

ORDENANZA Nº 39/09.-

Crespo – E.Ríos, 05 de Octubre de 2009.-

VISTO :

La Ordenanza Nº 02/68 y sus modificatorias, que regulan la edificación en el ámbito de la ciudad de Crespo, y

CONSIDERANDO :

Que los cambios, avances y progresos que se han dado desde la sanción de la mencionada norma, no solamente en materia arquitectónica, y en el desarrollo de la ingeniería, sino también en la construcción en general, tornan necesario una actualización de la normativa vigente.

Que las consecuencias de tipo económico que indefectiblemente tiene la edificación que se ejecuta en la ciudad, además hace imperioso que se actualice la reglamentación relacionada al tema.

Que la referida legislación, desde su sanción ha sido pasible de muchas y diversas modificaciones, que torna dificultoso, principalmente para los contribuyentes y ciudadanos, acceder al conocimiento integral de la misma.

Que a consecuencia de lo expresado, se impone la necesidad de no solo modernizar sino también unificar la normativa vigente, en un Código que regule de manera ordenada y única, todo lo relacionado a la edificación que se desarrolla en nuestra ciudad.

Que ante esta realidad, un grupo de profesionales locales, relacionado al arte de la construcción, convocados desde el Municipio, ha elaborado un Anteproyecto de Código de Edificación, moderno y actualizado que satisface las referidas necesidades, cuyo texto como Anexo I, forma parte de la presente.

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
CRESPO, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Apruébase el nuevo Código de Edificación que regirá en la ciudad de Crespo y que como Anexo I forma parte de la presente.

ARTICULO 2º.- Deróganse todas las disposiciones técnicas legales anteriores y que se opongan a lo establecido en la presente.

ARTICULO 3º.- Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

DE LA CIUDAD DE CRESPO,

Entre Ríos

CAPITULO I - DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 1º):SOLICITUDES: Toda persona que haya de construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido deberá presentar una "ficha de edificación" en la cual se declararán las obras a efectuar. Una vez aprobada dicha ficha por la Dirección de Obras Públicas, se presentará el legajo de construcción. Con la presentación de dicho legajo o dentro de los 30 días de comenzada la obra, se deberá abonar la Tasa de Higiene y Seguridad de todos los participantes en la construcción de la obra (constructor, instalador, electricista, instalador sanitaria e instalador gasista). Todos los participantes de la construcción deberán acreditar capacidad técnica mediante constancia de organismos oficiales o acreditar idoneidad mediante un examen tomado por el municipio, en todos los casos se exigirá su matriculación en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Rentas Municipal.-

La suma a abonar por cada uno de los intervinientes en la construcción de la obra se regulará en base al monto de obra establecido por el Municipio, el cual se calcula de acuerdo a los valores que fija para cada una de las categorías el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos, con una reducción del 20% por ser en Crespo los montos de obras de construcción más económicos que los fijados por el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos. El valor total de la mano de obra para la construcción de un edificio se fija en el cuarenta por ciento (40%) del monto total de dicha construcción. El monto resultante, cuarenta por ciento (40%) a su vez se divide en:

Constructor.....	60%
Instalador Electricista.....	10%
Instalador Sanitarista.....	24%
Instalador Gasista.....	6%

Aquel propietario que quiera construir su vivienda **unifamiliar** propia, única y permanente, podrá firmar el legajo de construcción como Constructor, Instalador electricista, Instalador sanitaria e Instalador gasista, previa resolución favorable del Departamento de Obras y Servicios Públicos y quienes quedarán exentos de abonar las Tasas de Higiene, Profilaxis y Seguridad anteriormente citadas. En caso que la propiedad se encuentre ubicada en el radio servido por la red de desagües cloacales, se deberá presentar el plano reglamentario de la instalación domiciliar de acuerdo a las exigencias de Obras Sanitarias Municipales.-

a) Se eximirá del pago de los derechos de:

- Construcción
- Conexión de cloacas
- Conexión de luz
- Conexión de agua

previo informe favorable de Acción Social, a los propietarios de viviendas a construir que reúnan las siguientes condiciones:

1) Tipología: Vivienda propia, unifamiliar, única, permanente, de planta baja.-

2) Segmento de la planilla de categorías incluida en la Carpeta de Derecho de Construcción que contempla:

- Techos: de losa de Hº Aº, chapas comunes (zinc, aluminio) y chapas rural (F.C., cartón alquitranado) u otro tipo económico.-
- Fachada: Revoque común o sin revocar.-
- Paredes: Tabiques comunes, placas o ladrillos premoldeados económicos.-
- Cielorrasos: Metal desplegado o aplicado a la cal, placas aglomeradas económicas, cartón prensado; más económico o sin cielorrasos.-
- Pisos: Mosaico calcáreo o placas vinílicas, cemento alisado o ladrillo, suelo cemento.-
- Revoques: Comunes o sin revocar.-
- Escalones: De cemento alisado, baranda común o sin escalones.-
- Carpintería: Madera standard para pintar, standard de calidad inferior metálica standard o herrería.-
- Baño: Artículos standard económicos, incompletos.-
- Cocina: Con mesada standard, equipamiento standard económico, sin equipamiento o incompleto.-
- Revestimiento: Azulejos de segunda o material vítricos, estucados o sin revestimientos.-
- Obras accesorias: Sin instalaciones especiales.-
- Accesorios: Comunes.-
- Superficie: 1 dormitorio, hasta 35,00m²; 2 dormitorios, hasta 55,00m².-

- 3) Que no incluya locales comerciales, talleres, oficinas, etc.-
- b) Los derechos mencionados se otorgarán con carácter provisorio.-
- c) La Secretaría Planeamiento, Obras y Servicios Urbanos deberá efectuar inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente. De comprobarse incumplimiento de la misma, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir el pago de los derechos eximidos u ordenar la suspensión de los servicios si el propietario no los abonase en el plazo establecido por dicha Secretaría, sin perjuicio de las penalidades dispuestas en el presente Reglamento de Edificación, si correspondiese.-

Art.2º):LÍNEA: La Municipalidad dará por escrito, dentro de los quince (15) días hábiles de solicitada, la línea para las obras que se realicen dentro del Municipio.-

Art. 3º):TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO: No están obligados a solicitar permiso los que realicen refacciones de muy poca importancia como ser: pintura en general, reparaciones de carpintería, herrería, revoques y vidrieras, siempre que no afecten y modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y la distribución y estructura, incluso los dinteles del edificio en general.-

Art. 4º):PLANOS Y PLANILLAS: Al solicitar permiso para construcciones y refacciones deberán presentarse los siguientes elementos: Solicitud de Permiso de Construcción, Planillas de Derecho de Construcción; Certificado de propiedad del Inmueble. De los planos se presentarán cuatro copias. Las planillas se harán en formularios aprobados por la Dirección de Obras Públicas. Esta podrá eximir de la presentación de las planillas y de las copias de planos cuando se trate de refacciones de muy poca importancia. Si el interesado lo desearse podrá agregar más copias de los planos y planillas acompañado del sellado correspondiente. De estos documentos se entregarán los que correspondan al solicitante, con la constancia de su aprobación. Se deberán presentar los siguientes planos:

- a) Planta de cada piso con las indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros.-
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- c) La fachada o fachadas, si tuviera varias, y verjas si las hubiera.-
- d) Planos y planillas de estructuras resistentes, incluyendo fundaciones cargas en las medianeras existentes, etc.-

La Secretaría podrá exigir la presentación de otros planos para la mejor comprensión del proyecto.-

Todo propietario que haya edificado con anterioridad al año 1972 y no tenga planos de su propiedad, deberá presentar a modo de colaboración con la Municipalidad, un plano de relevamiento firmado solamente por dicho propietario. Dicho plano deberá contar de: Carátula reglamentaria; Planta; Dos cortes y Fachada, todo en escala de 1:50.-

Art.5º)ESCALAS MÉTRICAS: Los planos de plantas, secciones y estructuras de edificios serán presentados en Escala 1:50 o 1:100 y fachadas 1:50.-
Los planos de construcción funeraria se presentarán en Escala 1:20.-

Art.6º) COLORES CONVENCIONALES: En los planos se indicarán en negro las partes edificadas subsistentes, en rojo las que deban construirse.-
Si la construcción es totalmente nueva no hará falta pintar las copias.-

Art.7º)DESTINO DE LOS LOCALES: ACOTACIONES: Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesor, vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de las veredas definitivas.-

Art.8º)TAMAÑO PLEGADO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS: La forma y tamaño mínimo de los planos es la siguiente: altura 0,30m., ancho de carátula 0,20m. en el extremo inferior derecho pestaña de 0,44m. a la izquierda y las otras serán de 0,01m.-

b) Las láminas podrán ser de cualquier tamaño, pero una vez plegadas deberán tener 0,30m x 0,20m.-

c) En el total de la carátula o en parte de ella deberá ponerse lo siguiente en el orden indicado:

Nombre del edificio o designación de la obra.

Nombre del propietario..... calle..... N°....., Plano de indicación del terreno, dentro de la manzana nomenclatura parcelaria (sección, manzana), número de catastro, medida de la manzana, del centro de la manzana si lo hubiere, del terreno, de los arranques y de los anchos de calles.-

Superficie cubierta.

Superficie total.
Firma del propietario y domicilio.
Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio.
Firma y sello del constructor, número de matrícula y domicilio.
Firma y sello del Director de Obra, número de matrícula y domicilio.

Art.9º) En el texto de la solicitud de permiso de construcción y en los planos se indicarán los siguientes nombres:

Propietario.
Proyectista.
Director de Obra.
Constructor.

Al iniciarse los trámites pueden omitirse el Director de Obra y el constructor, pero deben completarse antes de otorgarse el permiso de obra.-

Art.10º):APROBACIÓN DE PLANOS: Siempre que los planos y las planillas estén conforme a la Ordenanza y el Reglamento de Edificación. La Dirección de Obras Públicas les prestará su aprobación y hará liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de quince (15) días corridos. Una vez aprobado se devolverán dos copias donde conste dicha aprobación.-

Art.11º):DESISTIMIENTO DE OBRA: Vencido el plazo de 30 días corridos a partir de la aprobación Municipal sin que se hubiere pagado los derechos, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación por la Dirección de Obras Públicas de que no se han comenzado los trabajos.-

Art.12º):CADUCIDAD DEL PERMISO: Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce (12) meses, a contar desde la fecha del pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado siempre que, a juicio de la Municipalidad así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario o el constructor.-

Art.13º):OBRAS PARALIZADAS: Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año la Municipalidad enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.-

Art.14º):OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS: La Dirección de Obras Públicas podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse excedido en un plazo fijado, el Expediente se archivará, dejando constancia del estado de la obra.-

Art.15º):REANUDACIÓN DE TRAMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS: La reanudación del trámite de un EXPEDIENTE archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: Seis meses para los casos de desistimiento de Obras, un año para los casos de caducidad de permiso y obras a ejecutar por etapas y dos años para obras paralizadas, excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso, abonando los derechos respectivos.-

Art.16º):MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES: El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobados.-

Art.17º):INSPECCIÓN FINAL: Dentro de los ocho (8) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitar en la Dirección de Obras Públicas la inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado de Inspección Final, certificado que deberá ser expedido dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado.-

Art.18º):INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS: No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En casos que se haga constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada, en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra, para proseguir los trabajos deberá solicitar un nuevo permiso.-

Art.19º):CONFORMES NO SOLICITADAS: Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones de ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido

solicitado en la Dirección de Obras Públicas dejará en el Expediente las constancias del caso, despachando de oficio el Certificado solicitando por separado, la imposición de las penas que correspondieran.-

CAPITULO II

DE LOS PROFESIONALES CONSTRUCTORES E INSTALADORES **OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS** **PROFESIONALES E INSTALADORES**

Art.20°):**LOS PROFESIONALES** (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obra, técnicos y constructores) para actuar como tales deberán estar habilitados por el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos e inscribirse, registrando su firma en los libros Municipales establecidos al efecto. Las exigencias de la presente Reglamentación para los profesionales no excluye las derivadas del ejercicio de la Profesión cuya vigilancia está a cargo del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos. Los constructores matriculados en el Municipio, para ejercer el oficio, deberán tener registrada su firma en los libros Municipales establecidos al efecto.-

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

Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al tránsito administrativo de los expedientes de permiso.-

Art.21°):**PROFESIONALES ESPECIALIZADOS**: Los profesionales especializados egresados de Universidades Nacionales o con títulos revalidados por las mismas, podrán inscribirse en la MUNICIPALIDAD como contratistas y ejecutores de la Obra que corresponden a su especialidad.-

Art.22°): **CAMBIO DE CATEGORÍA DE CONSTRUCTOR**: Cuando el Departamento de Obras Públicas o la Comisión del Reglamento de la Edificación lo crea necesario, exigirá la intervención de un profesional de categoría y atribuciones superiores o de un profesional instalador especializado.-

Art.23°): **INSTALADORES**: Los instaladores conservarán la categoría y atribuciones que tenían a la fecha de la promulgación de este reglamento.-

Art.24°):**CAMBIO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**: El propietario puede cambiar los profesionales, constructores e instaladores propuestos. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. El Departamento de Obras Públicas aceptará el reemplazante, siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene el Departamento de Obras Públicas, los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Públicas acepte un nuevo profesional.-

Art.25°):**RETIRO DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS**: La Municipalidad reconoce a los profesionales constructores e instaladores el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario, una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario que deberá proponer un reemplazante, los trabajos serán paralizados hasta que Obras Públicas acepte el reemplazante propuesto.-

Art.26°)**RESPONSABILIDADES**: El profesional, constructor o propietario será responsable de los planos y/o de los cálculos de estructuras resistentes de un proyecto, como así también de los errores surgidos de las órdenes dadas al que construye la obra, bajo constancia escrita relacionada con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de las mismas.-

Art.27º)REGISTRO DE LAS FIRMAS: Los profesionales constructores e instaladores deberán registrar su título, firma y domicilio legal en libros especiales que llevará la Dirección de Obras Públicas determinando su actividad. El domicilio legal deberá estar situado dentro del radio urbano de la Ciudad de Crespo.-

Art.28º)LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS: Al frente de toda obra, es obligación la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse en caracteres bien visibles el nombre, título, matrícula y domicilio legal de los profesionales y constructores, con sus respectivos Directores Técnicos que intervengan con su firma en el Expediente Municipal, como así mismo el número de permiso de obra que le corresponda. Es imprescindible determinar en el tablero quién es el autor del proyecto, quién ejerce la Dirección y quienes realizan los cálculos y la ejecución de la obra.-

CAPITULO III

DE LA POLICÍA DE OBRA

Art.29º)DE LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL: Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Municipal.-

Art.30º)ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS: El personal designado por el Departamento de Obras Públicas hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el Expediente Municipal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por el Departamento de Obras Públicas, no atenúa, ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.-

Art.31º)ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS: Los Inspectores Municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión si no se cumplen las disposiciones del presente reglamento.-

Art.32º)VICIOS OCULTOS: Cuando los Inspectores Municipales tengan la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obra, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.-

Art.33º)PLANOS DE LAS OBRAS: No podrá iniciarse construcción alguna antes de haber abonado los derechos y retirado los planos y planillas aprobados. Los planos y planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole, no se requiera presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo del pago de los derechos. Una vez iniciado el Expediente de Edificación y que haya firmado el constructor, antes de ser otorgado el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y para cimientos, colocación de atajos en las veredas y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos, para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente, debiéndose solicitar en los casos de excavaciones para sótanos y cimientos, la inspección correspondiente.-

Art.34º)PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA: Toda vez que el Inspector Municipal lo pida, con determinación de hora al efecto, el Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La citación será hecha con anticipación no menor de tres (3) días por carta certificada, telegrama o cédula para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media (1/2) hora.-

Art.35º)PRESENCIA DEL CAPATAZ DE LA OBRA: En todas las obras durante las horas de trabajo, habrá un Capataz o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.-

Art.36º)CASOS DE SINIESTROS: En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, el Departamento de Obras Públicas podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del

edificio, en caso que el propietario o el constructor no efectúe inmediatamente los trabajos, la Dirección podrá realizarlos por cuenta de aquellos.-

Art.37º)DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN: Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá ordenar demoler toda la construcción o parte de ella, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, vencido el cual sin haberse dado cumplimiento se procederá a demoler con los elementos del Departamento de Obras Públicas y por cuenta del infractor.-

CAPITULO IV

DE LAS PENALIDADES

Art.38º)APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES: Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable entre \$ 1.000.- y \$ 5.000.-, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.-
- c) Suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre TRES (3) meses y CINCO (5) años.-
- d) Eliminación definitiva del Registro de Firmas.-

Art.39º)CONCEPTO SOBRE LA APLICACIÓN DE PENALIDADES: La imposición de penalidades no releva a los efectos del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que las motivaron. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.- Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.-

Art.40):APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO: Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.-
- b) No colocar el letrero en obra.-
- c) No solicitar línea de edificación.-
- d) No concurrir a una citación en obra.-

Art.41):APLICACIÓN DE MULTAS: Se aplicarán por:

- a) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas en este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente, que será igual al 1% de las obras efectuadas sin autorización.-
- b) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a lo previsto en este Reglamento, la que será igual del monto de la obra, sin perjuicio de que se ordene su demolición.-
- c) Iniciar obras sin permiso, se aplicará una multa del 2,5% del monto de lo ya edificado, sin perjuicio de la inmediata paralización de la obra hasta la aprobación del respectivo legajo de construcción.-
- d) Impedir el acceso a la finca de los Inspectores en sus funciones. Se aplicará multa de \$ 5.000.-
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas. Se aplicará una multa de \$1.000. Pasadas las setenta y dos (72) horas de la aplicación de la multa y en caso de no cumplir el propietario a lo que está obligado, la Municipalidad lo hará a su total costa, eligiendo el tipo mas económico que permita esta Reglamentación, adicionando los gastos de administración más una multa de \$100, por cada m2 que se construya.-
- f) Cuando se hubieren aplicado dos apercibimientos en cada obra las nuevas causales de apercibimiento, se harán pasibles de una multa de \$5.000 por cada una.- Las multas que se apliquen según los incisos a), b) y c) de este Artículo lo tendrán el mínimo y máximo establecidos en el Artículo 38º, inciso b) y el porcentaje será tomado de acuerdo a la tasación que el Municipio efectúe.-

Art.42º):APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA: Se aplicará:

- a) Por toda infracción que no se corrigiere después de haber sido aplicada la multa prevista: tres (3) meses.-
- b) Por cada cinco (5) multas aplicadas en un año, el lapso de que comenzara a correr desde la primera que se tiene en cuenta, y consideradas en conjunto: tres (3) meses.-

- c) Por no acatar una orden de paralización de trabajos, dada por escrito: tres (3) a seis (6) meses.-
- d) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres (3) meses a dos (2) años.-
- e) Por consignar en los planos datos falsos: tres (3) meses a dos (2) años.-
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción de uno (1) a cinco (5) años.-
- g) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco (5) años.-
- h) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra: tres (3) a cinco (5) años.-
- i) Por grave negligencia o dolo que importe contravención al presente reglamento: uno (1) a tres (3) años.-

Art.43°):SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA: La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir e instalar nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más podrá llevar como accesoria para el profesional afectado su eliminación de todas las obras en que intervengan ó que se hallen a su cargo, y la prohibición de continuar el trámite de expediente.-

Art.44°):ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS: La Dirección de Obras y Servicios Públicos eliminará definitivamente de los Registros Municipales, a los profesionales constructores y matriculados municipales que hubieren dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiere constatado mala fe o faltas graves.-

Art.45°):PLAZO PARA INTERPONER RECLAMACIONES: De las resoluciones adoptadas por la Dirección de Obras Públicas, sobre aplicación de suspensiones de firmas, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal, exponiendo sus derechos dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones; el Intendente resolverá dentro de los treinta días.-

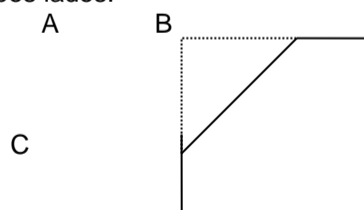
Art.46°):LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Toda línea de edificación que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada.-

Art.47°):NIVEL: Se otorgará conjuntamente con la línea de edificación.-

Art.48°):OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACION: Se podrá autorizar la elección de la fachada dentro de la línea de edificación; las partes de las paredes divisorias existentes o futuras, de los edificios que queden visibles por este retiro se considerarán como pertenecientes a la fachada y deberán tratarse en forma similar hasta la altura de la misma.-

Art.49°):OCHAVAS: Es obligatorio el trazado de las líneas Municipales de esquinas cuando se realicen aperturas de vías públicas, se construyan edificios o cercas o se modifiquen edificios existentes, las líneas de las ochavas quedarán trazadas desde la intersección de ambas líneas de edificación, cuatro (4) metros hacia ambos lados.-

En la figura $AB=AC= 4.2$ metros
 Cuando el ángulo interno con vértice en A sea mayor de 60° las líneas AB y AC serán de 6m. como mínimo.-
 Cuando dicho ángulo interno sea menor de 30° el Departamento de Obras y Servicios Públicos tendrá a su cargo la demarcación definitiva de la ochava.-



Art.50°):PISOS ALTOS DE LOS PREDIOS EN ESQUINAS: En los predios en esquina, los pisos altos se construirán continuando los planos determinados por las líneas Municipales de esquina, autorizándose una columna de apoyo ubicada en el punto de intersección de dichas líneas solamente cuando se trate de edificios de planta baja y dos a más plantas altas. En dichos casos, la columna deberá ser de hormigón con armadura compuesta de 8 hierros $\varnothing 12$ mm. de 2400 Kgs/cm². tensión admisible y estribos $\varnothing 4,2$ mm. cada 0,10m. La base de la misma será la que surja del cálculo respectivo.-

Para el caso de edificios de planta baja y un piso alto el empleo de esta columna está terminantemente prohibido, debiendo emplearse vigas ménsula de dimensiones y armadura según cálculos.-

Art.51):SUELOS PARA CIMENTAR: Se consideran suelos resistentes y aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando está debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Dirección de Obras Públicas. Este espesor nunca será inferior a un metro. Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal en los terrenos rellenados, en los barros blancos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.-

Art.52°):GENERALIDADES SOBRE LOS CIMIENTOS: Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no se sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deberán ser protegidos contra la acción de las aguas subterráneas. Los cimientos podrán ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas o vigas de hormigón armado, pilotines o pilotes, plateas y pozos romanos, o cualquier otro sistema no tradicional, previa autorización por parte de la Dirección de Obras Privadas.-

Art.53°):PROFUNDIDAD MÍNIMA DE CIMIENTOS:

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

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

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

d) El Departamento de Obras Públicas podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad siempre que esté avalado técnicamente por el profesional interviniente.-

Art.54°):PERFIL DE LOS CIMIENTOS SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL: Las zapatas y zarpas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 4m. contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.-

Art.55°):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.-

Art.56°):BASES DE FUNDACIÓN PRÓXIMAS A SOTANOS O EXCAVACIONES: Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.-

Art.57°):CERCAS Y VEREDAS: OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y VEREDAS: Todo propietario de un terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la vereda y además la cerca, si no hubiera fachada sobre la línea de edificación. En predios que tengan construcciones y depósitos de aspecto antiestético, podrá obligarse a la construcción de una cerca de albañilería y hormigón que impida la vista desde un punto situado sobre el cordón de la acera opuesta y a dos (2) metros de altura. En los predios baldíos sobre calles de tierra y en zonas carentes de edificación, los terrenos podrán cercarse con alambre tejido tipo romboidal con pilares y bases de ladrillos.-

Art.58°):OBLIGACIÓN DE COLOCAR CERCOS PROVISORIOS: Es obligatoria la colocación de un cerco provisorio en toda la extensión del frente, de cualquier trabajo, que por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito. Este cerco, no podrá instalarse sin haber iniciado antes el correspondiente Expediente de Construcción. Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia podrá eximirse de la obligación de colocar el cerco provisorio, siempre que a juicio del Departamento de Obras Públicas, las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.-

Art.59°):PROHIBICIÓN DE COLOCAR MATERIALES O MAQUINARIAS FUERA DEL CERCO PROVISORIO: Queda prohibido colocar materiales o máquinas fuera del cerco provisorio que establece el Art.59° de esta Ordenanza.-

Art.60°):VEREDAS: Obligase a construir veredas a todos los propietarios frentistas afectados a la obra de pavimentación. Las veredas tendrán como mínimo un ancho de dos (2) metros y

una pendiente del 2% tomando desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada y en todos los casos acompañando la pendiente de la calzada, pidiendo al municipio las líneas y niveles definitivos y correspondientes para su ejecución. Los materiales a utilizar tendrán que ser de carácter antideslizante.-

Cuando hubiera diferencia de niveles entre la vereda nueva y otra existente, la transición, siempre que el municipio no decida su demolición, se proyectará sobre un plano inclinado de pendiente mayor al 12 % y en ningún caso por medio de escalones. Dicha transición se efectuará dentro de la acera que no esté a nivel autorizado y por cuenta del propietario de la finca correspondiente.-

Además la parte de tierra será conservada por el propietario en que deberá sembrar césped en semillas o panes, en las calles que se tenga previsto el pavimento.-

Se permitirá el arbolado de veredas, con las especies que la Municipalidad autorice, en una línea paralela a la línea de edificación que determine la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Urbanos. En caso que el arbolado este dentro de la vereda, se deberá dejar un espacio verde de un diámetro no menor de 0,60 m y no mayor de 1,00 m, en puntos donde no interfiera las tareas comerciales y accesos vehiculares.-

En las calles donde no hay provisiones de pavimentación inmediata, las veredas podrán ser ejecutadas basándose en los parámetros anteriormente mencionados. Las veredas deterioradas por trabajos públicos, ya sea por la Municipalidad o cualquier otro ente oficial, deberán ser reparadas de inmediato por el responsable, con materiales iguales a los existentes. El propietario deberá denunciar ante la Municipalidad, por escrito la necesidad de reparo o reconstrucción.- La conservación de la vereda es responsabilidad de los propietarios y deben garantizar su transitabilidad peatonal sin molestias e inconvenientes.-

Art.61°): RAMPAS: Dar cumplimiento a la Ordenanza N° 36/98 y sus posteriores modificaciones.-

Art.62°): ACERAS EN CASO DE PAVIMENTACIÓN: En toda renovación del pavimento de la calzada, será obligatoria y a cargo del propietario frentista, la reconstrucción o reparación de la acera.-

Art.63°): DE LOS ANDAMIOS-GENERALIDADES: El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar, marcas de nivelación, soportes de alumbrados u otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de tres (3) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y serán recolocadas en la situación anterior sobre los muros. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito al público.-

Art.64°): RELLENAMIENTO DE TERRENOS: Los terrenos bajos, pantanosos o inundables deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que fije el Departamento de Obras Públicas, en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética. Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.-

Art.65°): EJECUCIÓN DE TERRAPLENAMIENTO: El terraplenamiento se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos.-

Si el mismo se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.-

Art.66°): EJECUCIÓN DE LOS DESMONTES: Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado.-

El nivel lo fijará el Departamento de Obras Públicas, el cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando por razones técnicas lo estime necesario. El suelo del nivel definitivo se determinará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.- El propietario que proceda a desmontar por razones de proyecto el terreno natural, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo submurar los mismos hasta una profundidad de

un metro bajo el nivel del cordón del pavimento o lo que determine el profesional proyectista con la supervisión del departamento obras privadas municipales.-

Art.67°):APROBACIÓN DE LA FACHADA: En los planos presentados para su aprobación se dibujará la fachada dejando constancia de los materiales, su terminación en cada caso. Las fachadas de los edificios no proyectados por profesionales universitarios están sujetas a la aprobación de la Dirección, antes de introducir modificaciones en las fachadas existentes o proyectadas será indispensable recabar la autorización correspondiente a cuyos efectos deberá presentarse la fachada total, con sus detalles y especificaciones.-

Art.68°):FACHADAS Y LATERALES: En los casos que se vean desde la vía pública las fachadas laterales, deberán ser trazadas en armonía con la fachada principal y con materiales de calidad similar a los de ésta.-

Art.69°):DE LOS MUROS DE FACHADAS: Los muros de fachadas, de acuerdo al material y características tendrán los siguientes espesores:

a) Con estructura independiente, de hormigón o hierro o mixta:

1°) Con ladrillos comunes: 0,30m. o 0,20m. sean o no locales habitables.

En todos los casos serán tratadas adecuadamente .-

1°) Con ladrillos cerámicos: 0,20m.

3°) Con bloques huecos: 0,20m.

b) Sin estructura independiente:

1°) Con ladrillos comunes.

2°) Para edificar pisos bajos: 0,30m.

3°) Para edificar más de un piso alto: 0,45m. pudiendo tener el piso alto 0,30m.

2°) Con ladrillos cerámicos: cuando para la construcción de muros de fachada se emplean ladrillos cerámicos de dimensiones de 0,11m. x 0,22m., los espesores indicados en el inciso b) de este Artículo podrán ser respectivamente reducidos a 0,22m.- 0,33m. y 0,44m.-

3°) Con bloques huecos: ídem 0,20m.- 0,30m. y 0,40m.-

Art.70°):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 de 2m. de la respectiva línea medianera aún cuando los terrenos fueren del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el Art.72° sobre intercepción de vistas. Las aberturas de costado u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60m. de las medianeras.-

Art.71°):SITUACIÓN DE LOS DINTELES: El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a dos (2) metros.-

Art.72°):TANQUES, CHIMENEAS, TORRES Y CONSTRUCCIONES SIMILARES:

a) Estas obras se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública deberán realizarse concordantes con las características del total.-

b) La construcción de parrillas, churrasqueras, hornos a leña y toda construcción similar generadora de humo y calor, únicamente familiares no industriales ni comerciales, deberá estar a una distancia no menos de dos (2)m. del eje medianero.-

De lo contrario la misma deberá contar con elementos aislantes de la temperatura hacia el vecino. Dichos elementos podrán ser : muro doble con cámara de aire de 16 cm y revestidos con ladrillos refractarios.-

Los elementos de evacuación de humo y gases, deberán contar pulmón con un interceptor de hollín y chispas, visado por la dirección de obras privadas.-

Dicho interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección, limpieza y mantenimiento y estará construido con materiales resistentes a la acción reductora de los gases y el calor evacuados por la combustión.-

El remate deberá tener una altura tal que asegure una perfecta dispersión de humos y gases a los cuatro vientos, evitando así causar molestias a los vecinos.-

La altura mínima de la boca de la chimenea será como mínimo :

1) A 2,00 m sobre la azotea accesible.-

2) A 1,00 m sobre azotea no transitable o techo con pendiente menor al 25 %

3) A 1,00 m sobre faldones y a no menos de 0,50 m sobre cualquier cumbrera distante hasta 3,00 m de la boca en todo techo inclinado con pendiente mayor al 25 %.-

Toda Chimenea situada a menos de 5,00 m de una abertura, rematará a una altura superior a los 2,00 m del dintel de la abertura de las construcciones.-

Ninguna chimenea rematará a menor distancia que 2,00 m del eje medianero entre predios. De estar a menor distancia rematará siempre sobre el nivel de la azotea o techo más alto a una altura menor a los 3,50m. medidos desde el nivel del piso interior terminado de la vivienda y en las condiciones anteriormente especificadas.-

Para casos especiales donde la fuente de calor sea de uso continuo, se deberán extremar las condiciones de aislamiento entre muros medianeros ya que con el paso del tiempo la temperatura puede llegar a pasar al edificio lindero ocasionándole daños a los revoques y revestimientos.-

Para esos casos especiales, como podría ser el horno de una panadería, se deberá contar con el visado de la oficina de obras privadas. En todos los casos se presentará un plano de detalles de los mismos.-

c) Queda terminantemente prohibido la construcción de silos de almacenaje o tratamiento de cereales y/o alimentos balanceados en forma de comprimidos dentro de la planta urbana salvo que se trate de ampliaciones o refacciones de instalaciones efectuadas con anterioridad a la promulgación de este Código de Edificación.-

Art.73º) ALTURAS: Se tomarán partiendo del cero correspondiente al nivel más alto del cordón de la cuadra.-

CAPITULO V

LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE LAS FACHADAS

Art.74º):SALIENTES DEL CORNISAMIENTO: El cornisamiento de un edificio para balcones de pisos altos podrá sobresalir de la línea de edificación hasta (1) un metro.-

Art.75º):PATIOS: Los patios tendrán una superficie mínima de veinte (20m²) con un lado mínimo de 4m. El lado mínimo de un patio no será menor a un cuarto de la altura del muro más alto que corresponda al patio, excluido el medianero.-

Art.76º):DIVISIÓN DE PATIOS CON CERCAS: Un patio principal puede dividirse mediante una cerca, ésta no tendrá más de dos (2) metros de altura y cada patio resultante tendrá más de diez (10) m². de superficie y un lado mínimo de dos (2) metros.-

Art.77º):PROHIBICIÓN RELATIVA A PATIOS:

a) No podrá ser dividida una finca cuando después de dividida, su patio resulte con dimensiones menores a las establecidas en este Reglamento.-

b) Ningún patio de iluminación y ventilación podrá ser cubierto con elemento alguno, permitiéndose los toldos corredizos .-

Art.78º):GENERALIDADES SOBRE ALTURA: La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminados. Si existen vigas aparentes éstas dejarán una altura libre no menor de 2,50m para viviendas en planta baja, para pisos altos una altura mínima de 2,40 m y para sanitarios una altura mínima de 2,20 m .-

Art.79º):CONSTRUCCIONES DE MADERA O PANELES DE DISTINTOS MATERIALES:

a) Quedan prohibidas las construcciones de maderas dentro de las zonas comercial, residencial 1º y Barrio Jardín.-

b) Dentro de las zonas industrial, residencial 2º y residencial 3º, se admiten las construcciones realizadas totalmente o no en madera, siempre que ellas respondan a un estilo definido, sea de buen gusto, no afecten a la estética y estén construidas con adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad contra incendio. El Código faculta a la Secretaría Planeamiento, Obras y Servicios Urbanos a solicitar certificados de calidad de las mismas, lo cual queda a juicio del Departamento de Obras y Servicios Públicos que según su criterio podrá otorgar o denegar el respectivo permiso de construcción.-

c) El Departamento de Obras y Servicios Públicos puede autorizar en todas las zonas, las construcciones de madera, hierro, paneles de todo tipo, etc, que se mencionan a continuación, todas ellas de carácter provisorio, debiendo fijar en cada caso el plazo máximo de permanencia:

- 1) Casillas y depósitos de obras en construcción.-
- 2) Plataformas, tribunas, tablados, palcos, decoraciones.-
- 3) Kioscos, dispositivos para entretenimiento de feria y diversiones.-

Art.80°):DE LOS MUROS MEDIANEROS Y DIVISORIOS DE VIVIENDAS INDEPENDIENTES:

a) Cuando sean cargados o separen partes cubiertas:

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

Quando estos muros sean construidos con bloques huecos de hormigón de cemento portland, deberán tener un espesor de 40 cm. pudiendo ser de 30 cm. en caso de existir conformidad entre los propietarios colindantes.-

b) Cuando no sean cargados ni separen partes cubiertas:

I) Con ladrillos comunes:

1°) 30 cm.

2°) Para espesores menores de 30 cm. los muros deberán llevar pilastras de 30 cm. cada 3 m. En estos casos el espesor de la pared deberá ubicarse íntegramente en el lote correspondiente a la construcción.-

II) Con ladrillos huecos: 20 cm.

III) Con ladrillos prensados: 22 cm.

c) Los muros medianeros y divisorios de viviendas independientes aún cuando fueran del mismo dueño, construidos en albañilería de cualquier clase, deberán tener una altura mínima de 2m. y no poseer aberturas. Salvo que exista convenio por escrito entre los propietarios de los predios linderos.-

Art.81°):DE LOS TABIQUES: Los tabiques y paredes interiores no cargados deberán tener los siguientes espesores mínimos:

a) Con ladrillos comunes: 0,15m.-

b) Con ladrillos cerámicos y bloques cerámicos : 0,10m.-

c) Construcción en seco, placas de yeso y estructura metálica : 0,10 m .-

Art.82°):DE LOS MUROS DE PATIOS INTERIORES: Para los muros de patios que separen partes cubiertas e interiores, se aplicarán por similitud las disposiciones de los Artículos 70°, 85° y 84° sobre los muros de fachadas, muros divisorios y tabiques.-

Art.83°):PROTECCIÓN DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD: En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga horizontal para preservarlos de la humedad de la tierra y que servirá para aislar al muro de cimentación de la parte elevada. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba del nivel del solado. Dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. En un muro de contención y en aquel donde un paramento esté en contacto con la tierra y que sean utilizados para construir locales del lado opuesto, se permitirá colocar un revoque impermeable en su reemplazo.-

a)**CANTEROS Y JARDINES:** No podrán hacerse excavaciones para sembrados, jardines y plantaciones de arbustos y construir albergues para plantas ni canales de riego a menor distancia de 1 m. de la pared divisoria. Se permitirá la plantación de árboles a una distancia no menor de tres metros de la pared o muro linderos. No se permitirá tampoco arrimar a las mismas paredes depósitos de cal u otras materias que puedan causar humedad u otros perjuicios de acuerdo a las disposiciones del Código Civil.-

b)**DESAGÜES:** Un desagüe no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio pudiendo estar adosado a él y de modo que no se le permita transmitir humedad.-

Art.84°):SOBREELEVACION DE MUROS EXISTENTES: No se permitirá aumentar la altura de muros existentes a reconstruir sobre ellos, pisos altos cuando no tengan suficiente solidez a juicio de la Dirección de Obras Públicas o cuando no se ajusten, en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora de la humedad, a las disposiciones de esta Ordenanza.-

Art.85°):OBLIGACIÓN DE COLOCAR CONTRAPISOS

Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones o modificaciones de los pisos de los patios, zaguanes o sótanos y veredas deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 8 cm. compuesto de cal, arena y ladrillo o piedra, en la proporción de 1,4 y 8 partes respectivamente. Si el hormigón se hiciera con cemento portland podrá reducirse este espesor a 6 cm con mezcla para adecuar a todos los tipos de solados y que el departamento de obras públicas garantice el fin del mismo.-

Art.86°):CARACTERÍSTICAS DE LOS PISOS:

- a) Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a las características de los mismos.-
- b) Los pisos de los patios pueden ser contruidos en baldosas, mosaicos, lozas, losetas y ladrillos con juntas tomadas, plásticos, gomas o cualquiera que tenga certificados de calidad que sea apropiado al uso de ese local.-

CAPITULO VI

DE LOS TECHOS, AZOTEAS Y BALCONES

Art.87°):CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado por baranda o parapeto de una altura mínima de 1 m. computado desde el solado.

Estas barandas o parapetos cuando tengan caladura estarán contruidos con resguardo de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60m. en caso de dar vistas a vecinos a menos de 3m. de la medianera.-

Art.88°):DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y BALCONES: En un techo, azotea, terraza o balcones las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.-

Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que se rebasen, sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente. Estos canalones limahoyas y canaletas se apartarán del muro divisorio no menos de 70 cm. medidos desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo y en todos los casos cabe la aplicación del reglamento de obras sanitarias.-

Art.89°):ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES PÚBLICOS EN GENERAL: Un elemento de entrada a un pasaje público deberá tener un ancho libre, dado en función a su longitud.-

- a) Hasta 5m. de longitud tendrá un ancho de 1m.-
 - b) Pasando los 5m. el ancho de 1 m. se incrementará en 0,02m. por metro de exceso.-
- Por ejemplo: Un pasaje de 10m. tendrá un ancho libre de 1,10 metros.-

Art.90°):ANCHO PASILLO INTERNO DE VIVIENDA: El ancho mínimo en estos casos será de 0,80m.-

Art.91°):ENTRADA DE VEHÍCULOS: Todo propietario que deba construir entrada para vehículos en la zona afectada por el canal desagüe pluvial deberá presentar a la Dirección de Obras Públicas un plano de estructura con su correspondiente cálculo de resistencia de losa. En las calles pavimentadas, las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

a)Materiales:

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

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

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

Art.92°):DE LOS SERVICIOS DE SALUBRIDAD: La Municipalidad coordinará con Obras Sanitarias de la Nación las disposiciones referentes a los servicios de salubridad a los fines

de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una, cumpliendo con lo siguiente:

- a) Las viviendas deberán contar como mínimo con un retrete de mampostería u hormigón con piso impermeable, dotado de inodoro común y una ducha de desagüe de piso.-
- b) Los locales destinados a comercio deberán contar como mínimo con un retrete de inodoro y lavabo, los mismos no podrán estar en comunicación directa con el local de trabajo, debiendo existir un pasillo que impida la visión al interior de los servicios.-
- c) Los locales destinados a espectáculos públicos deberán cumplir con las exigencias del Artículo anterior, debiendo existir un servicio mínimo por sexo.-
- d) Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros en vereda, salvo casos excepcionales a juicio del Departamento de Obras y Servicios Públicos.-
- e) 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.-

- f) Se deberá solicitar autorización por escrito al Departamento de Obras y Servicios Públicos antes de proceder a la construcción de piletas de natación dentro de la Planta Urbana, autorización que podrá denegarse en caso de no contar con sistema de purificación por circulador hasta tanto no exista sistema de desagües cloacales en la ciudad.-
- g) Al solicitar habilitación Municipal de locales de comercio, deberá acompañarse plano del local con carátula reglamentaria donde figuren dimensiones de locales, espesores de muros, instalaciones sanitarias y materiales de revestimientos, que en el caso de comercios relacionados con el rubro alimentación, deberán ejecutarse hasta una altura mínima de 1,80m.-

Art.93º) SUBDIVISION DE LOCALES: Un local podrá ser subdividido en una de las partes siempre que cumpla con las normas establecidas en el presente Reglamento, pudiendo preverse Servicios de Salubridad común o siempre que las condiciones de la edificación, a juicio de la Dirección de Obras Públicas así lo permita.-

CAPITULO VII

DE LOTEOS Y URBANIZACIONES

Art.94º):LOTEOS Y URBANIZACIONES: Se entiende por loteos, simple fraccionamiento en parcelas de manzanas, quintas o chacras, incluyendo lotes, calles, zonas reservadas a plazas. Por Urbanización se entiende cuando dicho loteo cuenta con agua, luz y mejoramiento de calzadas. Para proceder a un loteo es imprescindible la presentación de planos del mismo.-

Art.95º):El total de espacios verdes de los loteos o urbanizaciones, incluyendo calles, plazas, parcelas para escuelas u otros edificios públicos, no serán inferiores al 30% de la superficie que se fraccione.-

Art.96º):Los propietarios de loteos o urbanizaciones, deberán abrir las calles y colocar las alcantarillas necesarias en las mismas, y en los cruces sobre rutas nacionales, provinciales o calles existentes en el municipio.-

Art.97º):Las parcelas de loteos o urbanizaciones proyectadas, que limiten o crucen rutas provinciales o nacionales, no podrán tener salidas directas a dichas carreteras, si no mediante calles paralelas a la zona del camino, colectoras de 15m. de ancho, siendo las salidas a las rutas cada 300m. como mínimo.-

Art.98º):Los lotes tendrán medidas mínimas de 10m. de frente x 25m. de fondo en la Planta Urbana, en zona de quintas 15m. x 40m. y en zona de chacras 25m. x 50 m. Aquellos predios que no reúnan tales dimensiones; quedará a cargo de la Dirección de Obras Públicas, su autorización.-

Art.99º):En las zonas de acceso a la ciudad, independientemente de la zona a que pertenecen los lotes tendrán un ancho mínimo de 15m debiéndose retirar la línea de edificación, 5 m. como mínimo hacia el interior del lote, previéndose para el espacio libre, espacio verde o jardín. Además se ajustará al Plan de Ordenamiento Urbano y Perfeccionamiento Catastral.-

La Dirección de Obras Públicas dictará normas sobre el tipo de edificación para cada calle en especial.-

Art.100º):En la Planta Urbana se autorizará la división de dos lotes pudiendo uno de ellos tener menos de 10m. x 25 m., cuando sea para ampliar un predio vecino, debiendo el resto cumplir las previsiones del Artículo 98º.-

CAPITULO - VIII

DE LAS DISPOSICIONES

Art.101º):Deróganse todas las Ordenanzas o Resoluciones que con anterioridad a la promulgación de la presente, se vinculan de una u otra manera con los problemas de la construcción y aquellas disposiciones que se opongán al presente Reglamento.-

Art.102º):El presente Reglamento entrará en vigencia pasados los 30 días de su aprobación con fuerza de Ordenanza.-

Art.103º):Publíquese, regístrese y archívese.-