 m. de aquellos.-

### **CAPÍTULO XIII DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**

#### **13.1.0. 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 no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas.-

#### **13.2.0. Excavaciones:**

##### **13.2.1. Desmante:**

El suelo del desmante se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas.-

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 o los costados de la excavación.

#### **13.2.2. Estructuras adyacentes:**

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado, siendo la Comuna la encargada de evaluar tal necesidad.-

#### **13.2.3. Daños o peligros:**

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, a juicio de la Comuna, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañen un peligro para las personas o los predios linderos.

#### **13.2.4. Protección contra accidentes:**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación que sea de fácil acceso al público, deben colocarse barandas o vallas. En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.-

### **CAPÍTULO XIV DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

#### **14.1.0. Suelos aptos para cimentar:**

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forma capas no menores de 1,00 m. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizará a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra. La Comuna queda facultada para exigir en cualquier caso, los ensayos de terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.-

#### **14.2.0. De los cimientos: Generalidades:**

- a) Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluido los muros de sostenimiento, deberán apoyarse o ser elevados hasta alcanzar los estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores admisibles o previstos en un estudio de suelo. Además se tomarán las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción.
- b) La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones, como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.
- c) Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc. tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno. Para la tierra de tercer horizonte se admitirá un coeficiente de trabajo de 2 Kg./cm<sup>2</sup>, salvo que se proceda a un estudio de suelo correspondiente al predio y éste determine que puede soportar cargas superiores. Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

#### **14.3.0. Bases o Zapatas de Fundación:**

- a) Las bases o zapatas de fundación, se calcularán de modo que la tensión máxima transmitida al terreno sea igual o menor que la tensión admisible, y los asentamientos provocados por la deformación del suelo, resultan compatibles con la función a que esta destinada la estructura.
- b) Cuando la función admisible se determine en función de los parámetros que definen la resistencia o rotura de los suelos para las cargas principales (pesos propios, sobrecargas), las fórmulas de capacidad de carga serán afectadas por un coeficiente de seguridad igual o mayor de tres. Este valor podrá disminuirse hasta 2,5 siempre que la determinación de la tensión máxima que solicita el suelo, se sume a la acción del viento.
- c) En fundaciones sometidas a cargas normales excéntricas, las tensiones máximas de borde en el terreno no deben sobrepasar las admisibles, tanto para cargas permanentes como para permanentes con ocasionales cargas transitorias, que deben ser fijadas por el respectivo estudio de suelos. Para cargas inclinadas o zapata inclinadas, se tomará en cuenta el efecto reductor de la capacidad de carga resultante de la inclinación.
- d) Sólo podrán disminuirse los coeficientes de seguridad especificados, cuando el estudio de los suelos se complemente con un análisis detallado de asentamiento o de un programa adecuado de ensayos de carga. No obstante, en ningún caso, podrá el coeficiente de seguridad para las cargas principales, más la acción del viento, ser menor de 2.

#### **14.4.0. Continuidad de los Cimientos:**

En caso de discontinuidad de los cimientos, debe asegurarse que los estados de tensión y deformación del terreno, no produzcan efectos incompatibles con la naturaleza de la obra o propiedades linderas.-

#### **14.5.0. Profundidad:**

Las profundidades mínimas que deberán darse a los cimientos, cuando no medien factores que obliguen a profundizarlos más, serán las siguientes:

- a) Muro interior que no sea de sostén: 0,60 m. Medidos desde el nivel de suelo natural; un tabique de espesor no mayor de 0,10 m., podrá apoyarse directamente sobre el contrapiso;
- b) Muro de interior de sostén, muro de fachada secundario y bases interiores de estructuras: 0,90 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
- c) Muro y bases de estructuras ubicadas en línea divisoria entre predios: 1,00 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
- d) Muro de fachada principal y bases de estructura ubicados sobre la Línea comunal: 1,20 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
- e) Muro de cerca de espesor a 0,15 m.: 0,60 m., medidos desde el nivel de suelo natural.
- f) Muro de sótano: 0,30 m., medidos desde el fondo de la excavación. Estas profundidades se medirán de igual modo que lo establecido en los incisos correspondientes.

#### **14.6.0. Cimientos para pilares:**

El cimiento para pilares tendrá una profundidad mínima de 0,80 m. y un ancho mínimo de 0,45 m. debiendo realizarse con mezcla reforzada.

## **CAPÍTULO XV DE LOS MUROS**

#### **15.1.0. Generalidades:**

Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a las reglas del arte. Las juntas deben ser rellenadas perfectamente con mezclas y el espesor promedio, en 1,00 m. de altura, no deberá exceder de 0,015 m.. El ladrillo debe ser perfectamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.-

#### **15.2.0. Traba:**

- a) La traba entre ladrillos o sillería debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas;
- b) La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto;
- c) La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

#### **15.3.0. Anclaje:**

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre si no más de 0,50 m.-

#### **15.4.0. Encadenado:**

Todo muro portante que no tenga estructura independiente llevará un encadenado en su parte superior, de hormigón o doble hilada de hierros en hiladas consecutivas, asentadas en concreto.

#### **15.5.0. Sostén de muros de construcción:**

Un muro durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente, sin sostenes, a más de 6,00 m. de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente a 5,00 m., salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

#### **15.6.0. Pilares y Pilastra:**

- a) Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza, cuidadosamente ejecutada;
- b) Cuando reciban cargas concentradas, deberá verificarse su esbeltez;
- c) No se podrán efectuar canalizaciones, huecos y recortes en un pilar y en una pilastra de sostén.

#### **15.7.0. Dinteles y arcos:**

- a) La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán, por lo menos, 0,15 m., en los pies derechos de la abertura.
- b) Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de la luz libre y será proyectado para soportar la carga sobrepuesta.-

#### **15.8.0. Recalce de muros:**

- a) Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.
- b) Los pilares o tramo de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos de (10) diez veces el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de 1,50 m.-

#### **15.9.0. Muro de material no cerámico:**

Un muro puede construirse en hormigón o con bloques y/o paneles huecos o macizos de hormigón.-

#### **15.10.0. Muro de piedra:**

- a) Un muro de piedra se ejecutará satisfaciendo las condiciones prescriptas en éste reglamento para los muros;
- b) Las piedras podrán unirse, en cuyo caso las cargas de contacto se identificarán perfectamente entre sí de acuerdo a las reglas del arte.
- c) Los muros de piedra, que sean de sostén o de fachadas, tendrán espesores en ningún caso inferiores a lo que correspondan para la albañilería de ladrillos comunes macizos;

#### **15.11.0. Muro de ladrillos no cerámicos:**

Podrá construirse con bloques o ladrillos de hormigón de mezclas de cemento portland o sílico-calcareos, debiendo ofrecer una resistencia y una aislación térmica equivalente a la de los ladrillos macizos comunes.-

#### **15.12.0. MUROS DIVISORIOS:**

Material, espesor y rebajes de muros divisorios entre predios:

- a) Un muro divisorio entre predios, aunque estos fueren del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra.
- b) El espesor de estos muros podrá ser de 0,45 m. o de 0,30 m.;
- c) Cortes y rebajes para instalaciones u otros usos:
  - 1) Muros de 0,45 m. de espesor;
    - (a) Conductos para chimeneas o ventilaciones;
    - (b) Rebajes hasta la altura de 2.00 m., medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2.00 m., por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m.;
    - (c) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente;
    - (d) Canaletas para alojar tubería de aguas corriente, gas, electricidad y calefacción;
  - 2) Muros de 0,30 m. de espesor;
    - (a) Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.
    - (b) Canales de no más de 0,05 m. de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.-

#### **15.13.0. Apoyo de estructuras en muros medianeros:**

En los muros medianeros se verificará que cualquier tipo de estructura no sobrepase el eje medianero. Es decir que solamente puede empotrarse en el muro hasta un máximo de 0,15 m.-

#### **15.14.0. Conductos en muros medianeros:**

Los conductos verticales y horizontales, ya sean de ventilación, descargas y desagües, no podrán sobrepasar del eje medianero. En caso de conductos para agua, luz, gas, etc. solo podrán embutirse en una profundidad máxima de 0,07 m. del muro medianero.-

#### **15.15.0. Construcciones sin apoyar en muros medianeros:**

Cuando se quiera construir sin apoyarse en el muro medianero existente, podrá levantarse un muro nuevo adosado y sin trabar con él. En caso de que el nuevo muro no quede perfectamente adosado, se cuidará que el espacio entre ambos sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio, la distancia mínima será de 1,50 m.-

Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

- a) 1,80 m., de altura, medido desde el predio más elevado;
- b) A distancias no mayores de 3,00 m., pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30 m. o bien, otras estructuras de resistencia equivalentes, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el parámetro del lindero hacia el terreno de quien edifica.
- c) Casos especiales: En los sectores donde es obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín de frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la línea comunal en dicha área. Esta cerca puede seguir la pendiente eventual del talud que salva desniveles.

#### **15.16.0. Reparación de muros medianeros:**

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que de algún modo afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido.

#### **15.17.0. Carga útil de muro divisorio:**



Un muro divisorio podrá ser cargado, en cada predio, en no más del 50% de su capacidad de carga útil.

**15.18.0. Muros con carga excepcional:**

Los espesores mínimos de muro de sostén con carga excepcional, responderán al cálculo respectivo.

Espesores de muros macizos de ladrillos comunes:

- a) El espesor de un muro macizo de ladrillos comunes depende de la cantidad y de la altura de los pisos a soportar. Los valores mínimos son los siguientes:
  - 1) 0,30 m. para el piso superior;
  - 2) 0,30/0,45 m. para el piso inmediatamente inferior.
  - 3) 0,45 m. para los dos pisos subsiguientes en orden descendente (Planta Baja y tres pisos);
- b) Si un piso tuviera altura superior a 5,00 m., se computará como de dos pisos;
- c) Cuando exceda la luz libre entre muros de sostén sea mayor de 7,50 m., el espesor del muro será aumentado en 0,15 m. o fracción que tal luz no exceda a los 7,50 m.;
- d) Cuando existan cargas concentradas, en correspondencia con ellas, se reformará el muro con pilastras o contrafuertes de por lo menos 1.350 cm<sup>2</sup>. por cada 4,00 m. o fracción en que la luz exceda de los 7,50 m., medida entre muros de sostén o muro y apoyo intermedio. Esta sección no incluye al muro.

**15.19.0. Espesores de muros de ladrillos especiales:**

- a) Los espesores mínimos establecidos para el empleo de ladrillos comunes, cuando se utilicen ladrillos especiales, podrán reducirse de acuerdo con las siguientes equivalencias.

Ladrillos macizos.....Espesor de muro revocado en ambos parámetros,  
expresado en metros.

|  |           |           |       |
|--|-----------|-----------|-------|
| Comunes.....                                 | 0,15..... | 0,30..... | 0,45. |
| De máquina, prensado o sílico-calcareos..... | 0,13..... | 0,24..... | 0,35  |
| De hormigón.....                             | 0,10..... | 0,20..... | 0,30  |

- b) Cuando exista revoque en algún paramento, el cómputo del espesor total se admitirá con una diferencia en menos de 0,01 m. por cada paramento no revocado.

**15.20.0. Muros de ladrillo macizos:**

Un muro con espesor de medio largo de ladrillo macizo podrá servir de sostén, siempre que su altura, medida desde el solado, no sea superior a 2,60 m. y su largo no mayor de 4,50 m. En caso de que se exceda dicho largo, se exigirá la construcción de pilares reforzados de 0,30 x 0,30 cada 4,50 m. Tendrá que soportar solo una carga de 1.650 kg/m. Lineal de muro, como máximo y tener una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas. En cada caso se cumplirá con lo establecido en "Espesores mínimos de muros no cargados", teniendo en cuenta el uso del local.

**15.21.0. Espesores mínimos de muros no cargados:**

- a) El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques no cargados, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes; su valor se indica a continuación;

Altura Espesor mínimo con revoque en dos  
parámetros.

|         |   |         |         |
|---------|---|---------|---------|
| Hasta   |   | 2,00 m. | 0,08 m. |
| de 2,01 | a | 2,50 m. | 0,10 m. |
| de 2,51 | a | 3,00 m. | 0,12 m. |
| de 3,01 | a | 3,50 m. | 0,15 m. |
| de 3,51 | a | 4,50 m. | 0,30 m. |

- b) Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares o contrafuertes exceda de 1,5 veces la altura se adoptará el espesor que indica la tabla anterior;
- c) No puede construirse un muro de espesor de 0,15 m. o menos, con altura mayor a 3,50 m.;
- d) Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas, trabados con el muro, dentro de las distancias establecidas.
- e) En muros exteriores, de espesor menor a 0,15 m. No se permitirán nichos.

#### **15.22.0. Uso de muros existentes:**

Un muro existente puede ser usado en una obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento en lo referente a aislación hidrófuga, cimientos y espesores mínimos.

#### **15.23.0. Muros privativos contiguos a predios linderos:**

- a) Los muros privativos contiguos a predios linderos, pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados;
- b) Los mismos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua caliente, gas, electricidad y calefacción, siempre que se embutan en canaletas de no más de 0,07 m. de profundidad y no rebasen la mitad del espesor del muro;
- c) En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes o canaletas después de construidos;
- d) Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m. de espesor, en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos debe cumplir con los siguientes requisitos:
  - 1) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor de 20 kgs./cm.2, referida a la sección transversal del muro.
  - 2) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 kgs. como mínimo, en caída libre desde una altura de 1,00 m. en el medio de sus luces reales.
  - 3) Tener una conductibilidad térmica no mayor de  $K=1,95$ ;
  - 4) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40db;
  - 5) Tener una resistencia al paso del fuego, similar a la un muro de ladrillos macizos comunes de 0,13 m. de espesor, revocados en los paramentos.
  - 6) Tener una protección hidrófuga adecuada.
- e) El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo, construido de acuerdo con el presente artículo, se debe asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

#### **15.24.0. Preservación de los muros de albañilería contra la humedad:**

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y la otra una o dos hiladas por debajo del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique de panderete siempre que el desnivel entre los pisos sea mayor de 1,00 m. En igual forma se procederá en casos de jardines o cancheros adosados a los muros. Los muros de mampostería de 0,15 m. de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara exterior un azotado impermeable de arena y cemento previo al revoque de terminación. Los baños llevarán en todo su perímetro interior y hasta una altura de 1,80m. un revestimiento de azulejos o, en su defecto, un revoque impermeable terminado con alisado de cemento puro.-

## **CAPÍTULO XVI DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS**

#### **16.1.0. Obligación de revocar muros existentes:**

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos u otra terminación con pinturas o materiales elastómeros aprobados por la Comuna.

#### **16.2.0. Revoques exteriores:**

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

#### **16.3.0. Revoques interiores:**

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

#### **16.4.0. Muros revestidos:**

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

#### **16.5.0. Obligación de ejecutar contrapiso:**

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno deberá asentarse en un contrapiso.

#### **16.6.0. Limpieza del suelo:**

- a) Antes de ejecutar un contrapiso, se limpiará el suelo, quitando toda la tierra negra o cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios; además se cegarán hormigueros y cuevas de roedores;
- b) Los pozos negros que se hallasen, se desinfectarán y rellenarán según lo disponga la autoridad comunal.

#### **16.7.0. Espesor del contrapiso:**

- a) El contrapiso exigido en "Obligación de ejecutar contrapiso", se realizará en hormigón, con un espesor mínimo de 0,08 m., después de apisonado.

## **CAPÍTULO XVII DE LOS TECHOS**

#### **17.1.0. Cercados de techos transitables:**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.

#### **17.2.0. Acceso a techos transitables:**

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la autoridad comunal pueda exigir la colocación de grapas, ganchos y otros puntos fijos de apoyo, o, alternativamente, escaleras de tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.-

#### **17.3.0. Desagües de techos, azoteas y terrazas:**

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

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada será capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamientos hacia la red correspondiente;

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60 m., medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo al canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.-

#### **17.4.0. Características de la cubierta:**

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usen materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta debe buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m. de espesor de mampostería común. Para el caso de locales de primera categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica al techo. Cuando los techos fueran de chapa de hierro o aluminio, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso, o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a tal finalidad. Cuando se trate de lozas de hormigón armado o viguetas cerámicas, se obligará a la colocación sobre el mismo de un material con propiedades térmicas adecuadas. Los materiales a utilizarse podrán ser entre otros: telgopor, isopor, vermiculita, leca, lana de vidrio, etc.

## **CAPÍTULO XVIII DE LAS DEMOLICIONES**

#### **18.1.0. Generalidades – Cumplimiento de disposiciones:**

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición de edificios será imprescindible contar con la autorización correspondiente de la Comuna, adjuntando el plano de demolición.-

#### **18.2.0. Medidas de protección:**

Como dispositivo de seguridad no se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otros servicios, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso. El propietario o profesional a cargo de la demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas o entidades que presten los servicios enumerados anteriormente.-

#### **18.3.0. Mamparas protectoras:**

Antes de demoler un muro, entre predios paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. El material de las mamparas será de madera machiembreada y la altura de la misma, en caso de dar a un patio, será de 2,50m.-

#### **18.4.0. Peligros para el tránsito:**

En caso de que una demolición ofrezca peligros para el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, colocando cercos que permitan el paso de transeúntes y vehículos con seguridad y sin interrumpir el recorrido de la vereda ni invadir la calzada con los elementos de protección.-

#### **18.5.0. Obras de defensa:**

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que a juicio de la Comuna aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente y de la vía pública. En todos los casos, dicho responsable deberá informar por medio fehaciente a los linderos afectados, con una antelación de 15 días, a fin que éstos tomen las medidas precautorias que correspondan.-

#### **18.6.0.** Limpieza de la vía pública:

Si la producción de polvos o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

#### **18.7.0.** Procedimiento para la demolición:

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que no se obstaculice el tránsito.-

#### **18.8.0.** Demolición de paredes y estructuras:

- a) Las paredes, estructuras, conductos, etc. nunca podrán ser derribadas como grandes masas aisladas;
- b) La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligros para trabajar sobre ellas a los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado;
- c) Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de inestabilidad.-
- d) Toda clase de cornisa y saledizos, será atado o apuntalado antes de removerse;
- e) Las columnas, vigas y tirantes no deberán dejarse caer por volteo;
- f) Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o seccionadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

#### **18.9.0.** Demoliciones paralizadas:

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería, de modo que garantice la estabilidad del resto de la construcción.-

#### **18.10.0.** Limpieza del terreno, cercos y veredas:

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno; sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

### **CAPÍTULO XIX**

#### **CONSTRUCCION DE OBRAS PRIVADAS EN ESPACIOS DE USO PUBLICO**

**19.1.0.** Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de obra privada en espacios de uso público aéreos, superficiales y/o subterráneos, sin la debida autorización de la Comuna y el cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza N°: 569/98. Se considerarán como tales, a las que, estando construidas sobre el espacio precitado, brinden beneficios únicamente a determinada persona o empresa.-

**19.2.0.** Previo a la construcción, se deberá presentar para cualquier obra de este tipo y con excepción de los contenedores de residuos domiciliarios, la documentación requerida en la presente Reglamentación, respetando además las reglas del arte de construir y las instrucciones particulares que imparta la Autoridad Comunal competente. En caso de corresponder y a criterio de ésta, se podrá exigir un seguro de responsabilidad civil a entera satisfacción de la autoridad Comunal y a favor del mismo.

**19.3.0.** Cuando se produjera por cualquier motivo daños a personas o bienes por causa de construcciones en espacios públicos, el resarcimiento de los perjuicios correrá por cuenta exclusiva del solicitante del permiso de construcción, incluyendo casos fortuitos o de fuerza mayor, situaciones derivadas de fenómenos atmosféricos o meteorológicos o por cualquier otro motivo. Esta responsabilidad aún subsistirá cuando se hubiesen tomado las medidas de seguridad, señalamiento y protección adecuadas y la autoridad municipal hubiera consentido o aprobado tales medidas.-

**19.4.0.** En todos los casos se deberá construir a partir de los 0,80 m. medidos desde el cordón de la calzada, no pudiendo bajo ninguna circunstancia disminuirse esta medida.-

**19.5.0.** Los postes de instalación aérea deberán soportar por si mismos las prestaciones a las que estarán solicitados, aceptándose la colocación de riendas solo para contribuir a su estabilidad. Se tendrá especial cuidado en que la ubicación de los elementos necesarios para este tipo de instalaciones no agredan el entorno en donde se instalen, especialmente en lo referente a fachadas existentes de significación urbana.-

**19.6.0.** Los ciclisteros deberán ser construidos exclusivamente sobre el espacio verde de manera de no obstaculizar el tránsito peatonal. No podrán construirse sobre las líneas de las ochavas y se utilizarán materiales que permitan ver a través de sus paredes; el piso no podrá ser de cemento, sino de material removible.-

**19.7.0.** Todos los particulares que realicen alguna construcción en espacios de uso público con fines privados, deberán abonar un canon que será fijado anualmente en la Ordenanza Tributaria correspondiente.-

**19.8.0.** Cualquier construcción de la índole normada en este capítulo que no cuente con la respectiva autorización de la Autoridad Competente, será removida con cargo al propietario, previa notificación fehaciente.-

## **CAPÍTULO XX DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO**

**20.1.0.** Registro de edificios o lugares históricos: La Comuna llevará un registro de edificios o lugares que a su juicio tendrán carácter histórico, a los efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obra.

## **CAPÍTULO XXI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**21.1.0.** Todas las dimensiones máximas y mínimas establecidas en el presente Reglamento son recomendadas y de aplicación prioritaria. A pedido del interesado y como excepción, el, a través de la Autoridad Comunal, podrá autorizar modificaciones a las mismas cuando razones constructivas u otras debidamente justificadas así lo determinen.-

**21.2.0.** Para toda construcción de edificios no contemplados en la presente reglamentación, quedará a consideración de la autoridad Comunal resolver de acuerdo a la que sea más conveniente para el bien común.