Código de Edificación

ORDENANZA N° 17303

(Texto ordenado con las modificaciones introducidas por ordenanzas n°s 17631, 22347, 26761, 31922 y 32471)

SANCIONADA Y PROMULGADA: 01.06.1971 (0)

ARTICULO 1°.- Denomínase a la presente ordenanza,"CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE CONCORDIA".-

OBJETO Y ALCANCE DE ESTE CODIGO.

ARTICULO 2°.- El presente código tiene por objeto reglamentar:

a) Construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios.

b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y térmicas.

c) Instalaciones y funcionamiento de establecimientos industriales.

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

ABREVIATURAS USADAS EN ESTE CODIGO.

ARTICULO 3°.- Las abreviaturas usadas en este Código tendrán el significado que se indica a continuación:

C Código

Constr Constructor

D.E. Departamento Ejecutivo

D.O.P. Dirección Obras Públicas

D.O. Director de Obra

E.C. Empresa Constructora

E.I. Empresa Instaladora

I. Instalador Electricista o Mecánico

M Municipalidad

P. Profesional

R.T. Representante Técnico.- (#)

PRIMERA PARTE

DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS

ARTICULO 4°.-Son atribuciones y deberes generales del Departamento de Obras Públicas, en relación a este Código:

a) Efectuar el control del trazado general de la ciudad, zona de quintas y chacras.

b) Proyectar la delineación, apertura de calles, avenidas, plazas, parques y paseos públicos.

c) Examinar para su aprobación o rechazo, los planos, memorias y demás antecedentes que presenten los particulares y/o los profesionales con sus solicitudes de edificación.

d) Otorgar los certificados finales para la habilitación de los edificios.

e) Confeccionar y/o actualizar el plan regulador de la ciudad.-

SEGUNDA PARTE

CAPITULO PRIMERO

DE LAS TRAMITACIONES.

TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO. (1)

ARTICULO 5°.- a) Se deberá solicitar en sellado de ordenanza el permiso correspondiente para:

1) Construir nuevos edificios.

2) Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.

3) Construir nuevos panteones, o monumentos, ampliar o refaccionar los existentes.

4) Cambiar o refaccionar estructuras de techo.

5) Cerrar, abrir o modificar vanos ubicados en las fachadas.

6) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables.

7) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.

8) Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores.

9) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructura.

10) Efectuar Demoliciones.

11) Desmontar, excavar o rellenar terrenos.

12) Cercar al frente o en las medianeras, elevar muros.

13) Construir cielorrasos.

14) Ejecutar solados.

15) Construir veredas.

16) Ejecutar o renovar revoques de fachadas.

17) En toda construcción que se proyecte ejecutar por sobre o en las proximidades de los arroyos y vías de desagües, naturales o artificiales, que atraviesen la planta urbana y en Ejido de Concordia.

b) La solicitud especificará: fecha, nombre, y domicilio del propietario, ubicación, trabajo que se propone efectuar o clase de obra, monto estimado de obras.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesional que corresponda según este Código.-

TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO.

ARTICULO 6°.- No es necesario solicitar permiso, ni se requiere pago de derechos, para ejecutar los siguientes trabajos, siempre que para su realización no sea necesario instalar en la acera, depósito de materiales, cercos provisorios o andamios:

1) Ejecutar revoques o revestimientos interiores, fachadas secundarias y de patios.

2) Refaccionar aceras.

3) Limpiar o pintar fachadas principales.

4) Limpieza y pintura en general.

5) Renovación de carpintería y herrería interiores

6) Renovación de vidrios.

7) Cambiar el material de cubierta de los techos.

El D.O.P. podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.-

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION.

ARTICULO 7°.- No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los de los propietarios, profesionales y empresas que intervienen en las solicitudes del permiso.

No podrá disponerse la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución de la obra y que no estén expresamente especificados en el Código Edificación.

Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación

exigida. Estos juegos se entregarán visados junto con el juego reglamentario.

Toda documentación de obras, que requiera la firma de un profesional según disposiciones vigentes, deberá ser certificada previamente por el Colegio de Profesionales de la Ingeniería, de Entre Ríos, sin cuyo requisito el Departamento de Obras Públicas no dará curso a tramitación alguna.

Queda exceptuada de está exigencia la solicitud de permiso de uso (visado previo).

En el caso de que el Colegio de Profesionales de la Ingeniería no otorgue la certificación requerida, transcurridos dos (2) días hábiles, a partir de su presentación, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la documentación de obra que se ajuste en un todo a las ordenanzas vigentes.- (#)

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA EDIFICACION.

ARTICULO 8°. a) 1) Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud; determinación de nivel y línea municipal, excepto en obras funerarias; el plano general; el plano de estructuras; el cálculo de estabilidad y eventualmente memoria, cuando lo exija el D.O.P.; la planilla de cómputos y presupuestos de las obras en formularios aprobados, los planos de detalles que la magnitud de la obra requiera, a juicio del D.O.P, como así también la solicitud de número de la propiedad.

2) La solicitud del permiso de obras a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en el ítem 1) en cuanto se relaciona con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1: 100 con el programa a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

b) Cuando se instale un tanque de bombeo o de reserva de agua de una capacidad mayor de 1.000 litros en un edificio, se cumplirá lo siguiente:

1) Previo a la aprobación de un permiso de obra, una copia del plano general del proyecto y el plano de detalle del tanque serán visados por O.S.N., quien hará las observaciones en un formulario.

Estos planos y el formulario estarán libres de gravámenes y se incorporarán al expediente.

2) La exigencia establecida en el ítem 1) se requerirá nuevamente en los casos de rechazo o por modificaciones que implique la necesidad de tanques diferentes.

c) Cuando el proyecto incluya la construcción de una pileta de natación, cualquiera fueren sus dimensiones y capacidad, deberá cumplirse la exigencia establecida en el inciso b) ítem 1) de este artículo.-

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

ARTICULO 9°.- a) Instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables, ascensores y montacargas. Se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud, el plano general, el plano de estructuras; el cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija el D.O.P; los planos de detalle cuando lo exija el D.O.P., y la planilla descriptiva de la obra en formularios aprobados (por triplicado).

b) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios simples: se consideran imprescindibles los detalles que exija el D.O.P., según la importancia de la instalación.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS

MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION.

ARTICULO 10°.- Se consideran imprescindibles los siguientes documentos: la solicitud y los planos, cálculos, detalles y memorias que correspondan:

Cuando a juicio del D.O.P., los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, puede acompañarse a la solicitud un croquis o escala sin perjuicio de cumplir con el "Plano conforme a Obra".

En las instalaciones sólo se deberá cumplir con el "Plano conforme a Obra".

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS LICENCIAS DE USO O HABILITACION.

ARTICULO 11°.- Los documentos que se consideran imprescindibles presentar junto con la solicitud serán los que determine el Departamento Ejecutivo, para cada caso en reglamentaciones especiales.-

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICION DE EDIFICIOS.

ARTICULO 12°.- Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición a los efectos de dejar un predio libre de edificación, será imprescindible presentar los siguientes documentos:

-La solicitud y una memoria del proceso destructivo cuando lo exija el D.O.P.-

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD.

ARTICULO 13°.- Para desmontar, excavar o rellenar terrenos, cercar al frente o elevar muros, construir veredas, ejecutar o renovar revoques de fachadas; es decir para todos los trabajos menores pero que requieren permiso según artículo 5°, sólo hará falta una solicitud en donde se indique el tipo de trabajo a realizar y el monto.

El D.O.P, a su criterio, podrá exigir la presentación de una documentación completa cuando lo estime conveniente.-

INEXACTITUDES EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.

ARTICULO 14°.- Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles. Las correcciones podrán hacerse cuando no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificadas por el propietario cuando el D.O.P, lo estime conveniente.

El D.O.P., podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza y conservación.-

DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES.

ARTICULO 15°.- La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los gobiernos nacionales o provinciales o de sus reparticiones descentralizadas y autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece esta ordenanza para los casos de obras por cuenta de particulares.-

PLANOS Y ESCALAS METRICAS, COLORES CONVENCIONALES.

ARTICULO 16°.- Cuando no se especifique en cada caso escala determinada, todo plano deberá ser confeccionado en escala 1:100 (un centímetro por metro). Un plano de anuncios o vitrinas se dibujará en escala 1:50 ó 1:20 y el de construcciones funerarias en escala 1:20. El plano de ubicación podrá ejecutarse en escalas menores. Los originales se dibujarán con tinta china sobre tela.

Las copias se harán en papel fondo blanco en tamaño original.

La tela transparente obtenida por procedimiento heliográfico o fotográfico- será admitida cuando sea nítida y capaz de dar copias claras.

Deberán presentarse los siguientes planos:

a) Para edificios:

1- Planos generales: un original y cuatro copias.

2- Planos de estructuras. Cálculo, memorias: un original y dos copias.

3- Plano de detalles: un original y dos copias

4- Plano de instalación eléctrica: original y dos copias; de instalación de gas, calefacción o aire acondicionado, si las hubiere, original y dos copias.

5- Copia del plano de instalación sanitaria visado por O.S.N.

b) Para instalaciones y obras funerarias:

Un original de los planos generales, detalles, memorias, estructuras y cálculos, y tres copias.

c) Plano conforme a obra:

Cuando en el transcurso de una obra se hubieran introducido al proyecto original modificaciones aprobadas, en el momento de ser solicitada la inspección final, se acompañará con el pedido, los planos generales, de estructuras o de instalaciones en su caso dibujados conforme a la obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la siguiente leyenda: "Plano Conforme a Obra".

El "Plano Conforme a Obra", sin excepción, será dibujado directamente sobre tela transparente. Si por no haber sufrido la obra modificaciones en su transcurso, fuera innecesaria la confección del plano conforme a obra, y las telas de planos generales, de estructura, de calculo o de instalaciones hubiesen sido presentadas en copias obtenidas por procedimientos heliográficos o fotográficos, deberán reproducirse en tela "original transparente".

Del plano conforme a obra se presentarán: el original y cuatro copias con fondo blanco.

DETALLES TECNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACION E INSTALACIONES.

ARTICULO 17.- a) Planos generales:

Se dejará constancia en cuadros ex-profeso: La ubicación del predio en la manzana, con acotación de distancias a las esquinas; nombre de las calles circundantes; orientación; superficie del predio. Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

Asimismo, se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes. Los dibujos se colocarán en la lámina en el siguiente orden:

1- Fundaciones: Planta de bases y cimientos en general, indicando las profundidades relativas al terreno natural o desmonte y excavaciones proyectadas; líneas divisorias, línea municipal.

2- Piso bajo: Determinación de los ejes divisorios (a línea de punto y raya); línea municipal, dimensiones del predio.

3- Pisos altos: plantas típicas, variantes.

4- Azoteas y techos; Vacíos de patios; dependencias; casillas de maquinarias, salidas de escaleras; tanques; chimeneas y conductos.

5- Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas. Se anotará el perfil permitido en los lugares que se exijan según artículo 182 y el alto de los locales. Cada rasante de solados, terreno natural, fundaciones, azoteas, terrazas, parapetos, tanques, chimeneas y demás detalles donde lo exija el D.O.P., serán acotados con el nivel que resulte de sus alturas sobre el plano de comparación citado en "Plano de Comparación de los Niveles"

6- Fachadas: Las visibles desde la vía pública dibujadas a escala. El profesional deberá presentar, o el D.O.P., exigir, un plano en escalas mayores que la autorizada, cuando así lo crea conveniente.

7- Detalles: Son obligatorios: Las plantas de los cuerpos, salientes cerrados sobre la línea Municipal en escala 1:50, las plantas de las escaleras en escala 1:20, con dimensiones de alzada y pedada de los escalones; las plantas y cortes de tanques de bombeo y de reserva de agua en escala 1:50, cuando lo exija el D.O.P...El D.O.P. podrá exigir otros planos de detalles que resulten necesarios para la índole de los trabajos proyectados, como por ejemplo, planos de carpintería cuando ésta actúe como cerramiento o sustitución de muros.

b) Señalamiento de locales:

Los locales serán señalados del siguiente modo:

1- En el piso bajo: Todos los locales de este piso se designarán con la letra "B" seguida del número de orden a partir del 1 (uno).

2- En los pisos altos: Todos los locales del primer piso se designarán con un "1" seguido del número de orden a partir del 1, separados por un punto. Todos los locales de los demás pisos se designarán con 2., 3., etcétera (según sea el piso) seguido del respectivo número de orden a partir del "1".

3- En subsuelos: Todos los locales del primer subsuelo se designarán con letra "S" seguida de un número de orden a partir del "1". Todos los locales de los demás subsuelos se designarán con SS; SSS; etcétera seguidos del respectivo número de orden a partir del "1".

c) Planos de estructuras: Conservarán el mismo orden exigido para los planos generales ajustándose lo mismo que los cálculos, planillas y memorias, a los reglamentos y normas técnicas del caso.

d) Planos de instalaciones:

Las instalaciones se representarán esquemáticamente, a escala, e incluirán calderas, generadores, motores, máquinas operadoras, transmisiones, ascensores, montacargas, las defensas o sistemas de protección a las personas, los cimientos o sistemas de apoyo de los elementos enumerados más arriba. Los detalles de estas instalaciones se confeccionarán en escala 1:10 y los detalles de los anuncios, en escala 1:20.

e) Planilla descriptiva:

Las planillas de cómputo y presupuestos de las obras se presentarán por triplicado en formularios aprobados.

f) Facultad del D.O.P.:

El D.O.P., podrá exigir más detalles de las obras fijando las escalas.

ORDENACION DE JUEGOS DE PLANOS DE EDIFICACION E INSTALACIONES.

ARTICULO 18°.- El conjunto de los planos, cálculos y láminas, serán enumerados de 1 (arábigo) en adelante y formaran (telas y copias por separado) juegos con el siguiente orden:

1- Planos generales

2- Planos de estructura

3- Planos de detalle

4- Planos de instalaciones

TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARATULA, COLORES Y LEYENDAS.

ARTICULO 19°.- a) Tamaño de las láminas:

Los formatos, mínimo y máximo de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, sean múltiplos de "A" y de "B".

b) Carátula:

La constituye el formato: A x B = 18cm x 30 cm.

Y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. La carátula contendrá: el título, escalas, fecha nombre del propietario, calle y número, firma del propietario, su domicilio, firma del o los profesionales que intervengan como proyectistas, calculistas y director de obra, con indicación de su título, número de matrícula del Colegio de profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos y domicilio; firma del Constructor o de la empresa constructora y/o instaladora, con su representante técnico. La parte inferior de la carátula se ajustará al detalle ilustrativo de este Código.

c) Colores: Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar.

Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro.

Las nuevas a construir o ejecutar, con color bermellón.

Las que deban demolerse, con color amarillo.

Las que representen madera, con color siena quemada.

Las que representen acero, con color azul.

Las que representen hormigón, con color verde.

d) Plegado de planos:

Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez plegada, deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la "carátula" o sea:

A x B = 18cm x 30cm.

El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.

DESTINO DE LOS PLANOS.

ARTICULO 20°.- El original transparente quedará archivado en la oficina de en el D.O.P. las copias, una vez aprobado y acordado el permiso, se distribuirán así:

a) De edificios:

De los planos generales: un juego se entregará al profesional, empresa o al propietario en su caso; otro quedará en el expediente.

De los planos de estructura, cálculo, memorias y detalle; un juego se entregará al profesional, empresa o al propietario en su caso y el otro quedará en el expediente.

b) De instalaciones y obras funerarias:

una copia se entregará al profesional, empresa o al propietario, en su caso, otra quedará en el expediente.

c) Del "Plano conforme a Obra":

Una copia se entregará al profesional, empresa o al propietario en su caso, otra copia quedará en el expediente.

TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO

PLAZO DE APROBACION DE PERMISO.

ARTICULO 21°.- Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, el D.O.P. los aprobará previa intervención de otras reparticiones si correspondiere, dentro de los siguientes plazos:

El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidaciones de impuestos es de 10 días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso. Siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio del D.O.P.

Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir otras reparticiones estos plazos se prolongarán a razón de 5 días hábiles por cada intervención de las distintas reparticiones.

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

OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS.

ARTICULO 22°.- Cuando habiendo vencido los plazos fijados en el Art. 21° no se haya otorgado aún el respectivo permiso de construcción, el interesado puede solicitar a el D.O.P. un permiso provisorio, que en este caso se le otorgará sin cargo.

El D.O.P. puede también otorgar permisos provisorios a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que lo justifiquen, antes de finalizar los plazos fijados en el artículo 21°. Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso fija el D.O.P. debiendo ser renovados al finalizar el mismo, si es que aún no fue regularizada la situación del respectivo expediente. El otorgamiento de permisos provisorios se efectuará sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado, o la suspensión de los trabajos, sin previo aviso. Las obras iniciadas mediante el permiso provisorio se considerarán "sin permiso" si los derechos estuvieren impagos más de 15 días hábiles a contar de la notificación correspondiente.

Los permisos provisorios se otorgarán en todos los casos por escrito por el D.O.P. El permiso tiene vigencia una vez abonado este derecho.-

PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS.

ARTICULO 23°.- Los derechos de construcción son a cargo del propietario, quien una vez liquidados, deberá abonarlos en la Tesorería Municipal, dentro de los diez días hábiles de notificado el acuerdo del permiso.-

FALTA DE PAGO DE LOS DERECHOS.

ARTICULO 24°.- Si se iniciara una construcción antes de haber abonado los derechos correspondientes el D.O.P. podrá ordenar la paralización de los trabajos y el cobro podrá gestionarse por vía judicial, sin perjuicio de las penalidades que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe esta ordenanza.-

ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS.

ARTICULO 25°.- Una vez pagado los derechos que correspondieren, el D.O.P. entregara al D.O., al Constru., E.C. o E.I., y a falta de estos, al propietario, los documentos que le pertenecen, de acuerdo a lo que especifica el artículo 20° de esta ordenanza.-

INICIACION DE LA OBRA.

ARTICULO 26°.- Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada, correspondiente al propietario, de acuerdo al artículo 20° de este código, salvo el caso de que hubiere sido otorgado un permiso provisorio.-

DESISTIMIENTO DE OBRA.

ARTICULO 27°.- El Propietario, en cualquier momento, tiene derecho a manifestar por escrito, en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra que proyecta. El expediente se enviará al archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al profesional o empresa, si los hubiere, que queda desligado de la obra. Se considera como propósito de desistimiento; la falta de comparencia del propietario, del profesional o empresa si lo hubiera a citación o notificación. La no devolución de los documentos observados en el término de 15 días y la falta de pago de impuestos dentro del plazo fijado en este código. De los desistimientos deberá dejarse la aclaración respectiva

en todos los registros con la expresión "Obra desistida"

DEVOLUCION DE DERECHOS.

ARTICULO 28°.- El propietario que firma la documentación de la "Obra desistida", puede solicitar la devolución de los derechos por construcción que hubiere pagado. La devolución debe solicitarse por nota, dirigida a él D.O.P. y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del 25% en concepto de gastos de tramitación.-

CADUCIDAD DE PERMISO DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 29°.- El permiso de construcción se considerará caduco, cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha del pago de los derechos. El D.O.P. luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al propietario, constructor y profesionales que hubieren intervenido. El expediente correspondiente será archivado debiendo cruzarse la carátula con el sello "PERMISO CADUCADO". Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias una vez vencidos los plazos fijados en el artículo 31°.-

OBRAS PARALIZADAS.

ARTICULO 30°.- Cuando se constate que los trabajos paralizados estuvieran interrumpidos durante un año, el D.O.P. los declarará

"Trabajos paralizados". En estos casos se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección, en el respectivo expediente de obra. El propietario, constructor y profesionales que intervinieron en el otorgamiento del permiso, serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos, desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones, que en caso de infracción, pudieran corresponderle.

El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse su carátula con el sello "TRABAJOS PARALIZADOS". Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias una vez vencido los plazos fijados en el artículo 31°.-

REANUDACION DEL TRAMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS.

ARTICULO 31°.- La reanudación de trámite de un expediente archivado, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo:

a) Expediente archivado por desistimiento de obra: 6 meses.

b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: un (1) año.

c) Expediente archivado por paralización de la obra: 1 (un) año.

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

En el caso de que los derechos de construcción ya abonados hubieran sido devueltos, previo

descuento del porcentaje previsto en el artículo 28° de esta ordenanza, deberá efectuarse la nueva liquidación sin el reintegro de dicho porcentaje. La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este artículo, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expediente. Concedida la reanudación del trámite, deberá cruzarse la carátula del expediente con el sello "REANUDA TRÁMITE".-

AMPLIACION DE PLAZOS.

ARTICULO 32°.- El D.O.P. esta autorizado para ampliar los plazos mencionados en el artículo 31° hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.-

INICIACION DEL EXPEDIENTE POR EL DIRECTOR DE OBRA.

ARTICULO 33°.- La iniciación de un expediente de construcción, puede ser efectuada con la firma del D. O. P. hasta el pago de los derechos de construcción; pero el permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el constructor que se hará cargo de la obra; recién entonces se entregará la documentación aprobada.-

INSPECCION FINAL Y ARCHIVO DE LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 34°.- Dentro de los ocho (8) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse en el D.O.P. inspección final de los trabajos.

Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado.

Al finalizar los trámites correspondientes al otorgamiento del certificado final de obra, inclusive las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el respectivo expediente será archivado en el D.O.P. debiendo ser agregados al expediente de una construcción, todos aquellos que se refieren a ampliaciones, refacciones, etcétera efectuadas en la misma.-

COPIAS ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS.

ARTICULO 35°.- A solicitud del propietario o profesional interesado el D.O.P. dispondrá la ejecución de copias heliográficas de los originales de planos archivados. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas y previo pago de los respectivos derechos, según lo establece la ordenanza impositiva vigente.

En la respectiva solicitud, el interesado deberá exponer las razones que la originan.-

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES, EMPRESAS CONSTRUCTORAS, INSTALADORAS Y GESTORES.

OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

ARTICULO 36°.- Un propietario, profesional o empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este código, conoce las condiciones que se exigen de él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al propietario, profesional o empresa cumplir y hacer cumplir los preceptos de este código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso; cada autorización será extendida en el sellado municipal que corresponda, será registrada por el D.O.P. y caducará el 31 de diciembre del mismo año. La actuación de los gestores que se nombren se ajustará a las disposiciones de este código.-

ALCANCE DE LOS TERMINOS "PROFESIONALES, CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS".

ARTICULO 37°.- "Entiéndase por "profesionales" a los egresados de universidades con título de ingeniero en construcciones, civil o arquitecto o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del país y a los egresados de universidades extranjeras, con títulos equivalentes a los Ingeniero en Construcciones, civil o arquitecto que hubieran sido revalidadas en universidades argentinas oficiales o que se hallen comprendidos dentro de las disposiciones de las Leyes Nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad de estudios; los egresados con el titulo superior de las diversas ramas técnicas dependientes del Ministerio de Educación de la Nación, en la especialidad de construcción, o de las Escuelas Industriales de la Nación como maestros mayores de obras.-

ARTICULO 38°.- Entiéndase por "Constructores", además de los P universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con el título superior de las Escuelas industriales de la nación, como Maestros Mayores de Obras, Técnicos Constructores, u otra denominación equivalente que pudiera establecerse, a los egresados con titulo equivalente al de m.m de obras de institutos oficiales y particulares y cuyos diplomas sean declarados equiparables con el poder ejecutivo nacional o provincial y a la E.C de acuerdo a lo establecido en el articulo 40.-

ARTICULO 39°.- Entiéndase por "Instalador Electricista" y/o "Electromecánico" además de los P. universitarios que acrediten títulos habilitantes (Ingeniero Electromecánico, Electricista, Mecánico, etcétera), a los egresados de las escuelas industriales como Electrotécnicos, Electromecánicos, Técnicos Electricistas, Técnicos Mecánicos u otra denominación equivalente que pudiera establecerse, los egresados de la dirección nacional de aprendizaje y orientación profesional del ministerio de educación de la nación y a las E.I. de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.-

ARTICULO 40°.- Entiéndase por "empresa constructora" y/o "empresa instaladora" a toda organización comercial, unipersonal o sociedad de cualquier naturaleza, que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un Profesional que actuará como R.T., debiendo llevar los documentos del proyecto la firma conjunta del R.T.-

ARTICULO 41°.- Todo Profesional que actuare como tal, como constructor o como representante técnico de las E.C. y E.I. , deberá estar matriculado en el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos.-

FUNCION DEL PROYECTISTA.

ARTICULO 42°.- Entiéndase por proyectista al profesional autor del proyecto y/o cálculo de determinada obra. Puede o no firmar los planos de que sea autor cuando estos revisten carácter de generales de distribución de frente o de detalles sin importancia.-

FUNCIÓN DEL DIRECTOR DE OBRA.

ARTICULO 43°.- Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Constr., E.C. o E.I. la función del D.O. no puede ser simultánea con la función de Constrs. y/o E.C. o E.I., salvo en los casos de obras por administración de lo que se dejará constancia en contratos y planos a presentarse, y en

aquellos casos que el propietario preste su expresa conformidad en el expediente.-

FUNCION DEL REPRESENTANTE TECNICO.

ARTICULO 44°.- El Representante Técnico, que obligatoriamente deben tener las E.C. y las E.I. tiene por función asesorar técnicamente a la empresa y asumir su representación ante las autoridades respectivas.-

FUNCION DEL CONSTRUCTOR.

ARTICULO 45°.- Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando el mismo, y cumpliendo las disposiciones que establezca el D.O.-

FUNCION DEL INSTALADOR.

ARTICULO 46°.- Es el encargado de materializar el proyecto de la instalación eléctrica o electromecánica, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el D.O.-

CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD A LA SANCION DE ESTA ORDENANZA.

ARTICULO 47°.- Los constructores y E.C. que a la sanción de esta ordenanza se encuentren inscriptos en determinadas categorías, conservaran la misma hasta cumplido un año de la promulgación de esta ordenanza, vencido este plazo, se ajustaran a sus especificaciones.-

TRABAJOS QUE PUEDEN EJECUTARSE CON LA SOLA FIRMA DEL PROPIETARIO.

ARTICULO 48°.- Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un constructor, los siguientes trabajos:

1) Construcciones de mampostería hasta 15 m2 de superficie cubierta, con estructura de techo de madera.

2) Construcciones totalmente de madera o madera y chapa de zinc o material similar, hasta 20 m2.

3) Demolición de edificios construidos en madera o madera y chapa de zinc o material similar a juicio del D.O.P.

4) Muros de cerco al frente o en la medianera.

5) Veredas.

6) Revoque.

7) Cambio de pisos o cubierta de techos.

8) Terraplenes o rellenos de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento.

9) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios, siempre que la estructura no requiera, a juicio del D.O.P. intervención de un profesional.

10) Otros trabajos que, a juicio del D.O.P., revistan escasa importancia.-

FIRMA DE LOS PLANOS Y CALCULOS DE ESTRUCTURAS RESISTENTES.

ARTICULO 49°.- En todos los casos, los planos de cálculos y estructuras resistentes deberán ser firmados por el que actúe como proyectista, calculista o director de obra. Exceptuándose de esta disposición a los casos sencillos de zapatas de fundación y de vigas de menos de 3 m de luz libre que podrán presentarse con la sola firma del constructor.-

OBRAS IMPORTANTES O ESPECIALIZADAS.

ARTICULO 50°.- Cuando el D.O.P. lo crea conveniente, dada la importancia de una obra, podrá exigir que actúe como proyectista, calculista, director de obra, etcétera un profesional especializado egresado de universidades nacionales o con títulos revalidados por las mismas y que este inscripto en el Colegio de Profesionales de Ingeniería de Entre Ríos.-

CASOS ESPECIALES DE INTERVENCION DE PROFESIONALES O EMPRESAS.

ARTICULO 51°.- En una obra puede intervenir más de un profesional o empresa, siempre que se especifique en los documentos de permiso cual es la función de cada uno.-

REGISTRO DE DIRECTORES DE OBRA.

ARTICULO 52°.- Los D.O. deberán inscribirse en el registro que llevará el D.O.P. Las personas inscriptas en este registro que actúen además como constructores deberán inscribirse también en el Registro de Constructores. La inscripción en uno de los registros no inhabilita para inscribirse en los demás.

Los D.O. que no tengan residencia permanente en la ciudad estarán obligados a nombrar un representante durante su ausencia, debiendo comunicarlo al D.O.P.; de lo contrario se hará pasible a la multa establecida en esta ordenanza.

En el Registro de Directores de Obras deberá anotarse:

1°) Nombres y Apellido.

2°) Firma del interesado.

3°) Datos de identidad.

4°) Domicilio.

5°) Título habilitante.

6°) Número de inscripción en el registro establecido por la Ley Provincial 1496/58 de Colegio de profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos.-

REGISTRO DE CONSTRUCTORES.

ARTICULO 53°.- Todos los constructores deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará el D. O. P.

En este registro se anotará:

1°) Nombres y Apellido del constructor.

2°) Firma del constructor.

3°) Datos de identidad.

4°) Título habilitante.

5°) Domicilio del constructor.

6°) Pago de la patente anual o derecho por registro de Firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.

7°) Numero de inscripción en el registro establecido por la Ley Provincial Nº 1496/58 Artículo 7º del Colegio de profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos.-

REGISTRO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS.

ARTICULO 54°.- El Registro de Constructores indicado en el artículo 53° incluye a las E.C. y E.I., las cuales serán inscriptas en el registro especial que llevará el D.O.P. en el que se anotará:

1) Nombre de la empresa.

2) Nombre y Apellido de las personas que constituyen la empresa.

3) Firma de los componentes.

4) Nombre y Apellido del R. T.

5) Datos de identidad de los anteriores.

6) Domicilio de los anteriores.

7) Pago de la Patente o derecho por registro de firmas que establezca la Ordenanza Impositiva.

8) Número de inscripción en el registro municipal de empresas constructoras e instaladoras.

9) Número de inscripción del representante técnico ante el D.O.P.

10) Número de inscripción del R.T. en Registro Provincial establecido por la Ley Nº 1496/58, artículo 7º.

11) Datos de inscripción del contrato constituyente de la empresa, en el Registro de contratos públicos y número del estampillado del contrato privado, entre la E.C. o E.I. y su R.T. si lo hubiere.-

REGISTRO DE COLOCADORES DE MONUMENTOS EN EL CEMENTERIO.

ARTICULO 55°.- Las personas que actúan como colocadores de monumentos sobre sepulturas, deberán inscribirse en el Registro de Colocadores de Monumentos, que a tal efecto llevará el D.O.P., en el que se anotará:

1) Nombre y Apellido del monumentista.

2) Datos de identidad.

3) Domicilio.

4) Firma.

5) Pago de la patente anual o derecho por registro de firma que establezca la Ordenanza Impositiva.

6) Número de inscripción en el registro municipal respectivo.-

REGISTRO DE GESTORES ADMINISTRATIVOS.

ARTICULO 56°.- El D.O.P. llevará un Registro de Gestores Administrativos, el que constará de:

1) Nombre del gestor administrativo.

2) Datos de identidad del mismo.

3) Domicilio.

4) Trámites que están autorizados a realizar.

5) Persona que otorgó la autorización.

6) Número de inscripción de la misma.

7) Fecha en que se otorgó el poder especial del gestor.

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

EXIGENCIAS PARA LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS.

ARTICULO 57°.- La inscripción de los D.O., Constr., E.C., E.I. y colocadores de monumentos sobre sepulturas, en los respectivos registros, deberán ser solicitadas por nota dirigida al Señor Jefe de O.P., debiendo presentarse en oportunidad de ser exigida, la documentación necesaria y en especial los títulos habilitantes; está documentación será devuelta a los interesados, en cambio deberán conservarse archivadas en el D.O.P., copias de los contratos que fueron exhibidos a los efectos de la inscripción de E.C. y E.I.-

INSCRIPCIONES PROVISORIAS.

ARTICULO 58°.- Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la inscripción, podrán solicitar del D.O.P., la inscripción provisoria que se otorgará por el período que en cada caso fije el D.O.P. Si al término del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación podrá disponerse la inmediata paralización de las obras, si es que existieran, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.-

DOMICILIOS DE DIRECTORES DE OBRAS, REPRESENTANTES TECNICOS, CONSTRUCTORES, EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS.

ARTICULO 59°.- Los domicilios legales y reales de los D.O., R.T., Constr., E.C. y E.I., deben estar situados dentro de la jurisdicción municipal de la ciudad y cualquier cambio deberá comunicarlo al D.O.P., dentro de los 8 (ocho) días de producido.-

PATENTES ANUALES DE LOS CONSTRUCTORES.

ARTICULO 60°.- Para poder actuar como tales, los constructores deberán abonar la patente anual que fija la Ordenanza Impositiva en vigencia.-

CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.

ARTICULO 61°.- a) Cambio del D.O., R.T. o Constr.

El propietario puede cambiar de director, constructor, instalador o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. El D.O.P. aceptará el reemplazante siempre que sobre, éste no pese inhabilitación alguna y, en la misma fecha, notificará al reemplazado. La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, de iniciar obras nuevas, originada por su actuación en la obra que abandona, continuará en vigencia.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que el D.O.P. ordene.

b) Retiro del D.O., R.T. o Construc.

La Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas, el derecho de retirar su actividad de una obra, siempre que no existan infracciones. El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario. Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por el D.O.P. el reemplazante propuesto.-

RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO, DIRECTOR DE OBRA, CONSTRUCTOR Y EMPRESA CONSTRUCTORA E INSTALADORA.

ARTICULO 62°.- El propietario y Constr. o E.C. son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor. Él constr. o R.T. de la E.C. será responsable de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por faltas de precauciones.

De las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción, o de vicios de suelo o por el uso de materiales de mala calidad, serán responsables el Constr., R.T. de la E.C. y el D.O.-

RESPONSABILIDAD TECNICA.

ARTICULO 63°.- Los profesionales, directores de obras o instaladores quedan, a lo efectos del presente C., en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajos de los materiales, normas de cálculos y construcción etcétera que estimen convenientes. Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella.-

ALCANCE DE LA FIRMA DE DIRECTOR DE OBRA, REPRESENTANTE TECNICO O DE CONSTRUCTOR.

ARTICULO 64°.- Los profesionales y constructores, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra que fija esta ordenanza, haciéndose pasibles de las sanciones que la misma establezca para los casos de incumplimiento a las disposiciones de este C.-

PUBLICACION DE LA NOMINA DE LOS DIRECTORES O REPRESENTANTES TECNICOS, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INSTALADORAS INSCRIPTAS.

ARTICULO 65°.- Cada cinco años deberá publicarse la nómina de los D.O., R.T., Const., E.C., E.I. y colocadores de monumentos sobre sepulturas, inscriptos en los respectivos registros, con indicación de los títulos habilitantes, números de matrículas y domicilios.

Asimismo deberá publicarse anualmente la actualización con las modificaciones que se hubieren producido.-

CAPITULO TERCERO

DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS.

DE LOS INSPECTORES DE OBRAS.

ARTICULO 66°.- Los profesionales y empresas podrán solicitar en el expediente de permiso que las inspecciones sean efectuadas por personal de categoría profesional no inferior a la categoría de la obra a su cargo y siempre, que a juicio del D.O.P. la naturaleza de la inspección así lo justifique. Se mantendrá satisfecha dicha capacidad profesional si el inspector se halla en las condiciones que se establecen para poder ser constructor o instalador, según el caso. El D.E. dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad profesional exigida por este código para los constructores e instaladores.-

ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS.

ARTICULO 67°.- Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un domicilio y facilitar su inspección a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existieran, con el auxilio de las fuerzas públicas.-

PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA.

ARTICULO 68°.- Toda vez que el D.O.P. lo requiera, el profesional tendrá obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito con una anticipación no menor de 1 (un) día. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del inspector y del profesional citado.-

EXISTENCIA DE DOCUMENTACION EN OBRA.

ARTICULO 69°.- En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalles, de estructura, los cálculos correspondientes, recibidos por el profesional o propietario con la aprobación del D.O.P.-

INSPECCION PREVIA.

ARTICULO 70°.- Antes de expedir el permiso de construcción el D.O.P. dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificación existente y el estado de los muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.-

DETERMINACION DE LINEA MUNICIPAL Y NIVEL.

ARTICULO 71°.- Antes de dar comienzo a la obra, es obligación del propietario o profesional, solicitar

al D.O.P., en sellado de ordenanza, se proceda a la determinación de la Línea Municipal y Nivel.-

INSPECCION FINAL.

ARTICULO 72°.- Dentro de los 2 (dos) días de terminada una obra deberá solicitarse al D.O.P., la inspección final, la que solo podrá certificarse en caso de que la misma se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de esta ordenanza. En caso contrario el inspector dejará constancia en el expediente de las infracciones que se haya podido comprobar, a las que se aplicarán las sanciones que establece esta ordenanza.-

ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCION DE TRABAJOS DE MEJORAS.

ARTICULO 73°.- Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las obras de construcción o demolición efectuadas, para lo cual notificará al profesional o empresa responsables que hayan firmado el expediente de permiso y al propietario.-

SUSPENSION DE TRABAJOS.

ARTICULO 74°.- El D.O.P. suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo, no se ajuste a los documentos aprobados, ordenanzas y disposiciones en vigor y las reglas de arte.-

CAPITULO CUARTO

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.

EFECTOS DE LAS PENALIDADES.

ARTICULO 75°.- La aplicación de las penalidades que establece esta ordenanza, no exime a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Las infracciones no previstas en el presente capitulo, serán penadas con multas de 1 al 4% (del uno al cuatro por ciento) del valor asignado a la obra, no pudiendo ser inferior a $20 pesos, ni exceder el máximo legal de multas, en ningún caso establecido por esta ordenanza.-

OBRAS SIN PERMISO.

ARTICULO 76°.- El D.O.P. ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse permiso de construcción y continuarse la obra siempre que en esta no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las ordenanzas y reglamentaciones en vigor, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el artículo 77.-

PENALIDADES POR OBRAS SIN PERMISO.

ARTICULO 77°.- Cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso, se aplicarán las siguientes penalidades:

a- Al propietario: Pago de los derechos y multas que correspondiera. La multa debe aplicarse en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin

permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiere efectuado una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, está obligado a presentar ante la D.O.P. el respectivo expediente de obra, con todas las formalidades que esta ordenanza especifica, para la solicitud de permiso de construcción. Cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño será revaluada por el D.O.P. En este caso, la presentación del expediente de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo del D.O.P. y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieran.

b- Al constructor: se aplicarán conjuntamente las siguientes multas calculadas sobre el valor de la obra:

El 1% (uno por ciento) si no ha iniciado expediente de Construcción.

El 1% (uno por ciento) si no tiene permiso de construcción.

El 1% (uno por ciento) por inspección final no solicitada.

La multa mínima será de $ 20.-

DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION.

ARTICULO 78°.- Cuando una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la Línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en esta ordenanza o en las ordenanzas y reglamentaciones que la complementen, se intimará al Propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que , en cada caso, deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo con la importancia de los mismos.

El propietario intimado no tiene ningún derecho de reclamar por perjuicios que estas medidas puedan ocasionarle.-

INCUMPLIMIENTO DE LA DEMOLICION O DE LOS TRABAJOS DE SEGURIDAD INTIMADOS.

ARTICULO 79°.- Cuando la demolición intimada, de las partes en contravención de una obra en construcción o la ejecución de los trabajos de seguridad intimados, no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el artículo 78°, el Departamento Ejecutivo, previo informe del D.O.P., podrá disponer sean ejecutadas por administración y a costo del propietario, tanto la demolición, como los trabajos intimados. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

a- Al propietario: multa del 2% del valor de la obra con un mínimo de $20.

b- Al constructor:

1°-Si ha suspendido la obra pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas; suspendido por 1 (un año).

2°-Si no ha suspendido la obra ni realizado la demolición o mejoras intimadas: suspendido por 2 (dos) años.-

MULTA POR INFRACCION A LAS CONDICIONES MINIMAS DE ALTURA DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 80°.- La infracción a lo dispuesto sobre la altura mínima de los edificios, será penada con

una multa que el Departamento Ejecutivo aplicará en concordancia con lo dispuesto en el inciso e) del artículo 179°.-

MULTAS POR INCUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTOS.

ARTICULO 81°.- Corresponde aplicar multa de $20, a $500. Por cada mes de retraso en el cumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamiento de terrenos bajos, pantanosos o inundables que establecen los artículo 121° y siguientes.-

MULTA POR FALTA DE CERCOS Y VEREDAS.

ARTICULO 82°.- Los propietarios que no cumplan las disposiciones sobre construcción o reparación de cercos y veredas, abonará los impuestos que fije la Ordenanza Impositiva vigente. Pudiendo la municipalidad ordenar la ejecución por cuenta del propietario después de haber sido notificado.-

MULTA POR DESAGÜES DE AGUAS SERVIDAS A LA CALLE.

ARTICULO 83°.- El desagüe de aguas servidas a la calle, será penado con una multa del 1% del valor de Catastro Municipal por cada infracción que se compruebe, con una multa mínima de $10.-

ESCALAS DE MULTAS Y SANCIONES A LOS PROFESIONALES.

ARTICULO 84°.- a) Corresponde multa del 1% del monto de obras.

1°- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación destinada a un expediente de obra.

2°- Por incumplimiento a las disposiciones del artículo 58° sobre inscripciones provisorias.

3°- Por incumplimiento a las disposiciones del artículo 68° sobre presencia de Profesionales en obra.

4°- Por infracciones no especificadas en éste capítulo.

b) Corresponde multa del 2% al 4% del monto de obras:

1°- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación destinada a un expediente de obra, cuando en esta forma se procure evitar o disminuir el monto de los respectivos derechos de construcción.

2°- En aquellos casos en que actuando el profesional como D.O. no ha controlado debidamente la actuación del constructor, motivando la aplicación a éste de las penalidades establecidas.

c) Corresponde suspensión provisoria:

1°- Cuando habiéndose impuesto una multa o intimado la ejecución de un trabajo, no se ha cumplido con lo ordenado; la suspensión permanece durante el tiempo que el profesional demore en el cumplimiento de lo dispuesto, ya se trate del pago de la multa o de la ejecución del trabajo.

d) Corresponde suspensión por un año:

1°- Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra, se compruebe que el profesional no actuó realmente como tal.

2°- Cuando actuando el profesional como D.O., se hayan producido en la obra derrumbes parciales imputables a la falta de control por parte del D.O.

e) Corresponde suspensión por dos años:

1°- Cuando actuando como D.O. se produzca en la obra derrumbada, totales imputables a la falta de control por parte del D.O.

f) Corresponde suspensión definitiva:

1°- En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.

2°- Cuando se compruebe falsificaciones de firmas, falseamientos de hechos u otras infracciones de extrema gravedad.

3°- En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas, aun cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños que se hubieren causado.

g) Multa mínima:

1°- La multa mínima será de $20.-

ESCALAS DE MULTAS Y SANCIONES A LOS CONSTRUCTORES.

ARTICULO 85°.- a) Corresponde multa del 1% del valor de la obra:

1°- Por inexactitud de documentación en obra.

2°- Por inspección final no solicitada.

3°-Por falta de cerco provisorio o por tener cercos provisorios en malas condiciones.

4°- Por ocupación no autorizada de la vía pública.

5°- Por falta de letreros en las obras o por colocación de letreros en condiciones antirreglamentarias.

b) Corresponde multa del 2% del valor de la obra:

1°- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación correspondiente a un expediente de obra.

2°-Por incumplimiento a las disposiciones del artículo 58° sobre inscripciones provisorias.

3°-Por efectuar en obras modificaciones no solicitadas a las distribuciones aprobadas aún cuando sean reglamentarias y no alteren la superficie cubierta o el monto de la obra.

4°- Por efectuar en una obra, ampliaciones no autorizadas aunque reglamentarias.

5°- Por utilizar materiales no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de esta ordenanza.

6°- Por infracciones no especificadas en este capítulo.

c) Corresponde multa de 3% del valor de la obra:

1°- Por inexactitudes o datos falsos en la documentación correspondiente a un expediente de obra, cuando en esta forma se procure evitar o disminuir el monto de los respectivos derechos de construcción.

2°- Por no permitir el acceso a las obras, de los inspectores o funcionarios municipales autorizados.

3°- Por efectuar en una obra, ampliaciones no autorizadas y antirreglamentarias.

4°- Por efectuar en una obra, modificaciones a las distribuciones aprobadas, cuando sean antirreglamentarias o alteren la superficie cubierta o el monto de la obra.

5°- Por introducir sin autorización previa, modificaciones en las estructuras resistentes.

6°- Por uso reiterado de materiales no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de esta ordenanza.

7°- Por agregar a los materiales ligantes (cemento, cal, etcétera) otros materiales (tierra, etcétera) que puedan perjudicar su calidad.

d) Corresponde suspensión por un año:

1°- Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra, se compruebe que el constructor no tiene a su cargo la construcción.

2°- Por derrumbes parciales ocasionados por deficiencias de la construcción, uso de materiales de mala calidad o modificaciones no aprobadas en las estructuras.

e) Corresponde suspensión por dos años:

1°- Por derrumbes totales ocasionados por deficiencias de la construcción, uso de materiales no aprobados o por modificaciones en las estructuras resistentes.

f) Corresponde suspensión definitiva:

1°- En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.

2°- Cuando se compruebe falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos u otras faltas de extrema gravedad.

3°- En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas aun cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.

g) Multa mínima:

1°- La multa mínima será de $10.-

PLAZO PARA EL PAGO DE LAS MULTAS.

ARTICULO 86°.- Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el afectado.-

FALTA DE PAGO DE LAS MULTAS.

ARTICULO 87°.- La falta de pago de las multas impuestas dentro de los plazos fijados en el artículo 86° tienen los siguientes efectos en cada caso:

a) Al propietario: Se gestionará el cobro de la multa por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.

b) Al profesional: El profesional queda suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionar el cobro de la misma por vía judicial, en cuyo caso los gastos causídicos serán

por cuenta del infractor.

c) Al constructor: Cuando un constructor no ha abonado una multa dentro del plazo fijado por el artículo 86° se gestionará el cobro por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.-

EFECTO DE LAS SUSPENSIONES.

ARTICULO 88°.- Las suspensiones aplicadas a profesionales o constructores, inhabilitan a estos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión a un profesional o constructor, interrumpe el trámite de los expedientes en los que aquellos actúen, aun cuando hubieran sido iniciados antes de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

En estos casos, el propietario deberá proponer nuevo profesional o constructor, según corresponda.-

AUTORIDAD QUE APLICA LAS PENALIDADES.

ARTICULO 89°.- Las penalidades que establece esta ordenanza, son aplicadas directamente por el jefe de obras públicas, quien en todos los casos, deberá informar por escrito al señor Intendente Municipal, detallando la penalidad impuesta y la causa que la motivó.-

RECURSO DE APELACION.

ARTICULO 90°.- Los afectados por penalidades impuestas por el jefe de obras públicas, en cumplimiento de la ordenanza, pueden recurrir en apelación al Señor Intendente Municipal, dentro de los 10 (diez) días de ser notificados de la resolución del jefe de obras Públicas imponiéndoles la penalidad.-

INICIACION DE LA DENUNCIA POR INFRACCION.

ARTICULO 91°.- Las infracciones serán denunciadas por escrito por los respectivos inspectores o por los funcionarios o empleados del Departamento Obras Públicas, que las descubrieran, debiendo en todos los casos formarse un expediente interno del D.O.P., que posteriormente será elevado a conocimiento del Señor Intendente Municipal.-

REGISTRO DE INFRACCIONES.

ARTICULO 92°.- El Departamento Obras Públicas deberá llevar un registro de infracciones, en el que conste:

1°- Nombre del profesional o Constructor en infracción

2°- Número de inscripción en el Registro Municipal respectivo.

3°- Penalidad aplicada.

4°- Motivos.

5°- Número del expediente de construcción

6°- Número del expediente sobre denuncia de infracción.

7°- Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.-

CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 93°.- En los expedientes de construcción deberá de dejarse constancia de todas las infracciones cometidas, tanto por el propietario como por los profesionales y constructores que intervienen en la obra. Estas constancias se anotarán en el espacio destinado a observaciones municipales, debiendo indicarse la penalidad impuesta y el número de expediente originado por la denuncia de infracción.-

PUBLICACION DE LA LISTA DE INFRACTORES.

ARTICULO 94°.- El Departamento de Obras Públicas publicará mensualmente una lista de los infractores a la presente ordenanza, con indicación de la actividad que desempeña el infractor, ya se trate de constructor o profesional, penalidad impuesta y motivo de la misma.-

CAPITULO QUINTO

SECCION PRIMERA

DE LAS ZONAS

ARTICULO 95º.- A los efectos de este código divídase la planta Urbana en zonas, a saber:

A) Zona Primera.

B) Zona Segunda.

C) Zona Tercera.

D) Zona Cuarta.-

ARTICULO 96º.- ZONA PRIMERA: Comprende todos los lotes con frente a ambas aceras de las siguientes calles: Entre Ríos, desde Sáenz Peña hasta 3 de Febrero; Urquiza, desde Sáenz Peña hasta Corrientes; Pellegrini, desde Sáenz Peña hasta Corrientes; Buenos Aires desde Entre Ríos hasta Pellegrini; Bernardo de Irigoyen y su continuación 1º de Mayo, desde San Luis hasta Hipólito Irigoyen; San Martín y su continuación Bartolomé Mitre, desde San Luis hasta Hipólito Yrigoyen; Alberdi, desde Entre Ríos hasta Pellegrini, Catamarca desde Entre Ríos hasta Pellegrini.

ZONA SEGUNDA: Comprende todos los lotes con frentes a ambas aceras de las siguientes calles:

Sarmiento, desde Bernardo de Yrigoyen hasta Güemes; San Luis desde Alem hasta Saavedra; Entre Ríos desde Espino hasta Roque Sáenz Peña y desde 3 de Febrero hasta Boulevard San Lorenzo; Urquiza desde Espino hasta Sáenz Peña y desde Corrientes hasta Boulevard San Lorenzo; Pellegrini, desde Espino hasta Sáenz Peña y desde Corrientes hasta Coldaroli, Hipólito Yrigoyen desde Sáenz Peña hasta Salta: La Rioja desde Buenos Aires hasta Corrientes, Carriego desde Entre Ríos hasta Pellegrini: Alem y su continuación Roque Sáenz Peña, desde San Luis hasta Hipólito Yrigoyen; Quintana desde San Luis hasta Entre Ríos; Buenos Aires desde Pellegrini hasta Hipólito Yrigoyen; Bernardo de Irigoyen, desde Sarmiento hasta San Luis; 1º de Mayo desde Hipólito Yrigoyen hasta La Rioja; San Martín desde Sarmiento hasta San Luis y Bartolomé Mitre desde Hipólito Yrigoyen hasta La Rioja; A. del Valle desde Sarmiento hasta Entre Ríos; Alberdi desde Pellegrini hasta La Rioja; Urdinarrain, desde Sarmiento hasta Entre Ríos; Catamarca desde Pellegrini hasta La Rioja; Vélez Sarsfield y su continuación Corrientes, desde Sarmiento hasta La Rioja; Güemes y su continuación

Salta, desde Sarmiento hasta Hipólito Yrigoyen, Saavedra y su continuación Estrada, desde San Luis hasta Pellegrini; 3 de Febrero, desde Entre Ríos hasta Urquiza.

ZONA TERCERA: Comprende los lotes con frente a ambas aceras de las siguientes calles: Vélez Sarsfield, desde Boulevard Humberto 1º hasta las vías del ferrocarril General Urquiza; Boulevard San Lorenzo, desde Histhilart hasta el Río Uruguay; Carretera Urquiza desde Boulevard San Lorenzo hasta Boulevard Ayui; Avenida Juan B. Justo, desde Boulevard San Lorenzo hasta Salto Uruguayo y Belgrano desde Salto Uruguayo hasta la entrada al Parque Rivadavia Boulevard Salto uruguayo, desde Carretera Belgrano hasta Boulevard Maipú, Carretera Belgrano, desde Boulevard San Lorenzo hasta las vías del Ferrocarril (Línea a Federal).

ZONA CUARTA: Comprende los lotes con frente a ambas aceras de las calles restantes de la planta urbana y sus ampliaciones.-

SECCION SEGUNDA

DE LOS CERCOS PROVISORIOS Y LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

OBLIGACIONES DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS.

ARTICULO 97°.- Es obligatoria la colocación, en la vereda, de cerco provisorio en toda la extensión del frente, de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito.

Este cerco no podrá instalarse sin haber iniciado antes el correspondiente expediente de construcción.

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

CARACTERISTICA DE LOS CERCOS PROVISORIOS.

ARTICULO 98°.- a) Materiales: Los cercos provisorios deben construirse con tablas de madera cepillada o con chapas de hierro galvanizado, en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño o incomodidad a los transeúntes.

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

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

PROHIBICION DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO PROVISORIO.

ARTICULO 99°.- Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio que establece el artículo 97° de esta ordenanza.-

OCUPACION NO AUTORIZADA DE LA VIA PUBLICA CON MATERIALES O HERRAMIENTAS.

ARTICULO 100°.- La colocación no autorizada de materiales o herramientas en la vía pública y fuera del cerco provisorio, está penada por las multas que establece esta ordenanza; sin perjuicio de ello, el D.O.P. queda autorizado para retirar, previo inventario, los materiales o maquinarias que se

encuentren en contravención a estas disposiciones. Dentro del plazo máximo de 48 (cuarenta y ocho) horas de retirados los materiales o maquinarias, deberá notificarse al propietario por cédula, quien podrá recuperarlos previo pago de la multa correspondiente. La municipalidad no se hace responsable por los deterioros que pudieren sufrir las maquinarias o materiales retirados al ser trasladados al depósito o durante su permanencia en el mismo.-

SECCION TERCERA

DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

OBLIGACION DE COLOCAR LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

ARTICULO 101°.- Es obligatoria la colocación de letreros de las características especificadas en el artículo 102° de esta ordenanza, al frente de toda obra de construcción o demolición. La inobservancia a las disposiciones de este artículo hará pasible al constructor del pago de la multa que establece esta ordenanza.-

CARACTERISTICAS DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.

ARTICULO 102°.- a) Dimensiones: Como mínimo 0,80 x 1,20m.

b) Leyenda obligatorias:

1°- Nombre y Domicilio del Constr., E.C. o E.I.

2°- Nombre y Domicilio del D.O.P. o del R.T. y Matrícula.

3°- Número del respectivo permiso municipal de construcción.

c) Leyendas y dibujos admitidos pero no obligatorios.

1°- Objeto de la obra.

2°- Nombre del propietario.

3°- Planos de la obra.

4°- Nombre del proyectista y/o calculista.-

LETREROS DE SUBCONTRATISTAS O PROVEEDORES.

ARTICULO 103°.- Los letreros de las empresas y gremios subcontratistas y comercios proveedores de los materiales utilizados en las obras, pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquél, especialmente en sus dimensiones mínimas y colores, quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Impositiva.-

LETREROS CON LEYENDAS EN DESACUERDO.

ARTICULO 104°.- En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión.

En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres días, sin perjuicio de aplicarse lo prescrito en el último párrafo del artículo 101° de esta ordenanza.-

SECCION CUARTA

DE LOS ANDAMIOS.

GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS.

ARTICULO 105°.- El material de los andamios y accesorios, deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclaturas, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrados u otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de tres (3) días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros.

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

CARACTERISTICAS DE LOS ANDAMIOS DE MADERA.

ARTICULO 106°.- a) Disposiciones y dimensiones mínimas:

1°- Parantes de 7,5 cm. x 7,5 cm. de sección mínima, colocados a 3m de distancia máxima.

2°- Carreras que liguen dichos parantes, de 7,5 x 7,5 cm. de sección mínima, por lo menos cada 2,5 m de altura.

3°- Travesaños de 10 cm. X 10 cm. o de 7,5 x 15 cm. que liguen dichas carreras en su cruce con los parantes, con los muros o con otra fila de parantes.

4°- Los tablones horizontales necesarios de 5 cm. de espesor y de un ancho mínimo de 60 cm. ligados por debajo con un travesaño, clavado en el medio de su longitud.

5°- Un tablón vertical en los bordes externos del piso del andamio para impedir la caída de materiales.

6°- Una barandilla formada por una alfajía, colocada a 1 m de altura del pie de los tablones y clavado por el lado interno de los parantes.

7°- Diagonales que liguen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.-

MONTACARGAS EN LA VEREDA.

ARTICULO 107°.- En las construcciones nuevas de pisos altos sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en las veredas. Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y su saliente sobre la

línea de edificación, no será mayor que la permitida para los cercos provisorios.

En cada caso deberá solicitarse al D.O.P., un permiso especial y, al acordarse, se establecerá el número máximo de días que podrá estar instalado.

El permiso se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá dejarse sin efecto, si se comprobase que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público.-

SECCION QUINTA

DE LAS DEMOLICIONES.

PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES.

ARTICULO 108°.- Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten, por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública, fuera del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el artículo 97° de esta ordenanza. El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas aconsejables. El D.O.P., deberá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente determinada en esta ordenanza.-

DEMOLICIONES PELIGROSAS.

ARTICULO 109°.- En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el Constr. y/o el D.O. colocará las señales necesarias.-

DEMOLICIONES EN BLOQUES.

ARTICULO 110°.- Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de 4 m. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques, con excepción de los edificios que no den frente a las calles y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.-

DEMOLICION DE MUROS MEDIANEROS.

ARTICULO 111°.- Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera dura, machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y solo de dos metros de alto, en los patios.-

AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES.

ARTICULO 112°.- Dentro de las zonas primera y segunda, no se podrá iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo.

Fuera de estas zonas el D.O.P., podrá exigir ese requisito en los casos en que lo considere necesario, para evitar las molestias que se originan en la vecindad.-

RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA.

ARTICULO 113°.- Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hubieran caído y ejecutará la limpieza que corresponde.-

LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 114°.- Si la producción de polvos o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.-

RIEGO OBLIGATORIO EN LAS DEMOLICIONES.

ARTICULO 115°.- Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador, para evitar el levantamiento de polvo.-

CHAPAS, MARCAS, Y SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER.

ARTICULO 116°.- a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el constructor deberá:

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

2°- Entregarlas a la autoridad respectiva si no edificara de inmediato.

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

DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD EN LAS CONEXIONES DE SERVICIOS PUBLICOS.

ARTICULO 117°.- No se pondrán fuera de uso las conexiones de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio, sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.-

MOLIENDA DE LADRILLOS EN LAS OBRAS.

ARTICULO 118°.- Podrá fabricarse polvo de ladrillo pero utilizando el escombro proveniente de la demolición del edificio existente.

Bajo ningún concepto se permitirá la entrada a una obra, de vehículos con escombros destinados a ser molidos. Para efectuar la molienda deberá, en cada caso, solicitarse el permiso correspondiente, debiendo colocarse la máquina lo más lejos posible de la calle y de los edificios linderos y regar con frecuencia, pudiendo el D.O.P., ordenar la colocación de cortinas en los casos en que lo juzgue necesario.-

DEMOLICIONES TERMINADAS.

ARTÍCULO 119°.- Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieran quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotramientos de tirantería de techos y entrepisos en los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las deficiencias e inconvenientes originados por la demolición autorizada.

En aquellos casos, en que no se ha tramitado un permiso de obra nueva, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo V de esta ordenanza, relativo a cercos y veredas.-

PROHIBICION DE INTERRUMPIR DEMOLICIONES.

ARTICULO 120°.- Una vez iniciada una demolición, no podrá suspenderse, salvo en horas nocturnas y días feriados, debiendo ejecutarse los distintos trabajos con la mayor celeridad posible.-

SECCION SEXTA

DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES.

RELLENO DE TERRENOS.

ARTICULO 121°.- Los terrenos bajos, pantanosos o inundables, deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que fije el D.O.P., en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética. Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

En todos los casos el propietario queda obligado a tomar las medidas necesarias para asegurar el normal escurrimiento de las vías de aguas naturales o artificiales.-

EJECUCION DEL RELLENO.

ARTICULO 122°.- El relleno se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El rellenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el mismo se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente. El material correspondiente para relleno estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.-

INFRACCION A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTO DE TERRENOS.

ARTICULO 123°.- Los propietarios de terrenos afectados por el artículo 121°, en caso de no cumplimentar la intimación del D.O.P., se harán pasibles de la aplicación de las multas que establece esta ordenanza, sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y a cuenta del propietario.-

EJECUCION DE TERRAPLENAMIENTO POR ADMINISTRACION.

ARTICULO 124°.- La M. podrá disponer el terraplenamiento de los terrenos por cuenta de los propietarios, en los siguientes casos:

a) A pedido del propietario del terreno.

b) En caso de infracción a las disposiciones del artículo 121° de este Código. El costo de los materiales y elementos necesarios para el rellenamiento, será fijado periódicamente por el D.O.P.-

EJECUCION DE LOS DESMONTES.

ARTICULO 125°.- Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará el D.O.P., el cual podrá exigir la intervención de un P. matriculado cuando por razones técnicas lo estime necesario. El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El propietario que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia, el terreno natural, deberá en todos los casos, adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad de un metro como mínimo bajo el nivel del cordón del pavimento.-

EXCAVACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS O LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 126°.- Cuando se realice una excavación, deberán preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del lindero o la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación.

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

EXCAVACIONES PELIGROSAS.

ARTICULO 127°.- Una excavación no podrá dejar una estructura resistente o un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicar la excavación.-

PROTECCION CONTRA ACCIDENTES EN EXCAVACIONES.

ARTICULO 128°.- A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio del D.O.P., en lados no adyacentes a la vía pública.

Además se proveerán los medios convenientes de salida.-

MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES.

ARTICULO 129°.- Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones.-

SECCION SEPTIMA

DE LA LINEA, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS.

FIJACION DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION. (2)

ARTICULO 130°.- La línea municipal de edificación, será fijada por el D. O. P., dentro del plazo de dos días hábiles de otorgado el permiso de construcción. En el respectivo expediente se dejará constancia de la fijación de la alineación y de los mojones o líneas existentes a que fue referida.

Las observaciones a la línea otorgada, deben ser hechas por escrito, por el constructor. O por el D. O. P. dentro de los cuatro días hábiles de otorgada.-

FIJACION DEL NIVEL.

ARTICULO 131°.- En las calles pavimentadas, el nivel de los terrenos será el del pavimento, más el suplemento que corresponde a la vereda y en los no pavimentados será el del cordón existente o el que para cada caso fije el D. O. P.-

NIVEL DEL PISO BAJO EN LA ZONA BALNEARIA.

ARTICULO 132°.- En general el nivel del piso bajo en las construcciones efectuadas en las zonas cercanas al río, deberá estar por encima de la cota 14m.-

OCHAVAS.

ARTICULO 133º.- Fijase como línea de edificación en las esquinas las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Cuando el ángulo sea superior a 135º, se suprimirá la ochava.

Las ochavas tendrán 3,50m. como mínimo y 2,50m. como medida mínima de cateto.-

OCHAVAS CURVAS.

ARTICULO 134º.- En los casos en que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquina, en la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava y previa autorización del D. O. P.-

COLUMNAS EN OCHAVAS.

ARTICULO 135º.- Cuando por razones estructurales o estéticas se ubique columna en la intersección de las líneas municipales, la ochava tendrá como mínimo 5,00m. y el solado del área afectada estará a igual nivel que el resto de la vereda.-

SECCION OCTAVA

DE LA CIMENTACION.

SUELOS PARA CIMENTAR.

ARTICULO 136°.- Es de responsabilidad del Constr. o D.O. determinar la capacidad de carga de un suelo apto para cimentar, el que estará formado por capas de suficiente espesor, nunca inferior a un metro. Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal, en los terrenos rellenados, en los barros blandos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas pertinentes de los artículos siguientes.-

GENERALIDADES SOBRE LOS CIMIENTOS.

ARTICULO 137°.- Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deberán ser protegidos contra la acción de las aguas subterráneas. Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas o vigas de hormigón armado, pilotines o pilotes.-

PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS.

ARTICULO 138°.- a) En muros de fachada principal y bases de estructuras ubicadas sobre la línea municipal, como mínimo 0,80m o hasta encontrar suelo apto para fundación, medido sobre el nivel del cordón.

b) En muros medianeros y de fachadas secundarias: 0,80m mínimo medido desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.

c) En muros interiores: 0,60 m medidos desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.

d) El D.O.P., podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad. En ningún caso la profundidad de las zapatas de fundación, podrá ser inferior a 0,60 m bajo el nivel de la vereda para muros de fachadas principales y medianeros y de 0,40 m bajo el nivel del terreno natural para los muros y tabiques interiores y fachadas secundarias.-

DIMENSIONES MINIMAS DE LOS CIMIENTOS.

ARTICULO 139°.- Las bases de cimentación de muros, pilares, columnas, etcétera tendrán las zapatas necesarias para que la presión por ellos transmitida al terreno de fundación no exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos. Las zapatas se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo, escalonados a lo menos de cuatro en cuatro hiladas para ladrillo común y de tres en tres para el de máquina o el silíceo calcáreo. Cuando se emplee hormigón simple, las capas de este tendrán 20 cm. de espesor mínimo y si se hubiera de ensancharlas, se dará a los taludes una inclinación no menor de sesenta grados (60°) sobre la horizontal. Todo cimiento tendrá un espesor mayor por lo menos en medio ladrillo, al del muro o tabique que descanse sobre él.-

PERFIL DE LOS CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL.

ARTICULO 140°.- Las zapatas y zarpas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 4 m contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.-

BASES DE FUNDACION A COTAS DISTINTAS.

ARTICULO 141°.- Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.-

BASES DE FUNDACION PROXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES.

ARTICULO 142°.- Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro o paramento de la excavación, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.-

CIMENTACIONES MEDIANTE PILOTAJE.

ARTICULO 143°.- a) Generalidades sobre pilotaje: El pilote será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es incado con una dirección longitudinal, divergente en más del 2% de su largo, el proyecto del cimiento debe ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas, debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote y el coeficiente de seguridad adoptado, estará determinado por lo que establezcan los reglamentos técnicos específicos. El sistema de pilotaje se deberá someter a la aprobación del D.O.P., el que podrá supeditarlo a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, el D.O.P., tiene la facultad de exigir el sistema que, a su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias que pueda ocasionar la hinca.

b) Materiales para la ejecución de pilotes:

1°- Pilotes de madera: Se utilizará madera sana, libre de grietas y encorvaduras. El pilotaje tendrá un razonable afinamiento y será recto y derecho, de modo que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza, no se aparte del eje real más del 1% de su largo. El pilotaje será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia en los casos previstos en los reglamentos de estructuras resistentes.

2°- Pilotes de hormigón:

a- Pilotes prefabricados: Un pilote previamente fabricado o moldeado antes de su hinca, debe ser proyectado y reforzado para permitir su transporte. La armadura del pilote estará protegida por un recubrimiento no inferior a 0,03 m.

b- Pilotes fabricados "in situ": La hinca de la camisa se efectuará con todas las precauciones que establece esta sección del C., la colocación de la armadura y el colado del hormigón se harán de acuerdo con los sistemas aprobados y normas existentes.-

FUNDACIONES EN TERRENOS COMPRESIBLES.

ARTICULO 144°.- Cuando el suelo a fundar está constituido por arcillas activas o compresibles y el monto de la obra no justifique un estudio completo de suelo, deberán adoptarse las siguientes disposiciones:

a- Fundación de muros de carga: Viga de hormigón de 0,30 por 0,30 m con doble armadura a la altura de los pisos, sobre pilotines de no menos de 1,50 m de longitud, si es posible con base ensanchada, de 0,20 a 0,30 m de diámetro en el fuste. Si no fuera posible el ensanchamiento de la base del pilotín habrá que intercalar 0,20 m de piedra, o cascote, de tamaño uniforme y sin compactar, entre el terreno natural y la viga de hormigón.

b- Fundación de tabiques: Igual que el inciso a- con viga de 0,20 m de alto por 0,15 m de ancho, también doblemente armada.

c- Pisos: Debajo del contrapiso, un manto de 0,20 m de espesor de piedra partida, o cascote, de tamaño uniforme sin compactar, saturando previamente el terreno natural.-

FUNDACIONES ESPECIALES EN EL PROYECTO DE ESTRUCTURAS PESADAS.

ARTICULO 145°.- Cuando se trate de estructuras pesadas el D.O.P., podrá exigir la realización de un estudio de suelos. El reconocimiento del subsuelo se efectuará sobre toda el área que ocupará la estructura, mediante la ejecución de sondeos y excavaciones que permitan una clara identificación de los estratos que puedan resultar afectados por las cargas impuestas por la estructura:

1°- Cantidad mínima de sondeos: Como mínimo se exigirán dos sondeos, pero si sus resultados son muy diferentes se agregarán los necesarios para que no queden dudas sobre las características medias del subsuelo.

2°- Profundidad: La profundidad del estudio del subsuelo deberá ser tal que cubra las siguientes exigencias:

a- Para fundación directa: Altura de la fundación igual o mayor que 2B por debajo del plano de apoyo, siendo B el ancho de la base de fundación más cargada.

b- Para fundación sobre pilotes: Aproximadamente cinco metros por debajo de la punta de los pilotes.

Estas limitaciones no regirán para los casos en que se encuentren roca, tosca dura o materiales granulados compactos a menor profundidad. En estos casos bastará agregar la información necesaria para probar que los mantos tienen la potencia suficiente para absorber las cargas de la estructura.-

EQUIPOS Y TECNICA.

ARTICULO 146°.- El Constr., E.C. o el D.O. podrá utilizar el equipo y técnica más convenientes para obtener muestras representativas de los diferentes estratos de suelos con su contenido natural de

humedad. Deberá presentar al D.O.P. un informe, que constará de una descripción de los trabajos realizados, resultados de los ensayos y conclusiones, indicando la resolución más conveniente teniendo en consideración los aspectos técnicos y económicos.-

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.

ARTICULO 147°.- Toda estructura que incluya la ejecución de líneas de pilotes o fundaciones indicadas en el artículo 144°, deberá realizarse bajo la responsabilidad de un ingeniero civil o en construcciones, el que figurará en el correspondiente permiso.-

SECCION NOVENA

DE LOS CERCOS Y VEREDAS.

OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CERCOS.

ARTICULO 148°.- Todo terreno con frente a la vía pública, baldío o edificado, sin fachada sobre la línea municipal, debe tener el cerco que separe la propiedad privada de la vía pública, construido de acuerdo con las prescripciones de esta ordenanza, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado, a juicio del D.O.P., no permita una separación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del terreno.-

CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS.

ARTICULO 149°.- En zona Primera y Segunda:

1º) En terrenos baldíos:

Los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos o piedra, o con hormigón simple o armado con altura mínima de 2 m. debiendo llevar revoque exterior.

2º) En terrenos edificados con jardines y patios: Los cercos pueden construirse de acuerdo con lo especificado en el apartado anterior, o pueden llevar un zócalo de por lo menos 0,50 m. de altura sobre la vereda.

a) En la zona Tercera (residencial):

1º) En terrenos baldíos:

Los cercos deberán ejecutarse albañilería de ladrillos comunes revocados, a la vista, bloques huecos, piedra o con hormigón simple o armado, con una altura máxima de 0.80 m. debiendo agregar alambre artístico hasta la altura de 2 m.

2º) En terrenos edificados:

Podrá prescindirse de la construcción del muro. En caso contrario, los muros o cercos tendrán una altura máxima de 0.80 m. ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos o piedra, hormigón simple o armado, hierro forjado o madera dura barnizada o pintada.

Cº) En la zona cuarta:

Los cercos podrán hacerse de alambre artístico, o de madera de altura mínima de 1,50 m. Pudiendo prescindirse del zócalo. En los radios fijados por la Ordenanza Impositiva Anual, deberán construirse

cercos de las características especificadas en el inciso a).-

REVOQUES DE LOS CERCOS.

ARTICULO 150°.- Es obligatorio el revoque de los cercos ubicados en las zonas Primera, Segunda y en los radios de la zona Cuarta establecidos en la Ordenanza Impositiva Anual.

Exceptúanse de esta obligación los cercos de características especiales, cuando convenga a la decoración especial de los mismos o a la naturaleza de sus materiales.-

OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS.

ARTICULO 151°.- Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo con las especificaciones de esta ordenanza, debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado, a juicio del D.O.P. no permita una reparación adecuada.-

VEREDAS EN CALLES DE 12,12 METROS DE ANCHO DE LA PLANTA URBANA.

ARTICULO 152°.- Las veredas correspondientes a terrenos, baldíos o edificados, con frente a calles de 12,12 m de ancho de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

a- Dimensiones de la vereda: Se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener 2 m de ancho como mínimo.

b- Material de veredas: deberán construirse con losetas, con hormigón o con concreto de cemento, pudiéndose introducir otros materiales que se puedan combinar con el normalizado, ya sea para dar identidad al frentista como para marcar una transición entre lo público y lo privado.-

En caso de predios baldíos se podrá ejecutar la acera con mezclas asfálticas.- (3)

Acera de losetas:

Las losetas tendrán las siguientes dimensiones: 0.40 x 0.60 x 0.04; el borde será biselado de 0.01 a 0.015.- La textura del plano superior deberá reunir condiciones antideslizantes y su color y texturas serán de acuerdo a los provistos en plaza; se colocarán a junta recta, el largo de la loseta se colocará paralela a la L.M. y/o L.M.E. La acera podrá tener guardas y dibujos y el solado será asentado sobre un manto de arena de 0.03 de espesor máximo.- Dicho manto se extenderá sobre un contrapiso de hormigón de cascote de 0.08 de espesor mínimo

Cada 20 metros de longitud de acera habrá una junta de dilatación sellada con mástic asfáltico o junta premoldeada de caucho sintético.- Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras continuas de predios linderos en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la L.M.E. y cada uno de las L.M. las juntas entre losetas se tomarán con mezcla de cal y arena.

Acera de Hormigón:

El solado de hormigón tendrá 0.04 de espesor y se construirá en paños que estarán determinados por las juntas de trabajo.

Las dimensiones de esos paños serán:

Largo entre.....2.00 y 3.00 metros.

Ancho no mayor a.....1.00 metros.

Así mismo, frente a cada predio, los paños serán iguales tanto en largo como en ancho. Las dimensiones que se adopten, deberán aproximarse a las máximas aconsejadas.- Las juntas de dilatación serán con los materiales y en los lugares indicados para el solado de losetas.- Las juntas de trabajo serán de 0.015 metros de espesor y 0.04 metros de profundidad, deberán sellarse en forma similar que las de dilatación; las juntas de trabajo longitudinales serán paralelas a la L.M. y a la L.M.E. y las juntas transversales perpendiculares a dichas L.M. y L.M.E; el hormigón que constituya este tipo de solado se ajustará a las normativas vigentes. (**)

c- Contrapiso y junta de dilatación: Las veredas se asentarán en un contrapiso de 0,08 m de espesor constituído por hormigón de cascote o pedregullo bien apisonado.

Las juntas de dilatación afectan tanto a la baldosa como al contrapiso y serán rellenadas con un mortero constituido por arena y asfalto mezclado en proporciones iguales. Estas juntas se dejarán en el borde del cordón y en los límites de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas más de 10 m.

d- Cordón provisorio: En calles no pavimentadas, en el borde externo de la vereda se construirá un cordón provisorio de ladrillos u hormigón de 0,15 m de espesor.-

VEREDAS EN CALLES DE 24,24 METROS DE ANCHO, AVENIDAS Y BOULEVARES.

ARTICULO 153°.- En ambas aceras de las calles de 24,24 m de ancho, avenidas bulevares, las veredas deberán tener las siguientes características:

a- Dimensiones de las veredas: Se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 2,60 m. En correspondencia con cada entrada y a no más de 8 m de separación, llevarán pasillos de 1,20 m de ancho, que se extenderán de la línea municipal hasta el cordón de la calzada.

b- Espacios libres en la vereda: Los espacios libres comprendidos entre el borde exterior de las veredas y el cordón de la calzada, deberán cubrirse con césped.

c- Jardines en los espacios libres de veredas: Queda autorizada la construcción de jardines en los espacios libres comprendidos entre el borde exterior de la vereda y el cordón de la calzada. La construcción y conservación de estos jardines es a cargo del propietario del respectivo terreno, debiendo el D.E. fomentarlo y auspiciarlo con los medios a su alcance mientras ellos no originen un perjuicio a los servicios públicos. En estos jardines no se permitirá la colocación de plantas o arbustos espinosos.

d- El tipo, dimensiones y material de las baldosas, como también el contrapiso y las juntas de dilatación, deben responder a las características fijadas en el artículo 152°.

e- Esquinas: En las esquinas, estas veredas llegarán hasta el cordón de la calzada lateral.-

VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS.

ARTICULO 154°.- Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos empresas privadas, de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la M. en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.-

NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS.

ARTICULO 155°.- En las calles pavimentadas, el nivel será el que fija el cordón del pavimento, debiendo tener una pendiente transversal del 2,5%.-

DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS.

ARTICULO 156°.- Cuando hubiera diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con pendiente máxima del 12% y en ningún caso por medio de escalones. Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda que no está al nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentra la vereda no reglamentaria.-

ENTRADA DE VEHICULOS.

ARTICULO 157°.- En las calles pavimentadas, las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

a- Materiales:

1- Cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, se utilizará el mismo material que en el resto de la vereda.

2- Cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga, el solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón, material asfáltico o con tarugos de madera dura de sección rectangular y que ofrezcan suficiente adherencia al tránsito, debiendo estar asentados sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las juntas con material asfáltico.

b- Cordón y rampa: El rebaje del cordón del pavimento de la calzada, tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa no debiendo tener su desarrollo más de 0,60 m medidos hacia el interior desde el cordón. La rampa de acceso se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.-

CAÑOS DE DESAGUES.

ARTICULO 158°.- Los desagües de los techos y los albañales, verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento.-

ILUMINACION DE SOTANOS A TRAVES DE LAS VEREDAS.

ARTICULO 159°.- Los sótanos que se extienden bajo el subsuelo de la vereda, podrán ser iluminados mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones máximas no podrán ser mayores de 0,20 m x 0,20 m. Estos vidrios se apoyarán en marcos rígidos de fundición de hierro o de hormigón armado. Deberán ser traslúcidos.-

ACCESO A LOS SOTANOS A TRAVES DE LA VEREDA.

ARTICULO 160°.- Se admitirá la colocación de puertas de acceso a los sótanos en las veredas, siempre que las mismas no ofrezcan peligro alguno.-

CELERIDAD DE LA CONSTRUCCION DE VEREDAS.

ARTICULO 161°.- La construcción o reparación de veredas deberá efectuarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. Los

materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas, deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón, cuando razones de tránsito no lo impidan.

La protección provisional de la vereda en construcción, no podrá ser de alambres tendidos.-

PLAZO PARA LA EJECUCION DE LOS CERCOS Y VEREDAS.

ARTICULO 162°.- Todos los cercos y veredas de la ciudad, deberán ponerse en las condiciones que reglamente esta ordenanza, dentro de los 180 días corridos de su promulgación.-

FALTA DE EJECUCION DE LOS CERCOS Y VEREDAS REGLAMENTARIAS.

ARTICULO 163°.- Cuando un cerco o una vereda no haya sido colocado en condiciones reglamentarias dentro del plazo que fija el artículo 162°, el D.O.P. procederá a intimar al propietario del lote correspondiente, acordando un plazo de 30 días para el cumplimiento de las disposiciones pertinentes. Si cumplido dicho plazo aún no hubieran sido ejecutados los trabajos intimados, se aplicarán multas que establece esta ordenanza sin perjuicio de ejecutar los trabajos por vía administrativa y de proceder al cobro por vía judicial, de los gastos originados, multas aplicadas y de la correspondiente reposición del estampillado en las respectivas actuaciones.

Cuando no fuere posible conocer el domicilio del propietario del inmueble, la intimación u orden de ejecución de los trabajos deberá darse a conocer por medios edictos que se publicará en los diarios durante tres días.-

SECCION DECIMA

DE LAS FACHADAS.

COMPOSICION ARQUITECTONICA DE LAS FACHADAS.

ARTICULO 164º.- El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre, en cuanto no se oponga al decoro, a la estética y a las reglas del arte. El D.O.P. podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusen un evidente desacuerdo con las reglas arquitectónicas.-

FACHADA PRINCIPAL DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL.

ARTICULO 165º.- El D.O.P. podrá permitir que la fachada de un edificio se construya alejada de la línea municipal, sea para construir cuerpos salientes, o por que median razones de estética y decoración.-

REVOQUE OBLIGATORIO DE LAS FACHADAS.

ARTICULO 166°.- El revoque es obligatorio en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello; en este caso, los materiales empleados en el muro de la fachada deberán proteger a éste eficazmente contra los agentes atmosféricos.-

REVOQUE DE PAREDES MEDIANERAS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 167°.- Las partes de paredes divisorias de edificios vecinos que quedaran a la vista al construir dentro de la línea municipal, deberán revocarse, haciendo desaparecer la sinuosidad de los techos linderos.-

TRATAMIENTO Y PINTURA DE FACHADAS Y DE PAREDES MEDIANERAS.

ARTICULO 168°.- Queda prohibido usar pintura o material de frente de color blanco exclusivamente, en las fachadas de los edificios o en paredes medianeras visibles desde la vía pública, debiendo usarse colores con tintes atenuados.-

LINEAS DIVISORIAS DE FACHADAS LINDERAS.

ARTICULO 169°.- En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con propiedades linderas, permitiéndose perfilar las cornisas, siempre que el miembro inferior de éstas se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.-

CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL.

ARTICULO 170.- Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales, no podrá ser visible su terminación desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situada a más de 3 m del plano de la fachada.

Los conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.-

AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS MEDIANEROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 171°.- Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas de negocios o particulares, defensas o barrotes que puedan ofrecer peligro al público. La colocación o instalación de agregados no establecidos en esta ordenanza se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En las fachadas principales, no podrán colocarse aparejos ménsulas, guinches u otros dispositivos destinados a realizar mudanzas sobre la vía pública. El D.O.P. podrá permitir que los dispositivos para mudanzas sean previstos en las fachadas sobre la vía pública, cuando considere prácticamente imposible su proyecto al interior del edificio, por las exiguas medidas del terreno, y en el caso, esos sistemas serán movibles, plegables o corredizos, de modo que luego de usarlos queden ocultos de toda visual. Estos aparatos constarán en los planos de fachadas sometidos a aprobación.-

SALIENTES DE LAS FACHADAS (balcones, marquesinas, cornisas, etcétera)

ARTICULO 172°.- a- En los primeros 3 m de altura del piso bajo, solo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la L.M.:

1° Umbrales, antepechos, balcones y vitrinas: no más de 0,02 m siempre que se redondeen las aristas.

b- A partir de la Planta Alta:

I- Balcones:

1°- Los balcones abiertos o cerrados no podrán sobresalir más de 1,30 m de la L.M.

2° Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 m medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos, resguarden de todo peligro.

3°- A los efectos de mantener la integridad de las arboledas el D.O.P. podrá reducir las salientes que correspondan a los altos.

4°- Balcones en las ochavas: En los edificios que formen esquina ochava, podrá permitirse que los pisos avancen sobre la línea de ochava formando balcón cerrado o abierto, siempre que la vertical trazada por la línea de intersección de los dos planos de la fachada intercepte a la vereda a una distancia menor o igual a 0,70 m. contada desde el borde exterior del cordón.

II - Marquesinas y Aleros:

1°- La saliente de las marquesinas y aleros será tal que la vertical trazada por su borde exterior corte a la vereda a no menos de 0,70 m del borde exterior del cordón.

2°- Las marquesinas o aleros pueden ser traslúcidos, en cuyo caso los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.

III- Cornisas:

1°- Las cornisas deberán perfilarse, rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de 2,00 m de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.-

TOLDOS Y LETREROS AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 173°.- a- Los toldos al frente de edificios, tendrán una altura mínima de 2,20 m sobre el nivel de la vereda en la parte mas baja de los mismos, y su saliente podrá alcanzar 1,50 m del plano de fachada.

b- No podrán colocarse toldos con soportes verticales, apoyados en la vereda.

c) Toda instalación de cartelería publicitaria, independientemente de los materiales utilizados para su confección, deberá registrarse en la Municipalidad de Concordia, determinando tamaño, materiales y texto, a efectos de conformar un registro de carteles urbanos.

Todo propietario de carteles de publicidad, deberá informar oportunamente al Departamento Obras Privadas de la Dirección de Planeamiento, Municipalidad de Concordia, cuando proceda a retirar el mismo, a fin de mantener actualizado el registro de carteles.

Todos los carteles de dimensiones iguales o mayores a 2 m² deberán ser denunciados y presentar el proyecto donde consten sus características técnicas, como paso previo a su colocación. Cuando se trate de carteles que superen los 4 m² de superficie deberá presentar el proyecto donde consten las características generales del cartel y además, el cálculo de la estructura de sostén del mismo avalado por profesional matriculado por el Colegio correspondiente; el que será evaluado y aprobado por la autoridad técnica de aplicación.

Para el caso en que un medio publicitario no sea propietario del espacio donde se colocará el cartel deberá contar con autorización por escrito del propietario o frentista correspondiente.

El propietario del cartel y el profesional interviniente según corresponda, serán responsables por posibles daños producidos a terceros o cosas, debiendo al momento de ser notificado de la aprobación, firmar un compromiso que exima a la municipalidad de toda responsabilidad por accidentes.

Si se trata de cartelería que involucre una propiedad protegida por la Ordenanza Nº 29789 "Protección al Patrimonio", su regulación será pautada en cada caso por la autoridad técnica de aplicación, estableciendo criterios de equilibrio y armonía entre lo preservado y el medio publicitario.

Las instalaciones de carteles en la vía pública en arterias menores de 24,24 m de ancho deberán respetar las siguientes condiciones técnicas:

a)- Los carteles publicitarios independientes de la fachada (que no constituyan la misma) podrán tener un ancho máximo de 1,10 m y colocados desde su base a una altura de 2,60 m del nivel cordón vereda.

b)- No podrán instalarse columnas de soporte de carteles en todas las calles cuyo ancho sea menor a 24,24 m.

c)- La cartelería no podrá tener un voladizo que se acerque a menos de 0,40 m del plano de referencia del cordón

d)- Entre la LM (Línea Municipal) y el comienzo del letrero no deberá excederse una distancia de 0,50 m. cuando los mismos son colocados transversalmente.

e)- Los carteles no podrán exceder los 2,50 m² de superficie

Para la instalación de carteles en la vía pública en arterias de 24,24 m o más de ancho deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a)- Se presentará un proyecto donde consten las características generales del cartel el cual será evaluado y aprobado por la autoridad técnica de aplicación.

b)- En las avenidas y calles de ancho igual o mayor a 24,24 m. se podrán instalar columnas para soporte de carteles, sobre la línea de vereda y antes del espacio verde, ubicado a no más de 0,50 m. del cordón, los carteles deberán tener una altura mínima de 4,50 m. desde la base inferior del mismo y el nivel del cordón de la vereda y de longitud total no mayor a 2,50 m. y con un ancho máximo de 1,20 m.

c)- Se deberán ubicar fuera del ángulo de visibilidad y de la línea de árboles, además no deberá ponerse en riesgo la circulación, tanto peatonal como vehicular.

d)- Las instalaciones eléctricas de los mismos deberán efectuarse en forma subterránea.

e)- Para el caso de carteles sobre columnas se admitirá la cantidad de un cartel por predio.

Para la instalación de carteles en rutas y vías de acceso a la ciudad deberán respetarse las siguientes condiciones:

-Establécese que solamente se autorizará la colocación de un cartel cada 200 m., con un retiro obligatorio mínimo de 6 m. de los límites de la línea Municipal o límites de calles o rutas provinciales o nacionales, ubicadas además fuera del espacio de seguridad y del ángulo de visibilidad de las mismas, establecidas por las normas de seguridad de Vialidad Nacional o Provincial, como asimismo lo dispuesto por la Ley de Tránsito Nacional.

Para la instalación deberá contar con la autorización de la Dirección de Planeamiento y/o Vialidad Nacional o Provincial, según correspondiere.

Para la instalación de carteles en terrenos de dominio privado, dentro de la planta urbana, se deberá respetar el retiro de edificación establecido para el Distrito por el Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza Nº 29890 y 29694) no pudiendo ser de una superficie mayor a 6 m². Debiendo presentar un proyecto donde consten las características generales del cartel y además, el cálculo de la estructura de sostén del mismo avalado por profesional matriculado por el colegio correspondiente; el que será evaluado y aprobado por la autoridad técnica de aplicación.

Para las publicidades que se efectúan sobre parámetros de construcciones existentes, muros de cerramientos, ochavas, etcétera, las mismas no deberán exceder los 3,50 m² de superficie.

Para la instalación de dichos carteles se deberá contar previamente con la autorización de la Dirección de Planeamiento y/o Vialidad Nacional o Provincial, según correspondiere.

Todos los carteles instalados en el Ejido de la ciudad de Concordia, deberán adecuarse condiciones que reglamenta esta ordenanza, en término de un año desde su promulgación.- (+-)

PLAZOS.

ARTICULO 174º.- Todos los toldos y letreros de la ciudad, deberán ponerse en las condiciones que reglamente esta ordenanza, dentro de los 180 días corridos de su promulgación.-

SECCION UNDECIMA

DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

ALTURA MAXIMA DE FACHADAS.

ARTICULO 175º.- La altura máxima de los muros de fachadas de los edificios será la que resulte de multiplicar por 2 el ancho de la calle en metros correspondientes a su frente, (distancia entre líneas de edificación municipales).-

ALTURA MAXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS.

ARTICULO 176º.- En las esquinas, la altura máxima de fachadas será la que corresponda a la calle más ancha.-

ALTURA MAXIMA EN CONSTRUCCIONES RETIRADAS DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION.

ARTICULO 177º.- Las construcciones retiradas de la L.M. podrán elevarse sobre la altura máxima de la fachada en no mas del tercio de esa altura máxima, no pudiendo sobresalir de un plano que, arrancando de la línea superior de dicha altura máxima, forme un ángulo de 60º , hacia el interior de la propiedad con el plano horizontal.

a) Plano Limite: se denomina "Plano Limite" al plano horizontal que limita las construcciones sobre el terreno y que estará trazado a una altura sobre la vereda, igual a la altura máxima de la fachada fijada en el artículo 175º más un tercio de la misma.

b) Sobre el "plano limite" solo podrán construirse casillas para las maquinarias de los ascensores, salidas de escaleras, tanques y ornamentos.

c) Techos inclinados: sobre las alturas máximas de las fachadas podrán construirse techos inclinados, siempre que estén cubiertos de pizarras, tejas, mayólicas u otros materiales; estos techos no podrán sobresalir de un perfil determinado por un arco de circunferencia, de un radio igual al tercio del ancho

de la calle, con una abertura angular de 30º, y cuyo centro está situado en una recta perpendicular al plano municipal, siendo la curva tangente a este plano. Este arco se prolongará en su parte superior mediante una tangente al mismo, que estará inclinada a 60º con respecto a la horizontal.

Dicho perfil no podrá exceder en altura a la determinada por el "Plano Límite". Del perfil fijado, solo podrán sobresalir las ventanas o lucernas, destinadas a dar luz y aire a los ambientes, y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada.-

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE LAS FACHADAS.

ARTICULO 178º.- Cuerpos salientes: sobre las alturas máximas de las fachadas, podrán elevarse en el mismo plano, uno o más cuerpos salientes, cuyo ancho total no excederá del tercio del ancho del frente. La suma del ancho total de los cuerpos salientes y de las lucernas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada. Estos cuerpos salientes no podrán exceder en altura al plano límite.

a) Cúpulas, pináculos, flechas y minaretes: sobre los cuerpos salientes determinados en el inciso a) de este artículo solo podrán construirse cúpulas, flechas, pináculos, minaretes u otros motivos, puramente decorativos y que no podrán ser locales habitables.

b) La altura de estos no podrá ser mayor del tercio de la altura de la fachada.

c) Chimeneas: El D.O.P., podrá autorizar la construcción de chimeneas y conductos de cualquier altura, mientras no causen perjuicios al vecindario y sean tratados arquitectónicamente.

d) Exceptúase de las disposiciones sobre la altura máxima de fachadas, a los templos.-

ALTURA MINIMA DE EDIFICACION.

ARTICULO 179º.- Establécese las siguientes alturas mínimas de edificación:

a) En la Zona Primera: las construcciones deberán tener por lo menos planta baja y dos pisos altos, cada una de las plantas tendrá como mínimo un 50% de superficie cubierta con relación a la superficie cubierta de la planta baja.

El propietario de un inmueble situado en esquina de la Zona Primera, deberá ajustarse en su altura mínima a la máxima fijada.

b) En la Zona Segunda: las construcciones deberán tener por lo menos planta baja y un piso alto. La planta alta tendrá, como mínimo un 50% de superficie cubierta con relación a la superficie cubierta de la planta baja.

El propietario de un inmueble situado en esquina de la Zona Segunda, deberá ajustarse en su altura mínima a la máxima fijada.

c) Solamente podrán permitirse las siguientes refacciones, en los edificios existentes, que no cumplan las condiciones sobre alturas mínimas de edificación, establecidas en los incisos a) y b) de este artículo, cambio de puertas, vidrieras, ventanas y demás instalaciones cuyas modificaciones no alteren las dimensiones y formas actuales de los vanos existentes, pintura de todos los elementos de la fachada, arreglo de los revoques, necesarios para la pintura de los muros. No se podrá efectuar reforma de fachadas. En el interior de los edificios, se permitirá la realización de obras necesarias que mejoren sus condiciones de higiene.

d) No podrán acordarse permiso para efectuar demoliciones, mientras el propietario no se

comprometa a reconstruir en las condiciones mínimas de altura establecidas en el inciso a) y b) de este artículo.

e) Dentro de las Zonas Primera y Segunda, podrá solicitarse autorización para efectuar la construcción por etapas en un plazo no mayor de cinco años, debiendo presentarse la documentación del proyecto total y definitivo.

El D.E. establecerá las multas a aplicar al vencimiento de los plazos, en caso de no haber dado cumplimiento a los mismos.

f) Queda establecido que las disposiciones sobre altura de edificación se refieren al frente de la edificación.-

SECCION DUODECIMA

DE LOS LOCALES.

CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

ARTICULO 180°.- Clasifícanse los locales en la siguiente forma:

a- Primera Clase :(Habitables)

Dormitorios principales y secundarios, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, comedores principales, salones de billar, salones de juegos infantiles, living-room, halls y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase.

b- Segunda clase: (Dependencias)

Cocina, antecocinas, comedores diarios, despensas, cuartos de baño, retretes, cuartos de costuras, cuartos de planchar, guardapolvos o vestuarios colectivos, habitaciones de servicio, guardacoches particulares, vestuarios privados.

c- Tercera clase: (Trabajo)

Locales para negocios o industrias, mercados, depósitos en general, garages colectivos.

d- Cuarta clase: (Transitorios y auxiliares)

Porterías, pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, tocadores, depósitos familiares, no comerciales ni industriales; salas de cirugía, sala de rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabación.-

ATRIBUCIONES DEL D.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES.

ARTICULO 181°.- La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. El D.O.P. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su exclusivo criterio; además clasificará por analogía en alguna de las categorías fijadas en el artículo 180° sobre clasificación de los locales, cualquier local no incluido en dicho artículo. El D.O.P. podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES.

ARTICULO 182°.- Establécense las siguientes alturas mínimas de los locales:

a- Locales de Primera Clase (habitables)

1°- En subsuelos:

I- No pueden ubicarse dormitorios en los subsuelos.

II- Altura libre mínima: 2,70 m.

III- El dintel de las aberturas de ventilación, debe estar a no menos de 0,80 m del nivel de la vereda o patio adyacente.

2°- En la planta baja:

I- Altura libre mínima: 2,50 m.

3°- En el primer piso alto:

I- Altura libre mínima: 2,40 m.

4°- En los pisos altos desde el 2° inclusive:

I- Altura libre mínima: 2,40 m.

5°- Entrepisos:

I- No pueden ubicarse dormitorios en los entrepisos.

II- Altura libre mínima: 2,20 m.

b- Locales de segunda clase (Dependencias):

I- Altura libre mínima: En planta baja 2,50 m y en los pisos altos 2,40 m

c- Locales de tercera clase (Trabajo):

1°- En planta baja:

I- En los locales hasta 75 m² pero con lados menores de 10 m, altura mínima libre: 2,80 m.

II- En los locales de 75 a 200 m²: altura libre mínima: 3 m.

III- En los locales de más de 200 m², altura libre mínima 3,50 m.

2°- En plantas altas:

I- En el primer piso, altura libre mínima 2,70 m.

II- En pisos altos desde el 2° inclusive, altura libre mínima: 2,60 m.

d- Locales de cuarta clase (Transitorios o auxiliares)

I- Altura libre mínima: 2,30 m.-

FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE.

ARTICULO 183°.- La altura libre de un local, es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminados; en caso de existir vigas a la vista, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de 2/3 parte del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima de 2,15 m.-

AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA CLASE:(Habitables).

ARTICULO 184°.- En cada unidad locativa que tuviera un solo local de primera clase (habitable) éste no tendrá lados menores de 3 m y su área mínima será de 12 m2; si hubiera mas de un local de primera clase, un dormitorio principal deberá tener mas de 10 m² y no tendrá lados menores que 3 m y los otros un área no inferior a 6 m² y no menor de 2 m de lado en cualquier dirección de la superficie computable.

Tratándose de ambientes combinados de primera clase (habitables) deberán tener por lo menos 16 m².-

AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE.

ARTICULO 185°.- Los locales de cocina tendrán un área mínima de 4 m² y lado mínimo de 1,50 m. Los baños y retretes tendrán áreas y lado mínimo de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 1,00 m² y 0,90 m, respectivamente.-

ANCHO DE ENTRADAS, PASAJES GENERALES O PUBLICOS, CORREDORES O PASILLOS CUBIERTOS.

ARTICULO 186°.- Una entrada, pasaje general o público, corredor o pasillo cubierto deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m, cuando en este C. no se fije una medida determinada.-

VENTILACION E ILUMINACION DE LOS LOCALES.

ARTICULO 187°.- a- Locales de primera clase (Habitables): deben ser ventilados e iluminados por patios de primera clase.

b- Locales de segunda clase (Dependencias): con excepción de baños y retretes, deben ser ventilados e iluminados (en algunas de las siguientes formas) por patios de segunda clase.

c- Locales de tercera clase (Trabajo): pueden ser ventilados e iluminados en alguna de las siguientes formas:

1°- Para locales de más de 30 m² de superficie cubierta:

I- En lotes entre medianeras:

a- Mediante patios de primera clase.

b- Mediante patios de segunda clase, complementados por claraboyas o banderolas con ventilación permanente y cuyas superficies de aberturas y de persianas computadas conjuntamente con la de los patios no resulte inferior a la sexta parte de la superficie del local.

II- En lotes esquineros:

a- En la forma indicada en el párrafo anterior.

b- Mediante patios de segunda clase.

2°- Para locales de menos de 30 m² de superficie cubierta con lados no mayores de 7 m.

a- En la forma indicada en los casos anteriores.

b- Mediante pozos o conductos de ventilación de sección no menor a 1 m².

d- Locales de cuarta clase (Transitorios o auxiliares): no requieren ventilación ni iluminación proveniente de patios.

e- Baños y retretes:

1°- Los baños y retretes pueden ventilar a chimeneas.

Estas chimeneas tendrán una sección mínima de 1/4 de m², estarán perfectamente revocadas y se elevarán a una altura superior de 2 m encima del techo de cualquier construcción que esté a menor distancia de 5 m de su salida de la azotea.

2°- La ventilación de los locales a dicha chimenea se efectuará por medio de ventanas de una superficie libre no menor de 1/4 m².

3°- Los baños y retretes del piso mas alto podrán ventilar desde el techo mediante claraboyas. Estas tendrán una abertura mínima de 1/2 m² y área de ventilación, por ventanillas regulables de no menos de 1/8 m² en total ubicadas en sus caras verticales. En caso de existir más de un baño o retrete, la claraboya o banderola común se dimensionará con un aumento de 1/5 de las exigidas más arriba por cada local suplementario.-

ILUMINACION Y VENTILACION DE LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 188°.- En general los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar por la vía pública con excepción de aquellos en los que ejerzan industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las cocinas instaladas al frente en subsuelo o pisos bajos podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.-

ABERTURAS PROXIMAS AL EJE MEDIANERO.

ARTICULO 189°.- Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas a los terrenos colindantes no podrán estar en ningún caso a menor distancia de 3 m de la respectiva línea medianera, aun cuando los terrenos fueren del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el artículo 190° sobre intercepción de vistas. Las aberturas de costado u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 m de las medianeras.-

INTERCEPCION DE VISTAS.

ARTICULO 190°.- En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas, o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior de 1,60 m medidos sobre el solado.-

VENTILACION POR GALERIAS.

ARTICULO 191°.- La ventilación de los locales debe ser efectuada en la forma mas directa posible y

cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías o marquesinas éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y de la luz, quedando terminantemente prohibido cerrar lateralmente dichas galerías con mamparas de vidrio que no dejen espacio totalmente abierto de una altura mínima de 1 m. El ancho de estas galerías no podrá ser en ningún caso mayor de 2 m. En las zonas rurales el ancho máximo queda librado a criterio del D.O.P.-

VENTILACION DE EDIFICIOS QUE SE AMPLIAN O SE REFACCIONAN.

ARTICULO 192°.- El D.O.P. podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuya ventilación o iluminación no se ajuste a las disposiciones de esta ordenanza, pero siempre que, a su juicio, las condiciones de ventilación o iluminación de los locales sean satisfactorias y no se disminuya la superficie de los patios existentes. En todo local existente que posea puertas exclusivamente, se deberá complementar con ventana o banderola para la ventilación e iluminación del ambiente. Cuando se trata de refacciones, reparaciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a esta ordenanza en lo referente a ventilación.-

PATIOS CUBIERTOS CON CLARABOYAS.

ARTICULO 193°.- Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrios los patios reglamentarios indicados en esta ordenanza aunque aquellas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.-

SITUACION DE LOS DINTELES.

ARTICULO 194°.- El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una altura del solado del local no inferior a los 2 m.-

DISTANCIA MAXIMA A UN VANO DE VENTILACION E ILUMINACION.

ARTICULO 195°.- a- En locales de primera clase (habitables): 8 m

b- En locales de tercera clase (trabajo): 10 m

c- En locales de segunda y cuarta clase, no se establece distancia máxima.-

SECCION DECIMOTERCERA

DE LOS PATIOS.

SUPERFICIES MINIMAS LIBRES DE EDIFICACION.

ARTICULO 196º.- En todo edificio a construirse, ampliarse o refaccionarse, la superficie mínima libre de edificación debe calcularse como porcentaje de la superficie total del terreno, de acuerdo a las siguientes escalas:

I-En terrenos que no formen esquina:

1º En edificios hasta un piso alto.

Zona primera y segunda Zona tercera otras zonas

En terrenos cuya superficie no exceda de 200 m2 8% 10% 14%

En terrenos cuya superficie exceda de 200 m2 10% 12% 14%

2º En edificios de más de un piso de

alto:

Las escalas anteriores se aumentarán en 1% por cada piso alto a partir del segundo inclusive.

II- En terrenos esquineros

1º En edificios hasta un piso alto

Zona primera y segunda Zona tercera otras zonas

En terrenos cuyos frentes no excedan de 10 m 6% 7% 10%

En terrenos, uno de cuyos frentes exceda de 10 m 7% 8% 10%

2º En edificios de más de 1 piso de alto: las escalas anteriores se aumentarán en ½ % por cada piso de alto a partir del segundo inclusive.

a) En edificios de departamentos: Cada uno de los departamentos deberá tener individualmente la superficie mínima libre de edificación que le corresponda por sus dimensiones y ubicación, de acuerdo a lo especificado en el inciso a) de este artículo. En ningún caso la superficie de un departamento podrá suponerse menos de 100 m².

El porcentaje a aplicarse para cada departamento es el mismo que corresponda a la superficie total del terreno de acuerdo a lo especificado en el inciso a) de este artículo.

A los efectos de la aplicación de este inciso, entiéndase por edificio de departamentos a aquel que conste de más de dos unidades locativas independientes (habitación, baño y cocina) con acceso directo o mediante corredores o cajas de escaleras o ascensores. El D.O.P. puede presuponer la futura independización de dos o más unidades locativas que accidentalmente se encuentren en comunicación.

c) En edificios destinados a locales de trabajos y de negocios, teatros, cines y depósitos en general:

La superficie mínima, libre de edificación, es la que resulte de la suma de las superficies parciales de los patios necesarios para ventilar o iluminar sus diversos ambientes de acuerdo a lo especificado en el artículo 187 inciso c) de esta ordenanza.

d) En edificios destinados a fines distintos:

En aquellos casos de edificios de varios pisos destinados a finalidades distintas, la superficie mínima libre de edificación se computará individualmente por cada piso, de acuerdo a las prescripciones de los incisos anteriores de este artículo.

d) Como superficie mínima de edificación no deben computarse los pasajes de accesos a departamentos ni los patios de dimensiones menores a las fijadas en el artículo 197°.-

SUPERFICIE Y DIMENSION MINIMA DE LOS PATIOS.

ARTICULO 197º.- Patios de primera clase

1º Dimensión mínima:

I- En las zonas primeras y segundas:

El ancho libre entre muros, será de 2,5 m. más 0,15 m. por cada metro de altura en que se exceda a 10 m. la cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.

II- En las otras zonas: el ancho libre entre muros, será de 2,70 m. más 0,17 m. por cada metro de altura en que exceda a 10 m. la cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.

b) Patios de segunda clase:

1º Superficie mínima: 8 m².

2º Dimensión mínima: 1,50 m.-

FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE MINIMA DE LOS PATIOS.

ARTICULO 198º.- En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio forman un ángulo menor que 30º, no deben ser tenidas en cuenta, para el computo de la superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos forman y cuya longitud sea igual a la dimensión mínima de los patios que fija el artículo 197°.-

PATIOS COMUNES EN EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS.

ARTICULO 199º.- En edificios de departamentos, los locales de primera clase se podrán ventilar a patios comunes en comunicación directa con los accesos, o a los corredores de acceso descubiertos, siempre que estos o aquellos tengan como superficie y dimensión mínima un 75% más de la indicada en el artículo 197º.-

SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION AL FRENTE DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 200º.- Es obligatorio dejar al frente de los edificios en los casos en que se indican a continuación, espacios libres de las siguientes dimensiones mínimas: (4)

a) En la zona residencial: 3 m.

b) En la zona balnearia: 3 m.

c) En los terrenos con frentes a bulevares o avenidas: 3 m.-

SUPERFICIE DESTINADA A GARAGE.

ARTICULO 201º.- Toda nueva edificación que se construya contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a garages no menor del 10% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del terreno.

Si el edificio fuese destinado a vivienda contará con una superficie destinada a garage no menor de 14 m². Por unidad locativa superior a los 50 m². De superficie exclusiva. Las viviendas unifamiliares deberán contar obligatoriamente con un lugar cubierto o descubierto destinado a garage con

dimensiones mínimas de 2,5 m. por 5,50 m.-

SECCION DECIMOCUARTA

DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION DE PAREDES.

MATERIALES DE CONSTRUCCION AUTORIZADOS.

ARTICULO 202°.- En las construcciones de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso de los materiales que se mencionan a continuación, dentro de las limitaciones que establece esta ordenanza: albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos prensados, ladrillos huecos cerámicos, albañilería de bloques huecos de hormigón de cemento Pórtland, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural.-

MATERIALES DE CONSTRUCCION NO AUTORIZADOS.

ARTICULO 203°.- El uso de materiales de construcción no especificados en el artículo 202° requiere autorización especial, la que no podrá otorgarse mientras no se hayan efectuado los ensayos que en cada caso se determinará con el objeto de establecer las cualidades higiénicas y técnicas de los mismos.-

CONSTRUCCIONES EN ADOBE.

ARTICULO 204°.- Quedan prohibidas las construcciones en adobe dentro de la planta urbana de la ciudad y sus ampliaciones.-

CONSTRUCCIONES CON MEZCLAS CEMENTICIAS DEL SUELO.

ARTICULO 205°.- Las construcciones con mezclas suelo-cemento quedan prohibidas dentro de la planta urbana de la ciudad.-

CONSTRUCCIONES ASENTADAS EN BARRO.

ARTICULO 206°.- a- Dentro de la planta urbana quedan totalmente prohibidas las construcciones de mampostería de ladrillos asentados en barro.

b- Los edificios de mampostería de ladrillos asentados en barro construidos en la planta urbana, antes de la sanción de esta ordenanza, podrán ser refaccionados, siempre que sus muros no sean sobreelevados a una altura mayor de cuatro metros en total, desde el nivel del suelo.

c- Fuera de la planta urbana y sus ampliaciones, pueden levantarse muros de albañilería de ladrillos asentados en barro, pero su altura queda limitada a 3,50 m sobre el nivel del suelo. Asimismo los cimientos y la parte de los muros por debajo de la capa aisladora horizontal deberán asentarse con mezcla de cal o con otro material aprobado.-

CONSTRUCCIONES DE MADERA.

ARTICULO 207°.- a-Quedan prohibidas las construcciones sencillas de madera dentro de la planta urbana.

b- Admítanse construcciones realizadas totalmente o no en madera mientras que ellas respondan a un estilo definido, sean de buen gusto, no afecten a la estética y sean construidas en condiciones adecuadas, todo lo cual queda a juicio del D.O.P. que a su exclusivo criterio podrá acordar o negar el respectivo permiso de construcción.

c- Las construcciones en madera deberán encontrarse siempre a 0,80 m de la línea medianera.

d- El D.O.P. puede autorizar las construcciones de madera que se mencionan a continuación, todas de carácter provisorio, debiendo fijar en cada caso el plazo máximo de permanencia:

1°- Casillas y depósitos de obras en ejecución.

2°- Plataformas, tribunas, tablados, palcos, decoraciones.

3°- Kioscos, dispositivos para entretenimientos de ferias y diversiones.

e- La madera a usarse en vigas, columnas y apoyos de columnas en el terreno será de las denominadas duras y semiduras que por vía de ejemplos se mencionan a continuación "Dura": curupay, guayacán, ñandubay, quebracho colorado, urunday, palo santo.

"Semidura": cubil, espina colorada, guatambú, guayabí, ibirapitá, itin o palo mataco, incienso, lapacho, mistol, mota, palo lanza, palo blanco, petiribí, quebracho blanco, tipa, viraró, jacarandá.

La madera a usarse en las armaduras puede ser la autorizada en el inciso e- y además: el pino de tea roble, haya. La madera a usarse en el entablonado para muros puede ser la autorizada en el inciso e- y además: cedro, pino blanco, ciprés.

f- Pintura y apoyo de vigas de madera: Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de "dura" y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficiencia equivalente.

g- Será permitido establecer divisiones de madera en locales para negocios, escritorios, etcétera (en tipo mamparas artísticas).

h- Las construcciones de madera del tipo indicado en el inciso d- de este artículo no pueden destinarse a departamentos. No es permitida la construcción de casas de madera de más de un piso de altura.

i) El D.E. podrá ordenar la demolición de los edificios construidos total o parcialmente en madera anteriormente a la sanción de de esta ordenanza que no estuvieran encuadrados en las disposiciones de los incisos a) al g) de este artículo y siempre que los mismos hubieran sido ejecutados sin el correspondiente Permiso municipal.

j) El D.O.P. no acordará permiso alguno para efectuar reparaciones, reformas o ampliaciones en edificios construidos total o parcialmente en madera, anteriormente a la sanción de esta ordenanza, si las mismas no se ajustan a las disposiciones de los inciso, a) y g) de este artículo.-

CONSTRUCCIONES EN BLOQUES PREMOLDEADOS DE HORMIGON DE CEMENTO PORTLAND.

ARTICULO 208°.- 1°- Los bloques serán elaborados con cemento portland de marca aprobada y agregados, tales como arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria u otros materiales inertes inorgánicos adecuados. Los agregados no podrán contener ácidos ni álcalis libres que puedan producir alteraciones posteriores, ni solubles que originen eflorescencias.

2°- Los bloques no presentarán roturas, rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros defectos que impidan el asentamiento adecuado.

3°- Las superficies destinadas a recibir revoques o estucos serán suficientemente ásperas para

asegurar una buena adherencia.

4°- Los bloques llevarán en forma legible o indeleble la marca de fábrica u otra señal que identifique su origen.

5°- El espesor de las paredes y tabiques de los bloques no será menor de 20 mm, cuando deban soportar cargas.

6°- Sobre cada una de las dimensiones principales del bloque (longitud, ancho, altura) se admitirá una tolerancia de más o menos 3%.

7°- Los bloques se clasificarán en la siguiente forma:

I- Bloques de carga de primera categoría:

Los que alcancen una resistencia promedio a la rotura por compresión de 50 Kg/cm2 con un mínimo de 35 kg/cm2 a los 28 días de fabricados.

Sobre este tipo de bloques pueden cargarse directamente losas de entrepisos u otras estructuras resistentes.

II- Bloques de carga de segunda categoría:

Los bloques que no alcancen los valores de resistencia fijados en el punto anterior.

Sobre los muros levantados con estos bloques no se pueden cargar directamente las estructuras resistentes (entrepisos, techos, etcétera) debiendo hacerlo mediante columnas o pilares y vigas de hormigón o hierro.

III- Bloques para tabiques:

Deberán alcanzar una resistencia promedio a la compresión de 15 Kg/cm2 a los 28 días de fabricados.

Los valores promedios de resistencia mencionados son el resultado medio de 10 observaciones.

8°- Los bloques no ofrecerán una absorción de agua superior al 24% de su volumen.

9°-El D.O.P., está autorizado para disponer el ensayo de los bloques aprobados, en cualquier momento y sin previo aviso a los efectos de verificar el cumplimiento de lo especificado en este artículo.

Si el resultado de estos ensayos demostrara que los bloques fabricados no cumplen con estas disposiciones, se procederá al decomiso de la partida observada. El costo del ensayo será por cuenta del fabricante cuando el mismo permita comprobar una infracción a las especificaciones sobre bloques y en particular a las condiciones de aprobación de dichos bloques.

10º- Todo ensayos de bloques debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de Materiales.

a) Empleo de los bloques en la construcción de los muros:

1º- deben ser de marca y tipo aprobados por la M para lo cual se requerirá:

I- Presentación del interesado, solicitando al Señor Intendente Municipal la aprobación del material.

II- La solicitud del aprobación de nuevo material deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

II-A- Memoria indicando materiales empleados, sus proporciones y el procedimiento de fabricación.

II-B- Dimensiones y tipos de los bloques.

II-C- Certificado del Laboratorio de Ensayo de Materiales o Investigaciones Tecnológicas de Buenos Aires en el que conste:

II-C-1- Resistencia a la compresión expresada en Kg/cm2 indicando los valores promedio, máximo y mínimo.

II-C-2- Absorción de agua en frío, a las 24 horas expresadas en porcentajes de su volumen.

II-C-3- Peso específico aparente.

Los datos mencionados deben ser el resultado promedio de 10 determinaciones.

III- El interesado deberá entregar al D.O.P., una muestra del material cuya aprobación solicita;

2º- Para muros cargados el espesor mínimo de los bloques será el siguiente:

20 cm. cuando se trate de edificios de un solo piso.

30 cm. cuando se trate de edificio de planta baja y un piso alto.

40 cm. cuando se trate de edificio de planta baja y Más de un piso alto.

b) DISPOSICIONES VARIAS:

1º-Los infractores a estas especificaciones se harán pasibles

a las sanciones que establece esta ordenanza.

El D.O.P., deberá llevar un registro de infractores a esta reglamentación, y además un registro de bloques aprobados.-

CONSTRUCCIONES DE HIERRO Y HORMIGON ARMADO.

ARTICULO 209º.- a- Dentro de la planta urbana, las construcciones para galpones, depósitos y techos inclinados deberán ser hechas con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, muros, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etcétera, no permitiéndose el uso de madera, sino en la construcción de enlistonados y entablados de suspensión del material de cubierta.

b- Tanto en las azoteas como en los entrepisos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales de hierro y hormigón armado. En los muros medianeros el empotramiento se podrá hacer en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el Código Civil.

c- Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentarse sobre apoyo de materiales apropiados.

d- Toda pieza de hierro que se emplee en las construcciones y no esté revestida, deberá llevar, por lo

menos, una mano de pintura anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada o de lechada de cemento.

e- En todos los casos que el D.O.P. Lo estime necesario, podrá exigir las planillas de cálculo reglamentarias.-

SECCION DECIMOQUINTA

DE LOS MUROS.

DE LOS MUROS DE FACHADAS.

ARTICULO 210°.- Los muros de fachadas, de acuerdo al material y características tendrán los siguientes espesores:

a- Con estructura independiente, de hormigón o hierro:

1°- Con ladrillos comunes: 0,30 m pudiendo admitirse 0,15 m en paredes orientadas hacia el NO y NE sean o no locales habitables y tratados convenientemente.

2°- Con ladrillos prensados: 0,22 m.

3°- Con bloques huecos: 0,20 m.

b- Sin estructuras independientes:

1°- Con ladrillos comunes:

I- Para edificar de piso bajo: 0,30 m.

II- Para edificar de un piso alto: 0,30 m pudiendo

Tener el piso alto 0,15 m, siempre que no reciba cargas.

2°- Con ladrillos prensados: Cuando para la construcción de muros de fachadas se empleen ladrillos prensados de dimensiones de 0,11 m por 0,22 m, los espesores indicados en el inciso. b- de este artículo podrán ser respectivamente reducidos a 0,22 m y 0,11 m.

3°- Con bloques huecos: ídem 0,20 m y 0,10 m.-

DE LOS MUROS MEDIANEROS Y DIVISORIOS DE VIVIENDAS INDEPENDIENTES.

ARTICULO 211°.- a- Cuando sean cargados o separen partes cubiertas:

1°- Los muros que separen las partes cubiertas, ya sea en piso alto o bajo, de viviendas independientes, aun siendo del mismo propietario, tendrán un espesor no menor a 30 cm (0,30m.) siempre que en el interior del muro no se hagan conductos de horno o ventilación, no se hagan rebajas de ninguna clase, ni se coloquen otras canalizaciones que las comunes de agua corriente, gas o ventilación, embutidas en una profundidad máxima de cinco cm. (0,05 cm). Cuando los muros divisorios de 0,30 m de espesor tuvieran una altura mayor de 8 m, su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberán descargarse sobre una estructura metálica o de hormigón armado.

Cuando estos muros sean construidos con bloques huecos de hormigón de cemento Pórtland, los

muros deberán tener un espesor de 0,40 m pudiendo ser de 0,30 m en caso de existir conformidad con los propietarios colindantes.

b- Cuando no sean cargados ni separen partes cubiertas:

1°- Con ladrillos comunes:

I- 0,30 m

II- Para espesores menores a 0,30 m los muros deberán llevar pilastras de 0,30 m cada 3 m. En estos casos el espesor de la pared deberá ubicarse íntegramente en el lote correspondiente a la construcción.

2°- Con ladrillos prensados: 0,22 m

3°- Con ladrillos huecos: 0,20 m

c- En edificios de escritorios: Para los muros divisorios de locales de escritorio, en edificios construidos especialmente para estos fines, mientras no sean medianeros entre propiedades ni cargados deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 212° sobre tabiques.

d- Es obligatoria la construcción de cercos divisorios entre dos propiedades.

Estos podrán ejecutarse con alambre tejido o corrido de cuatro hilos mientras no correspondan a lotes ubicados en las zonas primeras y segundas en estos deben construirse muros medianeros de mampostería.

e- Los muros medianeros y divisorios de viviendas independientes, aún cuando fueran del mismo dueño, construidos en albañilería de cualquier clase deberán tener una altura mínima de 2 m.-

DE LOS TABIQUES.

ARTICULO 212°.- Los tabiques y paredes interiores no cargados deberán tener los siguientes espesores mínimos:

a- Con ladrillos comunes: 0,15 m

b- Con ladrillos prensados y bloques huecos: 0,10 m

DE LOS MUROS DE PATIOS INTERIORES.

ARTICULO 213°.- Para los muros de patios que separen cubiertas e interiores, se aplicarán por similitud, las disposiciones de los artículos. 210°-211º y 212°, sobre muros de fachadas, muros divisorios y tabiques.-

PROTECCION DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD.

ARTICULO 214°.- En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la pared elevada. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas mas arriba del nivel del solado, dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. En un muro de contención y en aquel donde un paramento este en contacto con la tierra, se interpondrá una aislación hidrófuga vertical aplicada a un tabique de panderete. En las construcciones existentes que carezcan de capa aisladora vertical en su contacto con la tierra y que sean utilizadas para

construir locales del lado opuesto, se permitirá colocar un revoque impermeable en su reemplazo.

Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando en 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras; además cuando existan plantas próximas hasta 0,50 m del paramento, dicho aislamiento se extenderá: a cada lado del eje de la planta, 1,00 m hacia abajo 0,20 m mas profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 m por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal, las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 m debajo del nivel de la tierra.

En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos aprobados por el D.O.P.

Las paredes de baños y tocadores deberán ser construidas en mampostería y llevarán un revestimiento impermeable de una altura mínima de 1,80 m.-

REVESTIMIENTO DE PIEDRA.

ARTICULO 215°.- Los revestimientos de piedra que se dispongan en los basamentos de los edificios no se consideran parte del espesor de las paredes a que se apliquen, mientras no tengan un espesor mínimo de 20 cm. (0,20 m) y no se traben según regla de arte con dichas paredes, colocándolos simultáneamente a la construcción de éstas.-

REVOQUE EXTERIOR DE LOS MUROS.

ARTICULO 216°.- Es obligatorio el revoque de todo muro divisorio o de patio, en toda construcción que se ejecute dentro de la zona primera y segunda.

Podrán eximirse de la ejecución de este revoque, los muros de patios, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les de o la naturaleza del material de la pared lo permita.

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

PROPORCIONES DE LOS MORTEROS.

ARTICULO 217°.- Las paredes en general, se levantarán con regularidad, trabándolas y asentando los ladrillos según regla de arte, sobre mezcla de cal que no contenga en volúmenes menos de una parte de cal en pasta, por tres partes de materiales auxiliares (arena o polvo de ladrillo). En ningún caso se permitirán los muros en seco.-

ENCADENADOS.

ARTICULO 218°.- Todos los edificios de alto, y sin excepción aquellos que se levanten sobre fundaciones artificiales, se dotarán de encadenados, adecuados a sus dimensiones y bien vinculados entre si, todo ello, sujeto al juicio del D.O.P.-

RECALCES DE PAREDES.

ARTICULO 219°.- Los recalces de paredes se efectuarán después de un sólido apuntalamiento de aquellas. La albañilería de ladrillos del recalce se asentará en mezcla compuesta de una parte de cemento portland y tres de arena. Los pilares que se ejecuten simultáneamente distarán entre si, cuando mas, diez veces el espesor de la pared recalzada. Estos pilares tendrán un ancho no mayor de

un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).-

SOBREELEVACION DE MUROS EXISTENTES.

ARTICULO 220°.- No se permitirá aumentar la altura de muros existentes o reconstruir sobre ellos pisos altos cuando no tengan suficiente solidez, a juicio del D.O.P., o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora de la humedad, a las disposiciones de esta ordenanza.-

MUROS DE EDIFICIOS ESPECIALES.

ARTICULO 221°.- En las construcciones destinadas a almacenes, talleres, fábricas, edificios para reuniones públicas (teatros, bibliotecas, museos, etcétera) y otros donde sean de prever cargas mayores que las usuales, acciones dinámicas, etcétera El D.O.P. podrá requerir en cada caso las modificaciones que a su juicio correspondan para asegurar la estabilidad y duración de esos edificios. Con ese objeto el Propietario y el D.O.P o a falta de este el Construc., fijarán bajo su firma, conjuntamente, la sobrecarga máxima que llevarán los muros y entrepisos de tales construcciones, en caso de no tratarse de edificios cuya sobrecarga máxima esté ya determinada por su destino.-

MUROS DE SOTANOS Y SUBSUELOS.

ARTICULO 222°.- Los muros de los sótanos tendrán un ancho en elevación, que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales y el empuje de las tierras, si lo hubiera; mientras se levanten los muros de sótanos, se dejarán en ellos, al nivel del suelo, barbacanas o drenajes, por donde pueda salir el agua que se infiltre entre la tierra y el muro.-

CASO DE LOS MUROS RETIRADOS DE LAS LINEAS MEDIANERAS.

ARTICULO 223°.- Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar la pared divisoria o sin apoyar sobre una ya existente, la distancia mínima entre la línea divisoria de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción o la parte más saliente del techo será de 1,15 m de ancho libre.-

SECCION DECIMOSEXTA

DE LOS PISOS Y CONTRAPISOS.

OBLIGACION DE COLOCAR CONTRAPISOS Y CARACTERISTICAS DEL MISMO.

ARTICULO 224°.- Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones o modificaciones de los pisos de los patios, zaguanes o sótanos y veredas, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón, de un espesor mínimo de ocho cm. (0,08 m) compuesto de cal, arena y ladrillos o piedras, en la proporción de 1,4 y 8 partes respectivamente. Si el hormigón se hiciera con cemento portland, este espesor podrá reducirse a 0,06 m.-

CONTRAPISOS BAJO PISOS DE MOSAICOS.

ARTICULO 225°.- Los pisos de baldosas, mosaicos y parquets se asentarán directamente sobre dicho contrapiso con mezcla de cal o cemento y arena silicea o polvo de ladrillo en la proporción de una parte de los primeros por tres de los segundos.-

CONTRAPISOS BAJO PISOS DE MADERA.

ARTICULO 226°.- Los pisos de madera se colocaran dejando 30 cm. (0,30 m) de luz libre mínima del

contrapiso, a la parte inferior del tirantillo, cuya superficie se habrá previamente alisado con una lechada de cemento portland y arena fina. La parte de los muros comprendida entre el contrapiso y el piso de madera se revocará con la misma mezcla anterior cuidando de que haya un corte o separación entre el revoque del muro en elevación a fin de impedir el acceso de la humedad del suelo. El corte deberá coincidir con la capa aisladora horizontal.-

CASOS EN QUE NO SE REQUIEREN CONTRAPISOS.

ARTICULO 227°.- El D.O.P. podrá eximir de la obligación de construir el contrapiso reglamentario, en aquellas partes de los pisos de depósitos o de establecimientos industriales, en los que por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible.

El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando, por cambio de destino del local, no quede justificada la excepción.-

EJECUCION DEL CONTRAPISO.

ARTICULO 228°.- Al construirse un contrapiso, se extraerá previamente toda tierra cargada de materias orgánicas, tierra negra, relleno de basuras, etcétera. Igualmente se cegará cualquier hormiguero que hubiere. Del mismo modo, deberán ser desinfectados y rellenados los pozos ciegos que se encontraren.-

CARACTERISTICAS DE LOS PISOS.

ARTICULO 229°.- a- Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a las características de los mismos.

b- Los pisos de los patios pueden ser construidos con baldosas, mosaicos, losas, losetas y ladrillos con juntas tomadas.-

SECCION DECIMOSEPTIMA

DE LOS TECHOS Y AZOTEAS.

CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.

ARTICULO 230°.- Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado por barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m computados desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 m en caso de dar vistas a predios linderos a menos de 3 m de la medianera, o unidades independientes que ocupen el mismo predio.-

ACCESO A TECHOS INTRANSITABLES.

ARTICULO 231°.- Cuando no se proyecten medios de acceso a un techo o azotea intransitable, el D.O.P podrá exigir la colocación de grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o, alternativamente, escalera del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.-

DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS.

ARTICULO 232°.- En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Los

canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajadas, serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros divisorios no menos de 0,70 m medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde mas próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canalón y muro con una contra pendiente igual a la del techo.-

CUBIERTAS DE LOS TECHOS.

ARTICULO 233°.- La cubierta de los techos, azoteas o terrazas sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y mal conductor térmico, como ser: tejas, pizarras, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica V.G.; chapas metálicas onduladas o losa de hormigón armado de espesores menores que 0,20 m siempre que, a juicio de la D.O.P fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.-

En casos especiales la D.O.P podrá autorizar otro tipo de material de cubierta.-

SECCION DECIMOCTAVA

DE LAS ESCALERAS Y ASCENSORES.

GENERALIDADES SOBRE LAS ESCALERAS.

ARTICULO 234°.- Las escaleras de comunicación con pisos altos o sótanos y subsuelos deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar pasamanos. La iluminación se efectuará en lo posible mediante patios o pozos de luz y en su caso contrario mediante luz artificial.-

ESCALERAS PRINCIPALES.

ARTICULO 235°.- a- Dimensiones:

1°) En tramos rectos: En los tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0,26 m y una altura máxima de 0,18 m.

2°) En tramos curvos: Se admiten tramos curvos en las escaleras principales siempre que el radio de la proyección horizontal de limón interior, sea igual o mayor que 0,25 m. En la línea de huellas los escalones conservaran las proporciones correspondientes al tramo recto, pero junto al limón interior, el ancho de aquellos no debe ser inferior a 0,12 m.

3°- Ancho: El ancho mínimo de las escaleras principales será de 1,00 m. Esta medida se aumentará en 0,10 m por cada dormitorio o fracción que sobrepase a 20 locales de primera categoría (habitables) siempre que el acceso a cada planta se efectúe exclusivamente por medio de escaleras.

4°- Los descansos tendrán un desarrollo no menor de 3/4 del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 20 escalones como máximo.

5° a) La altura de paso será por lo menos de 2 m y se medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a este.

b- Materiales de las escaleras: En edificios comerciales y edificios de departamentos o de escritorios, las escaleras principales deberán ser construidas con materiales incombustibles.

c- Área de iluminación: Siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por escaleras, el área de iluminación lateral en cada piso será 1/8 de la planta de la caja, de esta área por lo menos 1/3 será de abrir para la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.-

ESCALERAS SECUNDARIAS.

ARTICULO 236°.- a- Generalidades:

Una escalera de sótano, auxiliar exterior, de servicio o interna de comunicación será permitida cuando de a pisos inmediatos dependientes uno de otros. Cuando tenga forma helicoidal solo será permitida para acceso de torres, tanques, azoteas y locales con entrepiso y además en los casos en que exista otra escalera en las condiciones establecidas por esta ordenanza. Para acceso a depósitos de no más de 2 m de alto y área no mayor que 7 m2 se permitirán escaleras "tipo marineras".

b- Dimensiones:

Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m, una pedada mínima de 0,23 m y alzada máxima de 0,19 m. El ancho mínimo libre de una escalera helicoidal será de 0,50 m

La altura de paso será por lo menos de 2 m y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a este.

c- Escalera tipo marinera:

Cuando no exista otro tipo de escalera fija para el acceso a casillas de maquinarias, techos, azoteas intransitables, tanques etcétera habrá una escalera de inspección "tipo marinera". Estas serán de barrotes metálicos macizos de 13 mm de diámetro como mínimo, ancho no inferior a 0,40 m separados entre si de 0,30 m a 0,35 m y distanciados del paramento 0,12 m a 0,18 m. Los escalones pueden ser de planchuelas, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente.

El D.O.P. podrá autorizar todo otro sistema similar de escalera, siempre que a su juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.-

ESCALERAS DE CINES Y TEATROS.

ARTICULO 237°.- Las escaleras de cines y teatros deben responder a lo especificado sobre el particular en la respectiva reglamentación.-

CONCEPTOS.

ARTICULO 238°.- Entiéndase por: ASCENSOR: al aparato mecánico que transporta (subir-bajar) personas o personas y cosas. Incluye los montacamillas.

MONTACARGAS: al aparato mecánico que transporta (subir-bajar) solo cosas.

ARTIFICIOS ESPECIALES: a los aparatos mecánicos que transportan personas o personas y cosas, tales como "escalera mecánica" y "guarda mecanizada de vehículos".

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS: Los elementos o partes constitutivas que integran la instalación".- (=/)

ALTURA MINIMA PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES.

ARTICULO 238º BIS.- Cuando se construyan edificios de primera y tercera categoría o los que por su

destino, a juicio del Departamento Obras Privadas, requieran su uso, a una altura mayor de nueve metros (9m) o tres (3) plantas, será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en este Código. (=/)

NUMERO DE ASCENSORES.

ARTICULO 239°.- El número de ascensores estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen, a juicio de el D.O.P., este podrá exigir mayor cantidad de ascensores que los previstos.-

REGLAMENTANDO PARA EL USO Y C0ONTROL DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ARTIFICIOS ESPECIALES Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 239º bis.- 1) Las disposiciones contenidas en el presente reglamento, tienen por finalidad evitar en lo posible accidentes, garantizando la seguridad de las personas desde los puntos de vistas siguientes:

Seguridad en los accesos, seguridad de transporte y seguridad de quienes se encargan de la conservación y lograr que dichas máquinas respondan al estado actual de la técnica.

2) El presente reglamento alcanza a:

a) Las máquinas nuevas y las existentes que se notifiquen o amplíen cuyos elementos de transporte y compensación, con movimiento vertical o inclinado, deslizan a lo largo de guías y rieles cualquiera será la fuerza motriz utilizada.

b) Los recintos o cajas y a los rellanos o plataformas de acceso a estas máquinas del edificio o de la estructura donde se emplazan.

c) Los elementos o partes constitutivas que integran la instalación.

3) Para la atención de los ascensores, montacargas y/o artificios especiales y sus instalaciones complementarias, se dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica, habilitado por el organismo competente municipal.

4) El propietario o representante legal de un inmueble que cuente con este tipo de instalaciones, deberá exhibir en el lugar visible de la cabina del ascensor o receptáculo del montacargas, una tarjeta de la cual conste el nombre y domicilio de la empresa responsable de la conservación y mantenimiento y fecha del último servicio prestado por la empresa.

5) El propietario del inmueble o responsable legal del mismo, a los efectos de la presente norma, deberá:

a) Llevar un libro de inspección, rubricado por el organismo competente del municipio, el que deberá estar permanentemente en el Inmueble a disposición de la autoridad municipal. En el libro de Inspecciones figurará: el nombre del propietario del servicio o responsable legal y sus domicilios legales. Deberá constar el domicilio parcelario del inmueble donde se hallan las instalaciones a conservar, cantidad de ascensores y su número correspondiente de identificación. El cambio de titularidad quedara suficientemente registrado en la fecha en que la empresa prestataria se hace cargo del servicio, indicando su nombre, número de registro, dirección, teléfono, nombre del profesional técnico habilitado, su dirección y teléfono, como así también las instalaciones que pasa a conservar.

b) Paralizar el funcionamiento de los equipos cuando no pueda conservar el buen estado una instalación por cualquier causa que fuere, notificando de ello al organismo competente municipal.

c) En caso de accidente, deberá suspender inmediatamente el uso de los equipos hasta tanto sean verificados y se apruebe por el organismo municipal competente, su funcionamiento.

6) CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS A PRESTAR:

Las empresas habilitadas que tomen a su cargo el mantenimiento de ascensores, montacargas y/o artificios especiales y sus instalaciones complementarias, estarán obligadas a realizar su inscripción en la Municipalidad de Concordia debiendo abonar una patente anual.

Estas empresas están obligadas además, a revisar con la periodicidad que a continuación se detalla, el estado de los ascensores, maquinas y equipos y las instalaciones complementarias, subsanando los desperfectos que se encuentren en los mismos.

a) Una vez por bimestre como mínimo.

1- Efectuar limpieza del solado del cuarto de maquinas, selector o registrador de la parada en los pisos, regulador o limpiador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros de controles, techo de cabina, fondo hueco, guiadores, poleas inferiores, tensores, poleas de desvío y/o reenvíos de puertas.

2- Efectuar lubricación de todos los mecanismo expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones, componentes del ascensor, maquinas e instalaciones complementarias.

3- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencias, freno, regulador o limpiador de velocidad, poleas y guiadores de polea de contrapeso.

4- Constatar la existencia de conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica directa.

5- Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierran el circuito eléctrico; que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

b) Una vez por semestre como mínimo:

1- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador delimitador de velocidad, del cable o cinta del selector registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislamiento y amarre.

2- Limpieza de guías.

3- Efectuar las pruebas correspondientes en el dispositivo de seguridad de la cabina, paracaídas y contrapeso, cuando este lo posea.

7) En el supuesto que el propietario o responsable legal, del inmueble disponga no realizar las reparaciones necesarias para la seguridad del funcionamiento del ascensor, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento deberá comunicar la situación en forma inmediata al organismo municipal competente.

8) El propietario o responsable legar podrá bajo su responsabilidad disponer el cambio de la empresa encargada del servicio de mantenimiento, notificando a la autoridad municipal con una antelación de por lo menos cinco (5) días, al efecto de asentarse el nuevo prestador habilitado conforme al punto 5) -del presente reglamento, en el registro correspondiente.

9) La municipalidad de Concordia, reconoce a la empresa prestataria, el derecho a retirarse de la conservación o mantenimiento de una instalación, siempre que comunique fehacientemente su decisión al propietario, circunstancia que hará constar en el libro de inspecciones respectivo, junto con la solicitud de retiro. Para tal caso, el propietario del inmueble o responsable legal deberá responder por las reclamaciones que puedan surgir por parte de los usuarios o del organismo municipal de control, a quien se le notificara por cédula lo resuelto, emplazándolo para proponer el reemplazante dentro de los cinco (5) días de notificado.

10) La empresa prestataria, como persona jurídica, no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada veinte (20) máquinas como máximo en prestación del servicio de mantenimiento simultaneo.

11) El departamento Ejecutivo, a través de la Dirección de Electrotecnia y Comunicaciones o el organismo que la reemplace, efectuara inspecciones técnicas, mecánicas y electromecánicas de los equipos instalados en el ejido municipal, registrando en el libro de inspecciones el estado de los mismos y debiendo hacer constar las observaciones, recomendaciones de reparaciones y plazo de ejecución en caso de corresponder.

12) Los aspectos que deberán evaluarse en dicha inspección serán:

a) Estado del sistema de lubricación.

b) Cerradura de puertas.

c) Guiadores de cabinas.

d) Sistema de frenos y accionamiento de fin de recorrido.

e) Estado del cable de tracción y accionamiento del contrapeso.

f) Funcionamiento del paracaídas.

g) Estado de poleas.

h) Tablero de fuerza motriz y comando.

i) Estado del paragolpes.

j) Estado de cabina y fondo de la misma.

k) Todo otro aspecto que imponga la reglamentación de acuerdo al tipo de equipo.

13) Las infracciones a la presente serán sancionadas con multas que serán dispuestas por Juzgados de Faltas interviniente. En caso de gravedad, por omisiones de mantenimiento, asistencia técnica y/o reparación, se podrá disponer la clausura del equipo, conjuntamente con la multa que se imponga. La clausura podrá disponerse en forma preventiva, al comprobarse la gravedad de la infracción.- (=/)

SECCION DECIMONOVENA

DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

INSTALACIONES DESTINADAS A SERVICIOS PUBLICOS DE SEGURIDAD.

COORDINACION DE FUNCIONES ENTRE LA MUNICIPALIDAD Y LA DIRECCION DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION.

ARTICULO 240º.- El D.E. podrá convenir con O.S.M., la manera de coordinar las exigencias reglamentarias a fin de evitar superposición de funciones o inspecciones. Asimismo podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas, la intervención de una u otra dependencia oficial, o simultáneamente, en los siguientes casos:

a- Cuando se construyan, reparen o alteren edificios o parte de ellos.

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

SERVICIOS MINIMOS DE SALUBRIDAD.

ARTICULO 241°.- a- En los terrenos edificados: en todo predio existirán, por lo menos los siguientes servicios de salubridad.

1°- Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable dotado de inodoro común, a la turca o pedestal.

2°-Una pileta de cocina.

3°- Una pileta de lavar.

4°- Una ducha o bañadera con sus desagües.

5°- Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

b- En todo edificio destinado a viviendas, cada unidad locativa tendrá, además, por cada 6 seis locales de primera clase o fracción los servicios enumerados en los puntos 1° y 2° del inciso a- de este artículo.

c- En los locales o edificios públicos, comerciales o industriales:

En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio.

1°- Cuando el total de personas no exceda de cinco habrá un retrete y un lavabo o canilla; cuando haya mas de cinco personas habrá servicio separados por cada sexo en la siguiente proporción, en donde las fracciones excedentes se computen como enteros.

I -Servicios para hombres:

Hasta 10 hombres: 1 retrete y un orinal.

Para 11 hasta 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales.

Para 21 hasta 40 hombres: 2 retretes y 4 orinales.

Para más de 40 hombres, por cada 30 adicionales: 1 retrete y 1 orinal.

Por cada 10 hasta 60 hombres en total: 1 lavabo o canilla.

Por cada 15 sobre 60 hasta 210 en total: 1 lavabo o canilla.

II.-Servicios para mujeres:

Hasta 5 mujeres: 1 retrete

Para 6 hasta 40 mujeres: 3 retretes

Para más de 40 hasta 200, por cada 20: 1 retrete

Para más de 200, por cada 25 adicionales: 1 retrete. En la misma proporción que para los hombres se fijará el número de lavabos o canillas.

2°- Los inodoros serán de palangana a la turca o a pedestal, tendrán asiento en herradura, levantables automáticamente.

3°- Los locales para servicios de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca, y se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior.-

SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS.

ARTICULO 242°.- Las fincas ubicadas en los radios no servidos por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad pero con desagüe provisional a pozo absorbente.

Los pozos de captación de agua, aljibes, pozos absorbentes y cámaras sépticas, se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de esta ordenanza.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a terrenos propios, linderos, los líquidos cloacales y aguas servidas o no.-

TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA.

ARTICULO 243°.- a- Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque debajo del espejo de agua: escaleras marineras, escaleras metálicas o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.

b- Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,60 m (del separativo entre predios. El plano inferior del tanque de sus vigas o sostén deberá distar no

menos de 0,60 m del techo) libres de un muro.

c- Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 m del eje separativo entre predios.

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 m del techo.

d- Tanques de agua destinada para bebida:

Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en: Hormigón armado o cualquier otro material que conforme a las exigencias de O.S.N. No se permitirá la instalación de tanques de hierro.

Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

e- Tanques de agua no destinados a la alimentación:

Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, cumplirá las exigencias establecidas en el inciso a- excepto el cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.-

DESAGÜES PLUVIALES.

ARTICULO 244°.- Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

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

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos de 0,80 m del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por el D.O.P.-

POZOS DE CAPTACION DE AGUA.

ARTICULO 245°.- Un pozo de captación de agua distará no menos de 1 m del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que podrá ejecutarse en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias deberá alcanzar por lo menos a la segunda napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de O.S.N. El agua se extraerá con bomba. Estos pozos solo podrán construirse en radios sin servicios de agua corriente.-

POZOS SEPTICOS.

ARTICULO 246°.- Un pozo séptico constará de dos secciones iguales a lo menos, a efecto de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excede de 50.

La altura del líquido dentro de los pozos será de 1 m por lo menos y de 3 m máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m de diámetro interior como mínimo.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 m y no más de 0,80 m. Del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución.

En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente. La tapa cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso o ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1 m^2 por cada 10 personas y no menos de 0,50 m^2; el lecho filtrante tendrá una altura de 1,40 m como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos mas finos se hallen en la parte superior.

El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior a colectora para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica.

Un pozo y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos y, en caso de ubicarse al interior de los locales se determinarán estos para su servicio exclusivo. Un pozo séptico solo podrá construirse en los radios no servidos por la red cloacal.-

POZOS NEGROS O ABSORBENTES.

ARTICULO 247°.- Un pozo negro estará no menos de 1,50 m de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal. Además distará no menos de 10 m de cualquier captación de agua.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en el suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m de diámetro interior como mínimo.

Un pozo negro sólo podrá construirse en los radios de la ciudad no servidos por la red cloacal.

No se permitirá la construcción de pozos negros sin su correspondiente cámara séptica.

En todos aquellos casos en que dejara de utilizarse un pozo negro, deberá cegarse en un todo de acuerdo con las disposiciones establecidas por O.S.N-

DISPOSICIONES DE OBRAS SANITARIAS Y DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA DE LA NACION COMO COMPLEMENTO DE ESTA ORDENANZA.

ARTICULO 248°.- En todos los aspectos no regulados por esta Ordenanza para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones del Ente Descentralizado de Obras Sanitarias Municipal y del Ministerio de Salud de la Nación y la Provincia.-

GENERALIDADES SOBRE CHIMENEAS.

ARTICULO 249°.- Toda chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos. Podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica, de cemento, de fibrocemento, piedra, metal u otro material aceptado por el D.O.P.

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

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada con puerta de ajuste hermético. La boca del remate no podrá ser revocada ni será del material atacable por los gases, estos remates deberán merecer la aprobación del D.O.P. Una chimenea clasificada como de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas, aprobados.-

CLASIFICACION DE CHIMENEAS Y FUENTES PRODUCTORAS DE CALOR.

ARTICULO 250°.- Una chimenea y fuente de calor se clasificarán como de:

Baja temperatura.

Media temperatura.

Alta temperatura.

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

a- Baja temperatura:

Es de "baja temperatura" una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura inferior a 330° C. Se considerará incluido en este inciso dispositivo productor de calor que requiera chimenea de baja temperatura.

b- Media temperatura:

Es de "media temperatura" una chimenea que conduzca productos de la combustión con una

temperatura entre 330° C y 660° C Se considerará incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera una chimenea de media temperatura.

c- Alta temperatura:

Es de "alta temperatura" una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura superior a 660° C. Se considerará incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de alta temperatura.-

CHIMENEAS DE LADRILLOS.

ARTICULO 251°.- a- Chimeneas de baja temperatura:

Una chimenea usada para baja temperatura tendrá las paredes de un espesor de 0,10 m como mínimo y serán revestidas interiormente con un forro de mezcla refractaria.

b- Chimeneas de media temperatura:

Una chimenea de temperatura media tendrá un espesor de 0,10 m como mínimo, revestidas interiormente con una hilada de ladrillos refractarios de 0,10 m de espesor mínimo hasta 15 m por sobre la entrada y forrada en toda su altura con mezcla refractaria.

c- Chimeneas de alta temperatura:

Una chimenea usada para alta temperatura será construida con paredes dobles, cada una de espesor mínimo de 0,15 m con un espacio entre ellas de 0,05 m. La pared interior será de ladrillos refractarios colocados con mezcla para alta temperatura, el cañón de la chimenea será forrado en toda su altura, con mezcla refractaria.

d- Chimeneas de ladrillos radial:

Una chimenea que se construya con ladrillos radial de libre posición puede tener forro interior cuando se usa para baja o media temperatura siempre que el ladrillo tenga un punto de temple o reblandamiento de por lo menos 1100° C. El espesor radial de estas chimeneas no será inferior a 0,20 m. El anillo debe estar formado por piezas o lunas radiales y circulares en las diversas secciones de modo de formar juntas lisas de ladrillos, debe colocarse con mezcla de expansión con todas las juntas sólidamente tomadas.-

CHIMENEAS DE HORMIGON.

ARTICULO 252°.- Una chimenea de hormigón armado moldeada en su emplazamiento definitivo, tendrá armaduras longitudinales y transversales; el recubrimiento mínimo de las barras próximas al cañón de la chimenea será de 0,04 m.

El espesor mínimo de la pared de la chimenea será el que resulte del cálculo.

La protección interna del cañón será igual a la establecida para las de ladrillos.-

CHIMENEA DE PIEDRA.

ARTICULO 253°.- Una chimenea de piedra tendrá las paredes de un espesor de por lo menos 0,10 m más gruesas que el exigido para las correspondientes chimeneas de ladrillo y tendrá forro interior de material refractario. Estas exigencias no rigen para hogares, asaderos, fogones de cocina y estufas en las viviendas.-

FORRO DEL CAÑON DE LAS CHIMENEAS DE ALBAÑILERIA U HORMIGON.

ARTICULO 254°.- El forro del cañón de una chimenea de albañilería u hormigón responderá a las siguientes características

a- Será de mezcla refractaria adaptada para resistir altas temperaturas.

b- Será resistente a la acción de los gases.

c- Tendrá por lo menos 0,15 m de espesor.

d- Será adherido a la pared y terminará sin asperezas.

e- Comenzará siempre a no menos de 0,10 m debajo del fondo de las entradas y será continuo en toda la altura del cañón.-

CHIMENEAS METALICAS.

ARTICULO 255°.- La obra metálica debe ser remachada o soldada y el espesor mínimo de las paredes de la chimenea será

Para Sección Transversal MM

Hasta 1000cm2 1,65

De 1001 a 1300cm2 2,10

De 1301 a 1600cm2 2,76

Mas de 1600cm2 3,00

Estas chimeneas serán soportadas por cimientos sólidos de albañilería u hormigón, ejecutados de modo que la presión máxima sobre el suelo sea 2/3 de la tensión admisible de trabajo. Toda chimenea externa de metal será anclada por 3 o mas riendas radiales con iguales ángulos centrales.

Las chimeneas de metal se separarán de cualquier pared o abertura como sigue:

Para bajas temperaturas 10 cm.

Para medias temperaturas 30 cm.

Para altas temperaturas 45 cm.

CHIMENEAS PARA HOGARES Y ESTUFAS COMUNES EN LAS VIVIENDAS.

ARTICULO 256°.- Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina y estufas comunes en las viviendas, siempre que sea de baja temperatura, podrá construirse con tubos de material cerámico, cementosos de fibrocemento o similares, de paredes que tengan espesor mínimo de 0,01 m. El cañón de estas chimeneas no requiere forro de mezcla refractaria. Las uniones entre elementos, secciones o piezas se ejecutarán a enchufes.-

INTERCEPTORES DE HOLLIN.

ARTICULO 257°.- a- Máxima cantidad de hollín autorizada:

La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida a descargar a la atmósfera no excederá de 1,5 grs/m3 de gases de combustión evacuados computando su volumen a 0 grado centígrado y 760 mm. de presión.

Obligación de instalar interceptores de hollín:

Toda chimenea, nueva o existente que evacue humo con exceso de hollín, según las prescripciones de este C., deberá estar provista de dispositivo interceptor de hollín. Este dispositivo deberá merecer la aprobación del D.O.P. tanto por el sistema utilizado como por el material, el cual deberá ser resistente a la acción reductora de los gases evacuados.

El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.-

ALTURA DE UNA CHIMENEA SOBRE EL TECHO DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 258°.- Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestias a la vecindad a juicio de la D.O.P

En ningún caso, el remate de una chimenea, de baja temperatura, nueva o existente, podrá estar a menor altura de 2,00 m sobre el techo de los edificios linderos. La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura, estará por lo menos a 6,00 m por encima del frente más elevado de todo techo situado en un radio de 25 m. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas disposiciones, aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma, fuese sobreelevado un techo lindero comprendido en el radio de 25 m mencionado para el caso de chimeneas de media y alta temperatura.-

DISTANCIA DE LAS CHIMENEAS E INSTALACIONES PRODUCTORAS DE CALOR A LOS MUROS DIVISORIOS.

ARTICULO 259°.- a- Las chimeneas para calefacción o estufas, de las casas de familias, se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 m de espesor o bien colocarlas en la mesa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan de un material refractario al calor.

b- Los conductos de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las viviendas, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,30 m debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, por lo menos de 0,07 m del lado de la construcción y de 0,15 m del lado vecino.

El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondeados.-

PISO INCOMBUSTIBLE DELANTE DE LOS HOGARES.

ARTICULO 260°.- Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífero, el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de 0,40 m del perímetro del hogar de dichos artefactos.-

DISTANCIA DE CONDUCTOS DE HUMO A MATERIALES COMBUSTIBLES.

ARTICULO 261.- Los conductos de humo metálicos no podrán estar a menor distancia de 0,15 m de

todo material combustible.-

CONDUCTOS DE EVACUACION DE GASES EN CUARTOS DE BAÑOS CON CALEFONES A GAS.

ARTICULO 262º.- Si un cuarto de baño tiene calentador de agua que quema a gas, se le proveerá de un conducto para evacuar los productos de la combustión. La sección transversal del conducto tendrá una medida proporcional a la cantidad de calor por hora producida según la siguiente tabla:

K. Cal.....MM.

Menos de 4.500.....Ver nota

4.500 a 9.000.....76

9.001 a 13.500.....88

13.501 a 18.000...100

18.001 a 22.500...112

22.501 a 36.000...125

NOTA: En este caso bastará practicar una abertura de ventilación para el local, de tamaño de 0,20 m x 0,20 m situada en el tercio superior de su altura libre.

Esta abertura será provista de una rejilla metálica.

Estos conductos rematarán sobre el techo del edificio o bien podrán hacerlo al exterior en patios. En todos los casos rematarán con capitales o sombretes, serán resistentes a la corrosión y los trozos de conducto se conectarán de modo que eviten el goteo o filtración de las juntas.

Se prohíbe extender un conducto a través de los pisos del interior de locales.-

INSTALACIONES PARA INCINERACION DE RESIDUOS.

ARTICULO 263º.- Generalidades sobre cámaras incineradoras de residuos:

a) Un incinerador para la reducción de basuras u otros residuos en el cual el combustible único es la basura corriente (excepto una llama de gas o medio similar para cumplir el incendio) y donde el cañón humero y de carga de residuos sean el mismo conducto, tendrá las paredes de la cámara de combustión ejecutadas con ladrillos refractarios de espesor no inferior a: 0,10 m, cuando la superficie de grilla o rejas del hogar no alcance a 0,85 m²; 0,15 m cuando dicha superficie este comprendida entre 0,85 m² y 1,25 m² y 0,20 m cuando exceda de 1,25m²;

b) Un incinerador para la reducción de basuras u otros residuos en el cual se use combustible adicional especialmente suministrado para producir la combustión y donde el cañón humero y de carga de residuos sean el mismo, tendrá las paredes de la cámara de combustión ejecutadas con ladrillos refractarios de espesor no menor que 0,20 m cuando la superficie de orilla o reja del hogar no alcance 0,85 m² y cuando exceda esta superficie, la cámara además será reforzada con forma de acero estructural, o bien recubierta con armadura de chapa de acero de no menos de 0,025 m. de espesor. En todos los casos la cámara tendrá un forro aislante exterior aplicado sobre el ladrillo refractario.

c) Será obligatorio la instalación del horno incinerador de basura construido de acuerdo a lo

especificado en los incisos a) y b), en todos los edificios de departamentos comprendidos en los siguientes casos:

1º) Cuando la construcción conste de planta baja y un piso alto y que este disponga de tres o más departamento.

2º) Cuando el edificio conste de más de un piso alto, cualesquiera sea la cantidad de departamentos.-

CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE CARGA EN LAS INSTALACIONES INCINERADORAS DE RESIDUOS.-

ARTICULO 264º.- El conducto de la chimenea de un incinerador que se use como humero y como tubo de carga de residuos de la cámara de combustión cumplirá las siguientes características:

a) Será de sección uniforme en toda su altura y caras internas lisas. La dimensión mínima será de 0,40 m.-

b) Será vertical o inclinado: no más de 20 grados respecto de esta dirección.- Los cambios de dirección serán identificados con curvas amplias.

c) Podrá construirse en hormigón armado o con materiales cerámicos cementosos o de fibrocemento con paredes de espesor mínimo de 0,03 m. Las juntas entre elementos o piezas serán de enchufe, sólidamente tomadas.

d) Tendrá revestimiento exterior de espesor mínimo de 0,10 m en ladrillo refractario, hasta 5,00 m por sobre la entrada de la cámara de combustión, cuando no se queme combustible adicional.

e) Tendrá un revestimiento exterior de espesor mínimo de 0,10 m en ladrillos refractarios, hasta 10 m por sobre la entrada de la cámara de combustión cuando queme combustible adicional.

f) Se ejecutará a libre dilatación.

g) Las aberturas o bocas de cargas estarán equipadas con tolvas de hierro automático, aprobadas, de modo que la abertura quede cerrada mientras la tolva cargue, y que ninguna parte reduzca el humero cuando la puerta este cerrada. El lado máximo de la boca de carga no excederá de los 7/10 de la dimensión transversal menor del conducto, con no más de 0,23 m.

h) Las puertas para cargar las tolvas no abrirán directamente sobre un medio exigido de salida pudiendo colocarse en un local continuo con ventilación permanente a la atmósfera por vano o rejilla de 0,20 m x 0,20 m o con conducto de diámetro no inferior a 0,10 m. El local tendrá como mínimo 0,70 m con revestimiento impermeable hasta 1,80 m sobre el solado, y provisto de puertas separatoria al medio de salida.

i) La boca del remate del conducto no podrá ser revocada ni tendrá otro material atacable por los gases: contará con un detector de chispas aprobado.-

INSTALACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS.

ARTICULO 265°.- Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos:

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

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas; tuberías que conecta una bomba de impulsión de fluido, tanques

automáticos de descarga de inodoros.

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

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN FRIO O CALOR.

ARTICULO 266°.- Un fogón, hogar, fragua o instalación que produzca calor o frío, se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

El D.O.P podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y obligar a la aislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados, en todos los casos de este tipo de instalaciones se dejará constancia en los planos de las medidas a adoptar para aislar el local.-

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.

ARTICULO 267°.- a) Canteros y Jardineros:

No podrán hacerse excavaciones para sembrado, jardines y plantaciones de arbustos ni construir albergues para plantas ni canales de riego a menor distancia de 1,00 m de un muro separativo de unidades locativas independientes, aunque sean de un mismo propietario, salvo que se tomen las precauciones del caso para impedir el paso de la humedad. Se permitirá la plantación de árboles a una distancia no menor de 3,00 m de una pared divisoria de unidades locativas o de predios.

No se permitirá tampoco arrimar a las mismas paredes, depósitos de cal u otras materias que puedan causar humedad u otros perjuicios de acuerdo con las disposiciones del Código Civil.

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

INSTALACION DE BUZONES PARA CORRESPONDENCIA.

ARTICULO 268°.- En todo edificio con cinco o más unidades locativas independientes, servidas por una misma entrada, deberán colocarse buzones en igual número que el de viviendas. Igual medida deberá adoptarse en los departamentos o viviendas interiores cuya puerta diste más de 10,00 m de la línea municipal, cualquiera que sea su número.

Los buzones serán colocados en un lugar del edificio próximo a su entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero.

En los casos que el número de viviendas exceda de cinco, será obligatoria la colocación de una Lista-guía.-

MEDIDAS Y TIPOS DE BUZONES.

ARTICULO 269°.- La instalación podrá efectuarse en batería, pero de forma tal que la parte inferior de los más bajos quede siempre a más de 0,50 m de altura sobre el solado y el de los más altos no pase de 1,50 m medidos sobre ese mismo nivel.

Las dimensiones mínimas de cada buzón serán de 0,30 m de altura por 0,20 m de ancho y 0,10 m de profundidad, con sus puertas provistas de cerradura tambor.-

APROBACION DE TIPOS DE ASCENSORES Y MONTACARGAS.

ARTICULO 270°.- No podrá instalarse ningún ascensor o montacarga cuyo tipo no haya sido aprobado por el D.O.P. Para obtener la aprobación los interesados la solicitarán por escrito acompañando por duplicado:

a)- Memoria descriptiva del aparato y explicativa de su funcionamiento.

b)- Plano del conjunto y de detalle de las partes integrantes del aparato, estos últimos en escala 1:10.

En general para las especificaciones técnicas relativas a las instalaciones de ascensores y montacargas, vale lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.-

SECCION VIGESIMA

DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.

CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.

ARTICULO 271°.- A los efectos de las precauciones contra incendios, que se exigirán en los edificios públicos, se clasifican éstos, según su destino, en la siguiente forma:

a)- Edificios públicos: Comprende ésta categoría, todos aquellos edificios en que habitualmente se reúne un gran número de personas, como: iglesias, bibliotecas, museos, hoteles, escuelas, bancos, oficinas públicas y casas de comercios de gran importancia.

b)- Edificios de residencia: Comprende esta categoría, todos los edificios destinados a casas de familia, sean individuales o colectivas y los destinados a escritorio.

c)- Edificios comerciales: Comprende esta categoría, las fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocios, caballerizas, garages, mercados, etcétera

El D.O.P. clasificará por similitud dentro de estas tres categorías, aquellos edificios cuyo destino no esté expresamente determinado entre los precedentemente enumerados.-

PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS PUBLICOS.

ARTICULO 272°.- Los edificios clasificados como "edificios públicos" deberán llenar los siguientes requisitos: (5)

a)- Estarán íntegramente construidos con materiales incombustibles, permitiéndose el empleo de madera, únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a muros y en los enlistonados de los cielorrasos y techos; todas estas excepciones corresponden, siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeto a reglamentaciones especiales que las prohíban.

b)- Las puertas de salida se abrirán preferentemente hacia el exterior, pudiendo interponerse puertas de vaivén.

c)- Las escaleras estarán construidas de hormigón armado, los trazos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de 0,16 m y un ancho de 0,26 m respondiendo en sus proporciones a las reglas del arte de la construcción.

d)- Estarán provistos de una cañería especial de 0,076 m de diámetro que servirá a bocas de incendio, con mangueras y lanzas, a razón de una por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de

superficie cubierta y convenientemente colocadas. Los pisos bajos y primer piso alto se servirán para esa cañería, de conexión directa a la calle y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a dos metros (2 m) encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de diez litros por cada metro cuadrado de piso.

e)- Deberán cumplirse además las exigencias que estime conveniente.-

PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS DE RESIDENCIA.

ARTICULO 273°.- Los edificios clasificados como "edificios de residencia" deberán responder a las siguientes condiciones, según su destino:

a)- Los edificios de más de un piso alto, serán construidos íntegramente de materiales incombustibles en las condiciones establecidas en el inciso a)- del artículo 272°.

b)- Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a viviendas u oficinas, estarán construidas de hormigón armado y tendrán un máximo de 0,18 m de altura y un mínimo de 0,26 de huella.

c)- Las casas de departamentos y las de escritorios, que tengan más de cinco pisos de alto, deberán estar provistas del servicio de incendios establecidos en el Inciso. d)- y e)- del artículo. 272°.-

PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS COMERCIALES.

ARTICULO 274°.- Los edificios clasificados como "edificios comerciales", deberán llenar las siguientes condiciones según sea su destino:

a)- Los locales para negocios o industrias, garages colectivos y depósitos de materiales combustibles, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y estructuras resistentes de hierro y hormigón armado.

b)- Los garages especificados en el inciso a)-, cualquiera que sea el número de sus pisos y todos los demás establecimientos, clasificados en esta categoría que tuvieran mas de dos pisos altos, deberán poseer el servicio de incendio fijado en el inciso d)- del artículo 272°.

c)- En los locales que almacenen sustancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendio determinado por el inciso anterior, se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador y un timbre de alarma en la portería o en la puerta de calle. Se considerarán como sustancias fácilmente inflamables, los géneros, papeles, maderas, petróleos, hidrocarburos y demás materiales análogos.-

CONSTRUCCIONES INCOMBUSTIBLES.

ARTICULO.275°.- A los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, se consideran construcciones incombustibles, las de hormigón armado, las de esqueleto metálico revestido y las de mampostería con esqueletos y entrepisos de hormigón armado o metálicos revestidos.-

REVESTIMIENTO DE ESTRUCTURAS METALICAS.

ARTICULO 276°.- El revestimiento de las partes metálicas deberá reunir las siguientes condiciones:

Para columnas, en hormigón de cemento Pórtland, con un espesor mínimo de cinco centímetros (0,05 m) o de mampostería de ladrillos de cal (previo azotado de cemento) con un espesor mínimo de diez centímetros (0,10 m). Para las vigas de carga, en cemento Pórtland, con un espesor mínimo de tres centímetros (0,03 m).

Se asegurará la eficacia del revestimiento, por medio de tejido de alambre u otro dispositivo análogo. En las viguetas se permitirá dejar al descubierto la parte inferior de las alas, siempre que el ancho de estas no sea mayor de setenta y cuatro milímetros (0,074 m).-

ENTREPISOS EN CASAS DE NEGOCIOS.

ARTICULO 277°.- Cuando un entrepiso separe un local de negocio, depósito, etcétera de un local destinado a habitación, escritorio, etcétera, no podrá tener mas aberturas que las destinadas a los vidrios de pisos y siempre que estos estén dispuestos en forma que den directamente a los pisos superiores y que exista otro camino de salida para los moradores de los pisos altos; estos entrepisos deberán construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego, a juicio del D.O.P.-

APARATOS EXTINGUIDORES DE INCENDIOS.

ARTICULO 278°.- En todos los edificios de más de dos pisos de alto y en los que es obligatorio la instalación de un servicio de agua contra incendio, deberá colocarse un extinguidor de incendios por cada departamento, o por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de piso.-

ESCALERAS AUXILIARES.

ARTICULO 279°.- En los edificios de una altura superior a 20 m (veinte metros), el D.O.P podrá exigir la colocación de escaleras auxiliares exteriores, en los pisos superiores a esa altura, dispuestas en forma eficaz para la salida de emergencia, de los moradores de esos pisos.-

PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL.

ARTICULO 280°.- Todas las disposiciones establecidas en esta Sección, sobre "precauciones contra incendios", no excluyen las que determinen especialmente otros reglamentos para los edificios, sujetos a inspección según su destino.-

DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTICULO 281°.- El D.O.P. podrá obligar a tomar aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque estas no estén previstas en esta ordenanza.-

SECCION VIGESIMOPRIMERA

DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES.

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE TEATROS Y CINES.

ARTICULO 282°.- En lo referente a la instalación y funcionamiento de teatros, cines y demás locales destinados a espectáculos públicos, rigen las disposiciones del Reglamento General de la Ciudad de Buenos Aires.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE HOTELES, RESTAURANTES, FONDAS, POSADAS, CASAS DE PENSION, COMIDA O LUNCH, ETCETERA EN LO REFERENTE A INSTALACION Y FUNCIONAMIENTO.

ARTICULO 283°.- En los edificios destinados a hoteles, restaurantes, fondas, casas de pensión, comida o lunch, etcétera rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE MERCADOS.

ARTICULO 284°.- En lo referente a la instalación y funcionamiento de los edificios destinados a mercados, rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE PANADERIAS, FIDERIA, PASTELERIAS, CARNICERIAS, VERDULERIAS, ETCETERA.

ARTICULO 285°.- Rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE KIOSCOS.

ARTICULO 286°.- Rigen las disposiciones vigentes y específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE TALLERES GRAFICOS.

ARTICULO 287°.- Rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE GARAGES.

ARTICULO 288°.- Rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.-

DISPOSICIONES VIGENTES SOBRE CABALLERIZAS.

ARTICULO 289°.- Rigen las disposiciones vigentes y las específicas que se dictarán oportunamente.

Queda prohibido en toda la planta urbana la instalación de caballerizas.-

SECCION VIGESIMOSEGUNDA

DE LAS INDUSTRIAS Y DEPOSITOS.

DIFERENCIACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS.

ARTICULO 290º.- Las industrias pueden ser:

1) Peligrosas: Aquellas en donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que puedan fácil e involuntariamente originarse explosiones o combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgo para personas e inmuebles.

2) Insalubres: Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable los contaminen constituyendo un peligro para la salud pública.

3) Incómodas: Aquellas que, por ruidos o vibraciones a que den lugar, o por los humos, olores o polvos que de la misma se desprendan constituyan una molestia para la vecindad.

a) En consideración a las molestias que las industrias produzcan al vecindario se diferencian en:

1) Más restringidas: Aquellas que fueran peligrosas, insalubres o incómodas.

2) Restringidas: Aquellas cuya peligrosidad, insalubridad o incomodidad sea atenuada en forma que resulten soportables.

3) Menos restringidas: Aquellas que emitan cenizas, gases, humo, materiales de desecho, olores,

polvos, ruidos, vapores o vibraciones, en forma limitada, dentro de cada local, sin originar peligros especiales de incendio para las vidas o las fincas del vecindario.

b) Para los depósitos valdrán las consideraciones que pudieran corresponderle establecidas para las industrias.-

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS.

ARTICULO 291º.- Como consecuencia de lo establecido en "diferenciación de industrias o depósitos" y teniendo en cuenta los demás criterios que en cada caso se establecen, se fija la siguiente clasificación:

Clase 1: Comprende las industrias más restringidas que fabriquen o elaboren en gran escala y por tal motivo deberán tener sus locales aislados: ácidos corrosivos, celulosa, explosivos y pirotecnia, gases tóxicos, magnesio, petróleo y otros líquidos inflamables, pieratos, plomo, artículos de plomo cuando ocupen más de cinco operarios, etilo, tricloruro de etilo.

Clase 2: Comprende las industrias más restringidas limpias o de la especialidad química.-

Clase 3: Comprende las demás industrias "más restringidas".

Clase 4: Comprende las industrias restringidas.-

Clase 5: Comprende las industrias que ocupen más de 20 operarios "menos restringidas" y las "restringidas" que el D.O.P. incluya en esta clase por ser necesaria.

Clase 6: Comprende las industrias de clase 5 "menos restringidas" que ocupen hasta 20 operarios

Clase 7: Comprende las industrias de la clase 6 que ocupen hasta 15 operarios, utilicen energía mecánica hasta 5 HP en unidades no mayores de ½ HP, almacenen o elaboren no más del 50% de las substancia autorizadas para la clase 6.

a) Cuando a una industria, por razones del número de operarios, del movimiento de cargas o por modificaciones en el proceso de elaboración le corresponda caracteres de peligrosidad, insalubridad o incomodidad diferentes de los tenidos en cuenta al clasificar dicha industria, el D.O.P podrá disponer el cambio de clase.

b) Para los depósitos valdrán las consideraciones que pudieran corresponderles, establecidas para las industrias.-

COMISIÓN DE INDUSTRIAS: Formación.

ARTICULO 292º.- La comisión de industrias estará formada por:

a) Un ingeniero civil, químico o industrial representante del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad.

b) Un arquitecto representante del Departamento de Obras Públicas.

c) Un ingeniero químico o industrial o doctor en química, designado al efecto por el D. E.

d) Un representante del Centro del Trabajo, Industria y Comercio.- (=)

FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION DE INDUSTRIA.

ARTICULO 293º.- La presidencia de la comisión será discernida por votación entre sus miembros y su titular la desempeñará por el término de un año. El presidente tendrá voto.

La comisión llevará constancia escrita, de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de cada miembro, así como sus abstenciones y ausencias. Las resoluciones se tomarán con el voto concurrente de dos de sus miembros. El dictamen deberá producirse dentro de los treinta días hábiles de la fecha de entrada de la actuación a la comisión.-

FINALIDAD DE LA COMISION DE INDUSTRIAS.

ARTICULO 294º.- Será la encargada de asesorar el D.E sobre la viabilidad de la instalación de una industria o depósito en el lugar proyectado o sobre la conveniencia de su retiro o implantación en otro distrito.

De acuerdo con las disposiciones generales sobre industrias y depósitos contenidos en este código, la comisión actualizará periódicamente su clasificación, a fin de establecer cuáles deben ser consideradas "a aislarse", "más restringidas", "menos restringidas" o simplemente "restringidas".-

La comisión establecerá que medida deberá distar de la línea municipal y de las divisorias del predio los edificios destinados a industria o depósitos de la clase 1, y proyectará las reglamentaciones especiales.

La comisión asesorará al D.E cuando hubiera disparidad de opiniones entre las direcciones intervinientes en un permiso de licencia de uso o habilitación de una industria, deposito o comercio, respecto del cumplimiento de exigencias relativas a la incomodidad, peligrosidad o incomodidad, y evacuará toda consulta sobre temas de su especialidad.-

SECCION VIGESIMOTERCERA

DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO GENERAL.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 295°.- a- Para la construcción de panteones, sepulcros o monumentos sobre los mismos regirá lo dispuesto en esta Ordenanza para la edificación general, en cuanto sea pertinente.

b- El D.O.P. rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad y al decoro.

c- No se permitirá la construcción de subsuelos en las edificaciones que se realicen en los Cementerios.

d- No se podrá depositar en las calles principales del cementerio, ningún material de construcción, ladrillos, cal, arena, etcétera debiendo hacerlo en lotes desocupados, próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesaria para ocho días de trabajo.

e- Queda terminantemente prohibido depositar tierra o escombros, los que deberán ser extraídos inmediatamente por el constructor y depositados donde lo indique el administrador del cementerio, bajo pena de multa.

f- Dentro de las 48 horas hábiles de terminada la construcción de un panteón, sepulcro, deberán retirarse del cementerio todos los materiales que hubieran sobrado. En caso de incumplimiento de esta disposición, el D.O.P. procederá a retirarlos, debiendo utilizarlos en obras de utilidad pública sin

que el propietario tenga derecho alguno a reclamar resarcimiento por el costo de los mismos o por supuestos perjuicios ocasionados.-

CARACTERISTICAS DE LOS PANTEONES.

ARTICULO 296°.- a- Altura: Los panteones y bóvedas podrán tener las alturas máximas siguientes según el ancho de las calles, en sus frentes:

1°- En las calles de hasta tres metros de ancho, altura 5 m.

2°- En las calles de hasta 5 m de ancho, altura 6 m.

3°- En las calles de hasta 10 m de ancho, altura 8 m.

Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa.

No están comprendidas en dichas alturas los frentes, columnas, estatuas y cruces.

b- Salientes de la Fachada: En las fachadas de los panteones o bóvedas no podrán sobresalir de la línea de la calle ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2 m sobre el nivel de la vereda. Arriba de esa altura se permitirán las salientes siempre que su vuelo no exceda de 0,40 m.

c- Pisos y Contrapisos: Los pisos de panteones y bóvedas serán de material impermeable, quedando excluida de toda construcción el uso de madera.

Será obligatorio la construcción de vereda de baldosas del tipo vainilla, hasta el eje de las calles.-

PLAZO PARA LA CONSTRUCCION DE PANTEONES, BOVEDAS, SEPULCROS INDIVIDUALES.

ARTICULO 297°.- El adquirente del terreno para bóveda, panteón o sepulcro individual está obligado a presentar los planos de construcción dentro de los 180 días de la concesión y a comenzar las obras dentro de los 30 días de aprobados los planos.

El no cumplimiento de los plazos anteriores hará caducar la concesión, sin derecho a reclamación alguna por los pagos efectuados. Los plazos indicados comenzarán a transcurrir a partir de la fecha de acordado el título.

Las obras deberán terminarse dentro de los 180 días de comenzadas, pudiendo pedirse una prórroga no mayor de 30 días vencido este plazo se aplicará una multa igual al 5% del valor de la obra por cada 15 días o fracción de demora en la terminación de los trabajos.-

LAS EDIFICACIONES DE PANTEONES, PILETONES Y NICHOS.

ARTICULO 298°.- Las edificaciones de panteones, piletones y nichos que se realicen en las secciones "E" y"F"del Cementerio Nuevo se ajustarán a las disposiciones siguientes:

a- DISPOSICIONES GENERALES

1°- Todas las construcciones serán sometidas previamente a aprobación del D.O.P. No podrá comenzarse ninguna construcción, sin tener formalizado este requisito y haber abonado los derechos correspondientes.

2°- La profundidad máxima a que se permitirá excavaciones, es de 0,80 m quedando prohibida la construcción de subsuelos.

3°- Los lotes que corresponden a la sección "E", serán destinados exclusivamente a los siguientes tipos de construcciones:

I- Los que forman la fila central del loteo proyectado (filas 8 y 9); lotes de 4 x 4 m y 3 x 4 m respectivamente: panteones con un mínimo de 2,30 m de alto. Cada panteón conformará una sola unidad arquitectónica, con una sola puerta de acceso a un ambiente principal.

II- Las filas de lotes que dan sobre los panteones y nichos ya construidos (fila N° 2), como así también los lotes N° 93 y 94, (fila 5); 137 y 138, (fila 6); 207 - bis y 208 - bis, (fila 9); 207 y 208, (fila 10); 253 y 254 (fila 12); 209 y 210, (fila 11); 255 y 256, (fila 13); 299 y 300, (fila 14); Piletones de estilo con una terminación estética adecuada, los que podrán ser cubiertos con lápidas, césped, ripio fino, etcétera. Su parte más alta no podrá exceder los 0,80 m.

III- Demás filas de lotes de 2 x 3 m; panteones de acuerdo a las características descriptas en el ítem a)- de este inciso o nichos con una altura mínima de 2,30 m ajustándose su construcción a las prescripciones del presente reglamento.

IV- Para la sección "F" se determinará, en oportunidad de realizarse el loteo, el destino para cada tipo de construcción el que se ajustará en todos los casos, a las prescripciones del inciso anterior.

B)- DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS.

1°) Los muros divisorios de bóvedas o panteones, se asentarán sobre paredes de 0,30 m cuando se construyan con ladrillos de tipo común y de 0,22 m cuando se usen ladrillos prensados. Los muros divisorios se ubicarán en el eje y se regirá en estos casos por lo dispuesto en el Código Civil sobre medianeras.

2°) Sobre los muros divisorios ya construidos, no se permitirá la construcción de otros suplementarios o nuevos adosamientos que hagan presumir la intención de eludir la medianería.

3°) Cada construcción independiente, constará de un coronamiento en los lados medianeros, para evitar que las aguas pluviales se deriven a los lotes vecinos, debiendo desaguar por el frente, o a los costados libres.

4°) Los panteones o bóvedas deberán tener veredas perimetrales de mosaicos tipo "vainillas, color ocre. Sus anchos serán los siguientes:

I- En los pasillos laterales de 0,50 m de manera tal, que al efectuarse la construcción lindera, sea completado el ancho fijado de 1,00 m.

II- Sobre los frentes, calles principales, se construirán de 1,50 m, a fin de formar en conjunto un ancho de 3,00 m, de acuerdo a lo demarcado en el plano de loteo.

Conservarán en toda su extensión una pendiente uniforme, no pudiéndose construir escalones u otro obrador que altere su rasante normal. A tales efectos el D.O.P. dará los niveles correspondientes; en todos los casos cada usufructuario de lotes está obligado al cuidado y conservación del sector de veredas que le pertenece.

5°) En las fachadas de los panteones o bóvedas, no podrá haber salientes de ninguna naturaleza hasta los 2 m de altura del nivel de la vereda, pasados los 2 m podrán permitirse las salientes siempre que no excedan de 0,40 m.

C- PLAZOS.

1°) El adquirente en usufructo de un terreno para piletón, panteón, nichos o bóvedas, está obligado dentro de los 6 (seis) meses de efectuado aquel, a llevar a cabo las construcciones que en cada caso corresponda. Vencido este término la municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación, reteniendo el 50% (cincuenta por ciento) del importe cobrado.-

SECCION VIGESIMOCUARTA

DE LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RELATIVA A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 299°.- Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél. En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio del D.O.P.-

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RELATIVAS A LA CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.

ARTICULO 300°.- Todo propietario está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones requeridas para la extinción de incendios que posea su edificio. Cuando por inspecciones periódicas que realice el cuerpo de bomberos o el D.O.P, se comprobara que su instalación no reúne los requisitos para los cuales fue aprobada, el D.O.P. Intimará al propietario para dejarla en condiciones dentro de un plazo de 30 días bajo pena de clausura en caso de incumplimiento.-

LIMPIEZA Y PINTURA DE FACHADAS PRINCIPALES.

ARTICULO 301°.- Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal, sea o no por medios mecánicos, se cumplirá lo siguiente:

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

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

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

El D.O.P. podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.-

DENUNCIA DE LINDEROS.

ARTICULO 302°.- Las molestias o perjuicios que alegue un propietario de un edificio, como

provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención para restablecer la seguridad e higiene del edificio y sus instalaciones complementarias de acuerdo con el presente Código, en cuanto afecten, exclusivamente, a la comunidad en general y en los casos que menciona la ley como de atribución municipal.-

SEÑAS EN LA FACHADA PRINCIPAL.

ARTICULO 303°.- Todo propietario está obligado a conservar en la fachada principal de su edificio la señalización de la línea divisoria entre fachadas de fincas linderas.-

APLICACION DE CHAPAS DE NOMENCLATURA Y SEÑALIZACION.

ARTICULO 304°.- La M. podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales o de interés público.-

CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE.

ARTICULO 305°.- Un edificio será considerado en peligro de derrumbe cuando sus muros o estructuras estén comprendidas en los siguientes casos:

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

Casos se ordenará la demolición.

b) Cuando un muro tuviere cimientos al descubierto.

c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.

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

PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE.

ARTICULO 306°.- a) El D. E., por intermedio del D. O. P., podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ajuste según reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.

b) Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino si lo hubiere. De no ser ello posible, se publicará la notificación en dos diarios de la ciudad durante ocho días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, el D.O.P. procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

c) Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, el D.O.P. podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por un técnico del D.O.P. y dos testigos.

d) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los incisos. b) y c) son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en el plazo máximo de

un mes, ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido este término el D.O.P. procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo el desalojo que fuera necesario.

e) Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción, el Propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de un técnico municipal, acompañado del profesional o técnico que designe aquel.

Estos peritos darán comienzo al desempeño de su función, labrando un acta de aceptación del cargo, designando un perito tercero para el caso de discordia; el fallo de este será inapelable.-

SECCION VIGESIMOQUINTA

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

INTERPRETACION DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 307°.- La interpretación de las disposiciones del presente reglamento corresponde al D.O.P., con apelación ante el D. E.-

CASOS NO PREVISTOS EN ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 308°.- Los casos no previstos en este reglamento y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos por el D.O.P. por analogía o tomando como base el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.-

APLICACIONES DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL.

ARTICULO 309°.- Son aplicables las disposiciones del Código Civil, especialmente en lo referente al capítulo de las restricciones al dominio, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este reglamento.-

PUBLICACION DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 310°.- El D. E. dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este reglamento en forma de libro o folleto que será vendido al público al precio que se establezca.-

ACTUALIZACION DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 311°.- El D. E. publicará anualmente en forma de folleto las modificaciones que se hubieren dispuesto en el articulado de este reglamento.-

COMISION DE ACTUALIZACION DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 312°.- La comisión de actualización de este reglamento estará compuesta por:

1º- El Jefe del Departamento de Obras Públicas, el Asesor de Arquitectura y Urbanismo y el Jefe de la Sección Obras Privadas de la Municipalidad.-

2º- Un representante de cada uno de los centros locales de arquitectos, ingenieros y maestros mayores de obras.-

3°- Un representante del Centro del Trabajo, Industria y Comercio.-

4°- Un representante de los propietarios de bienes raíces.- (=)

VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 313°.- Las disposiciones de este reglamento comenzarán a regir inmediatamente de su promulgación. Sin embargo, las disposiciones de este reglamento podrán aplicarse inmediatamente a ella, en caso de que así lo soliciten los interesados.-

ANULACION DE LAS ORDENANZAS ANTERIORES.

ARTICULO 314°.- Quedan sin efecto las ordenanzas y decretos emitidos con anterioridad a la presente y que se opongan en todo o parte a ella.-

REGLAMENTACION DE ESTE CODIGO.

ARTICULO 315°.- El D. E. Podrá reglamentar el presente código.-

(**) Texto ordenado según ordenanza n° 26761.

(=) Texto ordenado según ordenanza n° 17631.

(#) Texto ordenado según ordenanza n° 22347.

(=/) Texto ordenado según ordenanza n° 32471.

(+-) Texto ordenado según ordenanza n° 31922.

(0) Por decreto 17418 se estableció la vigencia del Código de Edificación a partir del 1º de junio de 1971, que fuera aprobado por resolución ministerial nº 732 del 1/10/1970.-

(1) Ver disposiciones reglamentarias establecidas en Decreto 22095/1985 referente a trámites de permiso de construcción.

Por otra parte y mediante Resolución 21505/1984 se establecieron disposiciones sobre "permiso de uso", haciendo especial referencia al Código de Edificación si bien en el mismo no hace referencia al mencionado permiso.

El texto completo de ambas normas puede consultarse en este mismo punto.

(2) La Ordenanza N° 27060 estableció disposiciones sobre línea de edificación en Boulevard San Lorenzo.

(3) El inciso b del articulo 152 tiene una redacción acorde a la modificación introducida por Ordenanza N° 26761.

Esta misma Ordenanza estableció -además de la modificación- que "En caso de propuestas de introducción de otros materiales, anchos de veredas, separaciones desde la Línea Municipal o Línea de cordón no especificadas o distintas a lo establecido en el artículo 1°, la Dirección de Planeamiento Urbano, resolverá de acuerdo a las características propias del sector.

(4) Ver Decreto 19305/1977 que establece restricciones de edificación en inmuebles que den frentes en avenidas y bulevares. El texto completo puede ser consultado en este mismo punto.

(5) Ver Ordenanza 26776/93 que establece disposiciones sobre medios de salida referentes a incendio. El texto completo puede ser consultado en este punto.