



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 19 de septiembre de 2024

ORDENANZA N° 464

Descripción sintética: aprueba Código de Edificación de la Municipalidad de Valle María. –

VISTO:

La ordenanza N° 441/2024, y;

CONSIDERANDO:

Que por medio de la mencionada ordenanza, y debido a la necesidad de contar con un marco normativo moderno y actualizado sobre la Reglamentación de Edificación y ocupación del suelo, se dispuso en su artículo 2º “ Suspéndase la recepción y aprobación de planos de construcción del tipo edificios multifamiliares o viviendas colectivas, Hotelería, edificios comerciales o industriales, de asociaciones civiles , educativos , deportivos y culturales, por encontrarse en estudio y tratamiento del Concejo Deliberante, el nuevo Código de Edificación. El plazo de la suspensión es de 60 días, prorrogable por 60 días”.

Que integrantes del Departamento Ejecutivo Municipal, mantuvieron reuniones de trabajo, con sus pares de otros municipios, que disponen de ordenanzas actualizadas recientemente, Entre Ellos, La Municipalidad de Chajarí y la Municipalidad de Liberador San Martín, con quienes se pudo conversar sobre la aplicación de la normativa que disponen.

Que del análisis y comparación de las experiencias mencionadas, sumado a la normativa existente en nuestra localidad, y a los aportes que realizaron los profesionales en la materia, que desarrollan sus actividades en nuestro medio.

Que si bien en la localidad se aplicó el código de edificación vigente hasta la fecha y habiendo tenido resultados favorables observándose gran avance y ordenamiento de la planta urbana y en virtud del gran crecimiento que se ha dado en la comunidad como también los avances y progresos que se dan constantemente en materia arquitectónica, el desarrollo de la ingeniería y de la construcción en general, esta actualización permitirá dar marco normativo a las perspectivas futuras que se darán en Valle María.

Por todo ello,

El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Lo siguiente:

Artículo 1º: Apruébase el CODIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARIA que en Anexo forma parte de la presente Ordenanza. –

Artículo 2º: Derogase toda norma en contrario. –

Artículo 3º: Remítase al Departamento Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese. –



Concejo
Deliberante
Valle María

Ordenanza N° 464 – Anexo

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARIA



CAPITULO I _ DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º - DENOMINACIÓN

Este cuerpo de normas será conocido y citado como **“CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARIA”**.

Artículo 2º - OBJETO Y ALCANCE

Las disposiciones de este código se aplicarán a las obras particulares y a las oficiales, cualquiera sea su afectación, localizadas dentro del Ejido del Municipio de Valle María.

El presente Código tiene por objeto reglamentar la construcción, modificación, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y la aplicación del presente Código no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo y que por su naturaleza sean alcanzados por sus disposiciones.

Artículo 3º - COMPLEMENTARIEDAD

Las disposiciones del presente Código son complementarias con las del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) y no deben ser interpretadas en forma excluyente ni contradictoria con aquellas. De la misma forma, los serán con normativas técnicas de ejecución de obras e instalaciones atentos a las reglas del arte y los avances tecnológicos.

Artículo 4º - ABREVIATURAS USADAS EN ESTE CODIGO

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

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal

A.P y O.P.: Área de Planeamiento y Obras Privadas

D.O.: Director de Obra

R.T.: Representante Técnico

CAPITULO II _ DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 5º - DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal, por sí o por los órganos de aplicación que él determine, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de este Código.

Artículo 6º - FUNCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS

- Son atribuciones y deberes generales del A.P. y O.P. con relación a este código:
- Examinar para su registración, los planos, memorias y demás antecedentes que presenten los particulares y / o Profesionales o sus solicitudes de edificación, en virtud del cumplimiento del presente Código.
- Controlar el cumplimiento del presente Código.

CAPITULO III _ DE LOS TRÁMITES

Artículo 7º - TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

Se deberá solicitar permiso para realizar las siguientes tareas:

- Construir nuevos edificios.



- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, sanitarias, térmicas o inflamables.
- Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras, marquesinas, aleros y anuncios.
- Cercar el frente o en las medianeras, elevar muros.
- Ejecutar solados y plataformas de madera sobre el espacio público.
- Construir o reformar veredas y rampas exteriores.
- Ejecutar o renovar revoques de fachadas. (Lo requieren por depósito de materiales y demás)
- Construir o colocar piletas de uso privado.
- En toda construcción que se proyecte ejecutar sobre o en las proximidades de los arroyos y vías de desagües, naturales o artificiales, que atraviesen la planta urbana y el ejido de Valle María.
- Cambiar o refaccionar estructuras y/o techos.
- Cerrar, abrir o modificar vanos ubicados en las fachadas.

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

Artículo 8º - TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

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

- Desmontar, excavar o rellenar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Ejecutar revoques o revestimientos interiores, fachadas secundarias y de patios.

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

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

Estas intervenciones se autorizarán siempre y cuando no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y/o distribución y estructura (incluso los dinteles) del edificio en general.

Artículo 9º - TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

Siempre que no se requiera instalar en la vereda cercos provisorios, andamios o depósito de materiales, no es necesario solicitar permiso ni se requiere pago de derechos de construcción.

Los que practiquen refacciones de muy poca importancia, por ejemplo:

- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Arreglos no estructurales de cubiertas: impermeabilizaciones, contrapisos, u otras.
- Limpieza y pintura en general.
- Renovación de parte o totalidad de carpintería y herrería interiores.
- Renovación de vidrios.
- Cambio de pisos interiores

Artículo 10º - PROHIBICION DE COMENZAR LAS TAREAS SIN PERMISO

No se podrá dar comienzo a las tareas referidas en el Artículo 7º sin haber cumplimentado todos



los pasos y tener el permiso correspondiente.

Artículo 11º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD

La solicitud de permiso para aquellas tareas que sean nombradas en el Artículo N°7 y sean consideradas de escasa magnitud podrá presentarse sin firma de Profesionales responsables. Dicha solicitud deberá contar con la firma del Propietario y una descripción de la tarea a realizar, así como todos aquellos detalles que el A.P y O.P. estime conveniente. Esta determinación de magnitud quedará sujeta a consideración del A.P y O.P. quién resolverá el procedimiento a seguir para obtener el permiso correspondiente y podrá exigir la presentación de una documentación completa cuando lo estime conveniente.

Artículo 12º - DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Todos aquellos trabajos nombrados en el Artículo 7º deberán solicitar permiso para ejecutarse mediante Expediente municipal.

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

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

Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos extras de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación, junto con el juego reglamentario. Todos los trabajos que requieren la intervención de un Profesional, deberán venir acompañados del visado del colegio del profesional que corresponda.

Aquel propietario que quiera construir su vivienda unifamiliar propia, única y permanente, en planta baja y hasta 60m² de superficie podrá firmar el legajo de construcción como Constructor, Instalador electricista, Instalador sanitarista e Instalador gasista, previa resolución favorable del A.P y O.P. Se eximirá a dicho propietario del pago de los derechos de construcción.

Artículo 13º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

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

- Informe Catastral, junto con la documentación relativa a la titularidad del terreno a intervenir y documentación del Propietario.
- Solicitud y determinación del nivel de vereda
- Factibilidad de servicios sanitarios en el terreno.
- Visado del Colegio Profesional interviniente
- Planos generales de obra, estructura, detalles e instalaciones firmados por todos los responsables según lo que establece el presente Código; así como la memoria de cálculo en los casos que sea de exigencia, según criterio del A.P y O.P. y cuando este Código lo requiera.



- Informe del Departamento de Rentas del Municipio. Libre deuda en todo lo vinculado al inmueble a intervenir.

Artículo 14º - VISADO DE PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

Artículo 15º - PLANOS REGLAMENTARIOS: ESCALAS MÉTRICAS Y COLORES CONVENCIONALES

Los planos reglamentarios serán los siguientes:

- **PLANO 01:**

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

De existir vegetación en la acera, sean árboles u otra vegetación, deberá figurar obligatoriamente el dibujo de los mismos.

De igual forma se dibujarán si existieran, los postes de alumbrado público o de otros servicios, sin excepción”.

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

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

CORTES: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados de forma tal que resulten lo suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda. Deberá acotarse la altura libre de cada local interceptado, mediante niveles o cotas. Queda aclarado que el A.P y O.P.



podrá exigir un mayor número de cortes, si a su juicio, lo anteriormente establecido, no da una clara idea del proyecto en cuestión, o si el mismo es de gran envergadura.

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

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

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

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

▪ **PLANO 02:**

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

▪ **PLANO 03:**

PLANILLAS DE ABERTURAS: Serán dibujadas en escala 1:50.

PLANILLAS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Las mismas se ejecutarán según los valores establecidos en Artículos 145 a 151.-

▪ **PLANO 04:**

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

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

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



representado (1:10, 1:20 y 1:50).

▪ **PLANO 05:**

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

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

Artículo 16º - DETALLES A PRESENTAR EN PLANOS DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

Los detalles que deben presentarse son los siguientes:

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

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

Artículo 17º - JUEGOS DE PLANOS A PRESENTAR

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

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

Artículo 18º - TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS

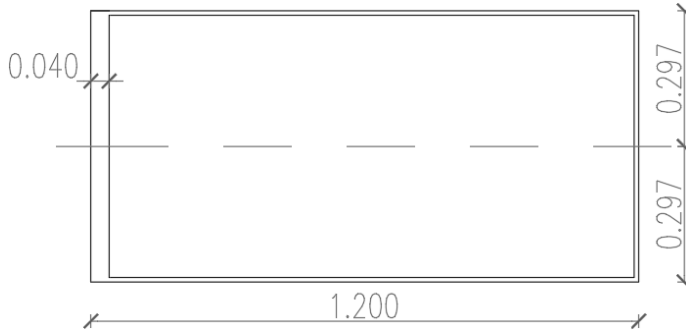
TAMAÑOS DE LAS LÁMINAS

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

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



RÓTULO



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

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

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

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

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

El A.P. y O.P. facilitará el archivo en formato .cad del diseño de las carátulas oficiales.

EXPEDIENTE N°	PLANO N°
PLANO NUEVO	
EDIFICIO A CONSTRUIR	
PROPIETARIO: XXXX,XXX	
Calle: XXXXXXX	
PROPIETARIO	INSTALADOR
	PROYECTISTA
ESCALA: 1:100	
CROQUIS DE UBICACIÓN (S/ESC.)	
Conex. agua C.PPNO 13 mm Clavaca: Tap. L.M.E.:	
ANTECEDENTES	APROBACIÓN

EXPEDIENTE N°:	AÑO: 2023																					
PLANO DE: OBRA NUEVA																						
DESTINO: DEPOSITO																						
PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX																						
CALLE: Calle Publica	LOCALIDAD: VALLE MARIA																					
ANTECEDENTE:	ESCALAS: 1:100 / 1:50																					
MANIFIESTO QUE LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DEL LOCAL																						
DOMIFICACION XXXXXX																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">NOMENCLATURA CATASTRAL</th> <th colspan="3">NOMENCLATURA IMPOSITIVA</th> </tr> <tr> <th>REGISTRO</th> <th>PARCELA</th> <th>MANZANA</th> <th>MENSURA</th> <th>PARCELA MUNICI</th> <th>PARCELA PROV.</th> <th>ZONA CLASIFIC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>XXXX</td> <td>XX</td> <td>XX</td> <td>XXXXXX</td> <td>XXXXXXXX</td> <td>124234</td> <td>SI</td> </tr> </tbody> </table>		NOMENCLATURA CATASTRAL				NOMENCLATURA IMPOSITIVA			REGISTRO	PARCELA	MANZANA	MENSURA	PARCELA MUNICI	PARCELA PROV.	ZONA CLASIFIC	XXXX	XX	XX	XXXXXX	XXXXXXXX	124234	SI
NOMENCLATURA CATASTRAL				NOMENCLATURA IMPOSITIVA																		
REGISTRO	PARCELA	MANZANA	MENSURA	PARCELA MUNICI	PARCELA PROV.	ZONA CLASIFIC																
XXXX	XX	XX	XXXXXX	XXXXXXXX	124234	SI																
LOS PROPIETARIOS Y/O USUARIOS MANIFIESTAN CONOCER LAS CARACTERISTICAS DEL DISTRITO Y ADMITEN LAS MOLESTIAS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL MISMO																						
	<table border="1"> <tr> <td>SUP. DEL TERRENO:</td> <td>0.00M²</td> </tr> <tr> <td>SUP. CUBIERTA EXISTENTE:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> <tr> <td>SUP. SEMI-CUBIERTA EXISTENTE:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> <tr> <td>SUP. CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> <tr> <td>SUP. SEMI-CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL SUPERFICIE LIBRE:</td> <td>0.00 M²</td> </tr> </table>	SUP. DEL TERRENO:	0.00M²	SUP. CUBIERTA EXISTENTE:	0.00 M²	SUP. SEMI-CUBIERTA EXISTENTE:	0.00 M²	SUP. CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:	0.00 M²	SUP. SEMI-CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:	0.00 M²	TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA:	0.00 M²	TOTAL SUPERFICIE LIBRE:	0.00 M²							
SUP. DEL TERRENO:	0.00M²																					
SUP. CUBIERTA EXISTENTE:	0.00 M²																					
SUP. SEMI-CUBIERTA EXISTENTE:	0.00 M²																					
SUP. CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:	0.00 M²																					
SUP. SEMI-CUBIERTA NUEVA A CONSTRUIR:	0.00 M²																					
TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA:	0.00 M²																					
TOTAL SUPERFICIE LIBRE:	0.00 M²																					
ANCHO CALLE: ANCHO ACERA:																						
Vº 8º SECC. CADASTRO																						
PROPIETARIO:	-----																					
PROYECTISTA:	-----																					
DIRECCION DE OBRAS:	-----																					
CONSTRUCTOR:	-----																					
APROBACIONES/OBSERVACIONES																						
1																						



COLORES Y LEYENDAS

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

- Las obras construidas a declarar se pintarán en negro pleno.
- Las obras existentes se indicarán rayando en negro a 45º los muros y las superficies existentes, indicando el o los números de expedientes anteriores que correspondan.
- Las obras conforme a obra se indicarán rayado cruzado doble a 45º en color negro.
- Las obras nuevas a construir o ejecutar, se indicarán en rojo pleno.
- Las obras que deban demolerse, en amarillo pleno.
- El texto deberá ser claro y legible, en un tamaño no menor a 2.00 mm.
- La ejecución de los dibujos se ajustará a lo dispuesto en las normas IRAM (sistema de representación, cortes, cotas, etc.).

PLEGADO DE PLANOS

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

Artículo 19º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR PERMISO PARA EJECUTAR RESERVAS DE AGUA Y PILETAS

Cuando se requiera instalar un tanque de bombeo o de reserva de agua y/o una pileta, ya sea pública o privada, se deberá solicitar permiso de obra mediante presentación de plano general del proyecto y el plano de detalle del tanque o pileta. Las piletas deberán responder a las reglamentaciones especificadas en el Artículo N°168 de este Código.

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

Artículo 20º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

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

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

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

Artículo 21º - DOCUMENTACIÓN REFERENTE A HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA OBRA

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

- Viviendas colectivas o con fines comerciales, que posean más de 3 plantas (planta baja y 2 (dos) plantas superiores).



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

Artículo 22º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Para proceder a la demolición total o parcial de una obra, el Propietario deberá pedir un permiso a través de la presentación de una nota acompañada de la Memoria Descriptiva con el plan de trabajo que incluya las secuencias a realizar, las herramientas a utilizar, el plazo de tiempo estimado y la fecha de su inicio, las medidas de seguridad previstas para protección del tránsito peatonal y vehicular, y deberá ser firmada por el Propietario. Cuando la secretaria lo requiera, se presentará el informe acompañado por firma de profesional matriculado.

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

Artículo 23º - INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

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

Artículo 24º - DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES

La documentación correspondiente a obras oficiales, deberá ser presentada en la misma forma que establece esta Ordenanza para los casos de obra por de particulares.

Artículo 25º - OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS/PRÓRROGAS

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

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



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

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

Artículo 26º - PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS – FALTA DE PAGO

Los derechos de construcción son a cargo del Propietario. Una vez liquidados deberán ser abonados en tesorería municipal dentro de los 10 (diez) días hábiles de notificado. Si se iniciara una construcción antes del Propietario haber abonado en Tesorería Municipal, el A.P y O.P. podrá ordenar la paralización de los trabajos y el cobro podrá gestionarse por vía judicial, sin perjuicios de las penalidades que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe esta Ordenanza; salvo que existiere algún permiso provisorio según aprobado por el A.P y O.P.

El monto del Derecho de Construcción es el que determina el Código Tributario de la Municipalidad.

Artículo 27º - ENTREGA DE DOCUMENTOS VISADOS

Una vez abonados la totalidad de los derechos de construcción y visados municipales, el A.P y O.P. entregará al Propietario o a quien este designe mediante una nota simple, los documentos que le pertenecen.

Artículo 28º - DESISTIMIENTO DE OBRA

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

Artículo 29º - CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

El permiso de construcción se considerará caduco, cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de los 12 (doce) meses a contar desde la fecha de notificación de la liquidación al Propietario. El A.P y 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 su carátula con el sello **“PERMISO CADUCADO”**. Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias.

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

Artículo: 30º - OBRAS PARALIZADAS

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



a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias.

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

Artículo 31º - REANUDACION DEL TRÁMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

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

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

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

La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este Artículo obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción mediante un nuevo expediente. Concedida la reanudación del trámite, deberá cruzarse la carátula del expediente con el sello **"REANUDA TRAMITE"**.

Artículo 32º - AMPLIACIÓN DE PLAZOS

El A.P y O.P. está autorizada para ampliar los plazos mencionados en el Artículo 30 hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los plazos.

Artículo 33º - COPIAS ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS

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

Artículo 34º - NIVEL DE VEREDA

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

Artículo 35º - CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Dentro de los 20 (veinte) días hábiles de terminada una obra el Propietario y Director de Obra deberán solicitar al A.P y O.P. el certificado final de obra, el que solo podrá otorgarse en caso de que la misma se haya ejecutado respetando fielmente el legajo presentado ante el A.P y O.P.



En caso contrario, el Inspector/Agente de Control dejará constancia en el expediente de las modificaciones y/o infracciones que se hayan podido comprobar. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado Final de Obra.

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

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

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

En el caso de aquellas obras que, según Artículo 189, hayan presentado informe de seguridad contra incendio, el final de obra no será otorgado hasta que se cumplimenten las medidas de seguridad mínimas especificadas por el Profesional en el informe nombrado.

Artículo 36º - CERTIFICADO PARCIAL DE OBRA

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

CAPITULO IV _ DE LOS ACTORES

Artículo 37º - OBLIGACIÓN GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, EMPRESAS Y GESTORES ADMINISTRATIVOS

Los profesionales para actuar como tales, deberán estar habilitados todos por el Colegio profesional respectivo e inscribirse registrando su firma en los libros municipales establecidos al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya reglamentación y supervisión está a cargo de cada Colegio Profesional. Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de éste Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de éste Reglamento 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. En todas las obras de construcción de edificios dentro del municipio, deberá quedar expresamente establecido en la documentación presentada, la función que cumplen los profesionales inscriptos en la oficina correspondiente, subdivididas, cualquiera sea el título profesional poseído, conforme las siguientes únicas leyendas: proyectista, constructor (pudiéndose agregar la aclaración: empresario constructor o conductor técnico) y director de obra.

Artículo 38º - PROFESIONALES AUTORIZADOS

Los profesionales intervinientes deberán acreditar títulos habilitantes de su profesión y



matriculas habilitadas.

Artículo 39º - EMPRESA CONSTRUCTORA/INSTALADORA

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

Artículo 40º - RESPONSABLE TÉCNICO HABILITADO

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

Artículo 41º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

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

Artículo 42º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

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

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

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

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

Artículo 43º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Es el que asesora y representa técnicamente a una Empresa Constructora o Instaladora. En mérito a las facultades, atribuciones y obligaciones que la ley, los Reglamentos y su título Profesional le acuerdan, tendrá las siguientes responsabilidades ante los poderes públicos, el Director de Obra y Propietario: ejecutar la obra con sujeción al proyecto y a las instrucciones



impartidas por el Director de Obra conforme la normativa vigente; verificar la recepción en la obra de los productos de construcción; proveer en la etapa de ejecución de la obra los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento; impartir instrucciones precisas al personal que ejecute la obra para la correcta interpretación del proyecto, facilitar al Director de Obra la información necesaria.

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

- Superficie construida total mayor a 300 m².
- Construcción compuesta por planta baja y más de un piso superior.
- Altura libre interior de la construcción superior a 6.00 m.

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

Artículo 44º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

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

Artículo 45º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL INSTALADOR

Vale lo expresado al respecto en el Código Civil.

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

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

Artículo 46º - PLANOS Y CALCULOS ESTRUCTURALES

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

Artículo 47º - OBRAS IMPORTANTES O ESPECIALIZADAS

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



Artículo 48º - CASOS ESPECIALES DE INTERPRETACIÓN DE PROFESIONALES O EMPRESAS

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

Artículo 49º - INSCRIPCIÓN EN REGISTRO MUNICIPAL

Los profesionales, instaladores y empresas constructoras actuantes deberán estar inscriptos en los registros municipales y están obligados a cumplir con las normas de este Reglamento.

Artículo 50º - REGISTRO DE PROFESIONALES

Los profesionales que intervengan en el proyecto, dirección y/o ejecución de obras deberán inscribirse en el Registro que a tal efecto habilitará la Municipalidad. Los profesionales que actúan, además, como constructores, deberán inscribirse en el Registro de Constructores, Instaladores y Empresas.

En el Registro de Profesionales constará:

- Nombre y Apellido.
- Documento Nacional de Identidad.
- Domicilio Legal.
- Título habilitante.
- Matrícula profesional.
- Firma.

Artículo 51º - REGISTRO DE CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS

Los constructores, instaladores y empresas que actúen en la ejecución de obras e instalaciones deberán inscribirse en el Registro que a tal efecto habilitará la Municipalidad.

En el Registro de Constructores, Instaladores y Empresas constarán los datos que describan el carácter de la actividad que realizan, tales como:

- Nombre y Apellido, o Razón Social.
- Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) de la empresa y/o Documento Nacional de Identidad (DNI) del titular.
- Domicilio legal.
- Comprobante de pago de la Tasa por Inspección Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad.
- Constancia de Inscripción en el Registro Nacional de la Industria de la Construcción, si correspondiera.
- Constancia de inscripción en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y en la Administradora Tributaria de la Provincia de Entre Ríos (ATER).
- Constancia de inscripción del Contrato Social de la Empresa en el Registro Público de Comercio si correspondiera.
- Nombre, Apellido, Título Profesional y datos de identidad del Representante Técnico si correspondiera.
- Número de Matrícula profesional, si correspondiera.

Artículo 52º - EXIGENCIAS PARA LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS

La Autoridad de Aplicación fijará, por vía reglamentaria, la modalidad de tramitación y formularios tendiendo a incorporar criterios de simplificación, digitalización y despapelización en los trámites municipales.



Artículo 53º - CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

- *Cambio del Director de Obra, Representante Técnico o Constructores*

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

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

- *Retiro del Director de Obra, Representante Técnico o Constructores*

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

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

Artículo 54º - RESPONSABILIDAD TÉCNICA

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

Artículo 55º - ALCANCE DE LA FIRMA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

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

Artículo 56º - CASOS DE EXCEPCIÓN A FIRMAS EN LEGAJOS DE OBRA

Aquel propietario que quiera construir su vivienda unifamiliar propia, única y permanente, cuyo proyecto se encuadre dentro de los parámetros de dimensiones de vivienda mínima (60m²), tendrá dos opciones de excepción en cuanto a firmas del legajo.

- **DIRECTOR DE OBRA**

El propietario podrá firmar el legajo de construcción como Director de Obra, haciéndose responsable de la misma, en los términos que establece el artículo N°1646 y relacionados del Código Civil, renunciando a cualquier reclamo posterior ante el Municipio.

Para dar lugar a esta excepción, ningún integrante del grupo familiar conviviente podrá ser propietario de bienes inmuebles o muebles, cuyo valor sea equivalente o mayor al costo de la vivienda pretendida, excepto los que sean fuente de trabajo, lo que deberá ser comprobado mediante documentación que la Municipalidad exija oportunamente (tasación). Además, el monto máximo de ingresos del grupo familiar deberá ser de cuatro Salario Mínimo Vital y Móvil. El propietario deberá fundamentar lo antes mencionado a través de la presentación de un



informe socioeconómico que tendrá carácter de declaración jurada y que podrá complementarse con documentación fiscal respaldatoria si fuese necesario.

▪ **CONSTRUCTOR**

El propietario podrá firmar el legajo de construcción como Constructor y quedará exento de abonar las Tasas de Higiene y Profilaxis.

En ambos casos de excepción, se eximirá al propietario del pago de Derecho de Construcción.

Artículo 57º - PUBLICACIÓN DE LA NOMINA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES

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

Artículo 58º - COMUNICACIONES CON PROFESIONALES

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

CAPITULO V _ DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

Artículo 59º - GENERALIDADES

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

Artículo 60º - DE LOS INSPECTORES DE OBRAS Y AGENTES DE CONTROL

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

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

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

Artículo 61º - ACCESO DE INSPECTORES Y AGENTES DE CONTROL A LAS FINCAS

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



Artículo 62º - PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA

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

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

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

Artículo 63º - INSPECCION PREVIA

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

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

Artículo 64º - ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE MEJORAS

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

Artículo 65º - SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

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

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

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

CAPITULO VI _ DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 66º - CONCEPTO SOBRE APLICACIÓN DE PENALIDADES

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento o en normas complementarias o de la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Estas sanciones se aplicarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.



Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción o falta, el A.P. y O.P. aconsejará al D.E.M. la adecuación o encasillamiento de la conducta del Profesional o propietario que haya violentado las previsiones de la presente.

En todos los casos los antecedentes se remitirán al D.E.M. para que se siga el procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 67º - CLASE DE PENALIDADES Y GRADUACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones de lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo con el siguiente criterio y una vez aplicada una penalidad no podrá convertirla en otra.

Artículo 68º - FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO

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

Artículo 69º - MULTA

Las Multas tendrán el mínimo y el máximo valor aplicando UTR (Unidad Tributaria Referencia). Se tendrá en cuenta la gravedad o dimensión del incumplimiento observado con mayor penalidad en casos de reincidencia.

Artículo 70º - FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE MULTA

- Efectuar en obras autorizadas conforme con las disposiciones de este Reglamento, ampliaciones o modificaciones sin autorización ni notificación previa al A.P. y O.P.; la multa será de entre 50 y 1000 UTR.
- Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos en contravención con el Reglamento de Edificación o el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental en especial los que se refieren a retiro de línea, zona jardín, zona afectada, alturas mínimas y máximas, sin perjuicio de su demolición, si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad pública; la pena será entre 100 y 2000 UTR.
- Iniciar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas; sin perjuicio de la paralización, la pena será entre 100 y 1000 UTR.
- Impedir el acceso a las obras a los inspectores en funciones. Se aplicará una multa de propuesta entre 100 y 500 UTR.
- No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas. Se aplicará una multa de entre 50 y 1000 UTR. Pasados los cinco días hábiles de aplicación de la multa (prorrogable por inclemencias climáticas) y en el caso de no cumplir el propietario con lo que está obligado, la Municipalidad las hará a su costa eligiendo el tipo más económico, adicionando los gastos de administración.
- No colocar valla o si ésta existiera y no se ajustase a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda. Se aplicará una multa de entre 100 y 1000 UTR.
- Cuando se hubiere aplicado más de dos apercibimientos en una obra, las infracciones



de lo dispuesto en este Reglamento se penarán con una multa variable, según sean las irregularidades que las originaron. La multa se aplicará como sanción por cada infracción. Si la infracción no se corrigiera, se aplicará la suspensión en el uso de la firma. Cuando se hubieren aplicado dos apercibimientos de una obra, las nuevas causales se harán pasibles de una multa de entre 200 y 2000 UTR.

- Habitar o dar utilidad a la construcción sin haber solicitado y/o obtenido la aprobación final o un permiso parcial de uso. Se aplicará una multa de propuesta entre 100 y 500 UTR.

Artículo 71º - SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir instalaciones nuevas hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de las actuaciones iniciadas antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesorio para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o se hallen a su cargo y la prohibición de continuar el trámite de las actuaciones.

Artículo 72º - FALTAS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

- Por toda infracción que no se corrigiera después de haber sido aplicada la multa prevista: 3 meses
- Por cada cinco multas aplicadas: 3 meses
- Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.
- Por mal uso de los materiales, utilizar materiales de mala calidad o no tomar precauciones generando inconvenientes que afecten a la seguridad propia de la obra y a la vía pública y las condiciones de higiene y calidad ambiental: 3 meses a 2 años.
- Por consignar en los planos datos falsos: 3 meses a 2 años.
- Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: 1 a 3 años.
- Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: 1 a 5 años.
- Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera sobrevenir: 5 años.
- Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra: 3 a 5 años.
- Por grave negligencia o dolo que importe contravención al presente reglamento: 1 a 3 años.

Artículo 73º - ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

El A.P. y O.P. informará y Municipalidad eliminará definitivamente de los registros a todo profesional que hubiere dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o falta grave, asimismo dará cuenta al Colegio de Profesionales que los agrupe cuando se resuelva la eliminación del Registro. En todos los casos se hará conocer la penalidad al organismo profesional que los agrupe.

Artículo 74º - PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES

De las resoluciones adoptadas por la Municipalidad, sobre aplicaciones de suspensiones en el uso de firma por un año o más o eliminación del registro de firmas, los interesados podrán recurrir ante el Departamento Ejecutivo Municipal exponiendo sus derechos dentro de los 30(treinta) días corridos desde la notificación respectiva.



Artículo 75º - RECURSO DE APELACIÓN

Los afectados por penalidades en cumplimiento de la Ordenanza, pueden recurrir en apelaciones al D.E.M., dentro de los diez (10) días de ser notificados, mediante nota ingresada a través de mesa de entrada.

Artículo 76º - DENUNCIA POR INFRACCION A ESTE CODIGO

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

Artículo 77º - REGISTRO DE INFRACCIONES

El A.P y O.P. deberá llevar un Registro de Infracciones en el que conste:

- Nombre del Profesional o Constructor en infracción.
- Penalidad aplicada.
- Motivos.
- Número de Expediente de Construcción.
- Número del expediente sobre denuncia de infracción.
- Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

Artículo 78º - CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN

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

CAPITULO VII _ DE LOS CERCOS DE OBRA Y LA OCUPACIÓN DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 79º - OBLIGACION DE COLOCAR CERCOS DE OBRA

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

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

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

Artículo 80º - CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS DE OBRA

- MATERIALES:

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



las aristas verticales que invadan el ancho de la acera, enfrentando el tránsito peatonal. La materialización del cerco quedará a juicio del A.P y O.P.

▪ **ALTURA:**

La altura de los cercos será preferentemente de dos metros como mínimo de altura uniforme.

▪ **UBICACIÓN:**

La separación de la valla con respecto a la L.M. no será mayor que 2.00 m, debiendo siempre dejar un paso libre de 1.00 m de ancho como mínimo entre la valla y la línea del cordón del pavimento. Dicho paso presentará un solado uniforme, antideslizante y sin roturas y presencia de materiales. En caso de no encontrarse ejecutado el cordón, se considerará el ancho que resulte del ancho de calle indicado por el A.P y O.P. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio y en ningún caso podrá interrumpir la visual en ochavas. En el caso de presentarse postes de iluminación pública, los mismos deberán quedar por fuera del cerco. Cuando existan motivos especiales, el A.P y O.P. podrá autorizar, a pedido del interesado y previa presentación del pedido de permiso, la colocación de vallas que no seajusten a lo establecido. Cuando por motivos especiales la valla no pueda asegurar el paso libre de 1.00 m de ancho, previa autorización del A.P y O.P., se ejecutará una pasarela de 1.00 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos. El solado de la pasarela será uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 0.02 m. Estará prohibido invadir con elementos salientes provisorios o permanentes. Cuando por motivos especiales, aceptados por el A.P y O.P., fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para la elaboración de la mezcla, sus materiales no deberán escurrir sobre la acera, y si fuera necesario instalar máquinas, éstas serán resguardadas respecto del tránsito. Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, o que la obra estuviere parada por el término de tres meses, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado se aplicará al Profesional y Propietario la penalidad correspondiente. Sin perjuicio de lo establecido, el Ejecutivo podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Artículo 81º - CARACTERÍSTICAS DE LAS BANDEJAS DE PROTECCIÓN

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

▪ **Ubicación sobre fachada:**

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

▪ **Sobre viviendas linderas:**

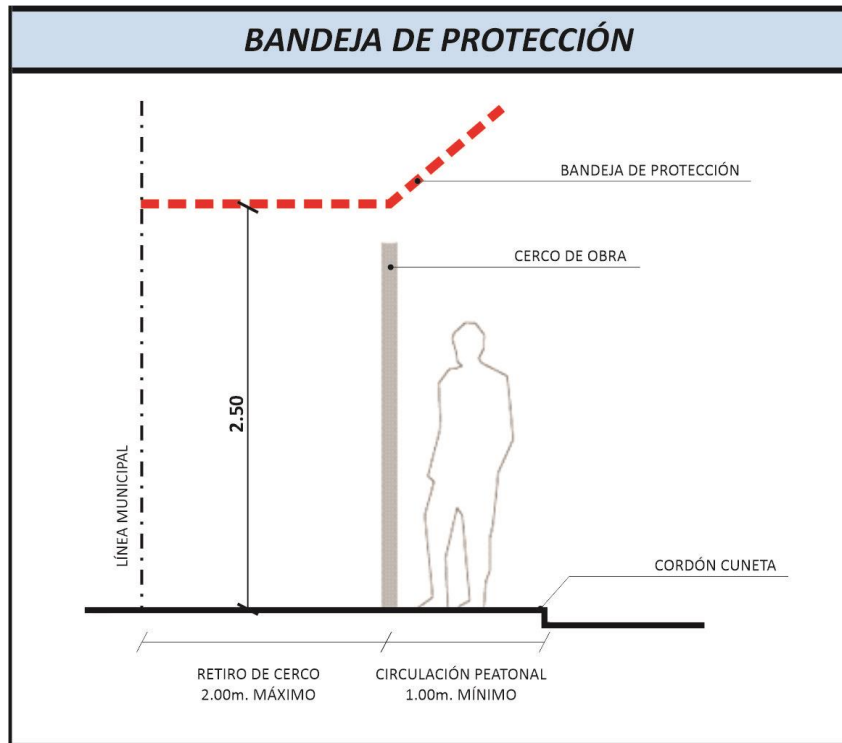
Deberán colocarse en forma tal que proteja las construcciones linderas, asimilando las características de estas bandejas a las que se coloquen sobre fachada.

▪ **Retiro de las bandejas de protección:**

La bandeja de protección será quitada a las 48 horas de finalizada las obras, que motivaron su



colocación, o en un plazo máximo de 15 días si fueran paralizadas, salvo que esa paralización fuera impuesta por mal tiempo o por otras circunstancias de fuerza mayor.



Artículo 82º - PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO DE OBRA

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

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

Artículo 83º - VOLQUETES

Aquellos volquetes de obra que sean utilizados para el depósito de materiales, escombros o demás elementos que resulten de las tareas de construcción, deberán cumplir con lo siguiente: Los contenedores podrán ser de dos tipos:

- **Normal:** Será de sección transversal trapecial y paramentos longitudinales verticales y sus dimensiones máximas serán, 5.00 m de longitud en su base superior, 2.00m de ancho y 1.50 m de altura.
- **Especial:** Son aquellos de paramentos verticales y dimensiones máximas de 7.50m de longitud y 2.00 m de ancho.

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

Con caracteres indelebles, deberá estar escrito el nombre y apellido o razón social, el domicilio,



numero del contenedor y el número de teléfono de servicio del titular del contenedor.

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

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

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

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

- Se situarán de manera adecuada y con los cuidados necesarios para evitar dañar el pavimento en la colocación o al retirar el contenedor.
- Se situarán preferentemente frente a la obra a que sirvan o lo más próximo posible a ella.
- Deberán situarse de forma que no impidan la visibilidad de los vehículos, especialmente en los cruces, respetando las distancias de éstos establecidas por las normas viales vigentes a efectos de estacionamiento.
- No podrán situarse en los pasos de peatones ni frente a los mismos, en los vados, en las reservas de estacionamiento y parada, salvo cuando dichas reservas se hayan solicitado para la misma obra, y en 1a zona de prohibición de estacionamiento.
- En ningún caso podrán colocarse, total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, ni sobre los alcorques de los árboles, ni en general, sobre ningún elemento urbanístico que pueda dificultar a su circulación normal.
- No podrán situarse sobre las aceras, cuando no permita una zona libre de paso de 2 metros como mínimo, una vez colocado el contenedor.
- No podrán ubicarse en las calzadas cuando el espacio que quede libre sea inferior a 4 m en vías de un solo sentido de marcha o de 6 m en las vías de doble sentido.

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

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

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

CAPITULO VIII _ DE LOS CARTELES DE OBRA

Artículo 84º - OBLIGACIÓN DE COLOCAR CARTEL DE OBRA

Es obligación del Profesional la colocación al frente de la construcción de un cartel de obra, a los efectos de poder identificar rápidamente los datos correspondientes al Expediente. Estos deberán reunir los requisitos dispuestos en el Artículo 85.

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



se presten a confusiones.

El Municipio facilitará el cartel de obra en formato digital, en donde figurarán los datos de la obra y profesionales intervinientes.

El propietario será el responsable de su impresión y colocación en lugar visible.

Artículo 85º - GENERALIDADES DEL CARTEL DE OBRA

Leyendas obligatorias:

- Número del Expediente Municipal.
- Nombre, Apellido y Matricula del Proyectista.
- Nombre, Apellido y Matricula del Director de Obra.
- Nombre y Apellido del Constructor o Empresa Constructora.
- Dirección del terreno.

CAPITULO IX _ DE LOS ANDAMIOS

Artículo 86º - GENERALIDADES

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

Los andamios deben ser retirados dentro de los 5 (cinco) días de terminadas las obras. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de 1 mes, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo que interrumpa el tránsito público. Si lo anterior no se cumple, el A.P y O.P. podrá proceder al retiro por cuenta del Propietario, sin perjuicio de las multas que correspondan.

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

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

Artículo 87º - CARACTERÍSTICAS DE LOS ANDAMIOS Y OTROS SISTEMAS DE PROTECCIÓN

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

- **ANDAMIOS SOBRE LA VIA PUBLICA:** Estos andamios deberán cumplir el mismo requisito que los cercos de obra en cuanto a ubicación.
- **MONTACARGAS EN LAS VEREDAS:** En una construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, cuando haya dificultad para introducir los materiales al interior, se concederá un permiso para la instalación momentánea de un montacargas en la vereda, respetando las medidas de seguridad nombradas en los artículos anteriores.
- **PROTECCION A PERSONAS Y ESTRUCTURAS:** Los andamios y cualquier estructura similar deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes (no ladrillos, no tablas de maderas de descarte, etc.). Si se trabaja cerca de claraboyas o cubiertas frágiles deberá cubrirse con materiales resistentes. Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.
- **TORRES PARA GRUAS, GUINCHES Y MONTACARGAS:** Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación ni



deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

En cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas. Cuando sea imprescindible pasar con arrostros o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará a una altura mínima de 2.50 m respecto del solado, para que permita el tránsito de personas y vehículos. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzca molestias a linderos.

- **CORTINAS EN LOS ANDAMIOS:** Durante la ejecución de un muro, el revoque de fachada o la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio en el piso donde se trabaje con material adecuado.

CAPITULO X _ DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 88º - PRECAUCIONES GENERALES

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

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

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

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

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

Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio o material análogo, desagües de techo, conductos y deshollinadores. Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0.50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio del A.P y O.P. no obstaculice el tránsito y distará en no menos de 0.80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. El A.P y O.P. podrá autorizar la reducción de estas distancias en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

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

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

Artículo 89º - DEMOLICIÓN RIESGOSA PARA EL TRANSITO

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

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



pasaje de peatones, etc.

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

Artículo 90º - DEMOLICIONES POR PARTES O EN BLOQUE

- Por partes: La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrá removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas. En el caso de tratarse de demoliciones en altura, los escombros y elementos resultantes de la demolición se trasladarán hasta planta baja mediante conducciones cerradas que garanticen que se eviten daños sobre personas o materiales.
Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por trepidaciones eventuales.
- En bloque: En el caso de edificios que se encuentren a una distancia que garantice que no se perjudicarán edificios linderos y que no se generarán daños sobre la vía pública; previa autorización de la S.O.y S.P.; se podrá realizar la demolición en bloque. En este caso, previo a su ejecución, se solicitará permiso a la S.O.y S.P. indicando el procedimiento que se llevará a cabo; especificando tiempo y forma de ejecución, medidas de seguridad a implementar, personal implicado y todos aquellos requerimientos que la S.O.y S.P. entienda necesarios para garantizar la seguridad.

Artículo 91º - DEMOLICIÓN DE MUROS MEDIANEROS

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

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

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes lo informará sin demora y por escrito en el Expediente de permiso, debiendo el A.P y O.P. inspeccionar dentro del término de tres (3) días la finca lindera. Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición deberá ser reparado en forma inmediata y totalmente, piso por piso. Los trabajos de reparación tendrán carácter de urgente y deberán dejar los ambientes afectados en el edificio lindero en las mismas condiciones en que se encontraban antes de la demolición.

Artículo 92º - AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES

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

A criterio de la Secretaria y en determinados casos, durante la demolición será obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.



Artículo 93º - RETIRO DE MATERIALES, LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA Y LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA

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

Es responsabilidad del propietario retirar de la vía pública todos los polvos o escombros provenientes de una demolición. Esta limpieza se llevará a cabo tantas veces como fuera necesario.

Artículo 94º - DEMOLICIONES TERMINADAS

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

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

El suelo de zanjas, sótanos, o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más de 60 días corridos. El A.P y O.P. puede acordar un lapso diferente cuando la magnitud de la obra lo justifique.

Artículo 95º - PROHIBICIÓN DE INTERRUMPIR DEMOLICIONES

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

El A.P y O.P. podrá exigir aquellas medidas que crea necesarias para asegurar la seguridad.

CAPITULO XI _ DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

Artículo 96º - RELLENO DE TERRENOS

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

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

Artículo 97º - EJECUCIÓN DEL RELLENO

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

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



hidrófugo correspondiente.

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

Artículo 98º - INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTO DE TERRENOS

Los Propietarios de terrenos alcanzados por los artículos de este Capítulo, en caso de no cumplimentar las disposiciones, se harán pasibles de la aplicación de multas que establece esta Ordenanza. Además, corresponderá la corrección y adecuaciones correspondientes.

Artículo 99º - EJECUCIÓN DE LOS DESMONTES

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

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

Artículo 100º - EXCAVACIONES RIESGOSAS, QUE AFECTEN A LINDEROS O LA VÍA PÚBLICA Y PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES

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

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

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

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

Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio del A.P y O.P., en lados no adyacentes a la vía pública. Además, se proveerán los medios convenientes de salida de las excavaciones.

Artículo 101º - PROCEDIMIENTO PARA EXCAVACIONES

Para que el Propietario pueda ejecutar excavaciones, antes de comenzar las tareas, solicitará el permiso para realizar la excavación al A.P y O.P. que podrá exigir la intervención de un profesional de acuerdo a la magnitud de la obra. Adjunto a esto, deberá presentar un procedimiento de excavación, el cual especificará:

- Métodos de excavación a utilizar.



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

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

En caso de excavaciones de gran magnitud, o cuando el A.P y O.P. lo estime conveniente, deberá cumplirse lo establecido en el Artículo 21 en lo que respecta a Higiene y Seguridad.

Artículo 102º - MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES

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

Artículo 103º - CONDICIONES DE LAS EXCAVACIONES

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

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

CAPITULO XII _ DE LAS CIMENTACIONES

Artículo 104º - SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

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

- Construcciones de más de 2 (dos) plantas.
- Construcciones de 1 (una) planta y más del 50% en planta alta, ubicadas en zonas cercanas a vías de circulación de tránsito pesado, zonas de relleno y zonas bajas propensas a inundaciones.
- Naves industriales de más de 400m² y más de 6m de altura.
- Antenas de telecomunicaciones.
- Sótanos.
- Estructuras de tipo membrana, plegadas, abovedadas, cúpulas, alabeadas o de revolución, etc., con independencia de su carga.
- Chimeneas cuya altura sea superior a 20.00 m.
- Estructuras metálicas con cargas dinámicas (puentes, grúas).
- Aquellas construcciones que el A.P y O.P. estime necesario.

En estos casos, el responsable firmante en dicho estudio garantizará la veracidad de los resultados obtenidos. Los estudios de suelos deberán ser efectuados por Profesionales con matrícula vigente.



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

Artículo 105º - GENERALIDADES SOBRE LAS FUNDACIONES

Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio del Propietario, salvo las ubicadas sobre línea municipal, que respetarán el Artículo 107.

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

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

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

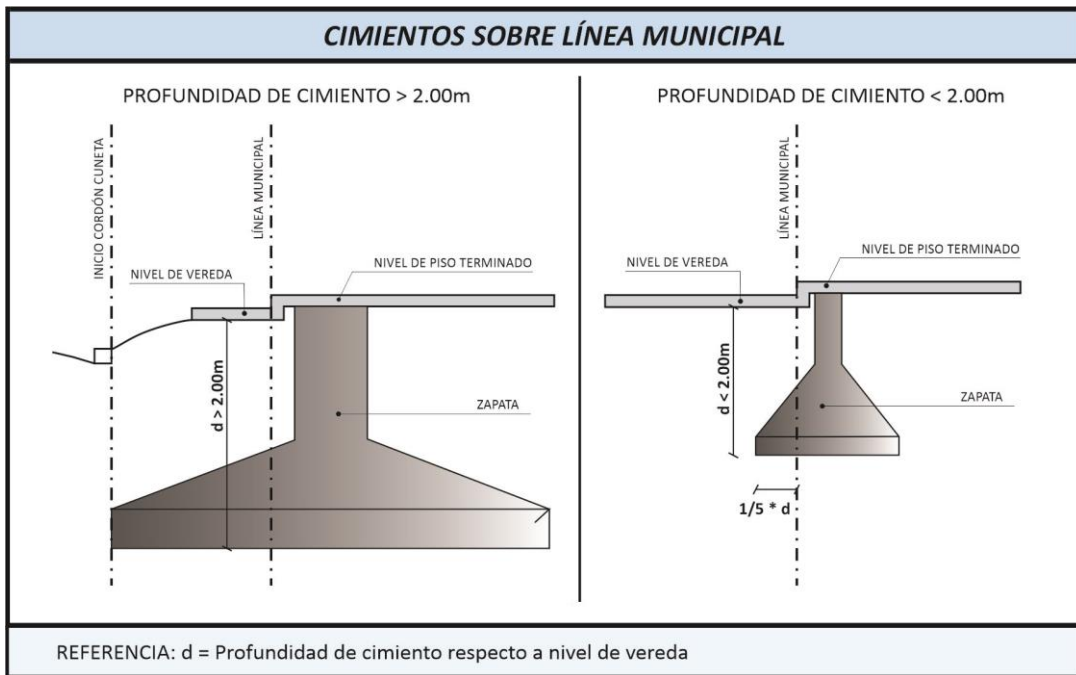
El número de perforaciones o pozos a cielo abierto para el estudio de suelos será fijado por el Profesional, en función de la naturaleza del proyecto, pero en ningún caso podrá ser menos de dos. Se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación, tanto como sea necesario para establecer la secuencia,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

Artículo 106º - PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS

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

Artículo 107º - CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL

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

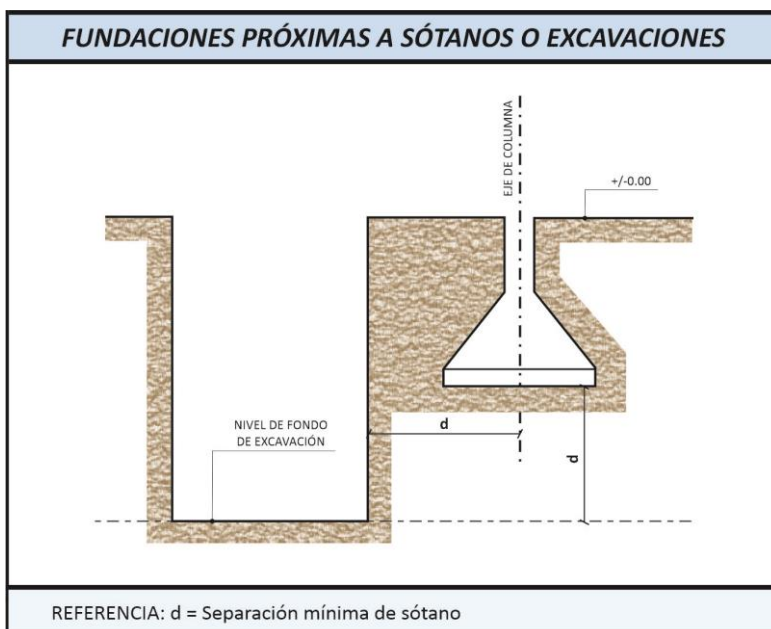


Artículo 108º - BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS

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

Artículo 109º - FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES

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





Artículo 110º - CIMENTACIONES ESPECIALES

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

Artículo 111º - RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

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

CAPITULO XIII _ DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS

Artículo 112º - CERCAS

Es la demarcación física del predio sobre la línea municipal, que podrá materializarse o no, de acuerdo con el criterio del proyectista.

Artículo 113º - MATERIALIDAD EN PARCELAS CON RETIRO

El diseño será libre y deberá aportar al objetivo de ampliación de visuales desde el espacio público de la calle. Será determinado de acuerdo a la zonificación que corresponda según el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 114º - CERCAS DIVISORIAS DE PREDIOS

El diseño será libre y deberá aportar a lograr privacidad visual manteniendo una escala y tratamiento amable. Será determinado de acuerdo a la zonificación que corresponda según el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental

Artículo 115º - OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS

En los lugares donde hay vereda, se hace cargo el vecino de la conservación de la misma. En toda obra nueva se ejecuta para dar final de obra. 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 A.P. y O.P. no permita una reparación adecuada.

Artículo 116º - VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS

Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresas constructoras de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante en un plazo no mayor a 15 días corridos, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad la necesidad de la reparación o reconstrucción.

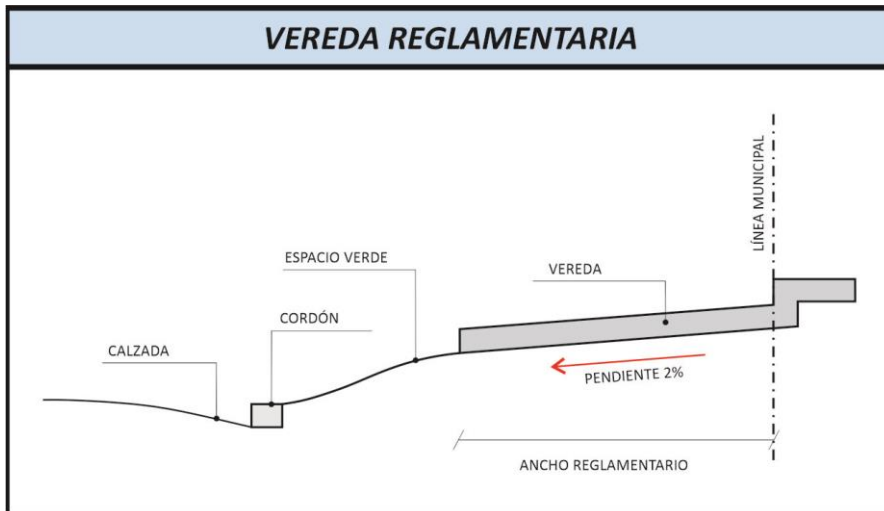
Artículo 117º - NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS

El nivel será el determinado por la Autoridad de aplicación, debiendo tener una pendiente transversal del 2.00%.

El ancho de vereda peatonal en veredas menores a 2.00 m, será de 1.20 m, pudiendo ejecutarse completas.

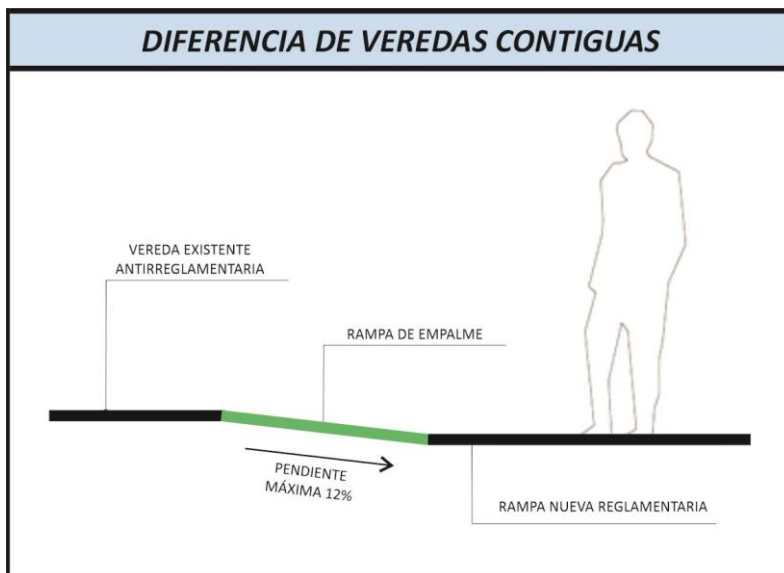


En veredas de hasta 3.00 m de ancho, la vereda peatonal se ejecutará de 1.20 m a 1.50 m.
En veredas de dimensiones mayores a 3.00 m de ancho, la vereda peatonal será de 2.00 a 2.20 m.



Artículo 118º - DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS

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



Artículo 119º - VEREDAS ARBOLADAS

De acuerdo al relevamiento y proyecto general de forestación de Valle María, el presente Reglamento establece la obligatoriedad de respetar la ubicación del arbolado público existente. La Municipalidad no aprobará plano alguno de edificación, refacción o modificación de edificios cuyos accesos vehiculares o cocheras sean proyectados frente a árboles existentes. La solicitud de permiso de edificación de obra nueva, refacción o modificación obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente, no siendo



causal de su erradicación el proyecto ni los requerimientos de la obra.

En casos excepcionales y cuando la disposición de los árboles fuese tal que su extirpación se hiciere imprescindible, el Área de Obras Privadas definirá al respecto.

Los gastos que demanden la extracción del árbol correrán por cuenta del propietario.

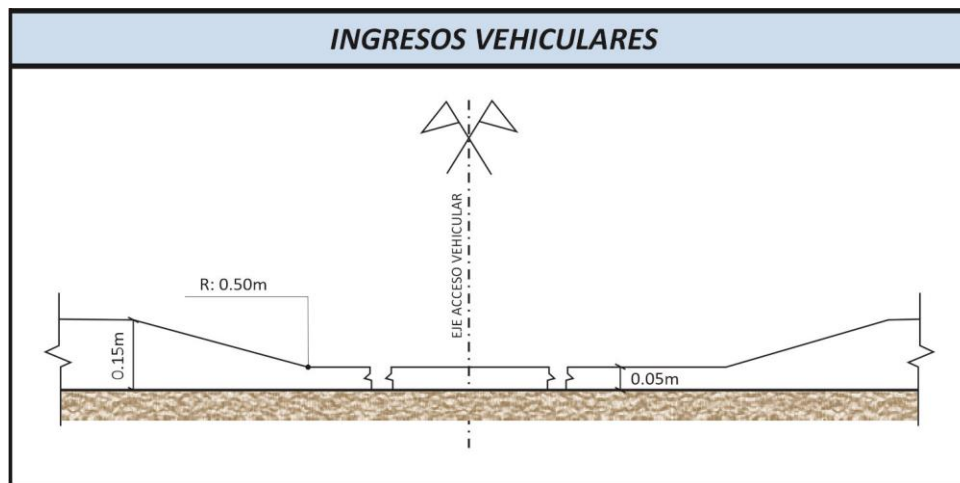
En veredas arboladas, en correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no mayor de 1,20 x 1,20 m (cazuela)

En veredas sin forestación, se permitirá el arbolado de veredas con las especies que la Municipalidad autorice.

Artículo 120º - ENTRADA DE VEHÍCULOS

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

- **Cordón:** la dimensión horizontal del rebaje del cordón tendrá el ancho que el A.P y O.P. autorice, siendo el máximo a utilizar 6.00 m.
- **Rampa:** Será convexa y se ejecutará sobre el espacio verde. El espacio destinado a circulación peatonal no deberá tener rampa.
- Los ingresos de vehículos no podrán situarse dentro del ángulo de visibilidad correspondiente a las líneas de ochava.



Artículo 121º - DARSENAS DE ESTACIONAMIENTO

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

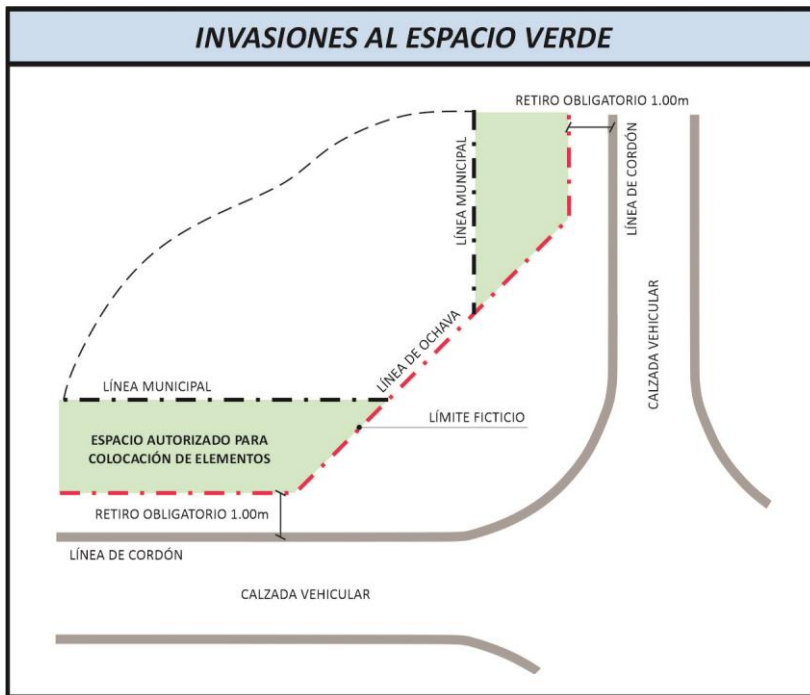
Artículo 122º - INVASIONES AL ESPACIO VERDE

Aquellas construcciones que invadan el espacio verde delimitado por el cordón de calzada (o su proyección virtual) y el espacio de circulación peatonal, deberán ser autorizadas por el A.P y O.P.

Se entiende por tales a: plataformas de madera u otros materiales sobre-elevados, cestos de basura, escaleras para acceder a veredas y demás elementos que el A.P y O.P. considere.

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

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



Artículo 123º - CAÑOS DE DESAGÜES PLUVIALES

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

Artículo 124º - CELERIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS

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

Artículo 125º - PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE VEREDAS

En las cuadras de la localidad donde se encuentren ejecutadas el 50% o más de las veredas, se dará un plazo de 180 días a los frentistas para ejecutar las veredas restantes. Deberán ponerse en las condiciones que reglamenta esta Ordenanza. El D.E.M. instrumentará un plan de veredas, establecerá prioridades y facilitará la regularización de situaciones particulares con el fin de avanzar sobre toda la planta urbana.

Artículo 126º - FALTA DE EJECUCIÓN DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS REGLAMENTARIAS

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



CAPITULO XIV _ DE LAS FACHADAS

Artículo 127º - COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al conjunto urbano de la ciudad y por tal deberá ser tratado con criterios arquitectónicos.

El A.P. y O.P. podrá hacer sugerencias y trabajar de manera conjunta con el responsable del proyecto y el propietario, considerando el valor colectivo del patrimonio construido y a construir.

Artículo 128º - DE MUROS MEDIANEROS Y DIVISORIO DE UNIDADES LOCATIVAS

El propietario se encuentra obligado a dar una adecuada terminación y protección a todos los muros medianeros, y su tratamiento será como una fachada más.

A partir de los tres metros (3.00 m) de altura se podrán abrir vanos en tanto sean tratados con materiales traslúcidos que mantengan la privacidad entre las parcelas. Estos serán solamente para permitir el ingreso de iluminación natural.

Artículo 129º - CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL

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

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

Artículo 130º - AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS MEDIANEROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

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

Artículo 131º - SALIENTES EN LAS FACHADAS SOBRE LINEA MUNICIPAL

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

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

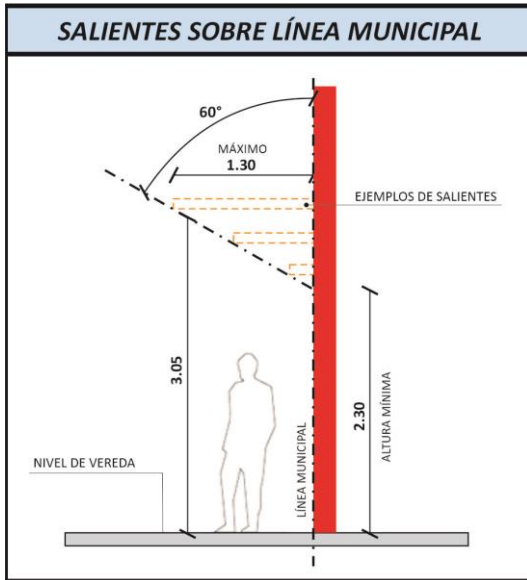
Superados los 2.30 m podrán sobresalir demás elementos, tales como aires acondicionados, aleros, balcones, etc., respetando un ángulo de 60° respecto de la horizontal, tal como indica la imagen, pero en ningún caso podrá ser mayor a 1.30 m.

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

No está permitido sobresalir con el abatimiento de puertas, ventanas, celosías, barandas, rejas



y demás elementos que puedan ocasionar perjuicios a los peatones.



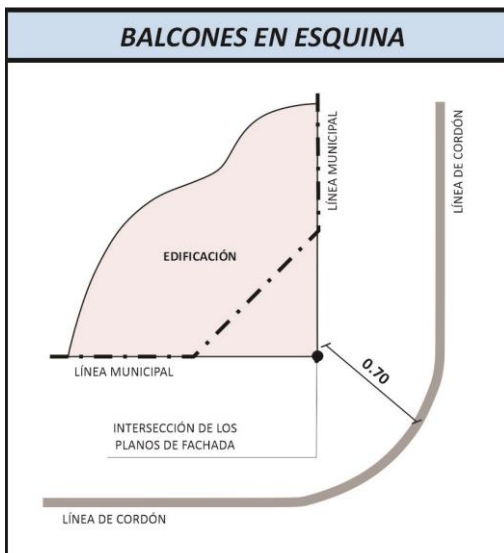
Artículo 132º - BALCONES

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

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

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

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





Artículo 133º - TOLDOS Y MARQUESINAS

Serán permitidos en locales comerciales e instituciones una vez aprobados por la Autoridad de Aplicación.

Serán en voladizo y se deberán incorporar al diseño de los edificios. Tendrán una saliente máxima de un metro sesenta centímetros (1,60 m) a partir de los dos metros sesenta centímetros (2,60 m) de altura.

No se admitirá bajo ningún concepto elementos de soporte de toldos sobre veredas

Artículo 134º - CARTELERÍA PUBLICITARIA

Se podrán incorporar como parte del diseño de la fachada de manera paralela a la línea de edificación y con una saliente máxima de treinta centímetros (30 cm) a partir de los 2.30m de altura.

No será admitida cartelería fija sobre la vía pública. Sólo será admitido un cartel publicitario por parcela que sea removible (tipo banner o pizarra) con una dimensión máxima de un metro cuadrado (1 m²).

Para cartelería fijada de manera transversal a la Línea Municipal, se aplicará lo especificado en el Art. 128. En ningún caso podrá incorporarse una base fija sobre la vereda pública.

En veredas angostas, la proyección de la cartelería podrá superar el límite del cordón, siempre y cuando supere los 4.20m de altura.

Artículo 135º - AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Para la colocación de toldos, marquesinas y cartelería publicitaria que no se correspondan con una obra nueva, se deberá solicitar autorización a la Autoridad de Aplicación, la que informará sobre la normativa en vigencia y los requisitos para su colocación.

Artículo 136º - PLAZOS

Todas las salientes y cartelería fija existentes al momento de la promulgación del presente Código, deberán ponerse en las condiciones que reglamente esta ordenanza dentro de los 180 días corridos luego de su promulgación (prorrogable en casos excepcionales).

Artículo 137º - CALLES O PASAJES DE DIMENSIONES REDUCIDAS

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

CAPITULO XV _ DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 138º - DE LA ALTURA MÁXIMA DE UNA EDIFICACIÓN

Para el cálculo de la altura máxima de una edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Indicador de altura máxima establecido por Áreas de Zonificación Urbana en el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.
- La altura se tomará desde la Línea de Edificación Municipal hasta el nivel superior de losa de azotea o inicio de cubierta liviana, sin considerar parapetos o barandas, si los hubiere. Por encima de esa altura máxima sólo serán aceptadas cubiertas inclinadas, espacios técnicos y tanques de reserva.



- En caso de parcelas ubicadas en calles con pendiente de terreno significativas, se acordarán con el A.P. y O.P. los criterios para el ajuste de altura.
- Se establece una tolerancia de hasta un cinco por ciento (5 %) más en la altura máxima, como ajuste necesario de proyecto.

CAPITULO XVI _ DE LOS LOCALES

Artículo 139º - CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

Clasifíquense los locales en la siguiente forma:

- **PRIMERA CLASE O DE PERMANENCIA:**

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

- **SEGUNDA CLASE O COMPLEMENTARIOS:**

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

- **TERCERA CLASE O DE PERMANENCIA EVENTUAL:**

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

- **CUARTA CLASE O DE TRANSITO:**

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

- **QUINTA CLASE O SIN PERMANENCIA:**

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

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

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

En caso de locales alcanzados por la competencia del Área de Bromatología de la Municipalidad deberán regirse por la Ordenanza N°313 "Régimen de habilitaciones".

Artículo 140º - ATRIBUCIÓN DE LA SECRETARÍA PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. El A.P y O.P. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su exclusivo criterio, además clasificara



por analogía en alguna de las categorías fijadas en el Artículo 136. El A.P y O.P. podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Artículo 141º - ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS LOCALES

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas para los locales:

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS LOCALES (m)				
CLASIFICACIÓN	NIVEL			
	Subsuelo	Planta baja	Plantas superiores	Entrepiso
PRIMERA CATEGORÍA	2,70	2,60	2,60	2,40
SEGUNDA CATEGORÍA	-	2,40	2,20	2,20
TERCERA CATEGORÍA	Hasta los 20m ² la altura mínima es 2,50m. Para locales con superficie entre 20m ² y 50m ² , la altura mínima es 2,60m. Superados los 50m ² , se aumentará la altura mínima en 0,06m cada 10m ² hasta los 300m ² . Para locales mayores a 300m ² , la altura mínima es de 4,00m.			
CUARTA CATEGORÍA	2,30	2,30	2,30	2,30
QUINTA CATEGORÍA	2,30	2,30	2,30	2,30

Artículo 142º - FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE

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

Artículo 143º - NIVEL DE PISO TERMINADO

El nivel de piso terminado mínimo será de treinta centímetros (+0.30m) sobre el nivel de cordón.

Artículo 144º - AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

Dependerán del tipo de local y serán los siguientes:

ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES			
CLASIFICACIÓN	LOCAL	LADO MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
PRIMERA CATEGORÍA	Dormitorio principal	3,00 *	10,80
	Dormitorio secundario	2,50 *	8,00
	Estar-Comedor	3,00	15,00
	Estar-Comedor + Cocina	3,00	18,00
	Monoambiente	3,50	21,00
	Otros	2,50	-
SEGUNDA CATEGORÍA	Cocina	1,50	3,60
	Baño	1,35	3,50
	Otros	1,50	-

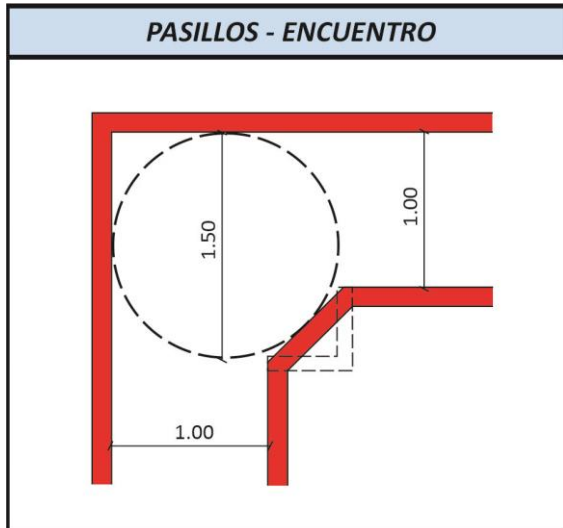
** Las dimensiones se consideran libres de placard.*



Artículo 145º - ANCHO DE PASILLOS Y CORREDORES

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

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



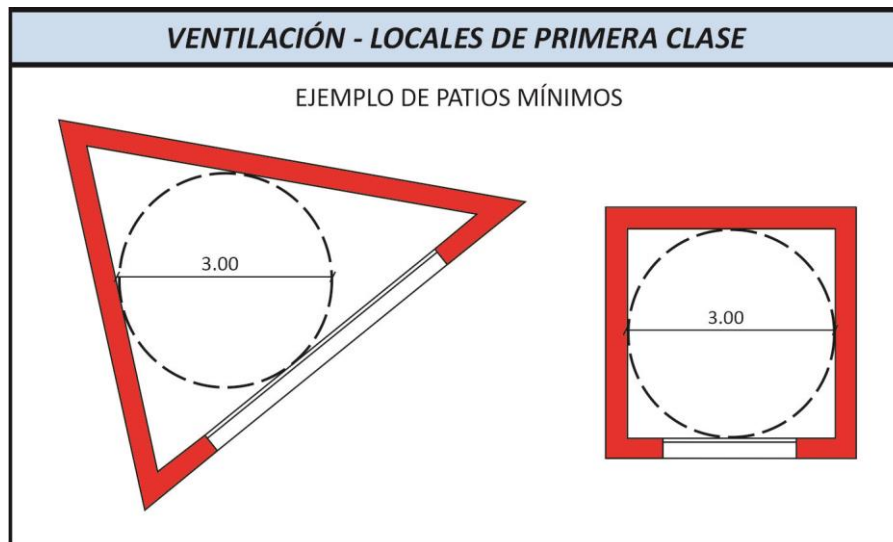
Artículo 146º - VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES

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

1. Edificios de planta baja y hasta dos pisos superiores

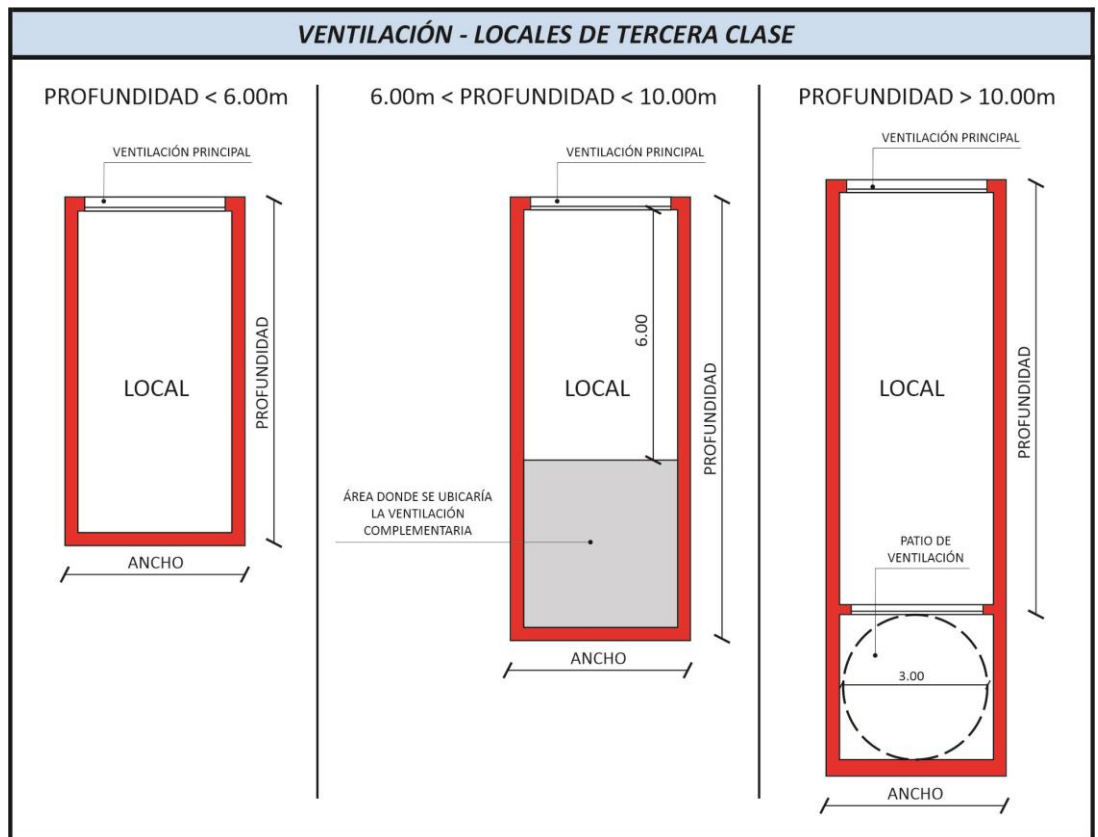
Las medidas mínimas de los patios de iluminación y ventilación son las siguientes:

- **LOCALES DE PRIMERA:** deben ser ventilados e iluminados por patios de dimensiones tales que, como mínimo, pueda inscribirse un círculo de 3.00m de diámetro, el cual debe quedar perfectamente expresado en la planta de arquitectura. En el caso de que una vivienda posea más de dos dormitorios, uno de los dormitorios extra podrá ventilar a un patio de segunda clase; no debiendo ser el principal. Los demás dormitorios deberán ventilar a patios de primera clase.





- **LOCALES DE SEGUNDA CLASE:** Con excepción de baños, deben ser ventilados e iluminados por un patio de área mínima de 6.00 m², cuyo lado mínimo será de 2.00 m. Para los locales “baños” referirse al inciso “LOCALES DE CUARTA CLASE / BAÑOS” del presente artículo.
- **LOCALES DE TERCERA CLASE:** deben ser ventilados e iluminados por patios de iguales dimensiones que los requeridos para PRIMERA CLASE. En caso de locales que posean ventilación sobre una sola de sus caras y en los cuales su profundidad sea mayor a 6.00 m y menor a 10.00 m (entendiéndose por profundidad la distancia perpendicular al centro del plano de la abertura ubicada en la cara de menor longitud); se deberá complementar la ventilación con conducto/s o abertura/s en una de las caras restantes. Dicha ventilación complementaria deberá ubicarse en el sector que se encuentre a mayor distancia de la ventilación principal. Si la profundidad fuera mayor a 10.00 m, deberá complementarse con aberturas con ventilación a patio de primera clase o con sistema de ventilación forzada calculada por Profesional habilitado.



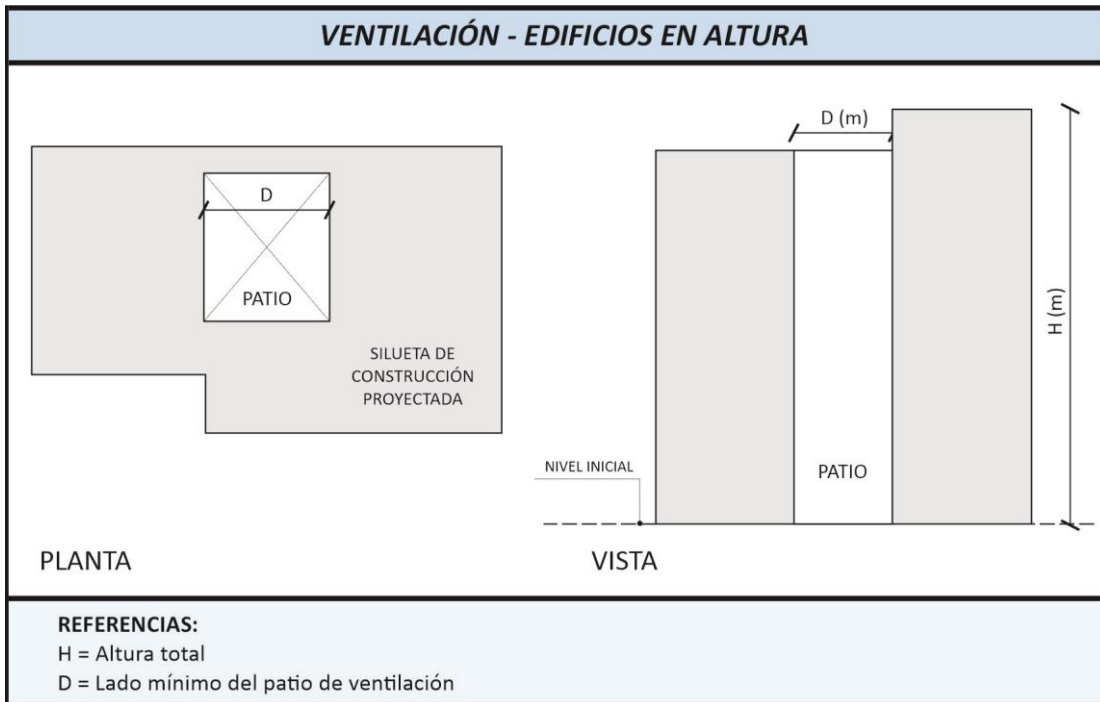
- **LOCALES DE CUARTA CLASE / BAÑOS:** Pueden ser ventilados mediante conductos de ventilación o claraboyas, según lo establecido en el Artículo 147.

2. Edificios de más de tres plantas

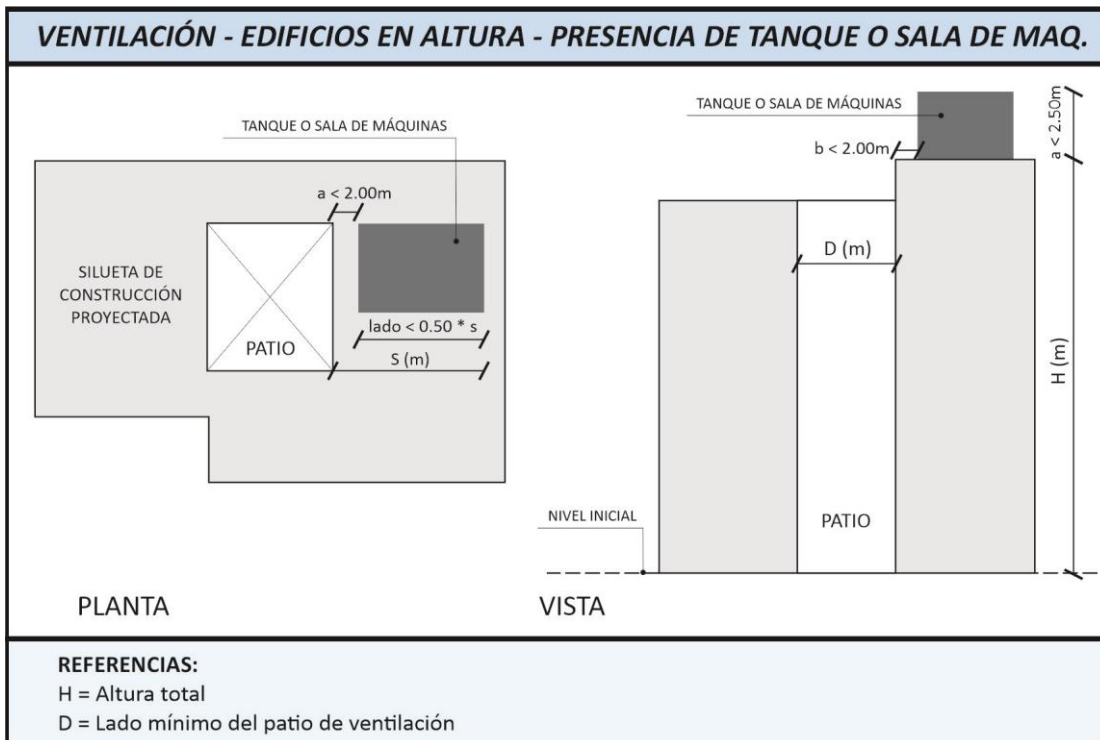
Los locales de todas las categorías deberán utilizar para su ventilación e iluminación los frentes a vía pública, patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo del patio de ventilación estará dado por la siguiente fórmula: $3.00 \text{ m} < D > 1/5 * H$

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

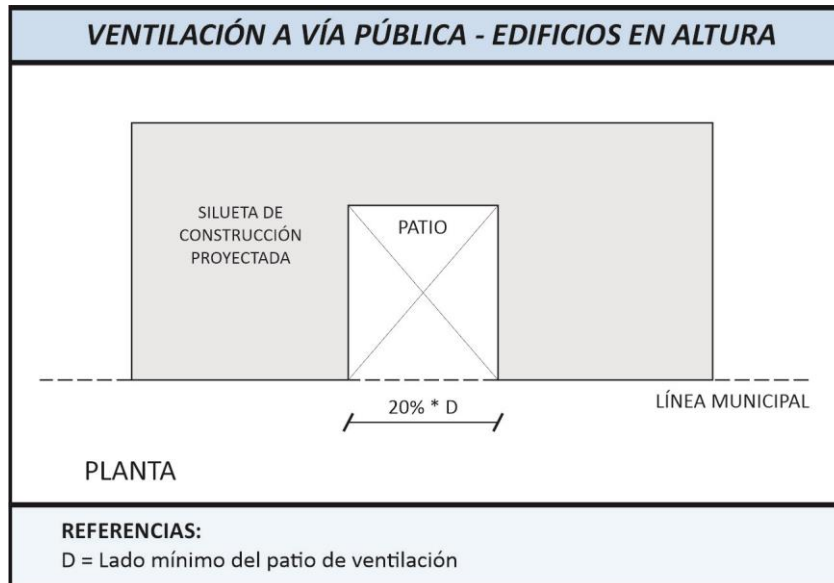


La estructura de sobre-elevación de tanque/s y sala/s de máquinas que se encuentren sobre una de las caras que integran el patio mínimo a una distancia de la cornisa menor o igual a 2.00 m, no serán computadas en la altura total del edificio H (la cual determina el lado mínimo del patio), siempre y cuando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





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

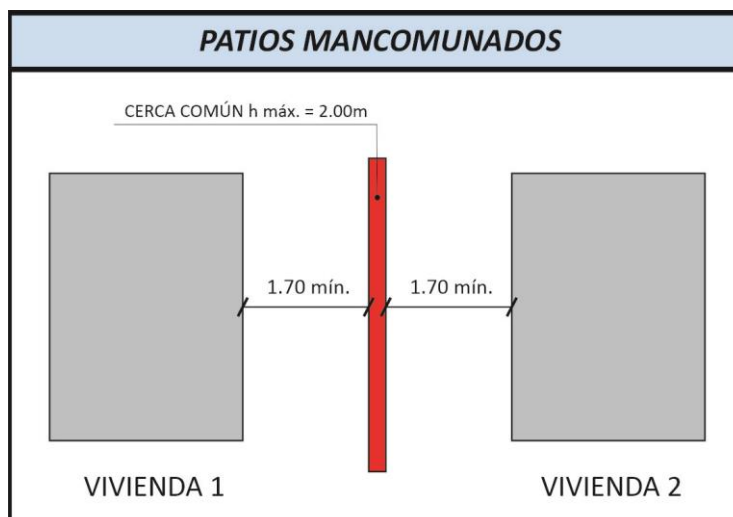


Podrá disminuirse, por razones de proyecto, hasta un 10 % el lado mínimo del patio, siempre y cuando el área total del patio se incremente en un 30 %.

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

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

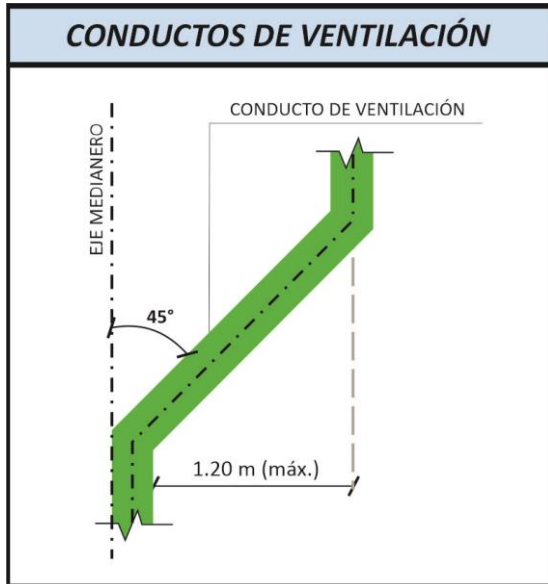
- Respetar las medidas mínimas (en conjunto) dispuestas en el presente Código.
- La cerca común de los patios tendrá una altura no mayor de 1.80m.
- En la dirección perpendicular a la cerca común, cada patio tendrá por lo menos un ancho de 1.70 m.





Artículo 147º - CONDUCTOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN Y CLARABOYAS

Las claraboyas tendrán una superficie mínima de 0.10 m² y dispondrán de ventilación regulable. Los conductos de ventilación serán individuales, con la superficie interna perfectamente lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores a 45° con respecto a la vertical y la proyección horizontal del desvío no será mayor a 1.20 m.



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

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

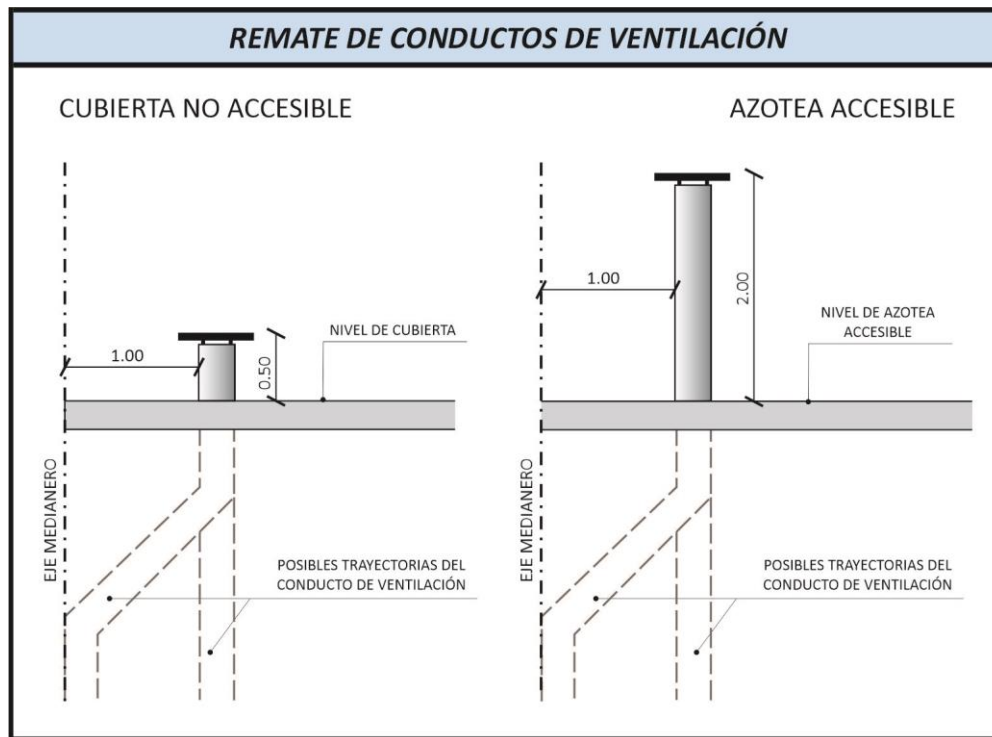
En ningún caso deberá estar a una distancia menor en horizontal a 1.00 m de cualquier paramento o línea medianera, a fin de garantizar la ventilación a los cuatro vientos en caso de construcciones medianeras.

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

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

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

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



Artículo 148º - COEFICIENTES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

AREA MÍNIMA DE ILUMINACIÓN

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

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

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

COEFICIENTE "K"		
CLASIFICACIÓN	B.P.C.	L.P.C.
PRIMERA CATEGORÍA	0,14	0,12
SEGUNDA CATEGORÍA	0,06	
TERCERA CATEGORÍA	0,15	0,13

- **B.P.C.:** "Bajo parte cubierta". Corresponde a locales que ventilan a galerías o aleros.
- **L.P.C.:** "Libre parte cubierta". Corresponde a locales que ventilan a patios, sin existencia de galerías.

AREA MÍNIMA DE VENTILACIÓN

Todos los locales deberán cumplir un área mínima de ventilación que será de un tercio (1/3) del área mínima de iluminación obtenido anteriormente.

Todas las aberturas (ventanas, puertas, claraboyas y conductos) serán contabilizadas para determinar el área de ventilación e iluminación, a excepción de aquellas que se encuentren



ventilando y/o iluminando a patios de dimensiones menores a las mínimas reglamentarias. Para el cómputo de ventilación se tendrán en cuenta las superficies de apertura según el tipo de carpintería.

Artículo 149º - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN A LA VIA PÚBLICA

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

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

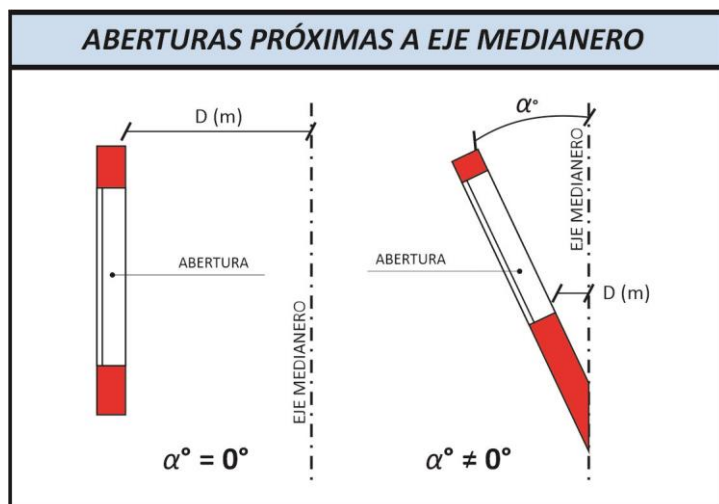
Así mismo las cocinas instaladas al frente en subsuelo o pisos bajos podrán tener ventanas a la calle siempre que el local este provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

Artículo 150º - ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE MEDIANERO

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

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

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



Son ejemplos del uso de la formula citada los siguientes:

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

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

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

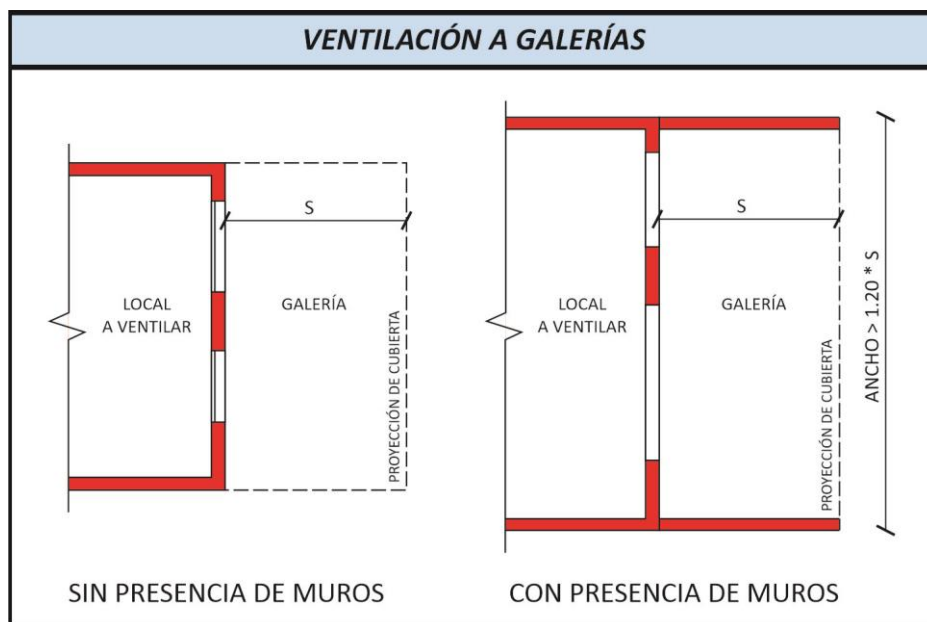
$$0.60 + 2.40 * \cos(45^\circ) = 2.30 \text{ m}$$



Artículo 151º - VENTILACIÓN A GALERIAS

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

- La galería, balcón, porche, alero no deberán ser cerradas mediante muros, aberturas, toldos o similares.
- La distancia comprendida (S) entre el muro del frente del local y el punto más alejado de la saliente será como máximo 4.00 m.
- Cuando la parte cubierta posea paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambas será igual o mayor que $1.20 \times S$. En el caso de galerías entre líneas medianeras, los muros medianeros se considerarán materializados en todos los casos.
- La altura libre, medida desde el solado de la galería, será 2.40 como mínimo.



CAPITULO XVII _ DE LAS CIRCULACIONES

Artículo 152º - ESCALERAS

Las escaleras deberán respetar las indicaciones especiales, de la reglamentación sobre barreras arquitectónicas: Ley 22.431 Sistema de protección integral de las personas discapacitadas - Decretos

Reglamentarios 498/83 y 914/97- Ley 24.314 Sistema de protección integral de los discapacitados-

Accesibilidad de personas con movilidad reducida. Modificación de la ley N° 22.431/94.

En los casos de construcción de escaleras que no correspondan a dichas indicaciones deberán instalarse plataformas salva escalera o preverse otros recorridos alternativos para uso de los discapacitados.

Artículo 153º - GENERALIDADES SOBRE LAS ESCALERAS, ANCHO LIBRE DE PASO

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan.



Los tramos de escaleras sin descansos, no podrán tener más de veintiún (21) escalones corridos. Las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante, se entienden libres entre paredes y pasamanos.

En todas las escaleras de circulación de público, habrá, por lo menos, de un lado, un pasamano de una altura entre 0,85 m y 1,00 m, medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.

Artículo 154º - ESCALERAS PRINCIPALES

Las medidas para los escalones de las escaleras principales, serán de 0,25m como mínimo, para huellas (libres de nariz) y de 0,19m como máximo, para las contrahuellas, las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y resultarán de: $2^a+p = (0,61 \text{ a } 0,63)$ donde a es la contrahuella y p es la huella.

Los descansos tendrán desarrollo mínimo igual a $\frac{3}{4}$ partes del ancho del tramo, sin obligación de superar 1,00m de ancho.

La altura mínima libre de paso será de 2,00m medida desde el solado de cada escalón al cielorraso u otro saliente inferior (viga, dintel, etc.)

Las escaleras principales que corresponden a viviendas individuales, tendrán un ancho mínimo libre de barandas, pasamanos, etc. de 0,80 m.

Las escaleras principales que correspondan a casas colectivas, edificios de oficinas o asimilables, que no tengan ascensores, poseerán un ancho libre mínimo de 1,20m.

Las escaleras principales que correspondan a casas colectivas, edificios de oficinas o asimilables, que además tengan ascensores, poseerán un ancho libre mínimo de 1,00m.

En todas las escaleras de circulación de público deberá colocarse al menos en un lateral, un pasamanos a una altura promedio entre 0,85 y 1,00m medida desde el solado de cada escalón y de los descansos.

Cuando no tengan ascensores y la escalera sirva a casas de dos pisos altos de uso público o colectivo, con hasta dos departamentos por piso, tendrán 1,20 m como ancho mínimo serán de forma elíptica o de tramos rectos, pudiéndose autorizar escalones compensados, de acuerdo con la siguiente norma (ver esquema 1): los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las $\frac{3}{4}$ partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar los 1,20 m.

Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m. La compensación de las escaleras tendrá la siguiente limitación: las huellas hasta cuatro escalones en la parte más crítica junto al limón interior pueden tener 0,12 m como mínimo, y las demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal en el centro de la huella. La medición se efectuará sobre el limón inferior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor de 1,00 m se considerará la escalera como de tramos rectos.

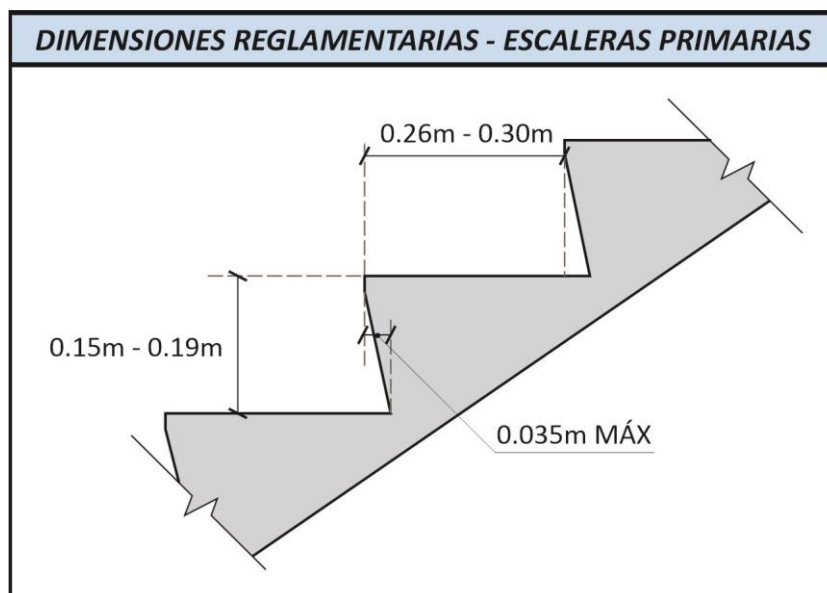
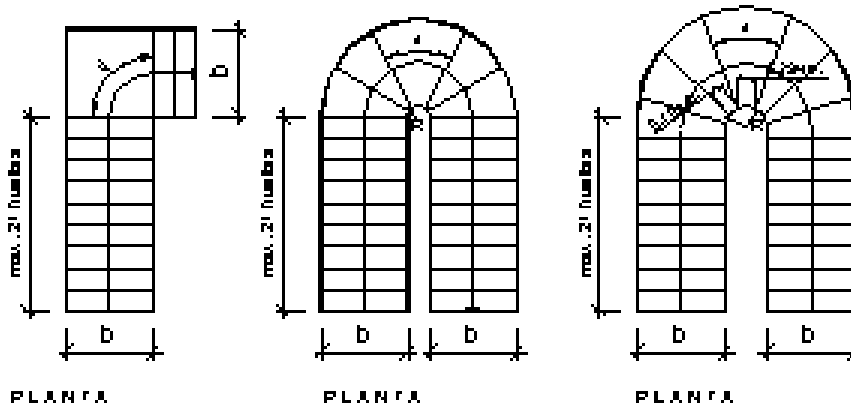
Cuando se superen las dos plantas altas y/o dos departamentos por pisos, se exigirá un ancho mínimo libre de 1,20 m + 0,02 m por la suma de las habitaciones principales que se consideren locales de primera clase. Si se superan los cuatro pisos altos, la fórmula que se aplicará será de 1,20 m + 0,03 m.

En ningún caso el ancho mínimo de la escalera podrá ser inferior al ancho mínimo de la circulación a la que sirve.

Las escaleras principales que correspondan a edificios de oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,20m y no menor al ancho de la circulación horizontal exigible.



ESQUEMA 1



Artículo 155º - ESCALERAS SECUNDARIAS

Si existe una escalera principal que vincule los locales de primera clase, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,70 m. Las dimensiones mínimas para huella y contrahuella, serán de 0,25m y 0,20 m, respectivamente, se deberá respetar la fórmula de cálculo establecida para escaleras principales.

La altura libre de paso, es de dos metros desde el solado de cada escalón al cielorraso u otro saliente inferior.

Si no existe escalera principal, podrán tener acceso por escaleras secundarias ó auxiliares interiores o exteriores los siguientes locales:

- Un solo local de 1ª o 4ª clase de una superficie máxima 30 m²
- Locales de 2ª y 3ra clase
- Terrazas accesibles siempre que no sirvan de acceso a una segunda vivienda.

Artículo 156º - ESCALERAS VERTICALES, DE GATO Y MARINERAS

Solo se autorizará el acceso por escaleras verticales a:

- Locales secundarios con una superficie máxima de 9,00 m²
- Techos y azoteas no accesibles
- Tanques de reserva

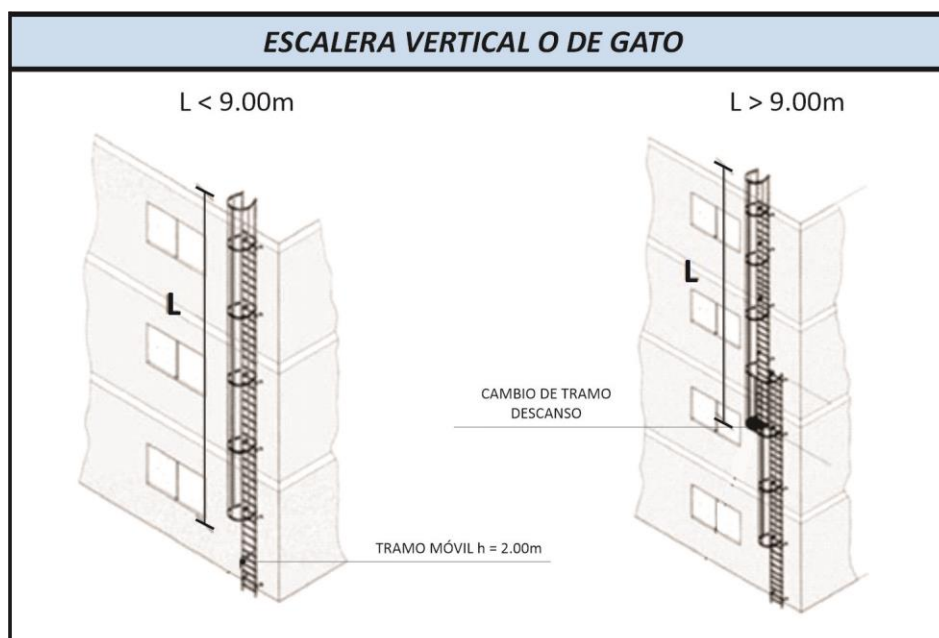
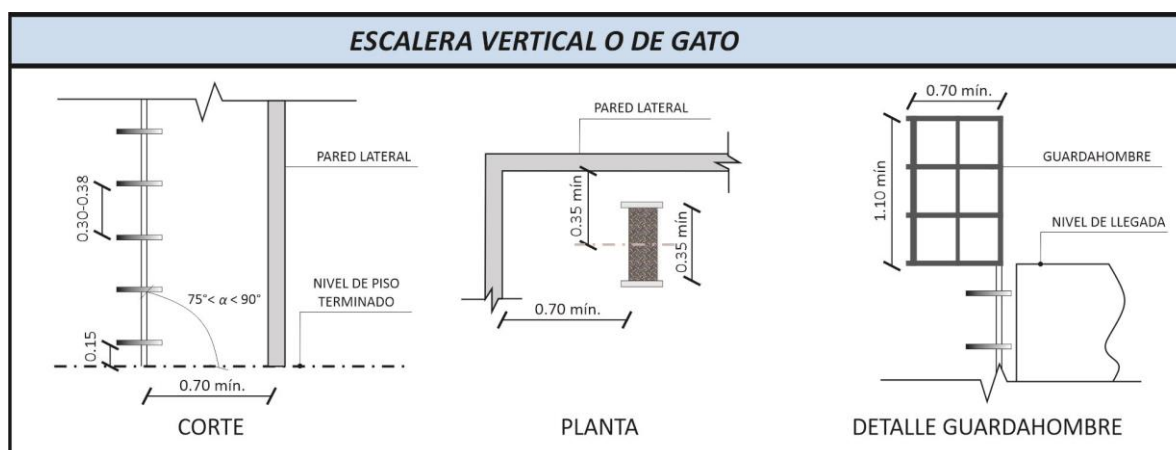


ESCALERA VERTICAL:

Será de barrotos metálicos de largo útil máximo 0,35m a una distancia mínima del paramento de 0,15m y separados entre sí de 0,30 a 0,35 m. La luz libre mínima frente a la escalera será de 0,70m y si hay paredes laterales, su separación mínima será de 0,35m al eje de la escalera.

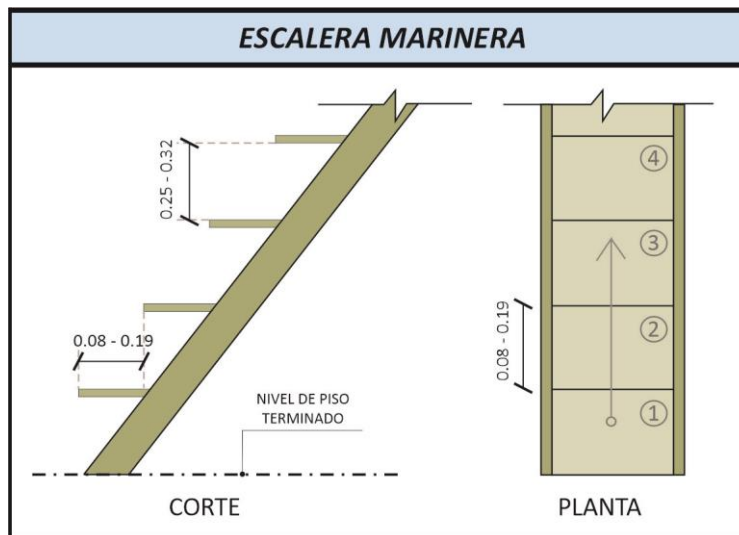
ESCALERA DE GATO:

Además de lo establecido para las escaleras verticales, tendrá una inclinación entre 75° y 90° y la luz libre respecto del paramento inclinado a la escala comprendida será entre 0,80 m y 1,10 m.



ESCALERA MARINERA:

Una escalera marinera tendrá una inclinación comprendida entre los 57° y 76°, las huellas tendrán un máximo de 0,32m y mínimo de 0,25 m, las contrahuellas un máximo de 0,22m. La luz libre entre la escalera y un cielorraso inclinado paralelo a la escalera deberá permitir en todo su recorrido una distancia de 2,00m medidos desde cada escalón.



Artículo 157º - ESCALERA MECÁNICAS

Sin perjuicio de las previsiones generales sobre seguridad para los dispositivos eléctricos no mencionados específicamente en este punto, la escalera responderá a lo siguiente:

- Angulo o pendiente de la escalera: El ángulo o pendiente del plano de alineación de la nariz de los escalones no excederá los 36° respecto de la horizontal.
- Altura de paso: La mínima altura de paso entre la línea de la nariz de los escalones y cualquier obstáculo superior es de 2 m.
- Ancho de la escalera: El ancho de una escalera en el plano de la pedada del escalón es: 1,00m
- El equipo de movimiento de las escaleras mecánicas deberá resguardarse contra riesgo de incendio y podrá utilizarse materiales de lenta combustión solo para rodamientos y pasamanos de la escalera.
- La escalera debe estar iluminada con intensidad uniforme a lo largo de todo su recorrido. El flujo luminoso sobre los escalones no debe contrastar con las zonas circundantes en especial en coincidencia en las planchas portas "peines".

Artículo 158º - ASCENSORES

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

- **DIMENSIONES:**

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

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

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

El espacio de circulación frente a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de



acuerdo a la capacidad de la/s cabina/s. Para un uso de hasta 10 personas, el área mínima será la que resulte de la inscripción de un círculo de diámetro 1.50 m. Superado ese valor se aumentará 0.05 m² por cada persona extra.

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

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

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

▪ **ILUMINACIÓN:**

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

▪ **MATERIALIDAD:**

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

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

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

▪ **CAPACIDAD:**

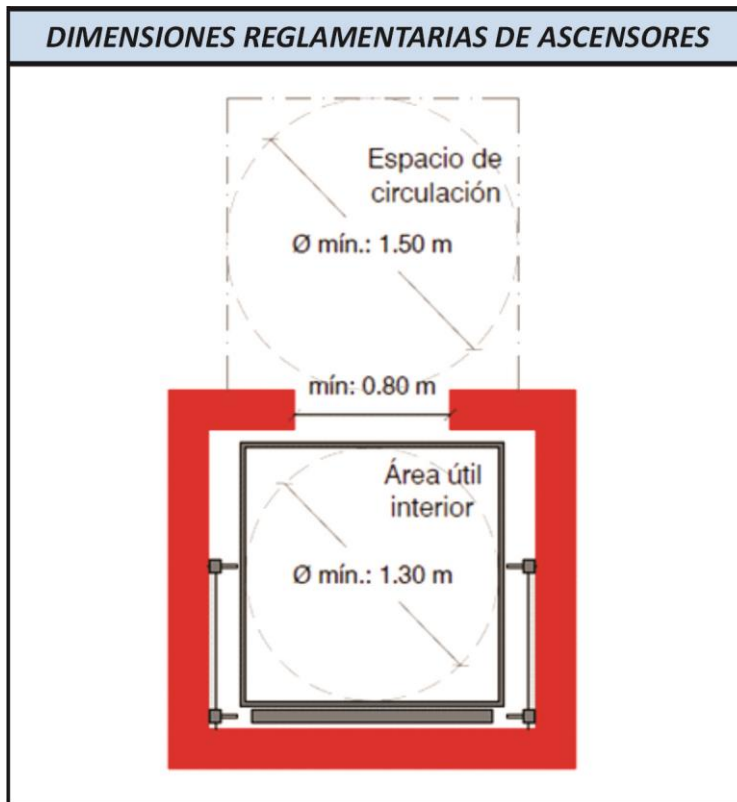
La capacidad mínima de carga se determina, en todos los casos, a razón de 75.00 Kg por persona.

▪ **COMANDOS Y SEÑALES:**

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

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

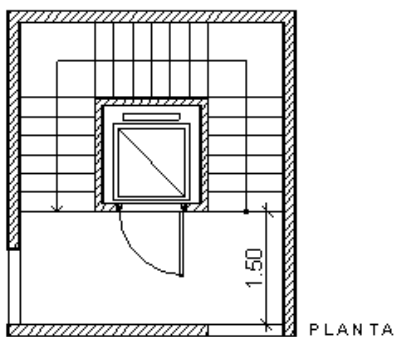
Se colocará una señal sonora cuando se confirme el pedido y cuando se encuentre abierta la puerta, como también una señal luminosa que indique el sentido de movimiento de la cabina. Aquellos puntos que no se vean normados por esta Ordenanza serán regulados por los Reglamentos Técnicos y/o normas pertinentes.



Artículo 159º - PALIER DE ESCALERA Y ASCENSOR UNIFICADOS

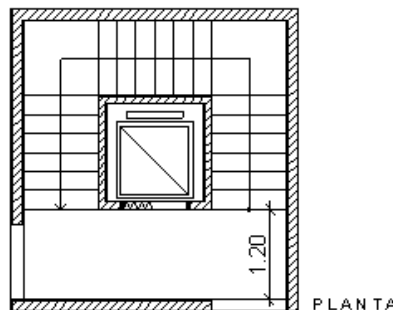
En el caso de palier de escalera y ascensor unificados, el área mínima del mismo será de 5,00 m² con un ancho mínimo de 1,50 m. (ver esquema a). El área podrá ser reducida hasta una superficie mínima de 4.50 m² y un lado mínimo de 1,20 m., únicamente en el caso de que la puerta del ascensor sea del tipo plegadiza, corrediza o telescópica.

PUERTA CON GIRO HACIA PALIER



ANCHO MINIMO PALIER 1.50 M.
AREA MINIMA 5.00 M2

PUERTA TIPO PLEGADIZA CORREDIZA O TELESCOPICA



ANCHO MINIMO PALIER 1.20 M.
AREA MINIMA 4.50 M2

Artículo 160º - PALIER DE ESCALERA Y ASCENSOR NO UNIFICADOS

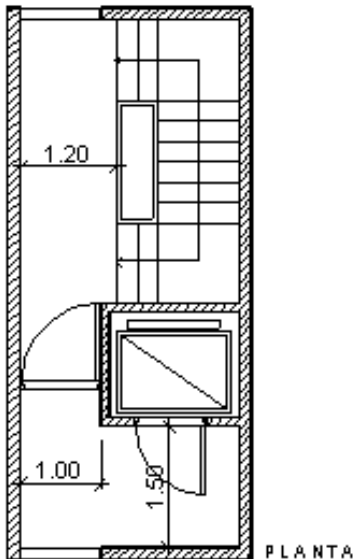
El palier que sirve al ascensor tendrá un área mínima de 4,00 m² con un ancho mínimo de 1,50 m. En el caso de que la puerta del ascensor sea de tipo plegadiza, corrediza o telescópica. (Ver esquema b) el área, podrá reducirse hasta una superficie mínima de 2,50 m² y un lado mínimo de 1,20 m

El palier que sirve a la escalera tendrá un área mínima de 2,50 m², con un lado mínimo de 1,20



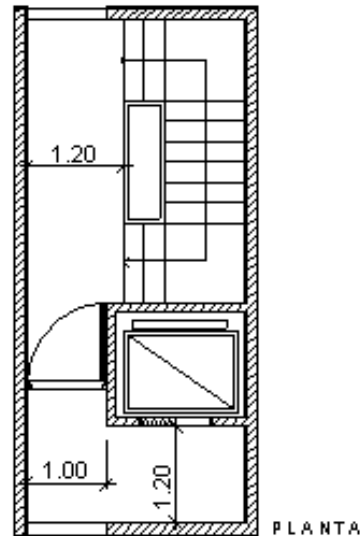
m, pudiendo reducirse a 1,00 m la circulación entre ambos palieres.
No se aceptarán palieres de ascensores que no tengan conexión directa a escaleras.

PUERTA CON GIRO HACIA PALIER



PALIER ASCENSOR: ANCHO MINIMO PALIER 1.50 m.
AREA MINIMA 4.00 m².
PALIER ESCALERA: ANCHO MINIMO PALIER 1.20 m.
AREA MINIMA 2.50 m².
CIRCULACION ANCHO MINIMO 1.00 m.

PUERTA TIPO PLEGADIZA CORREDIZA O TELESCOPICA



PALIER ASCENSOR: ANCHO MINIMO PALIER 1.20 m.
AREA MINIMA 2.50 m².
PALIER ESCALERA: ANCHO MINIMO PALIER 1.20 m.
AREA MINIMA 2.50 m².
CIRCULACION ANCHO MINIMO 1.00 m.

Artículo 161º - RAMPAS

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

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

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

- **DIMENSIONES:**

El ancho mínimo será de 0.90 m.

- **SUPERFICIE DE RODAMIENTO:**

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

- **PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS:**

Se establecerán según lo determinado a continuación. Toda rampa utilizada para salvar desniveles superiores a 1.40m de altura, deberá complementarse con medios alternativos de elevación. En general, las rampas peatonales tendrán una pendiente máxima del diez por ciento (10%) y las rampas vehiculares una pendiente máxima del veinte por ciento (20%).



▪ **PENDIENTES MÁXIMAS PARA RAMPAS INTERIORES:**

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

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

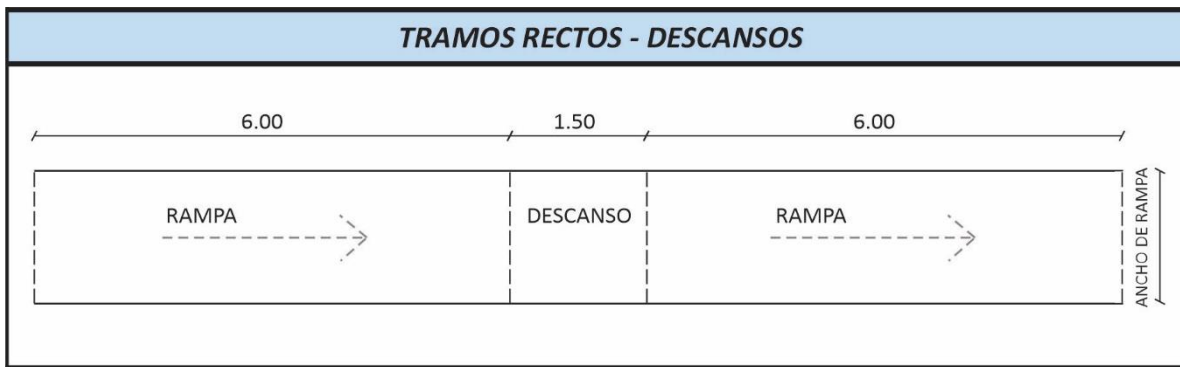
▪ **PENDIENTES MÁXIMAS PARA RAMPAS EXTERIORES:**

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

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

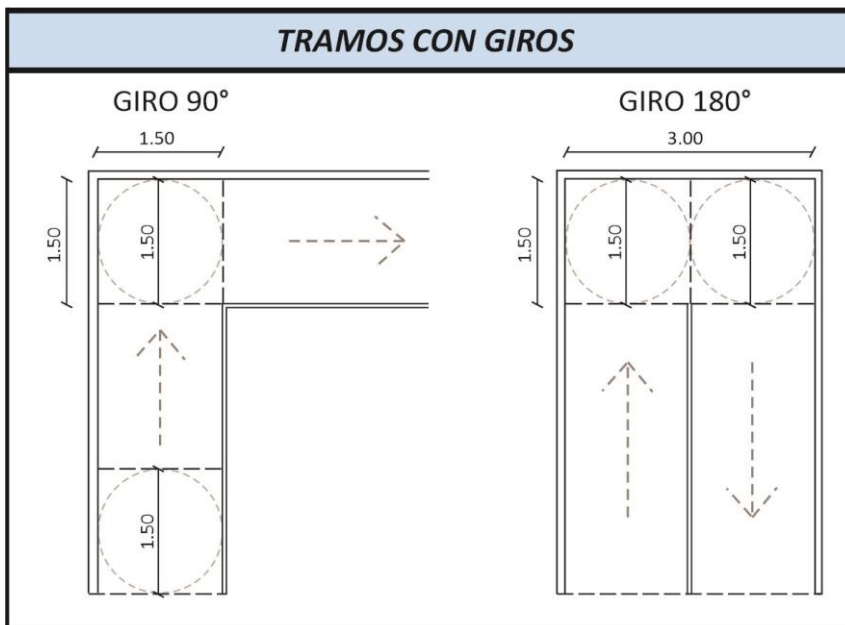
▪ **DESCANSOS INTERMEDIOS EN TRAMOS RECTOS:**

No se admitirán tramos donde su proyección horizontal supere los 6.00 m sin la interposición de descansos. Los descansos deberán poseer una superficie plana y horizontal y respetar una longitud mínima de 1.50 m por el ancho de la rampa.



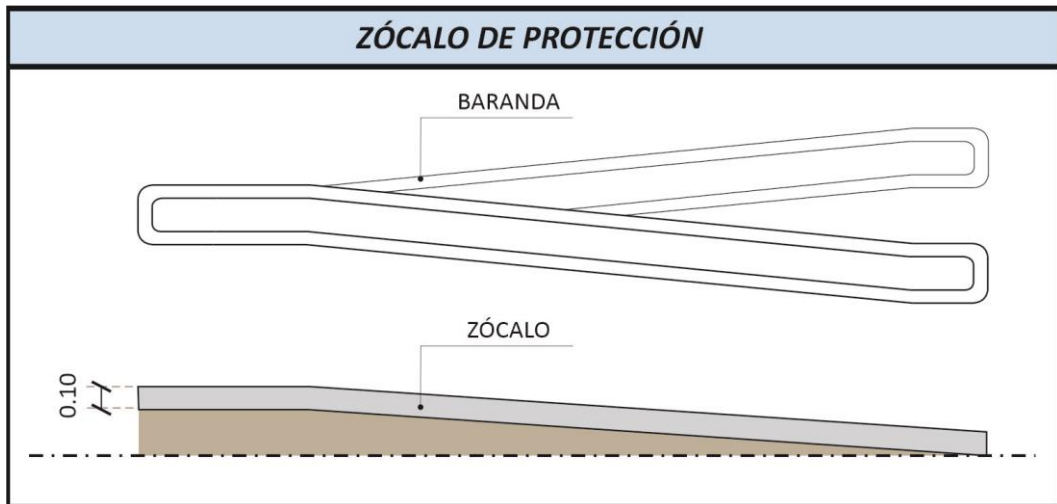
▪ **DESCANSOS EN RAMPAS CON CAMBIO DE DIRECCIÓN:**

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



▪ **ZÓCALOS Y/O ELEMENTOS DE CONTENCIÓN:**

Cuando la rampa tiene derrame lateral libre llevarán en el o los lados libres un zócalo(s) de altura mínima iguala 0.10 m, medido sobre el plano de la rampa, o un elemento continuo que impida que sedeslicen hacia fuera los bastones, muletas o ruedas de las sillas ortopédicas, debiendo extenderse en coincidencia con los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos.



▪ **PASAMANOS:**

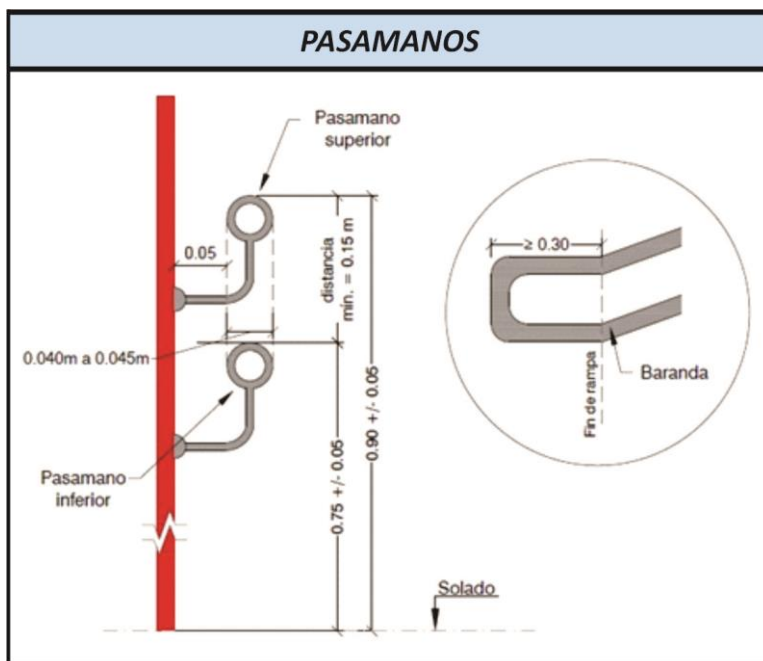
Serán colocados a ambos lados de la rampa y serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme.

La altura de colocación del pasamano superior es de $0.90\text{m} \pm 0.05\text{m}$, medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano superior. La altura de colocación del pasamano inferior es de $0.75\text{m} \pm 0.05\text{m}$ medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano inferior.

La distancia mínima entre ambos pasamanos será de 0.15m .

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

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

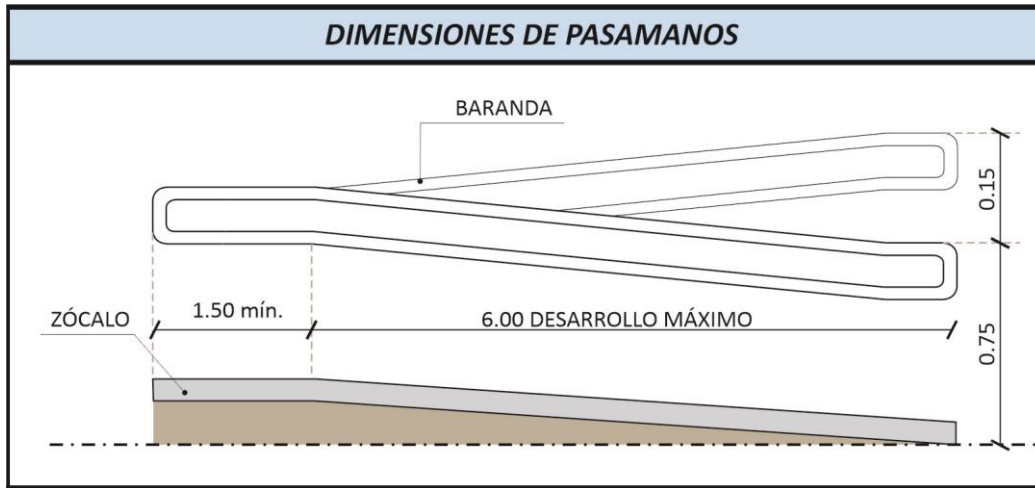


En rampas con giros y descansos, no se exigirá continuar las prolongaciones horizontales de los



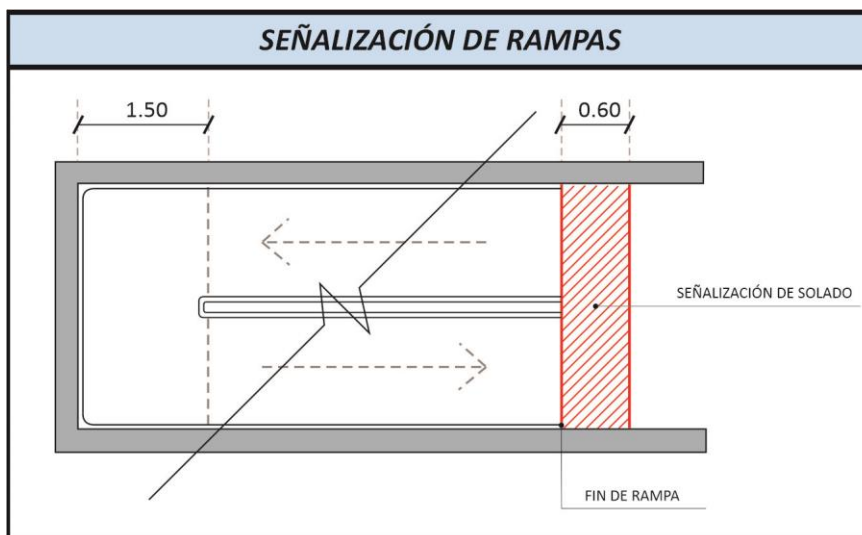
pasamanos en el ojo de la rampa, pero sí en el lado opuesto. En los descansos, no se exigirá que se continúen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se recomienda hacerlo con el pasamano superior porque favorece a las personas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

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



- SEÑALIZACIÓN EN EL SOLADO:

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



- RAMPAS EXISTENTES:

Aquellas que presenten valores de pendientes longitudinales mayores a las reglamentarias

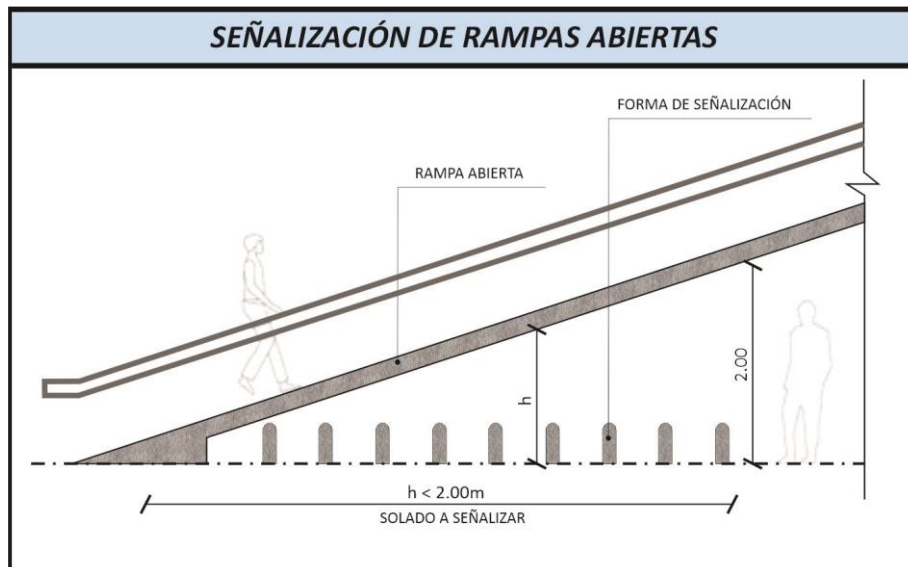


deberán indicar con un cartel que se trata de una "RAMPA ASISTIDA".

Artículo 162º - RAMPAS O ESCALERAS ABIERTAS

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

- En el solado mediante una zona de prevención de textura en forma de botones en relieve de $0.005\text{m} \pm 0.001\text{m}$ de altura, con diámetro de base de $0.025\text{m} \pm 0.005\text{m}$, colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de $0.06\text{m} \pm 0.005\text{m}$ y de color contrastante con respecto al solado del local.
- Mediante una disposición fija de vallas que se ubicarán sobresaliendo a $0,40\text{m}$ con respecto a la proyección de los bordes laterales de la escalera o planteros que impidan el paso en esa zona.



Artículo 163º - CIRCULACIONES Y DEMAS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS ADAPTADOS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

El Municipio de Valle María irá incorporando progresivamente normativas y medidas específicas para el diseño de una ciudad que incluya a la totalidad de las personas, habitantes y visitantes, minimizando las barreras arquitectónicas y haciendo accesible los espacios públicos y privados de la ciudad.

Todo nuevo edificio de carácter público y/o privado que suponga la presencia y circulación de personas, deberán incorporar pautas de diseño accesible, las que deberán ser acordadas con la Autoridad de Aplicación.

En el proceso de transición, se trabajará de manera articulada con los proyectistas para incorporar el tema en el diseño de la urbanidad cotidiana, tomando como base la publicación "Pautas y exigencias para un proyecto arquitectónico de inclusión" elaborado por la Municipalidad de Rosario (Provincia de Santa Fe).

https://www.rosario.gob.ar/ArchivosWeb/manual_accesibilidad_edilicia.pdf



CAPITULO XVIII _ DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Artículo 164º - PUERTAS

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

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

CAPITULO XIX _ DE LOS ESTACIONAMIENTOS

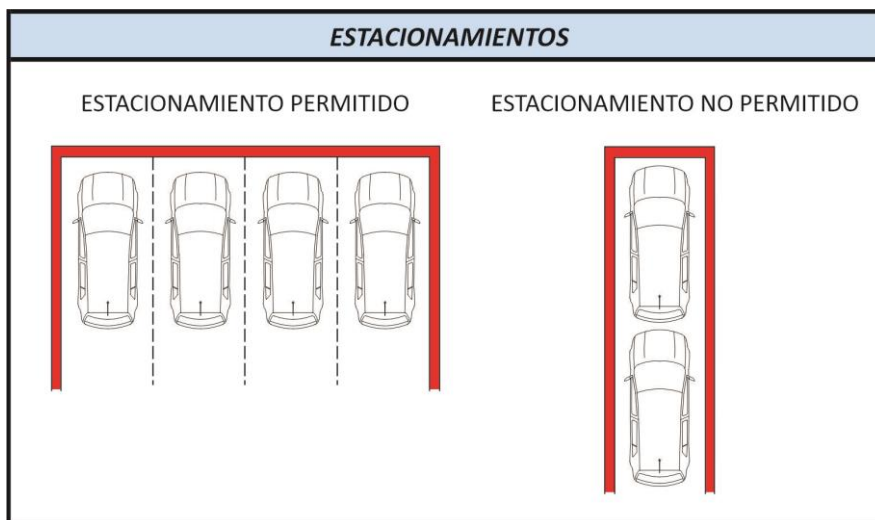
Artículo 165º - GENERALIDADES

Para la presentación de planos de construcción de viviendas unifamiliares y/o condominios de casas unifamiliares en planta baja, cada proyecto deberá contar con adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan en el lugar. Dichos espacios deberán estar indicados en planta en Plano de Arquitectura, indicando cotas, retiros, radios de giro y superficies por unidad. Los espacios de cada vehículo estarán dispuestos dentro del lote y deberán permitir el libre acceso y salida de los demás sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos.

En el caso de que el acceso vehicular y peatonal coincida, se deberá respetar el espacio de circulación peatonal en 1.20m indistintamente del vehicular.

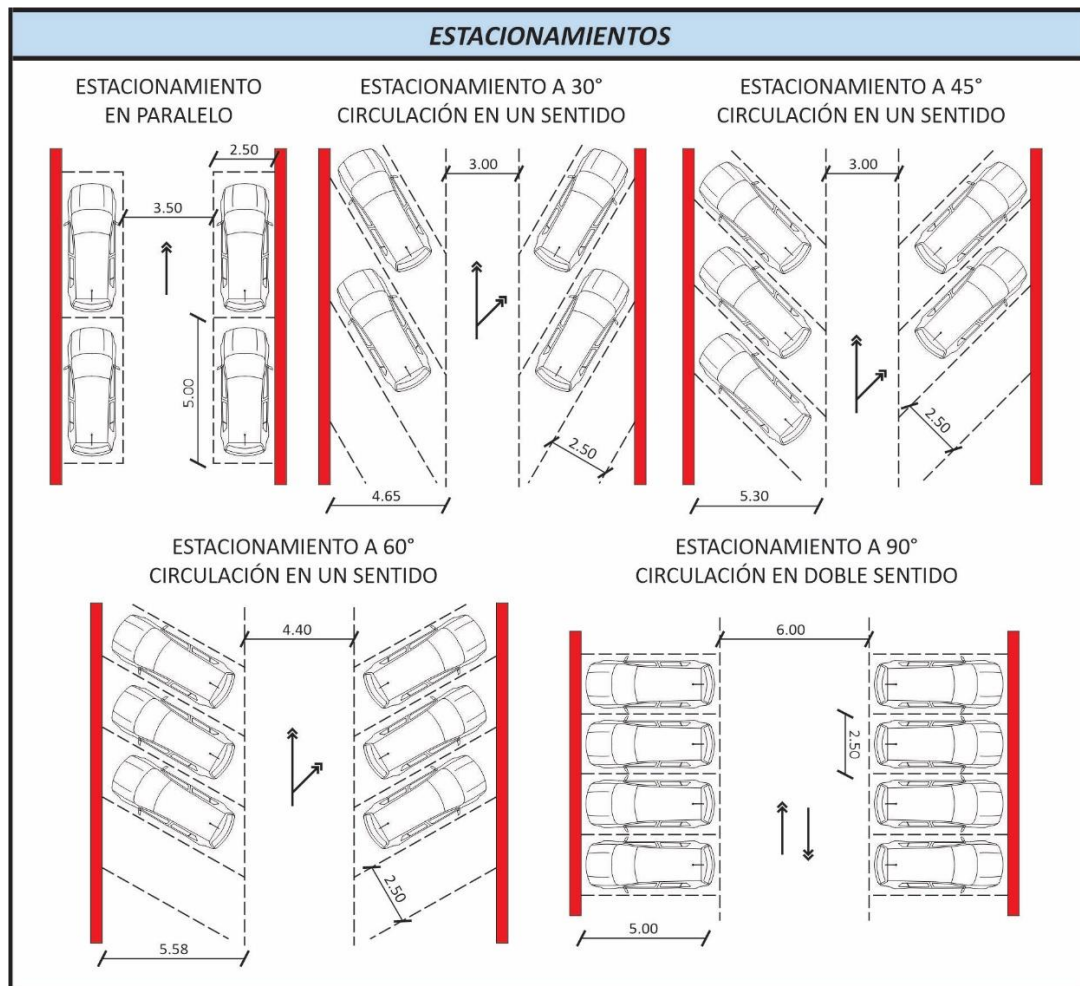
En las zonas de retiro reglamentarios, el espacio de estacionamiento dejará libre la servidumbre de jardín.



Artículo 166º - CARACTERÍSTICAS

En lo que respecta a los parámetros de estacionamientos son los siguientes:

- **DIMENSIONES:**
 - Módulo mínimo de estacionamiento vehicular: 2.50m x 5.00m y altura libre de 2.20m.
 - Módulo mínimo de estacionamiento de bicicletas: 0.50m x 2.00m
 - Módulo mínimo de estacionamiento de motos: 1.00m x 2.00m



- **DISTRIBUCIÓN:** los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos. Las rampas con sus correspondientes accesos no se consideran espacios de maniobra.
- **SOLADOS:** el solado del espacio de estacionamiento y lugar de circulación de vehículos debe ser de un material antideslizante e inalterable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites. Se debe evitar el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores. Sobre el mismo debe estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento.
- **REVESTIMIENTO DE MUROS:** aquel muro que separe un garaje de otros usos debe tener un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1.20m sobre el respectivo solado.
- **FACHADAS:** las fachadas de un garaje pueden ser abiertas. En este caso contarán con resguardos sólidos en cada entepiso, que eviten el deslizamiento de autos hacia el exterior.
- **ILUMINACIÓN:** el lugar de estacionamiento y los espacios de circulación no necesitan iluminación natural. La iluminación artificial debe garantizar la correcta visualización de todos los vehículos estacionados.

Artículo 167º - DE LA CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS

La cantidad mínima de módulos o espacios para estacionamiento de vehículos se establece en base a la tipología de la edificación y de acuerdo a la zonificación urbana, para ello se remite al



Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la Municipalidad de Valle María.

CAPITULO XX _ DE LAS PILETAS PRIVADAS

Artículo 168º - GENERALIDADES

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

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

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

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

A partir de la aprobación del presente código, comenzará un plazo de 12 meses para la regularización de aquellas que no cumplan con lo anteriormente especificado en cuanto a lo dispuesto para desagotes.

CAPITULO XXI _ DE LA ESTRUCTURA

Artículo 169º - ESTRUCTURA

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

Constituyen la estructura los siguientes elementos:

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

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

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

CAPITULO XXII _ DE LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES

Artículo 170º - GENERALIDADES

Tanto los sistemas como los elementos estructurales pueden ser clasificados en “tradicionales”



y “no tradicionales”, siendo los tradicionales aquellos sistemas portantes y elementos que cumplen con las siguientes características:

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

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

- Sistema de Mampostería de ladrillo de cerámica roja yuxtapuesto, con o sin estructura resistente de Hormigón.
- Sistema de Construcción de Entramado de Madera, aprobado por la Resolución 3-E2018 de la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat y sus modificaciones.
- Sistema de Construcción con Estructura de Perfiles Conformados en Frío de Chapa Cincada, aprobado por la Resolución 5-E2018 de la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat y sus modificaciones.

CAPITULO XXIII _ DE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA

Artículo 171º - NORMATIVA

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

Artículo 172º - GENERALIDADES

- La estructura resistente de madera para una construcción deberá estar compuesta por material incombustible, ya sea por naturaleza o por haberlo sometido a procedimientos ignífugos. Para casos especiales de construcciones de madera, el A.P. y O.P. podrá exigir la aplicación de las Normas que estime conveniente.
- La construcción deberá distar como mínimo 1.15 m de los ejes medianeros linderos.
- Cuando en un mismo lote se construyan dos o más unidades aisladas de este tipo de vivienda, deberá dejarse entre ellas una separación de 2.50 m como mínimo. Cuando estén contiguas se exigirá un muro de mampostería divisorio entre ellas de 0.30 m de espesor.
- Los hogares y chimeneas de las cocinas estarán perfectamente aislados de la madera mediante materiales incombustibles.
- Los pisos de las cocinas, garajes, baños y retretes serán impermeables al igual que los paramentos, hasta una altura no menor a 1.50 m.
- En los muros visibles desde la vía pública no se permitirá el empleo de materiales de aspecto antiestético.
- Para prevenir y combatir los ataques de factores externos que puedan amenazar la integridad y aspecto de los distintos componentes de madera de un edificio, como paredes, vigas, techos, aberturas, entre otros, se deberá proteger con productos con propiedades insecticidas y fungicidas. La madera, previamente, deberá estar bien estacionada y limpia.



- Las extremidades apoyadas sobre albañilería se pintarán con dos manos de pintura bituminosa o equivalente.
- El empleo del material madera en nuevos sistemas constructivos industrializados se podrá autorizar previo análisis del A.P. y O.P. o entidad que este crea conveniente.

Artículo 173º - REVESTIMIENTOS Y SOLADOS DE MADERA

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

CAPITULO XXIV _ DE LAS VIVIENDAS PREFABRICADAS O SISTEMAS NO TRADICIONALES

Artículo 174º - GENERALIDADES

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

Artículo 175º - DEL VISADO DEL METODO CONSTRUCTIVO Y LA PREFACTIBILIDAD

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

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

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

Esta prefactibilidad tendrá un plazo de uso de 5 (cinco) años. Caducado este plazo deberán



reingresar la documentación y solicitar un nuevo permiso.

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

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

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

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

Artículo 176º - REQUISITOS

Deberá cumplir los siguientes requisitos:

- **ESTRUCTURA:** podrá ser independiente, de muros portantes o mixta. En todos los casos deberá ser desmontable, por característica de los materiales o los tratamientos aprobados. La fundación podrá ser directa o indirecta y se realizará de acuerdo al cálculo estructural realizado por Profesional matriculado.
- **TECHOS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES:** deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a los demás sistemas constructivos. No se admitirá el uso de materiales combustibles. La cubierta será perfectamente impermeable.
- **ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** Deberá cumplir lo dispuesto en el Artículo N° 148 de este Código.
- **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:** Las viviendas constarán con la instalación sanitaria reglamentada en el presente Código. Se permitirá el empleo de tabiquessanitarios prefabricados. La instalación eléctrica deberá ajustarse al Reglamento.

CAPITULO XXV _ DE LOS SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

Artículo 177º - GENERALIDADES

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

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

CAPITULO XXVI _ DE LAS AZOTEAS Y TECHOS

Artículo 178º - CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES

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



Artículo 179º - DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS

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

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

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

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

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

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

Queda expresamente prohibido la conexión de los desagües pluviales a la instalación cloacal.

Artículo 180º - MATERIALIDAD DE CUBIERTAS

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

CAPITULO XXVII _ DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

Artículo 181º - OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS

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

Artículo 182º - SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS

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

Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros en vereda, salvo casos excepcionales a juicio del Departamento de Obras y Servicios Públicos.

Los pozos negros se construirán en el interior de los lotes, manteniendo una distancia mínima de 3m. de los límites del terreno. En casos especiales la Dirección de Obras Públicas podrá considerar estos límites, tomando las medidas de seguridad que correspondan.

Se considerará la instalación de nuevos métodos como biodigestor/es según la necesidad del



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

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

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

Artículo 183º - DE LAS INSTALACIONES DOMICILIARIAS

INSTALACIONES CLOACALES: dentro del predio, previo a la conexión a la red pública, se deberá colocar una cámara séptica que podrá fabricarse in situ o utilizar premoldeadas que será verificada antes de la conexión a la red.

Artículo 184º - SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD

- En viviendas, por cada unidad locativa y hasta 3 dormitorios, existirán como mínimo los siguientes servicios de salubridad:
 - Un inodoro común
 - Una pileta de cocina.
 - Un lavatorio.
 - Una ducha o bañera con desagües.Superado ese valor de dormitorios, se incrementará proporcionalmente la cantidad de inodoros y lavatorios. Por ejemplo para 6 (seis) dormitorios corresponden 2 (dos) inodoros y 2 (dos) lavatorios en la unidad locativa.

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

- En el resto de los hospedajes u hoteles no encuadrados en el anterior ítem, por cada habitación, existirán como mínimo los siguientes servicios de salubridad:
 - Un inodoro común
 - Un lavatorio.
 - Una ducha o bañera con desagües.

- Aquellos conjuntos de cabañas o departamentos de carácter turístico deberán cumplir lo dispuesto en el primer inciso de este Artículo.

- En los edificios de locales comerciales, oficinas (públicas o privadas) e industriales, para uso de personas que trabajen en el edificio se dispondrá de servicios sanitarios adecuados e independientes para cada sexo, en cantidad proporcionada al número de personas que trabajen en él, según el siguiente detalle:
 - Como mínimo habrá un inodoro común y un lavatorio.



- Cuando el total de trabajadores exceda de 5 (cinco) y hasta 10 (diez) habrá por cada sexo: un inodoro común y un lavatorio.
- De 11 trabajadores hasta 20, habrá:
Para hombres: un inodoro común y dos lavatorios y un mingitorio.
Para mujeres: un inodoro común y dos lavatorios.
Superados los 20 trabajadores se aumentará un inodoro por cada 20 trabajadores extras o fracción de 20, un lavatorio y un mingitorio por cada 10 trabajadores extras o fracción de 10.
- En casos excepcionales dependiendo la actividad comercial o industrial que se desarrolle en el establecimiento será necesario la incorporación de duchas con agua fría y caliente para el personal. Ase evaluara el caso a criterio del A.P. y O.P.
- En los edificios de locales comerciales, oficinas (públicas o privadas) e industriales para uso de personas que concurran al edificio, se dispondrá de servicios sanitarios adecuados e independientes para cada sexo, según el siguiente detalle:
 - Sexo masculino: 1 lavatorio por cada 300 personas o fracción de 300, 1 inodoro por cada 200 personas o fracción de 200 y 1 mingitorio por cada 100 personas o fracción de 100.
 - Sexo femenino: 2 inodoros por cada 200 personas o fracción de 200 y 1 lavatorio por cada 200 personas o fracción de 200.
- Instalaciones para actividades deportivas, gimnasios y natatorios: La dotación sanitaria mínima será la mencionada para trabajadores (inciso e) y público general (inciso f), exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:
 - duchas cada 10 personas, hasta 30 personas.
 - 2 duchas cada 15 personas, para más de 30 personas.
- Edificios educacionales: Se colocarán grupos sanitarios separados por sexo según lo siguiente:
 - 1 inodoro para cada sexo, por aula.
 - 1 lavabo para cada sexo, por aula.
 - Se colocará un bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos uno por cada piso.
- En los jardines maternos y de infantes se contará con:
 - Para el personal adulto: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 vestuario.
 - Para niños de dos a seis años: 1 lavabo cada 10 niños. 1 inodoro cada 12 niños.
- Servicios para personas con movilidad reducida: En todo tipo de edificio con asistencia masiva de público, sea de propiedad pública o privada, deberá preverse una unidad sanitaria por sexo para uso específico de personas con movilidad reducida. La misma deberá contar con 1 lavabo y 1 inodoro adaptado. Deberán poseer los accesorios necesarios para el uso correcto del servicio (barras, asientos rebatibles y demás accesorios). Las dimensiones y características de los mismos serán las determinadas en el **Manual de Accesibilidad**.
- Aquellos establecimientos comerciales o industriales que por sus características deban presentar instalaciones complementarias a las que se expresan en este Artículo, deberán cumplir las reglamentaciones vigentes para la actividad a desarrollar.



Artículo 185º - INTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

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

- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores, montacargas, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.
- Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

Artículo 186º - INSTALACIONES QUE PRODUZCAN FRÍO O CALOR

Cualquier fuente de frío o calor se distanciará y aislará convenientemente de otras unidades locativas (sean o no del mismo Propietario) a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío. El A.P y O.P. Podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y/oaislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados. En todos los casos, se dejará constancia en los planos de las medidas a adoptar para aislar el local.

Artículo 187º - CANTEROS Y ARBOLES EN MEDIANERA

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

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

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

Artículo 188º - INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

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

CAPITULO XXVIII _ DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 189º - GENERALIDADES

Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios contempladas en la Ley Nacional N° 19.587 – Decreto Reglamentario 351/79 – Capítulo XVIII – Art.160 y Anexo VII – Protección contra incendios.

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

- Edificios residenciales de departamentos: Será exigible para construcciones de más de planta baja y 2 (dos) plantas.
- Edificios institucionales: Será exigible en todos los casos.
- Edificios de reunión masiva al aire libre: Será exigible en todos los casos.



- Edificios para oficinas: Será exigible en todos los casos.
- Edificios comerciales: Será exigible en todos los casos.
- Edificios industriales: Será exigible para construcciones de superficie mayor a 400 m².

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

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

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

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

CAPITULO XXIX _ DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES

Artículo 190º - DISPOSICIONES GENERALES

Todas aquellas construcciones destinadas a la elaboración, fraccionamiento, manipulación y/o comercialización de alimentos, bebidas y derivados, deberán cumplimentar lo dispuesto por la Ordenanza N°313 “Régimen de habilitaciones”.

CAPITULO XXX _ DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 191º - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Todo Propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura.

Artículo 192º - DENUNCIA DE LINDEROS

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

Artículo 193º - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

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

- Cuando un muro este vencido, alcanzando su desplome al tercio del espesor y cuando



presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.

- a) Cuando un muro tuviere cimienta al descubierto.
- b) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.

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

Artículo 194º - PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

- El Poder Ejecutivo, por intermedio del A.P y O.P., podrá mandar a demoler todo edificio o parte del mismo que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ajuste según reglas del arte y con sujeción al plano registrado.
- 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 A.P y O.P. procederá por cuenta del Propietario al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.
- Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, el A.P y 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 A.P y O.P. y dos testigos.
- 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 A.P. y 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.
- Dentro de los 3 (tres) días se notificará una obra de demolición o de refacción, el Propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de un técnico Municipal, acompañado del Profesional o Técnico que designe aquel.
- Estos peritos darán comienzo el desempeño de su función, labrando un acta de aceptación del cargo designando un perito tercero para el caso de discordia, el fallo de este será inapelable.

CAPITULO XXXI _ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 195º - INTERPRETACIÓN Y CASOS NO PREVISTOS DE ESTE CÓDIGO

Toda duda o interpretación que se requiera respecto al presente Código, deberá ser producida por acto del D.E.M., respetando el espíritu del presente y lo dispuesto, supletoriamente, por el Código Civil y Comercial en lo que fuere pertinente.

Artículo 196º - PUBLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO

El presente Código entrará en vigencia en todos sus términos a partir de la fecha de su promulgación.



El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de mismo.

Artículo 197º - DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN

Regirá un periodo de transición de 90 días a partir de la promulgación del presente Código a los fines de la adecuación de las obras de construcción en lo referido a los siguientes puntos:

- Capítulo 7: “De los cercos de obra y la ocupación de la vía pública”
- Capítulo 8: “De los carteles de obra”
- Capítulo 9: “De los andamios”

Artículo 198º - EXCEPCIÓN A ESTACIONAMIENTOS

En lo referido a cantidad mínima de módulos o espacios para estacionamiento de vehículos, quedará en vigencia lo establecido en el Artículo N°2 de la Ordenanza 444/2024 hasta aprobar el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 199º - EXCEPCIÓN A ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS

En lo referido a la zonificación y las características correspondientes a cada distrito, quedará en vigencia lo establecido en el Artículo N°2 “Distritos y características” del Capítulo IV “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS” del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial vigente hasta la fecha, hasta aprobar el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 200º - DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES

Deróguese las ordenanzas N°49/2013, N°59/2013, N°136/2016, N°189/2018, N°213/2018, N°288/2020, N°358/2022, N°414/2023, N°441/2024 y N°444/2024; con excepción del Artículo N°2 “Distritos y características” del Capítulo IV “ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS” del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial, del artículo N°1 de la Ordenanza N°441/2024 y el artículo N°2 de la Ordenanza N°444/2024 referidos en los términos precedentemente descriptos.



CAPITULO XXXII _ ÍNDICE

CAPITULO I _ DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 1º - DENOMINACIÓN	3
Artículo 2º - OBJETO Y ALCANCE	3
Artículo 3º - COMPLEMENTARIEDAD	3
Artículo 4º - ABREVIATURAS USADAS EN ESTE CODIGO	3
CAPITULO II _ DE LA ADMINISTRACIÓN	3
Artículo 5º - DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN	3
Artículo 6º - FUNCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS	3
CAPITULO III _ DE LOS TRÁMITES	3
Artículo 7º - TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA	3
Artículo 8º - TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA	4
Artículo 9º - TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA	4
Artículo 10º - PROHIBICION DE COMENZAR LAS TAREAS SIN PERMISO.....	4
Artículo 11º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD	5
Artículo 12º - DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	5
Artículo 13º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	5
Artículo 14º - VISADO DE PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.....	6
Artículo 15º - PLANOS REGLAMENTARIOS: ESCALAS MÉTRICAS Y COLORES CONVENCIONALES.....	6
Artículo 16º - DETALLES A PRESENTAR EN PLANOS DE EDIFICIOS E INSTALACIONES	8
Artículo 17º - JUEGOS DE PLANOS A PRESENTAR	8
Artículo 18º - TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS	8
Artículo 19º - DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR PERMISO PARA EJECUTAR RESERVAS DE AGUA Y PILETAS	10
Artículo 20º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN	10
Artículo 21º - DOCUMENTACIÓN REFERENTE A HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA OBRA	10
Artículo 22º - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	11
Artículo 23º - INEXACTITUD EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.....	11
Artículo 24º - DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A OBRAS OFICIALES	11
Artículo 25º - OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS/PRÓRROGAS	11
Artículo 26º - PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS – FALTA DE PAGO	12
Artículo 27º - ENTREGA DE DOCUMENTOS VISADOS.....	12
Artículo 28º - DESISTIMIENTO DE OBRA.....	12
Artículo 29º - CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	12
Artículo: 30º - OBRAS PARALIZADAS	12
Artículo 31º - REANUDACION DEL TRÁMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS	13
Artículo 32º - AMPLIACIÓN DE PLAZOS	13
Artículo 33º - COPIAS ORIGINALES DE PLANOS ARCHIVADOS	13
Artículo 34º - NIVEL DE VEREDA	13
Artículo 35º - CERTIFICADO FINAL DE OBRA	13
Artículo 36º - CERTIFICADO PARCIAL DE OBRA	14
CAPITULO IV _ DE LOS ACTORES	14
Artículo 37º - OBLIGACIÓN GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, EMPRESAS Y GESTORES ADMINISTRATIVOS.....	14
Artículo 38º - PROFESIONALES AUTORIZADOS.....	14
Artículo 39º - EMPRESA CONSTRUCTORA/INSTALADORA	15



Artículo 40º - RESPONSABLE TÉCNICO HABILITADO	15
Artículo 41º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA	15
Artículo 42º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA	15
Artículo 43º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO	15
Artículo 44º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR	16
Artículo 45º - FUNCION Y RESPONSABILIDAD DEL INSTALADOR	16
Artículo 46º - PLANOS Y CALCULOS ESTRUCTURALES	16
Artículo 47º - OBRAS IMPORTANTES O ESPECIALIZADAS	16
Artículo 48º - CASOS ESPECIALES DE INTERPRETACIÓN DE PROFESIONALES O EMPRESAS	17
Artículo 49º - INSCRIPCIÓN EN REGISTRO MUNICIPAL	17
Artículo 50º - REGISTRO DE PROFESIONALES	17
Artículo 51º - REGISTRO DE CONSTRUCTORES, INSTALADORES Y EMPRESAS	17
Artículo 52º - EXIGENCIAS PARA LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS	17
Artículo 53º - CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS	18
Artículo 54º - RESPONSABILIDAD TÉCNICA	18
Artículo 55º - ALCANCE DE LA FIRMA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES	18
Artículo 56º - CASOS DE EXCEPCIÓN A FIRMAS EN LEGAJOS DE OBRA	18
Artículo 57º - PUBLICACIÓN DE LA NOMINA DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES	19
Artículo 58º - COMUNICACIONES CON PROFESIONALES	19
CAPITULO V _ DE LAS INSPECCIONES DE OBRA	19
Artículo 59º - GENERALIDADES	19
Artículo 60º - DE LOS INSPECTORES DE OBRAS Y AGENTES DE CONTROL	19
Artículo 61º - ACCESO DE INSPECTORES Y AGENTES DE CONTROL A LAS FINCAS	19
Artículo 62º - PRESENCIA PROFESIONAL EN LA OBRA	20
Artículo 63º - INSPECCION PREVIA	20
Artículo 64º - ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCION O DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE MEJORAS	20
Artículo 65º - SUSPENSIÓN DE TRABAJOS	20
CAPITULO VI _ DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES	20
Artículo 66º - CONCEPTO SOBRE APLICACIÓN DE PENALIDADES	20
Artículo 67º - CLASE DE PENALIDADES Y GRADUACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS	21
Artículo 68º - FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO	21
Artículo 69º - MULTA	21
Artículo 70º - FALTAS QUE AMERITAN APLICACIÓN DE MULTA	21
Artículo 71º - SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA	22
Artículo 72º - FALTAS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA	22
Artículo 73º - ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS	22
Artículo 74º - PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES	22
Artículo 75º - RECURSO DE APELACIÓN	23
Artículo 76º - DENUNCIA POR INFRACCION A ESTE CODIGO	23
Artículo 77º - REGISTRO DE INFRACCIONES	23
Artículo 78º - CONSTANCIA DE LAS INFRACCIONES EN LOS EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN	23
CAPITULO VII _ DE LOS CERCOS DE OBRA Y LA OCUPACIÓN DE LA VIA PÚBLICA	23
Artículo 79º - OBLIGACION DE COLOCAR CERCOS DE OBRA	23
Artículo 80º - CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS DE OBRA	23
Artículo 81º - CARACTERISTICAS DE LAS BANDEJAS DE PROTECCIÓN	24
Artículo 82º - PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO DE OBRA	25
Artículo 83º - VOLQUETES	25



CAPITULO VIII _ DE LOS CARTELES DE OBRA	26
Artículo 84º - OBLIGACIÓN DE COLOCAR CARTEL DE OBRA	26
Artículo 85º - GENERALIDADES DEL CARTEL DE OBRA.....	27
CAPITULO IX _ DE LOS ANDAMIOS	27
Artículo 86º - GENERALIDADES.....	27
Artículo 87º - CARACTERÍSTICAS DE LOS ANDAMIOS Y OTROS SISTEMAS DE PROTECCIÓN	27
CAPITULO X _ DE LAS DEMOLICIONES	28
Artículo 88º - PRECAUCIONES GENERALES.....	28
Artículo 89º - DEMOLICIÓN RIESGOSA PARA EL TRANSITO	28
Artículo 90º - DEMOLICIONES POR PARTES O EN BLOQUE.....	29
Artículo 91º - DEMOLICIÓN DE MUROS MEDIANEROS	29
Artículo 92º - AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES	29
Artículo 93º - RETIRO DE MATERIALES, LIMPIEZA DE LA FINCA LINDERA Y LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA.....	30
Artículo 94º - DEMOLICIONES TERMINADAS.....	30
Artículo 95º - PROHIBICIÓN DE INTERRUMPIR DEMOLICIONES	30
CAPITULO XI _ DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES	30
Artículo 96º - RELLENO DE TERRENOS.....	30
Artículo 97º - EJECUCIÓN DEL RELLENO	30
Artículo 98º - INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE TERRAPLENAMIENTO DE TERRENOS.....	31
Artículo 99º - EJECUCIÓN DE LOS DESMONTES.....	31
Artículo 100º - EXCAVACIONES RIESGOSAS, QUE AFECTEN A LINDEROS O LA VÍA PÚBLICA Y PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES	31
Artículo 101º - PROCEDIMIENTO PARA EXCAVACIONES.....	31
Artículo 102º - MATERIALES PROVENIENTES DE EXCAVACIONES.....	32
Artículo 103º - CONDICIONES DE LAS EXCAVACIONES	32
CAPITULO XII _ DE LAS CIMENTACIONES	32
Artículo 104º - SUELOS APTOS PARA CIMENTAR	32
Artículo 105º - GENERALIDADES SOBRE LAS FUNDACIONES	33
Artículo 106º - PROFUNDIDAD MINIMA DE CIMIENTOS.....	33
Artículo 107º - CIMIENTOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL	33
Artículo 108º - BASES DE FUNDACIÓN A COTAS DISTINTAS	34
Artículo 109º - FUNDACIONES PRÓXIMAS A SÓTANOS O EXCAVACIONES	34
Artículo 110º - CIMENTACIONES ESPECIALES.....	35
Artículo 111º - RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.....	35
CAPITULO XIII _ DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS	35
Artículo 112º - CERCAS.....	35
Artículo 113º - MATERIALIDAD EN PARCELAS CON RETIRO.....	35
Artículo 114º - CERCAS DIVISORIAS DE PREDIOS	35
Artículo 115º - OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LAS VEREDAS.....	35
Artículo 116º - VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS.....	35
Artículo 117º - NIVEL Y PENDIENTE DE LAS VEREDAS	35
Artículo 118º - DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE DOS VEREDAS CONTIGUAS	36
Artículo 119º - VEREDAS ARBOLADAS	36
Artículo 120º - ENTRADA DE VEHÍCULOS	37
Artículo 121º - DARSENAS DE ESTACIONAMIENTO.....	37
Artículo 122º - INVASIONES AL ESPACIO VERDE	37
Artículo 123º - CAÑOS DE DESAGÜES PLUVIALES	38
Artículo 124º - CELERIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS.....	38



Artículo 125º - PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE VEREDAS.....	38
Artículo 126º - FALTA DE EJECUCIÓN DE LOS CERRAMIENTOS Y VEREDAS REGLAMENTARIAS	38
CAPITULO XIV _ DE LAS FACHADAS	39
Artículo 127º - COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS	39
Artículo 128º - DE MUROS MEDIANEROS Y DIVISORIO DE UNIDADES LOCATIVAS.....	39
Artículo 129º - CONDUCTOS SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL	39
Artículo 130º - AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS MEDIANEROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.....	39
Artículo 131º - SALIENTES EN LAS FACHADAS SOBRE LINEA MUNICIPAL	39
Artículo 132º - BALCONES.....	40
Artículo 133º - TOLDOS Y MARQUESINAS	41
Artículo 134º - CARTELERÍA PUBLICITARIA.....	41
Artículo 135º - AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.....	41
Artículo 136º - PLAZOS	41
Artículo 137º - CALLES O PASAJES DE DIMENSIONES REDUCIDAS	41
CAPITULO XV _ DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.....	41
Artículo 138º - DE LA ALTURA MÁXIMA DE UNA EDIFICACIÓN	41
CAPITULO XVI _ DE LOS LOCALES	42
Artículo 139º - CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	42
Artículo 140º - ATRIBUCIÓN DE LA SECRETARÍA PARA CLASIFICAR LOCALES	42
Artículo 141º - ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS LOCALES	43
Artículo 142º - FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE	43
Artículo 143º - NIVEL DE PISO TERMINADO.....	43
Artículo 144º - AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES.....	43
Artículo 145º - ANCHO DE PASILLOS Y CORREDORES	44
Artículo 146º - VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES.....	44
Artículo 147º - CONDUCTOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN Y CLARABOYAS.....	48
Artículo 148º - COEFICIENTES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	49
Artículo 149º - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN A LA VIA PÚBLICA.....	50
Artículo 150º - ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE MEDIANERO	50
Artículo 151º - VENTILACIÓN A GALERIAS.....	51
CAPITULO XVII _ DE LAS CIRCULACIONES	51
Artículo 152º - ESCALERAS.....	51
Artículo 153º - GENERALIDADES SOBRE LAS ESCALERAS, ANCHO LIBRE DE PASO	51
Artículo 154º - ESCALERAS PRINCIPALES.....	52
Artículo 155º - ESCALERAS SECUNDARIAS	53
Artículo 156º - ESCALERAS VERTICALES, DE GATO Y MARINERAS.....	53
Artículo 157º - ESCALERA MECÁNICAS.....	55
Artículo 158º - ASCENSORES.....	55
Artículo 159º - PALIER DE ESCALERA Y ASCENSOR UNIFICADOS.....	57
Artículo 160º - PALIER DE ESCALERA Y ASCENSOR NO UNIFICADOS.....	57
Artículo 161º - RAMPAS.....	58
Artículo 162º - RAMPAS O ESCALERAS ABIERTAS.....	63
Artículo 163º - CIRCULACIONES Y DEMAS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS ADAPTADOS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.....	63
CAPITULO XVIII _ DE LOS MEDIOS DE SALIDA	64
Artículo 164º - PUERTAS.....	64
CAPITULO XIX _ DE LOS ESTACIONAMIENTOS	64
Artículo 165º - GENERALIDADES.....	64



Artículo 166º - CARACTERÍSTICAS.....	64
Artículo 167º - DE LA CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS.....	65
CAPITULO XX _ DE LAS PILETAS PRIVADAS	66
Artículo 168º - GENERALIDADES.....	66
CAPITULO XXI _ DE LA ESTRUCTURA	66
Artículo 169º - ESTRUCTURA	66
CAPITULO XXII _ DE LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	66
Artículo 170º - GENERALIDADES.....	66
CAPITULO XXIII _ DE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA	67
Artículo 171º - NORMATIVA	67
Artículo 172º - GENERALIDADES.....	67
Artículo 173º - REVESTIMIENTOS Y SOLADOS DE MADERA.....	68
CAPITULO XXIV _ DE LAS VIVIENDAS PREFABRICADAS O SISTEMAS NO TRADICIONALES	68
Artículo 174º - GENERALIDADES.....	68
Artículo 175º - DEL VISADO DEL METODO CONSTRUCTIVO Y LA PREFACTIBILIDAD.....	68
Artículo 176º - REQUISITOS	69
CAPITULO XXV _ DE LOS SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION	69
Artículo 177º - GENERALIDADES.....	69
CAPITULO XXVI _ DE LAS AZOTEAS Y TECHOS	69
Artículo 178º - CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES.....	69
Artículo 179º - DESAGÜES DE TECHOS Y AZOTEAS	70
Artículo 180º - MATERIALIDAD DE CUBIERTAS	70
CAPITULO XXVII _ DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS	70
Artículo 181º - OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	70
Artículo 182º - SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS	70
Artículo 183º - DE LAS INSTALACIONES DOMICILIARIAS.....	71
Artículo 184º - SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD.....	71
Artículo 185º - INTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS	73
Artículo 186º - INSTALACIONES QUE PRODUZCAN FRÍO O CALOR.....	73
Artículo 187º - CANTEROS Y ARBOLES EN MEDIANERA.....	73
Artículo 188º - INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD	73
CAPITULO XXVIII _ DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS	73
Artículo 189º - GENERALIDADES.....	73
CAPITULO XXIX _ DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A USOS ESPECIALES.....	74
Artículo 190º - DISPOSICIONES GENERALES.....	74
CAPITULO XXX _ DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	74
Artículo 191º - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	74
Artículo 192º - DENUNCIA DE LINDEROS.....	74
Artículo 193º - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE.....	74
Artículo 194º - PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE.....	75
CAPITULO XXXI _ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	75
Artículo 195º - INTERPRETACIÓN Y CASOS NO PREVISTOS DE ESTE CÓDIGO	75



Artículo 196º - PUBLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO	75
Artículo 197º - DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN.....	76
Artículo 198º - EXCEPCIÓN A ESTACIONAMIENTOS.....	76
Artículo 199º - EXCEPCIÓN A ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS	76
Artículo 200º - DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES	76
CAPITULO XXXII _ ÍNDICE.....	77