

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR

Ordenanza Reglamentaria de la Edificación en el Partido De Bolívar

« Ordenanza N° 118/65»

VERSIÓN DIGITALIZADA POR PASANTES DE LA INSTITUCIÓN

EEST "LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR" N° 1

Asperué, Matías Agustín

Roth, Francesca

Curto Novillo, Ramiro Jesús

EN EL MARCO DEL PLAN DE PRACTICAS PROFESIONALIZANTES

JUNIO 2023

INDICE

INTRODUCCION: DEL OBJETO DE ESTA ORDENANZA.....	4
PRIMERA PARTE	5
CAPITULO UNICO: DEL TRAZADO URBANO Y DEL ORDENAMIENTO EDILICIO DE LA CIUDAD DE BOLIVAR.....	5
SEGUNDA PARTE.....	5
CAPITULO I: DE LAS TRAMITACIONES.....	5
CAPITULO II: DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS	17
CAPITULO III: DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS	22
CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.....	23
CAPITULO V: DEL PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS.....	29
SECCION PRIMERA: DE LOS CERCOS PROVISORIOS Y LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA	29
SECCION SEGUNDA: DE LOS LETRERO AL FRENTE DE LA OBRA	30
SECCION TERCERA: DE LOS ANDAMIOS	31
SECCION CUARTA: DE LAS ZONAS.....	33
SECCION QUINTA: DE LAS DEMOLICIONES.....	34
SECCION SEXTA: DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES	36
SECCION SEPTIMA: DE LA LINEA, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS	38
SECCION OCTAVA: DE LA CIMENTACION	38
SECCION NOVENA: DE LAS FACHADAS	40
SECCION DECIMA: DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS	42
SECCION UNDECIMA: DE LOS LOCALES	43
SECCION DUODECIMA: DE LOS PATIOS.....	49

SECCION DECIMOTERCERA: DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION	51
SECCION DECIMOCUARTA: DE LOS MUROS	53
SECCION DECIMOQUINTA : DE LOS PISOS Y CONTRAPISOS	56
SECCION DECIMOSEXTA: DE LOS TECHOS Y AZOTEAS	57
SECCION DECIMOSEPTIMA: DE LAS ESCALERAS	58
SECCION DECIMOCTAVA: DE LOS CERCOS Y VEREDAS	59
SECCION DECIMONOVENA: DE LAS INTALACIONES COMPLEMENTARIAS	64
INSTALACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE SALUBRIDAD.....	64
INSTALACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS.....	70
SECCION VIGESIMA : DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.....	70
SECCION VIGESIMAPRIMERA: DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIO GENERAL.....	73
SECCIÓN VIGESIMASEGUNDA: DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS	75

MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR

ORDENANZA REGLAMENTARIA DE LA EDIFICACION EN EL

PARTIDO DE BOLIVAR

ORDENANZA N° 118/65

)(0)(

INTRODUCCION: DEL OBJETO DE ESTA ORDENANZA

Artículo 1°: NOMBRE DE ESTA ORDENANZA: Denominase a la presente “ORDENANZA REGLAMENTARIA DE LA EDIFICACION EN EL PARTIDO DE BOLIVAR”.

Artículo 2°: OBJETO Y ALCANCE DE ESTA ORDENANZA: Reglamentación de la edificación privada y oficial. La presente Ordenanza reglamentara todo lo referente a la construcción, ampliación, reforma o refacción de locales habitables o no, sus dependencias y anexos.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicaran a las obras particulares y a las oficiales que se construyan en cualquier punto del Partido de Bolívar.

Artículo 3°: REGLAMENTACION DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS, MECANICAS, ELECTROMECHANICAS Y TERMICAS: Deberán calcularse de acuerdo a las normas establecidas por la asociación argentina de electrotécnicos

Que se consideran incorporadas en esta ordenanza.

Artículo 4°: REGLAMENTACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: Deberán efectuarse de acuerdo a la respectiva articulación de esta ordenanza.

Artículo 5°: REGLAMENTACION DE LAS ESTRUCTURAS EXISTENTES: Las estructuras existentes, ya sean de hormigón armado, metálicas o de madera, deberán calcularse de acuerdo a las fijadas en el “Reglamento Técnico para estructura” de la municipalidad de Buenos Aires, que de esta manera queda incorporada a esta ordenanza reglamentaria de la edificación.

PRIMERA PARTE

CAPITULO UNICO: DEL TRAZADO URBANO Y DEL ORDENAMIENTO EDILICIO DE LA CIUDAD DE BOLIVAR

Artículo 6°: Conservación del trazado original de la ciudad: El trazado de la planta urbana de la ciudad de bolívar en la forma que los inspiraron sus fundadores, comisión formada por los señores Martin Berraonda, Marcelo Davel, Victorino Abregro y Miguel Villarosa el 2 de Marzo de 1878, declarando ciudad al pueblo de Bolívar por ley del 20 de Septiembre de 1916, bajo ningún concepto podrá alterarse o modificarse –ni aun parcialmente- el trazado y disposición de sus calles avenidas, plazas y paseos. El ordenamiento edilicio y los planes de urbanización general de la ciudad deberán ajustarse en todos sus aspectos a lo concebido en el proyecto original.

Artículo 7°: Obligación de las autoridades municipales de velar por la conservación del trazado original de la ciudad: El departamento ejecutivo, queda obligado a velar, especialmente por lo dispuesto en el Art. 6° de esta ordenanza, y deberá adoptar de inmediato todas las disposiciones que tiendan su cumplimiento.

SEGUNDA PARTE

CAPITULO I: DE LAS TRAMITACIONES

Artículo 8°: Trabajos que requieren permiso: La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación, requieren el correspondiente permiso, cuya solicitud efectuara a las condiciones que especifique esta reglamentación y el pago de los derechos establecidos en la ordenanza impositiva:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar o reformar lo ya construido.
- c) Cerrar o abrir vanos al frente; en las medianeras elevar muros
- d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- e) Efectuar demoliciones.
- f) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
- g) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructuras resistentes y que por sus dimensiones y aspecto afecten la estética.

- h) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- i) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- j) Construir o ampliar panteones, bóvedas o sepulcros individuales de acuerdo a lo establecido en la sección vigésima primera.

Artículo 9°: Trabajos que requieren aviso de obra: Los trabajos que se mencionan a continuación: del propietario a la oficina Obras Publicas, y no abonaran derecho siempre que para su realización sea necesario depositar en la acera materiales o instalar en ella andamios o cercos provisorios, por cuya área de ocupación se abonaran los derechos de que se establezca la Ordenanza Impositivas, exceptuándose los trabajos que se mencionan en el punto b);

- a) Ejecutar revoques exteriores.
- b) Construir veredas
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos no incluidos en el Art. 8 Incluido.
- d) Instalar vitrinas, toldos, carteleras o anuncios que no requieran estructuras.
- e) Refaccionar panteones, bóvedas o sepulcros individuales existentes.

Artículo 10: Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra: La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso previo, ni aviso de obra ni pago de derecho, siempre para su realización no consulte necesario instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios.

- a) Ejecutar solados o pisos.
- b) Ejecutar cielorrasos.
- c) Ejecutar revoques interiores (interior de locales, fachadas secundarias, patios)
- d) Refaccionar aceras.
- e) Cambiar el material de cubierta de techos.
- f) Limpieza y pintura general.
- g) Renovación de carpintería y herrería, incluido vidriera.

Artículo 11°: Documentación necesaria para tramitar permiso de edificación: Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en el Art. 8, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Intendente Municipal en la que conste:
 - 1) Nombre y apellido y domicilio del que solicite el permiso.

- 2) Objeto de la obra a realizar.
- 3) Ubicación del terreno (calle, zona, sección, manzana, N° de lote, distancia a ambas esquinas, datos de ubicación según título y catastrales).
- 4) Dimensiones del terreno.
- 5) Superficie cubierta por la obra (parciales por piso y total)
- 6) Declaración si se ocupara durante la obra la vía publica
- 7) Nombre del constructor o empresa constructora.
- 8) Numero de inscripción del constructor o empresa constructora en el Registro Municipal respectivo que se abrirá al efecto, y en el Registro establecido por Ley Provincial 5140, Art. 7°, Inc. d) o por Ley Provincial 4048, Art 7° según corresponda.
- 9) Nombre del representante técnico y del Director Técnico de la obra, si lo hubiera.
- 10) Numero de inscripción del representante técnico y del Director Tecnico en el respectivo Registro Municipal que se abrirá al efecto, en el Registro Municipal que se abrirá al efecto, y en el registro establecido por la Ley Provincial 4048 Art. 7°.
- 11) Fecha de presentación de la solicitud.

b) Contratos con profesionales y/o técnicos. Se adjuntara

- 1) Contrato por duplicado de acuerdo a lo establecido por Decreto-Ley 1346/58 o exigencias similares que puedan establecerse en el futuro.
- 2) Boleta de depósito bancario de los honorarios correspondientes al proyecto y/o dirección técnica a la orden del o los profesionales actuantes.
- 3) Boleta de aporte a la caja de previsión social para profesionales de la ingeniería de acuerdo a lo establecido en la Provincial 5920/58.

c) Informes; para los indicados en el Art. 8° Inc. a); b), d), f), g), h), i), j) se exigirá la presentación de los siguientes informes:

- 1) Informes de tesorería en el que conste que el inmueble no deuda impuestos municipales.
- 2) Informe de dominio expedido por la oficina de catastro de municipalidad.

- 3) Informe de antecedentes por la oficina de Obras Públicas. Este informe debe ser efectuado al dorso de una de las copias de los planos generales, dejando constancia si los locales que obran en los antecedentes han sido aprobados con carácter precario o en forma total o parcial.
- 4) La constancia de que los interesados no adeudan importe alguno por multas pendientes.

d) Planos; se exigirá la representación de los siguientes planos:

- 1) Planos generales: para la presentación de los trabajos indicados en el Art 8° Inc. a), b), h) y d) deberá presentarse:

- A) Plantas del edificio.
- B) Fachadas.
- C) Corte longitudinal y transversal.

Ídem Art. 8° Inc. f)

- 1) Croquis indicando extensión y profundidad del desmonte, excavación o terraplén.

Ídem Art. 8° Inc. g)

- 1) Croquis necesario para establecer dimensiones o características de la instalación.

Ídem Art. 8° Inc. h)

- A) Plantas del edificio.
- B) Fachada, solo se representaran cuando en la misma se coloquen instalaciones especiales.
- C) Ubicación en planta de las instalaciones.
- 2) Planos de estructuras y fundaciones: Siempre que existan estructuras resistentes, de cualquier tipo y material, o fundaciones dimensionadas mediante cálculos estáticos, deberán presentarse en los respectivos planos.
- 3) Planos de escaleras: Se exigirá en todos los casos y podrá incluirse en los planos generales.
- 4) La oficina de Obras Públicas podrá exigir planos de detalles (carpintería, cortes, accesorios, etc.) siempre que lo considere conveniente para obtener una debida interpretación del proyecto.

e) Memoria de Cálculos.

- 1) Se presentaran memorias de cálculos cuando se trate de la construcción de pórticos, losas, cúpulas, piletas de natación sistemas hiperestáticos en general, o a pedido de la dirección de Obras Publicas siempre que esta lo estime conveniente por la importancia del caso.

Artículo 12°: Documentación mínima que exige el expedientillo de Obra: El expedientillo de la obra está integrado por la documentación citada en el Art. 11°, presentada en la siguiente forma:

a) Solicitud: Por duplicado, destinándose:

Un (1) ejemplar, original, al expedientillo.

Un (1) ejemplar, duplicado, al interesado.

b) Informes: Los originales, destinados al expedientillo.

c) Planos y croquis.

d) Contrato de profesionales y/o Técnicos destinándose un ejemplar al expedientillo, y el original al consejo profesional de la ingeniería en cumplimiento a lo estipulado en Decreto 1346/58 Artículo 3°.

1) Planos generales:

A) Original destinado al expedientillo – B) Copias.

A) Para obras indicadas en el art. 8 Inc. a),b),h),i) se exigirán cinco (5) copias destinadas: Un ejemplar al expedientillo; al dorso de esta copia debe encontrarse el informe de obras públicas (art. 3 Inc. c) 3°) la misma no debe ser desglosada del expedientillo en ningún caso. Tres (3) ejemplares al interesado; uno de ellos deberá encontrarse permanentemente en la obra.

B) Para las obras indicadas en el Art. 8 Inc. c),d),f),g) y j) se exigirán dos (2) copias destinadas: Un ejemplar al expedientillo y un ejemplar al interesado.

C) Planos de estructuras y fundaciones: Se exigirán el original y dos copias destinadas a: Un ejemplar al expedientillo y un ejemplar al interesado.

D) Planos de escalera: Se exigirán el original o una copia destinada al expedientillo.

E) Planos de detalle: Se exigirá el original o una copia destinada al expedientillo.

- F) Planos de instalación eléctrica: Se exigirá el original destinado al expedientillo y una copia para el interesado.

En todos los casos el interesado en un permiso de construcción puede agregar mayor cantidad de formularios o copias de planos con destino a su uso.

Artículo 13: Documentación mínima que requiere el aviso de obra: En todos los casos que establece el Art. 9°; los trabajos a realizar se harán de acuerdo a los disposiciones que establece la presente Ordenanza, debiendo presentar el interesado:

- a) Solicitud: igual que lo exigido en el Art. 11° Inc. a).
- b) Memoria explicativa de los trabajos a realizar

Artículo 14°: Estampillado reglamentario: Todas las fojas del expedientillo y copias deben llevar el estampadillo que fije la Ordenanza Impositiva en Vigencia.

Artículo 15°: Disposiciones generales sobre los documentos para la tramitación: Los documentos indicados en el Art. 11° deberán estar firmados por el propietario, profesionales y constructor o empresa constructora que intervengan en la solicitud del permiso, no pudiendo llevar otras firmas o nombres. No podrán agregarse más leyendas, sellos o dibujos que los ilustrativos del destino de las obras.

En los expedientillos queda expresamente prohibida cualquier clase de propaganda comercial.

Artículo 16°: Disposiciones sobre la presentación de los planos: Los planos originales deberán ser dibujados en telas transparentes o papel vegetal –este último según permiso de Obras Publicas- no admitiéndose bajo ningún concepto la tela heliográfica. Las copias serán nítidas y se presentaran en papel heliográfico.

- a) Los planos generales deben responder a las siguientes características:
 - 1) Dimensiones: Los planos generales tendrán las dimensiones tales que su altura sea múltiplo de 0,33m y su ancho múltiplo de 0,20m, más un margen de 0,01m en sus bordes y una pestaña vertical de 0.05m de ancho y 0.33m de altura en su borde izquierdo.
 - 2) Leyendas: Excepción de los croquis, los planos generales deben tener en su esquina inferior derecha un espacio de 0,20m de ancho por 0,33m de alto en el que se indicara:
 - A) Nombre del propietario.
 - B) Domicilio del propietario.
 - C) Objeto de la obra.

- D) Ubicación del terreno (calle, numero, zona, sección, manzana y lote; distancia a la esquina próxima).
 - E) Croquis de ubicación, medidas y orientación del lote.
 - F) Letra, número y año del expedientillo correspondiente.
 - G) Número del permiso municipal de construcciones.
 - H) Número del constructor o de la empresa constructora.
 - I) Numero de inscripción del constructor o empresa constructora en el respectivo registro municipal.
 - J) Nombre del representante técnico y del director técnico si lo hubiere.
 - K) Numero de inscripción del representante técnico y del director técnico en el registro municipal y en el registro establecido por Ley Provincial N 4048 y 5140 del Consejo Profesional de la Ingeniería.
 - L) Cuadro de superficie cubierta por piso; cuadro de superficie de patios y superficie libre de edificación.
 - M) Referencias.
 - N) Metros cuadrados de ocupación de la vereda.
 - O) Observaciones.
- 3) Escritura: Las leyendas deberán ser perfectamente legibles dando lugar a interpretaciones erróneas. Las letras de los títulos serán del tipo baston.
- 4) Escalas: En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas:
- A) Plantas de corte y distribución general: 1:100.
 - B) Planos de fachadas: 1:100 o 1:75 o 1:50.
 - C) Planos para construcciones funerarias: 1:20.
 - D) Planos de anuncios, vitrinas e instalaciones: 1:50 o 1:20.
 - E) Referencias: I) Colores convencionales: Establecerse los siguientes colores convencionales, que deberán ser fijados obligatoriamente en la presentación de los planos:
 - NEGRO: Partes edificadas que queden subsistentes.
 - ROJO: A construir en mampostería.

SIENA: A construir en madera.

AZUL: A construir en hierro

GRIS: A construir hormigón.

AMARILLO: A demoler.

II) Señalamiento de locales: Los locales serán señalados del siguiente modo: PISO BAJO: Todos los locales de este piso se designaran con la letra "B" mayúscula, seguido del numero de orden a partir del 1.

PISOS ALTOS: Todos los locales del 1er. Piso se designaran con un "1" seguido del numero de orden a partir de 1 separados por un guion; todos los locales de los demás pisos se designaran con 2, 3, etc. Según sea el piso seguido del respectivo numero de orden a partir del 1.

F) Acotaciones: Los planos deberán ser perfectamente acotados debiendo indicarse las dimensiones del terreno, patios, locales, espesor de las paredes, altura de los techos y cielorrasos y niveles con respecto al cordón de la vereda. En la especificación de cualquier medida es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

G) Cortes: Deberán estar perfectamente individualizados en las plantas con líneas de rayas y puntos y con letras mayúsculas.

b) Los planos de estructuras resistentes y fundaciones deben tener características de los planos generales en lo referente a dimensiones. Las escalas, referencias y acotaciones necesarias para obtener una correcta interpretación. Las leyendas deben ser suficientes para individualizar la obra a que corresponde, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilio del propietario, constructor y profesional que actúe como proyectista o director técnico. Cuando se trate de estos cálculos sencillos de estructura o fundaciones simples, pueden agregarse a los planos generales siempre que no afecten la claridad de estos.

En los planos de estructura resistente deberá constar:

- 1) Planta de distribución general de la estructura.
- 2) Planilla con datos y resultados de los cálculos. Los planos de fundaciones deberán presentar lo mismo que los planos de estructura resistente, indicando las profundidades relativas al terreno natural o excavaciones proyectadas.

- 3) Planos de carpintería, escaleras y detalles: Deberán tener las características de los planos generales en lo referente a dimensiones, referencias y acotaciones; las escalas deberán ser de 1:20 o 1:25.
- 4) Planos eléctricos: Serán efectuados sobre el de la planta, indicándose con símbolos del IREM las instalaciones a realizarse y se especificara: medidas de cañería, sección y números de conductores, si es instalación aérea o bajo plomo.

NOTA: Los planos mencionados en b) y 3) serán aprobados bajo la exclusiva responsabilidad del director técnico.

Artículo 17°: Documentación correspondiente a obras oficiales: La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los Gobierno Nacional o Provincial o de sus reparticiones descentralizadas y austarquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece esta ordenanza para los casos de obras por cuenta de particulares.

Artículo 18°: Modificaciones en obras de construcción: Planos según obra. Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se consideran los siguientes casos:

- a) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original: Deberá presentarse la documentación exigida en el Art. 11° Inc. a) c) y d).
- b) Modificaciones de poca importancia: Cuando a juicio de la Dirección de obras públicas las modificaciones sean de poca importancia y no alteren el proyecto original, bastara elevar una comunicación acompañada de un croquis escala a que se agregara al expedientillo de obra. En estos casos al ser solicitada la inspección final, se acompañaran con el pedido los planos que indica el Art. 11°. Los planos presentados en cumplimiento de lo especificado en este art. llevaran a la leyenda "Planos según Obra".

Artículo 19°: Indicación del número de puerta de calle: De acuerdo a lo especificado en los artículos anteriores, es obligatoria la colocación de los números de puerta de calle correspondiente a la obra cuyo permiso se gestiona, en los planos y planillas del expedientillo de construcción. En caso de que el número no hubiere sido fijado o no existiera, deberá agregarse un informe de la Oficina de Obras Publicas en el que conste haber solicitado dicho número.

Artículo 20°: Inexactitudes en la documentación: Cuando la documentación mencionada en los artículos anteriores contengan inexactitud o datos falsos respecto a partes existentes del edificio o no se ajuste a lo establecido en la presente Ordenanza, aquellas serán devueltas al Director Técnico de la Obra, si lo hubiere; en caso contrario, al constructor o empresa constructora ya falta de estos al propietario, para rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que le correspondan.

La documentación entregada debe ser devuelta dentro del plazo de quince (15) días vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra, archivando la Oficina de Obras Publicas el expedientillo de previa comprobación de que no han comenzado los trabajos. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se presentara el interesado a retirar la documentación dentro del plazo de quince (15) días.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional o constructor y ratificadas por el propietario, cuando la dirección de obras públicas los estime conveniente. La Dirección de Obras Publicas podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

Artículo 21°: Plazo para el otorgamiento del permiso de construcción: Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a la Ordenanza en Vigencia, Obras Publicas le otorgara su aprobación y liquidara los derechos que correspondieron dentro de un plazo máximo de quince (15) días hábiles de presentada. Cuando en la aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones, el plazo indicado se prolongara a razón de diez (10) días hábiles por cada intervención de las mismas.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparencia del interesado.

Artículo 22°: Otorgamiento de permisos provisorios: Cuando habiendo vencido los plazos fijados en el Art. 21° no se haya otorgado aun respectivo permiso de construcción, el interesado podrá solicitar de la Dirección de Obras Publicas un permiso provisorio que en este caso se entregara sin cargo. Se podrán otorgar permiso provisorio a pedido del interesado, siempre que medien circunstancias que lo justifique. El otorgamiento de permisos provisorios estará sujeto al informe previo de la Dirección de Obras Publicas y a la reposición del estampillado que establezca la Ordenanza Impositiva; sin el cumplimiento de este requisito el permiso provisorio no tiene valor y se lo considerara como no otorgado.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que fije Obras Publicas. Su otorgamiento se efectuará sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado, suspensión de los trabajos sin previo aviso. Las Obras iniciadas mediante un permiso provisorio, se consideraran sin permiso si los derechos estuvieran impagos más de quince (15) días antes a contar de la notificación correspondiente, Los permisos provisorios se otorgaran, en todo caso, por escrito.

Artículo 23°: Plazo para el pago de los derechos: Los derechos de construcción son a cargo del propietario quien, una vez liquidados; será citado a efectos de abonarlos en la Oficina de Recaudación Municipal dentro de los quince (15) días hábiles de la

notificación, para lo cual retirara de Mesa de Entradas de Obras Publicas el respectivo informe de pago.

Artículo 24°: Falta de pago de los derechos: Cuando no se hubieran pagado los derechos liquidados y se hubiere dado comienzo al trabajo no autorizado, estos se paralizaran y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo a lo que prescribe esta Ordenanza.

Artículo 25°: Iniciación de la Obra: Ninguna obras se iniciara antes de haber pagado los impuestos respectivos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al propietario de acuerdo al Art. 12° de esta Ordenanza, salvo que hubiere sido otorgado un permiso provisorio.

Artículo 26°: Desestimiento de la obra: Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- 1) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- 2) Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo de quince (15) días, que establece el Art. 23° de esta Ordenanza.
- 3) Cuando el interesado no se presente a retirar la documentación observada dentro del plazo de quince (15) días de haber sido notificado de acuerdo el Art. 20° de esta Ordenanza, y cuando la documentación observada no sea devuelta dentro de ese mismo plazo. En estos casos previa constancia anotada en el expediente de que la obra no fue iniciada, Obras Publicas archivara el mismo cruzando previamente todas sus fojas, incluso planos originales y copias, con el sello "Obra desistida".

Artículo 27°: Devolución de derechos: El propietario que firma la documentación "Obra desistida" puede solicitar la devolución de los derechos por construcción que hubiere pagado. En este caso la devolución deberá solicitarse por nota.

Artículo 28°: Caducidad de permiso de construcción: El permiso de construcción se considerara caduco cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de pago de los derechos. El expedientillo correspondiente será archivado cruzándose todas sus fojas incluso planos originales y copias, con el sello "Permiso caduco". Se notificara al propietario, constructor y profesionales que hubieran intervenido en el otorgamiento del permiso.

Artículo 29°: Obras paralizadas: Cuando los trabajos paralizados estuvieren interrumpidos durante un año, Obras Publicas los declarara "Trabajos paralizados". En estos casos se dispondrá el archivo del expedientillo, previa inspección sobre el estado de los trabajos. El propietario, constructor y profesionales que intervinieran en el otorgamiento del permiso, serán notificados de la resolución por lo cual los

últimos quedan desligados de la obra; sin perjuicio de las sanciones que en caso de infracción pudiera corresponderles, de acuerdo a lo que establece la Ordenanza. Todas las fojas del expedientillo archivado en virtud de lo dispuesto en este Artículo serán cruzadas con sello "Trabajos paralizados".

Artículo 30°: Reanudación del trámite de expedientes archivados: La reanudación del trámite podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesante dentro de los siguientes plazos que se contarán a partir de la fecha de entrada del expedientillo al archivo:

- a) Expedientillo archivado por desestimiento de obra: Seis meses.
- b) Expedientillo archivado por caducidad permiso concedido:..... Un (1) año.
- c) Expedientillo archivado por paralización de obra: Un (1) año.

En cualquiera de estos casos, el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las existencias de esta ordenanza y al pago de los derechos de construcción que serán abonados de acuerdo al presupuesto según los precios básicos vigentes en la época en que se reanudará el trámite. En el caso de que los derechos de construcción ya hubieran sido abonados, deberá efectuarse el reajuste en la liquidación efectuada concedida la reanudación del trámite, deberán cruzarse todas las formas, incluso planos originales y copias, con el sello "Reanuda Trámite".

Artículo 31°: Ampliación de plazo: La dirección de Obras Publicas podrá ampliar los plazos mencionados en los artículos 20°,23°,28°,29° y 30° hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes del vencimiento de los plazos.

Artículo 32°: Presentación de fotografías del frente: Al ser solicitada la inspección final el propietario, constructor o empresas constructora, deberá agregar dos fotografías del frente de los edificado de tamaño de 6x 4,5 ctms, destinadas una a la dirección de catastros de la Municipalidad y la otra a la Dirección de Catastro de la Provincia en cumplimiento de lo establecido en el art. 1° del Decreto Provincial 4296 del 10 de Abril de 1946.

Artículo 33°: Iniciación del expedientillo por el Director Técnico: La iniciación de un expedientillo de construcción, puede ser efectuada con la sola firma del director técnico hasta el pago de los derechos de construcción, pero el permiso no se considerará acordado ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el constructor que se hará cargo de la obra, y al cuál se le entregarán los planos y planillas aprobados.

Artículo 34°: Archivo de expedientillos de construcción de Construcción: Al finalizar los trámites correspondientes al otorgamiento de un permiso de construcción, el respectivo expedientillo será archivado, debiendo ser agregado al mismo todos

aquellos que se refieran a ampliaciones, refacciones, etc., efectuados en la misma.

Artículo 35°: Copia de originales de planos archivados: A solicitud del propietario, Obras Públicas dispondrá la ejecución de copias heliográficas de los originales de planos archivados. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas, previo pago de las mismas.

CAPITULO II: DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Artículo 36°: Alcance de los términos "Profesionales", "Constructores" y Empresas constructoras":

a) Entiéndase por "Profesional" a los egresados de Universidades con título de Ingeniero en Construcciones, Civil o Arquitecto, o Títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del país; a los egresados de Universidades extranjeras con títulos equivalentes a los Ingenieros en Construcciones, Civil o Arquitecto, que hubieran sido revalidados en Universidades Argentinas oficiales o que se hallen comprendidos dentro de las disposiciones de las leyes nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad de estudio. Los maestros mayores de Obras y los Constructores habilitados por la Ley Provincial 6075/59 y su Decreto reglamentario 12997/60.

b) Entiéndase por "Constructores", además de los profesionales Universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con el título superior de las Escuelas Industriales de las Nación como Maestro Mayor de Obra, Técnico, Constructor u otras denominaciones equivalentes que pudieran establecerse, a los egresados de las Dirección Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional del Ministerio de Educación de la Nación , los egresados con título equivalente al de Maestro Mayor de Obras de Institutos Oficiales o particulares, y cuyos diplomas sean declarados equiparables por el P.E. Nacional, o Provincial y a las Empresas Constructoras.

c) Entiéndase por " Empresas Constructoras" a las sociedades o empresas de cualquier especie que se constituyan con la finalidad de construir y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un profesional que actuará como representante técnico. Los egresados con el título superior de las Escuelas Industriales de la Nación, pueden también actuar como representantes técnicos de empresas dentro de la Ley 5328 incorporada a las 4048, de ejercicio de las profesiones de Ingeniero, Arquitecto y Agrimensor

Artículo 37°: De los Profesionales:

a) Función de proyectista: Entiéndase por Proyectista al Profesional autor del proyecto. Los alcances de su función, según su categoría estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial N°6075/59

b) Función del Director Técnico: Es el encargado de asesorar técnicamente al propietario debiendo vigilar en representación de este el cumplimiento del respectivo contrato por parte del constructor o empresa constructora. Los alcances de su función estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial Vigente

c) Función del representante técnico: El representante técnico que obligatoriamente deben tener las Empresas Constructoras en virtud de lo establecido en el Art.6° de la Ley 4048, y de su interpretación de acuerdo a lo que establece la Ley Provincial 6075/59, tiene por función asesorar técnicamente a la Empresa Constructoras y asumir su representación ante las autoridades respectivas.

d) Función del constructor: Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando el mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico. Será responsable de cuanto ocurra en la obra, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos o por falta de precauciones y asimismo, por inobservancia a las disposiciones de esta ordenanza. Los trabajos que pueden efectuar los constructores estarán en cada caso determinados por lo que establezca la Ley Provincial Vigente.

Artículo 38°: Trabajos que pueden efectuarse con la sola firma del propietario:

1) Construcciones de mampostería, hasta quince (15) metros cuadrados de superficie cubierta.

2) Construcciones totalmente de madera, chapas de zinc o similar.

3) Demolición de edificios contruidos de madera, chapa o material similar.

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

5) Veredas.

6) Revoques.

7) Cambios de pisos y revestimientos de techos.

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

9) Instalación de Vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras resistentes. Las construcciones a que se refiere el Inc. 1) Si llevan estructuras resistentes, deberán contar con un profesional responsable, con todas las exigencias que establece esta ordenanza.

Artículo 39°: Los Profesionales o Directores Técnicos quedan, a los efectos de ésta ordenanza, en libertad para aplicar las cargas coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc. Que estimen convenientes; serán responsables en todos los casos con arreglo a la legislación general de cuantos

accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción, o con posterioridad a ella por el plazo que establece esta Ordenanza, afecten o nó a la vía pública.

Artículo 40°: Exigencia del Director Técnico: En todos los casos los planos generales e incluso los planos de cálculo y estructuras resistentes, deberán ser firmado por el Técnico Proyectista o Director Técnico conforme a la Ley Provincial Vigente. Exceptuase de esta disposición en la firma de planos de cálculo y estructuras resistentes, los cuales podrán presentarse con la sola firma del constructor:

a) Casos sencillos de zapatas de fundación.

b) Vigas menores de cuatro metros de luz libre.

Artículo 41: Registro de Directores Técnicos: Los Directores Técnicos deberán inscribirse en el registro que llevará la la Oficina de Obras Públicas. Los inscriptos en este registro que actúen además como constructores deberán inscribirse también en el registro de constructores; la inscripción en uno de los registros no inhabilita para inscribirse en los demás. En este registro se anotará:

1) Nombre y apellido.

2) Firma del interesado.

3) Datos de identidad y domicilio.

4) Título habilitante.

5) Categoría.

6) Número de inscripción en el Registro Provincial (Ley 4048 o 5140)

7) Número de inscripción en el registro Municipal de Directores Técnicos.

8) Datos referentes al pago de impuestos provincial a las actividades lucrativas (patentes y partidas)m/n

Artículo 42: Registro de Constructores: Todos los constructores que actúan en el Partido de Bolívar, deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará a la Oficina de Obra Públicas; en el mismo se anotará:

1) Nombre y apellido

2) Firma, datos de identidad y domicilio.

3) Título habilitante.

4) Categoría.

5) Fecha en que se efectuó el depósito de garantía, monto del mismo y forma en que lo realizó

6) Pago de la patente anual que establezca la Ordenanza Impositiva.

7) Número de inscripción en el Registro Municipal de Constructores (matriculado municipal de constructor)

Registro de Empresas Constructoras: Las empresas Constructoras deberán inscribirse en el registro especial de empresas constructoras que llevará la Oficina de Obras Públicas, en el que se anotará:

1) Nombre y apellido de la Empresa.

2) Datos de identidad de las personas que constituyen la empresa.

3) Firma de la Empresa o de sus componentes.

4) Datos de identidad y domicilio del representante técnico.

5) Fecha en que efectuó el depósito de garantía, monto del mismo y forma en que se efectuó.

6) Pago de la patente anual que establezca la Ordenanza Impositiva.

7) Número de inscripción en el registro municipal de Empresas Constructoras (matrículas).

8) Número de inscripción de representante técnico en el registro municipal de directores técnicos.

9) Número de inscripción del representante técnico en el registro provincial (Leyes 4048 o 5140)

10) Datos de la inscripción del Contrato constituyente de la Empresa en el Registro de Contratos Públicos y del Contrato Privado entre la Empresa Constructora y su representante técnico.

Artículo 43: Inscripciones provisionales: Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos registros tengan en trámite parte de la documentación necesarias para la inscripción, podrán solicitar de la Dirección de Obras Públicas la inscripción provisoria, que se otorgará por el período que en cada caso fije la Dirección. Si al término del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación, podrá disponerse la inmediata paralización de la obra, sin perjuicio de aplicarla sanción que pudiera corresponder de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 44°: Exigencias para la inscripción en los registros: La inscripción de los directores técnicos, constructores y empresas constructoras, deberá ser solicitada por nota dirigida al señor Intendente Municipal, debiendo presentarse en

oportunidad de ser exigida, la documentación necesaria y en especial los títulos habilitantes; esta documentación será devuelta al interesado una vez tomada nota de los mismos. Asimismo deberán exhibir en el momento de la inscripción, las constancias otorgadas por la Dirección de Rentas de la Provincias de que se ha hecho efectivo el pago de los impuestos provinciales, de acuerdo a lo que establece la Ley Provincial 5246 (Código Fiscal, Cap. relativo a actividades Lucrativas).

Artículo 45°: Patentes anuales de los constructores: Para poder actuar o como tales, los constructores deberán abonar la patente que fija la Ordenanza Impositiva Vigente.

Artículo 46: Alcance de la firma de director o representante técnico o de constructor: Los profesionales o constructores no puede limitarse a firmar la documentación correspondiente al expedientillo de obra, sino que tienen la obligación de asumir la responsabilidad que fija esta ordenanza, haciéndose pasible de las sanciones que la misma establezca para los casos de incumplimiento de los dispuestos en este Art.

Artículo 47°: Responsabilidad del Director Técnico, Constructor o Empresa Constructora: El constructor o representante técnico de la Empresa Constructora, será responsable de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de precauciones.

De las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción o por el uso de materiales de mala calidad, serán responsables el constructor o representante técnico de la Empresa Constructora y el Director Técnico hasta dos (2) años después de extendido el final de obra, vencido dicho término el final será irrevocable.

Artículo 48: Retiro del Director, Representante Técnico o Constructor: El director técnico o el Constructor de una obra, o el representante Técnico de una Empresa, pueden desligarse de esta haciéndolo saber por nota a la Dirección de Obras Públicas y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Dirección de Obra Públicas exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajo hasta tanto sea aceptado el director técnico o constructor que proponga en su reemplazo.

Artículo 49°: Subcontratación de parte de la Obra: Los constructores pueden subcontratar los trabajos de la Obra, los que sin embargo quedan bajo su responsabilidad, como lo establece el Art.47°.

Artículo 50°: Publicación de la nómina de los Directores, Representantes Técnicos, Constructores y Empresas Constructoras inscritos: Cada cinco (5) años deberá publicarse la nómina de los Directores, Representantes Técnicos, Constructores y Empresas Constructoras inscriptos en los respectivos registros, con indicación de

los títulos habilitantes, número de matrícula municipal y domicilios.

CAPITULO III: DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS

Artículo 51°: Accesos de inspectores a las fincas: Deberá permitirse la entrada a un edificio y facilitar su inspección, a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite su carácter; en su defecto el inspector hará constar su negativa con un agente de policía o dos testigos en un acta que se labrará en el acto sin perjuicio de paralizar las obras con el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 52°: Presencia de profesional en la obra: Toda vez que el inspector lo requiera, con terminación de hora al efecto, el profesional tendrá obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito mediante carta certificada, telegrama ó cédula, y con una anticipación no menos de 3 días. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del inspector y el profesional citado.

Artículo 53°: Existencias de documentación en Obra: En la Obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales de detalle y estructura y la planilla de conforme de inspección, esta última será entregada al interesado justamente con los planos y planillas aprobados.

Artículo 54°: Inspección previa: Antes de expedirse la oficina para revisión y liquidación se dispondrá una inspección previa que constará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificación existente, el estado de muros o parte de lo edificado que deba quedar en pie.

Artículo 55°: Inspecciones de la Obra: En cumplimiento de sus funciones específicas eh Inspector, durante el curso de los trabajos realizará tantas inspecciones como crea conveniente.

Artículo 56°: Conforme de Inspecciones: El inspector puede negar su conformidad al trabajo realizado, cuando este ha sido ejecutado en condiciones que contradigan la Ordenanza. En estos casos el inspector efectuará por escrito las observaciones, dejando un duplicado en la obra; estas tendrán carácter de intimación, las que el propietario, profesional o constructor responsable deberán cumplir en el plazo que se le fije, bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penas respectivas. Estas observaciones serán ratificadas por el propietario, profesional o constructor dentro de los tres (3) días hábiles, dando conformidad a las mismas o exponiendo reparos; vencido este plazo quedarán consentidas.

Artículo 57°: Inspección final: Dentro de los ocho (8) días de terminada la obra, el propietario, director técnico o constructor, deberá solicitar en la Dirección de Obras Públicas la inspección final, la que solo se certificará en caso de que la misma se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de esta ordenanza; caso contrario el inspector dejará constancia en el expedientillo de las infracciones que haya podido comprobar, a las que se aplicarán las sanciones que dispone esta Ordenanzas.

Artículo 58°: Inspección final de una obra inconclusa: El propietario puede solicitar por escrito agregado al expedientillo de construcción, la realización de la inspección final de obra inconclusa, la que solo se certificará en el caso de que las obras reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación total o parcial para los fines previstas. En caso contrario se aplicará lo dispuesto en el artículo 29° " Sobre obra paralizada".

Artículo 59°: Inspecciones no solicitadas: Cuando no se solicite la inspección final y se compruebe que los trabajos se han realizado en forma reglamentaria, el inspector dejará las constancias del caso en el expediente, despachando de oficio los conformes respectivos, sin perjuicio de aplicarse en cada caso las sanciones que correspondieran de acuerdo a lo que establece esta ordenanza.

Artículo 60°: Plazo para realizar inspecciones: Las inspecciones previas deben ser efectuarse dentro de los cinco días hábiles de presentado el expedientillo de construcción.

CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 61°: Efecto de las penalidades: La aplicación de las penalidades que establece esta Ordenanza, no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron. Las infracciones no previstas en el presunto capítulo, serán penadas con multas de hasta el límite máximo que establece la Ley Orgánica de Municipalidades vigente en el momento de la sanción y según corresponda a juicio del D.E.

Artículo 62°: Obras sin permiso: La Dirección de Obras Públicas ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el permiso de construcción y continuar la obra, siempre que en esta no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las ordenanzas y reglamentaciones en vigor, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el artículo 64°.

Artículo 63°: Penalidades por obras sin permiso - Al propietario:

a) Pago de los derechos y multas que correspondieran de acuerdo a lo que establece la Ordenanza Impositiva. Esta multa debe aplicarse en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando dicha comprobación se hubiere efectuado una vez terminada la obra. Al Director Técnico y Constructor o Empresa Constructora, se les aplicarán las siguientes sanciones y multas: La primera vez multa en efectivo que determina la Ordenanza Impositiva; la segunda vez multa en efectivo que determina la Ordenanza Impositiva; dos (2) meses de suspensión la tercera vez y multa en efectivo que determina la Ordenanza Impositiva y seis (6) meses de suspensión por cada Reincidencia y multa en efectivo que determina la Ordenanza Impositiva. Estas sanciones serán comunicadas a las asociaciones que agrupen a los Profesionales de la Construcción y publicadas en Órganos periodísticos de la ciudad.

b) El propietario de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño, está obligado a presentar la decisión de obras Públicas el expedientillo respectivo, con todas las formalidades que esta Ordenanza específica para la solicitud de permiso de construcción.

En este caso la presentación del expedientillo de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, complementar el informe en la Dirección de Catastro Municipal y Provincial y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondiere.

Artículo 64°: Demolición de obras en contravención: Cuando en una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la línea municipal o se encuentre en contravención a lo dispuesto en esta Ordenanza o en las ordenanzas y reglamentos que la complementen, se intimará al propietario para que dentro de las 48 horas de notificado, de origen a la demolición de las partes afectadas, sin perjuicio de ordenanza simultáneamente o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad. El propietario intimado no tiene ningún derecho a reclamar por perjuicios que estas medidas puedan ocasionarle.

Artículo 65°: Incumplimiento de la demolición o trabajos de seguridad intimados: Cuando la demolición intimada de las partes en contravención de una obra en construcción o los trabajos de seguridad intimados no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo 64°, el D.E. previo informe de Obras Públicas, podrá disponer sean ejecutadas por administración y a costo del propietario tanto la demolición como los trabajos intimados, aplicándose en estos casos las siguientes sanciones: Al constructor:

1) Si ha suspendido la obra, pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas:
SUSPENSION POR DOS (2) AÑOS

2) Si no ha suspendido la obra ni realizado la demolición o mejoras intimadas.
SUSPENSION POR TRES (3) AÑOS

Artículo 66°: Infracción a las condiciones mínimas de altura de edificación: El Director Técnico será responsable por la infracción a lo dispuesto en el Art.98° sobre altura de los edificios. La sanción en efectivo se establecerá por cada metro inferior a la altura mínima establecida y su monto lo fijará la ordenanza Impositiva.

Artículo 67°: Multa por incumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamiento: Corresponde aplicar multa al propietario por cada mes de retraso en el cumplimiento de las disposiciones sobre terraplenamiento de terrenos bajos pantanosos e inundables que establezcan los Artículos 112° y 113°.

Artículo 68°: Multa por falta de cercos y veredas: Los propietarios que no cumplan las reglamentaciones existentes en tal sentido, incurrirán en una multa por cada mes de retardo, equivalente a la tercera parte de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza.

Artículo 69°: Escala de Multas complementarias:

a) Desagüe de aguas servidas a la calle: El desagüe de aguas servidas a la calle, hará pasible al propietario de una multa en efectivo por cada infracción que se compruebe.

b) El no cumplimiento con las disposiciones referentes a la construcción de Obras Sanitarias, hará pasible al propietario de multas en efectivo, según se trate de:

1. Viviendas privadas.
2. Establecimientos industriales.
3. Establecimientos comerciales.
4. Establecimientos industriales, cuando requieren tratamientos especiales de líquidos efluentes.
5. Clubes, hoteles, salas de espectáculos públicos, viviendas colectivas u otros edificios de destinos similares a juicio del departamento ejecutivo.

En los casos de establecimientos industriales y/o comerciales, clubes, hoteles, salas de espectáculos públicos u otros destinos similares, a juicio del D.E., cuando no se coloquen las instalaciones sanitarias en condiciones reglamentarias, dentro del plazo que en cada caso se fije, se procederá a la clausura del establecimiento, sin perjuicio de la aplicación de una nueva multa igual a la anterior.

En los casos de edificios destinados a viviendas colectivas o unifamiliares, se procederá a aplicar una nueva multa que duplicará la anterior, sin perjuicio de dar cumplimiento a los trabajos intimidados.

Artículo 70°: Escala de sanciones y multas a los Directores Técnicos:

a) Corresponde multa en efectivo que fija la Ordenanza Imposit. por:

Por incumplimiento a las disposiciones del Art.52° sobre presencia en Obra del Profesional.

Por infracciones no especificadas en este capítulo.

b) Corresponde suspensión provisoria:

Por incumplimiento a lo dispuesto por los Srt.43° y 44° sobre inscripciones.

Por inspección final no solicitada.

Cuando habiéndose impuesto una multa e intimado la ejecución de un trabajo, no se cumplido con lo ordenado. La suspensión se mantendrá durante el tiempo que el profesional demore el cumplimiento de lo dispuesto.

c) Corresponde suspensión por seis (6) meses:

En aquellos casos en que actuando el profesional como Director Técnico, no haya controlado debidamente al constructor.

d) Corresponde suspensión por un (1) años:

Por inexactitudes o datos falsas en la documentación destinada a un expedientillo de obra, o cuando en esta forma se procure evitar o disminuir el monto respectivo de los derechos de construcción.

Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expedientillo de obra como Director Técnico, no actúe como tal.

e) Corresponde suspensión por dos (2) años:

Cuando actuando el profesional como Director Técnico, se produzcan derrumbes totales o parciales imputables a la falta de control por parte del profesional.

En caso de intimaciones e infracciones reiteradas, aun habiéndose cumplido las penalidades impuestas.

f) Corresponde suspensión definitiva:

En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.

Cuando se compruebe falsificación de firma, falseamiento de hechos u otras infracciones de extrema gravedad

En casos de suspensiones reiteradas.

Artículo 71°: Escalas de multas y sanciones a los constructores o Empresas Constructoras:

a) Corresponde multa en efectivo que fija la Ordenanza Impositiva por:

Incumplimiento a las disposiciones de los Art.43° y 44°.

Falta de los letreros en obra o por colocación de letreros en obras o por colocación de letreros en condiciones antirreglamentarias.

b) Corresponde multa en efectivo que fija la Ordenanza Impositiva por:

Inexistencia de documentación en la obra.

Falta de cercos provisorios o por tenerlos en forma antirreglamentarias o en malas condiciones

3) Ocupación no autorizada de la vía pública.

4) Efectuar en la obra alteraciones no autorizadas y cuando no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art.18°

5) Emplear sistemas constructivos no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de esta ordenanza.

6) Por infracciones no especificadas en este capítulo

c) Corresponde multa en efectivo que fija la Ordenanza Impositiva:

Por no permitir el acceso a las obras de los inspectores o funcionarios municipales.

Introducir sin autorización previa, modificaciones a las estructuras resistentes.

Agregar a los materiales ligantes (cemento, cal, etc.) otros materiales (tierra, etc.) que puedan perjudicar su calidad.

d) Corresponde suspensión por seis (6) meses cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expedientillo de obra, se compruebe que no tiene a su cargo la construcción.

e) corresponde suspensión por dos (2) años:

Por derrumbes parciales o totales ocasionados por deficiencia de la construcción (uso de materiales no aprobados, por modificaciones de la estructura resistente, etc.).

Por intimaciones reiteradas.

f) Corresponde suspensión definitiva:

En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.

Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos u otras faltas de extrema gravedad.

En caso de suspensiones reiteradas.

Artículo 72°: Plazo para el pago de multas: Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el afectado.

Artículo 73°: Falta de pago de las multas: La falta de pago de las multas impuestas dentro del plazo fijado en el Art.72°, tiene los siguientes efectos en cada caso:

Al propietario: Se gestionara cobro de la multa por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor. Los derechos por servicios municipales (alumbrado, barrido, etc.) correspondientes a la propiedad afectada, no podrán ser abonados mientras no sean satisfecha la multa.

Al Director Técnico: El Director Técnico queda suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionarse el cobro de la misma por vía judicial, en cuyo caso los costos causídicos serán por cuenta del infractor.

Al Constructor: Cuando un constructor no ha abonado una multa dentro del plazo fijado en el Art.72°, se deducirá el importe de esta del depósito de garantía, quedando de hecho suspendido durante el tiempo que tate en completar el mismo. Cuando el monto de la multa sea superior a la cantidad depositada en garantía, podrá gestionarse por vía de apremio judicial el cobro de la diferencia, siendo por cuenta del infractor los gastos causídicos.

Artículo 74°: Efectos de las suspensiones: Las suspensiones aplicadas a Profesionales y Constructores, los inhabilita para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcciones, pudiendo sin embargo, continuar en la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. Esta aplicación de suspensión interrumpe el trámite de los expedientes en los que aquellos actúen, aún cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la sanción y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado. En estos casos el propietario deberá proponer nuevo profesional o constructor, según corresponda.

Artículo 75°: Autoridad que aplica las penalidades: las penalidades que establece esta ordenanza son aplicadas directamente por el señor intendente municipal, previo informe del señor jefe de obras públicas, quién en todos los casos informará por escrito detallando la penalidad impuesta y la causa que la motivó.

Artículo 76°: Recuso de apelación: Los afectados por penalidades impuestas por el señor Intendente Municipal podrán recurrir en apelación dentro de los diez (10) días de ser notificada la resolución de obras Públicas imponiendo la penalidad.

Artículo 77°: Iniciación de la denuncia por infracción: Las infracciones serán denunciadas por escrito y por los inspectores al jefe de Obras Públicas, debiendo en todos los casos formarse un expediente interno que posteriormente y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75° de esta ordenanza, será elevado al Intendente Municipal.

Artículo 78°: Registro de Infracciones: La dirección de Obras Públicas llevará un Registro de Infracciones en el que conste:

- 1) Nombre del profesional o Constructor en Infracción.
- 2) Penalidad aplicada.
- 3) Motivo.
- 4) Número del expedientillo de construcción y del expediente interno
- 5) Cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

Artículo 79°: Constancia de las infracciones en el expediente de construcción: En los mismo deberá dejarse constancia de todas las infracciones cometidas; estas constancias se anotarán en el espacio destinado a observaciones municipales, debiendo indicarse la penalidad impuesta.

CAPITULO V: DEL PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS

SECCION PRIMERA: DE LOS CERCOS PROVISORIOS Y LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

Artículo 80°: Obligación de colocar cercos provisorios: es obligatoria la colocación en toda la extensión del frente, de un cerco provisorio para la ejecución de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito.

El pago de los derechos de la ocupación de la vía pública serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Impositiva. Cuando los trabajos a ejecutarse fueran de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar cerco provisorio, siempre que a juicio de Obras Públicas las obras no ofrezcan peligro o incomodidad alguna para el tránsito.

Artículo 81°: Características de los cercos provisorios:

- a) **Materiales:** Los cercos provisorios deberán construirse en madera o con chapa de hierro galvanizado en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacia el exterior y evitar todo daño o incomodidad a los transeúntes.
- b) **Puertas:** Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia el interior del recinto, y deberán estar provistas de herrajes necesarios para cerrarlas durante la suspensión
- c) **Altura:** Será de dos (2) metros como mínimo.
- d) **Ubicación:** El cerco debe ubicarse a una distancia máxima de un (1) metro del cordón de la vereda:
- e) **Vereda:** Fuera del cerco provisorio, la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.

Artículo 82°: Retiro del cerco provisorio: El cerco provisorio debe ser retirado al efectuarse el revoque o revestimiento de la planta baja.

Artículo 83°: Ocupación de la vía pública con cerco provisorio debe ser normalmente: En caso justificado y a solicitud del interesado, Obras Públicas podrá autorizar la colocación del cerco durante mayor tiempo y a mayor distancia de la línea municipal que la que establece esta ordenanza, pero en ningún caso se podrá colocar a menor distancia de un metro del cordón de la vereda.

Artículo 84°: Prohibición de colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio: Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera del cerco provisorio.

Artículo 85°: Ocupación autorizada de la vía pública con materiales o maquinarias: La Dirección de Obras podrá acordar excepciones a lo indicado en el artículo anterior, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. Estas excepciones solo pueden acordarse durante el período máximo de 48 horas, debiendo abonarse previamente el derecho que establece la ordenanza impositiva, siendo este derecho renovable.

SECCION SEGUNDA: DE LOS LETRERO AL FRENTE DE LA OBRA

Artículo 86°: Obligación de colocar letreros al frente de las obras: Es obligatoria la colocación de un letrero de las características específicas en el artículo 87° de esta ordenanza al frente de toda obra en construcción o demolición. La falta de observancia a las disposiciones de este artículo, hará posible al constructor del pago de la multa que establece esta ordenanza.

Artículo 87°: Características de los letreros al frente de las obras:

- a) Dimensiones: 0,50 mt. Por 0,70 mt. Como mínimo.
- b) Leyendas obligatorias:
 - 1) Nombre del constructor o empresa constructora.
 - 2) Nombre del director técnico, si lo hubiera
 - 3) Domicilio de los anteriores
 - 4) Número de inscripción de los anteriores en los registros provinciales y municipales respectivos
 - 5) Número del respectivo permiso municipal de construcción
- c) Dibujos y leyendas admitidos pero no obligatorios:
 - 1) Objeto de la obra
 - 2) Nombre del propietario.
 - 3) Planos de la obra.
 - 4) Sus contratistas.

d) Colores obligatorios:

- 1) Letras negras.
- 2) Fondo gris.

Artículo 88°: letreros con leyendas en desacuerdo y proveedores: Pueden colocar se agregados al mismo letrero que forma el letrero al frente de la obra mientras no afecte las características de aquel, especialmente sus dimensiones mínimas, quedando sujeto al pago de los derechos establecidos en la ordenanza impositiva.

Artículo 89°: Letreros con leyendas en desacuerdo: En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de persona sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva, y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión. En estos casos se intimará de inmediato, acordándose un plazo de tres (3) días como máximo, sin perjuicio de aplicarse lo prescripto en el artículo 86°, segundo párrafo.

SECCION TERCERA: DE LOS ANDAMIOS

Artículo 90°: Generalidades sobre los andamios: Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios pesados suspendido para trabajos de revoques, pintura, limpieza o reparaciones, se podrá utilizar andamios livianos suspendidos.

Artículo 91°: Características de los andamios de madera:

a) Disposición y dimensiones mínimas:

- 1) Parantes de 7,5 cm. X 7,5 cm. De sección mínima, colocados a 3 metros de distancia máxima
- 2) Carreras, que ligen dichos parantes de 7,5 x 7,5 cm. De sección mínima por lo menos cada 2,50 mt. De altura.
- 3) Travesaños de 10x10 cm. O de 7,5x15 cm. Que ligen dichas carreras en sus cruces con los parantes, con los muros o con otra fila de parantes
- 4) Los tablones horizontales necesarios, de 5 cm. De espesor y de un ancho mínimo de 60 cm. Ligados por debajo de un travesaño clavado en el medio de su longitud.
- 5) Un tablón vertical en los bordes externos del piso de la tabla para impedir la caída de materiales.
- 6) Una barandilla formada por una alfajía, colocada a un metro de altura del piso e los tablones y clavado por el lado interno de los parantes.
- 7) Diagonales que ligen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.

b) Para la colocación de tipos especiales de andamios de madera se requerirá sean aprobados por la dirección de obras Públicas.

c) Uniones y empalmes:

- 1) Los parantes se enterrarán cincuenta ctms. 80,50 m⁹ descansando sobre una zapata de 0,10x0,50x7,5 ctms. Las carreras y los travesaños se unirán a los parantes por medio de alambres y flejes y tacos embulonados o clavados y atados o bien por medio de grampas especiales.
- 2) Los travesaños se fijarán a los muros por medio de cepos o cuños. El empalme de los parantes se efectuará al tope con una empatilladura de listones de un metro de largo, clavados y atados con flejes o alambres. También se podrán efectuar de costado con tacos embulonados y con ataduras de flejes o alambres o con abrazaderas especiales

Artículo 92°: Andamios tubulares: los elementos de estos andamios serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre si mediante grampas adecuados al sistema

Artículo 93°: Andamios suspendidos o volados: se permitirá los andamios suspendidos o volados sobre la vía pública siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesarias, debiendo ser metálicos sus tirantes de suspensión. Su altura mínima sobre la vereda será de 3 metros

Artículo 94°: Andamios especiales: Cuando se trate de levantar andamios especiales o andamios destinados a determinadas obras, como torres, cúpulas chimeneas, monumentos, el constructor deberá presenta para su aprobación planos de detalles y, si la Dirección de obras Públicas lo considera necesario, los cálculos correspondientes.

Artículo 95°: Escaleras de andamios: Los andamios deben tener fácil acceso mediante escaleras que rebasarán un metro de altura al sitio que alcancen. Sus apoyos serán firmes y no deslizables, y aún fijos si fuera necesario. Los escalones no pueden ser defectuosos; la distancia entre ellos no puede ser menor de 0,25 m. ni mayor de 0.35 m. debiendo estar sólidamente unidos a largueros de suficiente rigidez.

Artículo 96°: sobrecarga de andamios: La Carga de los andamios en general no sobrepasarán la quinta parte de la carga de rotura, los materiales se cargarán próximos a los travesaños y nunca en el medio de los tablones.

Artículo 97°: Montacargas en la vereda: En las construcciones de pisos altos, nuevos, sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y sus saliente sobre la línea de edificación, no será mayor que la permitida para

cercos provisorios. En cada caso deberá solicitarse en Obras Públicas un permiso especial y al acordarse, se establecerá el número máximo de días que podrá estar instalado. El permiso se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto si se comprobase que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público.

SECCION CUARTA: DE LAS ZONAS

Artículo 98°: De la división en zonas de edificación: establézcanse las siguientes zonas:

- a) Zona Primera Especial: se encuentran comprendidas en la zona primera Especial todos los lotes con frente a ambas aceras de las calles: avda. Gral. San Martín, desde 25 de mayo hasta el encuentro de la calle Viamonte y Laprida; Rivadavia, Zapiola, Dorrego, Balcarce, Güemes y Arenales, desde Avda. San Martín a Avda. Alsina; Avda. General Belgrano, desde San Martín a Sarmiento; Avda. Alte. Brown, desde San Martín hasta el encuentro de las calles Juan Carlos Boer y Avellaneda en sus cuatro esquinas; Olascoaga y Laprida, desde San Martín a Venezuela; Alvarado, Necochea, Pringles, Rondeau, Alvear y las Heras, desde San Martín hasta Mitre; Avda. Gral. Paz y Avda. Gral. Lavalle, desde Avda. San Martín hasta Gral. Roca; Olavarría y Viamonte, desde Avda. San Martín hasta Sgto. Cabral, y asimismo los frentes de las calles mitre y Alsina que dan a las plazas Mitre y Alsina
 - 1) Los propietarios de los lotes correspondientes a la Zona Primera especial, no podrán construir edificios de una sola planta, los que deberán ser, por lo menos, de dos plantas y un mínimo de 7,50 mts. De altura.
 - 2) En este mismo perímetro de la ciudad tampoco se permitirá las refacciones de los existentes sino, únicamente, las que excedan del treinta por ciento (30%) del valor de la propiedad, cuyo valor será establecido por la oficina de Obras Públicas, y mientras respondan a un estilo definido, sean de buen gusto y no afecten a la estética a juicio de Obras Públicas.
- b) Primera Categoría: Están comprendidas las propiedades y terrenos ubicados dentro del radio siguiente: Avda. Alte. Brown desde Avellaneda a Ameguiño; Avda. Lavalle desde Roca a Quirno Costa; Sarmiento a Bdo. De Irigoyen; Las Heras, Alvear, Rondeau, desde Mitre a Roca respectivamente; Gral. Roca desde Rondeau a Avda. General Lavalle; Carlos Pellegrini desde Alvear, a Avda. Gral. Lavalle; Edison desde Avda. Gral. Paz a Avda. Gral. Lavalle; Santos Plaza desde Lavalle a Olavarría; Las Heras y Alvear desde Carlos Pellegrini a Roca; Olavarría desde Santos Plaza a Sgto. Cabral; Rafael Hernández desde Lavalle a Olavarría; Sgto. Cabral desde La Valle a Mariano Moreno; Avda. San Martín desde Viamonte hasta el encuentro de Alberti y

Matheu; Mitre desde 25 de Mayo a la Avda. Gral. Paz; Avda. Alsina desde 25 de Mayo a Avda. Gral. Belgrano; Avda. Venezuela desde Alte. Brown a Rodríguez Peña; Sarmiento desde 25 de Mayo a la Avda. Alte. Brown; Ignacio Rivas desde Avenida Alte. Brown a Passo; Avellaneda desde Guemes a Alte. Brown; Juan Carlos Boer desde Alte. Brown a Olascoaga; Urquiza desde Arenales a Alte. Brown; Passo desde San Martín a Ignacio Rivas; Laprida desde Venezuela a Ignacio Rivas; Olascoaga desde Venezuela a Juan Carlos Boer; Arenales desde Alsina a Urquiza; Guemes desde Alsina a Avellaneda, Balcarce, Dorrego, Zapiola, 25 de Mayo desde Alsina a Sarmiento; Rivadavia desde Alsina a Avellaneda Avda. 25 de Mayo desde Mitre a Roca; además comprenderán: en localidad de Urdampilleta los terrenos que dan frente a las siguientes calles: 10,12,14 y 16 desde calle 5 (circunvalación) hasta la calle 11; calles 18,20 y 22 desde la calle 5 hasta la calle 11. Calles 5,7,9 y 11 desde la calle 10 a 24; todas estas calles corresponden a la sección "B", Circunscripción IX, s/catastro En la localidad de Pirovano; Avda. Rodolfo Pirovano, calles 7 y 13 desde la calle 2 hasta la calle 8; calles 2,4,6 Avda. B y calle 8 desde la calle 5 hasta la calle 15; Diagonal 9 Sub desde la calle 5 a la Plaza Pirovano; Diagonal 9 este desde la Plaza Pirovano hasta la calle 15

- c) Segunda Categoría: Comprende la extensión de la ciudad o ejido de Bolívar que no esté indicada en la Primera Zona Especial y Primera Categoría, además los no indicados en las localidades de Urdampilleta y Pirovano.

SECCION QUINTA: DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 99°: Precauciones generales en las demoliciones: Las demoliciones deberán ejecutarse en tal forma que eviten perjuicio en edificaciones linderas y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública fuera del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el Art. 80° de esta Ordenanza; el constructor responsable de la demolición ejecutará por su cuenta los apuntalamientos que sean necesarios y tomará las medidas de precaución aconsejables. Obras Publicas podrá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviese expresamente determinada en esta Ordenanza.

Artículo 100°: Demoliciones peligrosas: El constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de la obra personas que avisen el peligro a los transeúntes.

Artículo 101°: Demoliciones en bloques: Se prohíbe arrojar escombros o materiales desde una altura mayor de cuatro metros (4 m) La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques con excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas para

no ocasionarles perjuicios

Artículo 102°: Puntales de seguridad: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, esto se apoyaran en zapatas enterradas por lo menos cincuenta centímetros (0,50 m) El pie del puntal se colocará de modo que no obstaculice el tránsito y distará no menos de un metro (1 m) del borde exterior del pavimento de la calzada.

Artículo 103°: Demolición de muros medianeros: Para demoler una pared divisora, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva amachimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar, y solo de dos metros de alto en los patios.

Artículo 104°: aislamiento del polvo en las demoliciones: Dentro de la Zona Primera Especial y Primera Categoría, no se podrán iniciar las demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable; fuera de estas zonas obras públicas podrá exigir ese requisito en los casos que lo considere necesario para evitar las molestias que se originan a la vecindad.

Artículo 105°: Retiro de materiales y limpieza de las fincas linderas: Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hubieran caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

Artículo 106°: Limpieza de la vía pública: Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

Artículo 107°: Riego obligatorio en las demoliciones: Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador, para evitar el levantamiento de polvo.

Artículo 108°: Molienda de ladrillos en las obras: Dentro de la zona primera Especial y Primera Categoría, queda prohibida la molienda de ladrillos en las obras de demolición.

Artículo 109°: Chapas, marcas y soportes aplicados en obras a demoler:

- a) Si la demolición afectara chapas de nomenclatura de calles u otra señal de carácter público, el constructor deberá:
 - 1) Conservar en buen estado las mismas, colocándola en lugar bien visible mientras dure la demolición
 - 2) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
 - 3) Entregarlas a la autoridad respetiva si no edificara de inmediato.
- b) Se la demolición afectara a marcas de nivelación (puntos fijos de la república) soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables u otros servicios pú-

blicos, le constructor deberá dar aviso con anticipación de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

Artículo 110°: 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 y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada; en aquellos casos que no se ha tramitado un permiso de obra nueva, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza relativa a cercos y veredas.

Artículo 111°: Demoliciones paralizadas: Cuando una demolición haya quedado suspendida más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares de muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación. Cuando una demolición lleve tres meses de paralización, la Dirección de Obras Públicas exigirá de inmediato en cumplimiento de las disposiciones referentes a cercos y veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesarias. En caso contrario podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.

Artículo 112°: Prohibición de demoliciones: La Dirección de Obras Públicas no atenderá la solicitud para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción en edificios ubicados en las zonas Ira. Especial y Ira. Categoría, que no estén acompañadas de planos de la nueva construcción o ampliación, salvo en los casos que por razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.

SECCION SEXTA: DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

Artículo 113°: Rellenamiento de terrenos: Los terrenos bajos, pantanosos e inundables deberán ser rellenados por su propietario, de manera que alcancen el nivel que la Dirección de Obras Públicas fijará en cada caso, atendiendo razones técnicas, de salubridad y estética.

Artículo 114°: Ejecución del terraplamiento: El terraplamiento se efectuará por capas hasta una altura que por la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo; se ejecutará de modo que el suelo sea uniforme y no se permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento en los terrenos linderos. Si el terraplamiento se ejecutara en contando con la edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.

Artículo 115°: Infracción a las disposiciones sobre terraplamiento de terrenos: Las disposiciones de esta Ordenanza en los referente al terraplamiento de

terrenos, deberá cumplirse dentro del plazo de un año de promulgada. Las infracciones harán posible al propietario de los terrenos afectados de la aplicación de las multas que establece el artículo 67° de esta ordenanza, sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y por cuenta del propietario.

Artículo 116°: Ejecución de terraplén por administración: La municipalidad podrá disponer el terraplén de los terrenos por cuenta de los propietarios, en los siguientes casos:

- a) Ha pedido del propietario del terreno.
- b) En caso de infracción a las disposiciones de los art. 113° y 114°
- c) El costo de los materiales o elementos necesarios para relleno de terreno será fijado por el D. Ejecutivo

Artículo 117°: Ejecución de los desmontes: Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel a fijar por la Dirección de Obras Públicas, la cuál podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando por razones técnicas lo estime necesario. El propietario que proceda a desmontar por razones de proyecto o con venencia el terreno natural, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizarla estabilidad de los muros medianeros y existentes. El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

Artículo 118°: Excavaciones que afecten a linderos o a la vía pública: Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de los costados de la excavación. No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional matriculado; se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad puede ser afectada por una excavación. Los paramentos verticales de las excavaciones, distarán de los muros próximos por lo menos una medida igual a la diferencia de nivel entre la base del cimientado de estos muros y el fondo de la excavación o sótano que se efectúe.

Artículo 119°: Excavaciones peligrosas: Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimientado en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan y asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes, propios o medianeros, antes de practicar la excavación.

Artículo 120°: Protección contra accidentes de excavaciones: A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o cercos. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la Dirección de Obras Públicas en lados no

adyacentes a la vía pública; además se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

Artículo 121°: Materiales provenientes de excavaciones: Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierras y materiales provenientes de excavaciones.

SECCION SEPTIMA: DE LA LINEA, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS

Artículo 122°: Fijación de la línea municipal de edificación: La línea municipal de edificación será fijada por la oficina de Obras Públicas dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de otorgado el permiso de construcción. Las observaciones a la línea otorgada deben ser hechas por escrito por el constructor o el director técnico, dentro de los tres (3) días hábiles de ser otorgado.

Artículo 123°: Fijación del nivel: En las calles pavimentadas, el nivel de los terrenos o del piso bajo de los edificios será el del pavimento, más el suplemento que corresponda a la vereda y a los escalones de acceso al edificio, en caso que existieran. La nivelación del terreno de la planta baja se efectuará en forma que asegure el desagüe a la vía pública, no pudiendo encontrarse el piso bajo a menos de 0,15 mt. Sobre el cordón del pavimento.

Artículo 124°: Ochavas: Fijase como línea de edificación en las calles y pasajes las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Cuando el ángulo sea superior a 135° se suprimirá la ochava; las ochavas tendrán 3 mts. Como mínimo.

Artículo 125°: Ochavas curvas: En todos los casos que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman la esquina, la parte más saliente de la curva, será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

SECCION OCTAVA: DE LA CIMENTACION

Artículo 126°: Suelos para cimentar: Se consideran suelos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando este debidamente encajonada y siempre que formen capa de suficiente espesor a juicio de la Dirección de Obras Públicas; este espesor nunca será inferior a un metro (1 m) 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 medidas técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.

Artículo 127°: Generalidades sobre cimientos: Las bases de cimentación deberán ser dimensionadas en tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. No es obligatorio construir el cimiento de los muros cuando coincidan con puertas de luz igual o mayor de tres metros. Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillo de cal, zapatas o vigas de hormigón armado, no admitiéndose el uso de bloques huecos.

Artículo 128°: Profundidad mínima de cimientos:

- a) En muros de fachada principal y bases de estructuras ubicados sobre la línea municipal: un metro medido sobre el nivel del cordón
- b) Los muros medianeros y de fachada secundaria: Un metro medido desde el plano inferior del contra piso adyacente más bajo.
- c) En muros interiores: sesenta centímetros medidos desde el plano inferior del contra piso adyacente más bajo
- d) La Dirección de Obras Públicas podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad en aquellos casos en que la naturaleza del suelo (sub-suelo) a la profundidad fijada en este Art. Para la cimentación sea inapta para soportar cargas, siéndolo en cambio la capa superior. En ningún caso la profundidad de la zapata de fundación podrá ser inferior a cuarenta ctms. 80,40 m9 bajo el nivel de la vereda para los muros de fachada y medianero y de treinta ctms (0, 30 m.) bajo el nivel del terreno natural para los muros y tabiques interiores y fachadas secundarias.

Artículo 129°: Dimensiones mínimas de los cimientos: Las bases de cimentación de muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zapatas necesarias para que la presión por ellos transmitidas al terreno de fundación no exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos. Las zapatas se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo ordinario. Cuando se emplea el hormigón simple, las capas de este tendrán veinte ctms. (0,20 m) de espesor mínimo y si hubiera que ensancharla, se dará a los taludes una inclinación de sesenta grados (60°) sobre la horizontal. Todo cimiento tendrá un espesor superior por lo menos en medio ladrillo al del muro y tabique que descansa sobre él. En ningún caso la altura del cimiento podrá ser inferior a 0,10 m.

Artículo 130°: Perfil de los cimientos sobre la línea municipal: Las arpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad fuera de la línea municipal hasta cuatro metros contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

Artículo 131°: Bases de fundación próximas a sótanos: Se tomará en cuenta la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a excavaciones o sótanos. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles; esta obligación podrá ser reemplazada por las obras capaces de resistir el empuje.

Artículo 132°: Cimentaciones especiales: Las fundaciones especiales que se ejecuten para terrenos comprensibles deberán en cada caso someterse a la aprobación de Obras Públicas.

SECCION NOVENA: DE LAS FACHADAS

Artículo 133°: Composición arquitectónica de las fachadas: El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre, en cuanto no se oponga al decorado, a la estética y a las reglas del arte. La Dirección de Obras Públicas podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusen un evidente desacuerdo con las leyes arquitectónicas.

Artículo 134°: Fachada principal detrás de la línea municipal: Se permitirá que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea municipal, sea para construir cuerpos salientes, o por que medien razones de estética y decoración, debiendo en todos casos la línea exterior del muro ser paralela a la línea municipal. Cuando dicha línea exterior se proyecte oblicua a la línea municipal, se deberá construir cerco o verja.

Artículo 135°: Revoque obligatorio de la fachada: Es obligatorio el revoque que de la fachada de los edificios sobre la vías pública y visibles desde ella en las zonas primera Especial, Primera Categoría y segunda Categoría, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial, se oponga a ello; en este caso, los materiales empleados en el muro de fachada deberán proteger a este contra los agentes atmosféricos.

Artículo 136°: Revoque de paredes medianeras visibles desde la vía pública: Las partes de paredes divisorias de edificios vecinos que quedaran aparentes al construir dentro de la línea municipal, deberán revocarse con igual material que si frente, haciendo desaparecer las sinuosidades de los techos vecinos

Artículo 137°: Pintura de fachadas y paredes medianeras visibles desde la vía pública: Queda prohibido pintar o blanquear de blanco las fachadas de los edificios, debiendo hacerlo siempre de color, con tintas atenuadas. Las paredes medianeras visibles desde la calle no podrán pintarse de negro.

Artículo 138°: Línea divisoria de fachadas Linderas: En toda fachadas se señalará con exactitud la línea divisoria con las propiedades linderas, permitiéndose perfilarlas cornisas siempre que el miembro inferior de estas se encuentre a 2 mts. De altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

Artículo 139°: Conducto sobre la fachada principal: Los caños de ventilación de las cloacas o cualquier otro conducto no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales ni serán visibles desde la vía pública. Los conductos siempre

se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

Artículo 140°: Cajas embutidas en los muros de fachadas y medianeras visibles desde la vía pública: sobre la fachada principal no podrán colocarse las cajas de conexión.

Artículo 141°: Agregados a las fachadas y muros medianeros visibles desde la vía pública: Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas de negocios o particulares, defensas o barrote que puedan ofrecer peligro al público; la colocación o instalación de agregados se permitirá cuando no afecte la composición arquitectónica de edificio y la estética del lugar. En las fachadas principales no podrán colocarse aparejos, mensuales, guinches u otros dispositivos destinados a realizar mudanza sobre la vía pública; se podrá permitir que los dispositivos para mudanzas, sean previstos en la fachada sobre la vía pública, cuando considere prácticamente imposible su proyecto al interior del edificio por las exiguas medidas del terreno y, en el caso, estos sistemas serán móviles, plegados o corredizos, de modo que luego de usarlos queden ocultos de toda visual. Estos aparatos constarán en los planos de fachada sometidos a aprobación.

Artículo 142°: Salientes en las fachadas: Balcones, marquesinas, cornisa:

- a) En los primeros tres metros de altura del piso bajo: Solo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la línea municipal “ Umbrales, antepechos, balcones y vitrinas, en no más de 0,02 mts. Siempre que se redondeen las aristas”.
- b) Pasando los primeros tres metros de altura del piso bajo:
 - 1) **BALCONES**
 - a) los balcones abiertos o cerrados no podrán sobresalir más de 1,30 mts. de la línea municipal
 - b) Los balcones abiertos o cerrados no podrán llegar a menos de 0,60 mts. de la línea medianera
 - c) La superficie máxima de los balcones cerrados no puede ser mayor a tres quintos del producto de la longitud total del frente por la saliente máxima admitida por ellos.
 - d) Las barandas o antepechos tendrán una altura mayor de 0.90 mts medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de madera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos resguarden de todo peligro
 - e) A los efectos de mantener la integridad de las arboledas, obras públicas podrán reducir las salientes que correspondan a los pisos altos.
 - f) Balcones en las ochavas: En los edificios que formen esquina podrá permitirse que los pisos avancen sobre la línea de la ochava, formando balcón cerrado o abierto, hasta un saliente máximo del vértice de la líneas municipales
 - 2) **MARQUESINAS Y ALEROS:**

- a) El saliente de las marquesinas y aleros no podrá ser mayor de tres metros en las avenidas y de dos metros en las calles.
 - b) Como caso de excepción Obras Públicas podrá autorizar que las marquesinas y aleros lleguen hasta el cordón de la calzada. En estos casos la arista exterior e inferior de la marquesina o alero distará no menos de 3 mts. Del nivel de la vereda.
 - c) Las marquesinas o aleros pueden ser traslúcidos, en cuyo caso los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.
- 3) CORNISAS:
- a) Las cornisas podrán perfilarse rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de dos metros de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

Artículo 143°: Toldos al frente de los edificios: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2,20 mts. Sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y sus salientes podrán alcanzar un metro dentro del cordón de la vereda; las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta dos metros de la vereda. Cuando tuvieran soportes estos serán colocados en las mismas distancias debiendo ser desmontables a fin de que puedan ser retirados cuando se recoja el toldo. Cuando existan árboles se colocarán los toldos y sus soportes en forma de que no alcancen a los troncos; no podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas. Los toldos deben desarmarse por completo cuando lo exija la municipalidad. Los letreros de anuncios permanentes en material rígido aplicados a toldos, solo se permitirán paralelos a la línea de edificación.

SECCION DECIMA: DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 144°: Altura máxima de las fachadas: La altura máxima de los muros de fachada de los edificios será el que resulte de multiplicar por 1,60 mt. El ancho de la calle correspondiente a su frente (distancia entre líneas de edificación municipal).

Artículo 145°: Altura máxima de las fachadas en las esquinas: En las esquinas la altura máxima de fachadas será el que corresponda a la calle más ancha.

Artículo 146°: Altura máxima en construcciones retiradas de la línea municipal de construcción:

- a) las construcciones retiradas de la línea municipal podrán elevarse sobre la altura máxima de la fachada en no más del tercio de esa altura máxima, no pudiendo sobresalir de un plano que arrancando de la línea superior de dicha altura máxima forme un ángulo de sesenta (60) grados hacia el interior de la propiedad con el plano horizontal.

- b) Plano límite: Se denomina plano límite al plano horizontal que limita todas las construcciones sobre el terreno y que estará trazado a una altura sobre la vereda, igual a la altura máxima de la fachada fijada en el art. 144° más un tercio de la misma.
- c) Sobre el plano límite podrán construirse casillas para las maquinarias de los ascensores, salida de escaleras, tanques y ornamentos.
- d) Techos inclinados: Sobre la altura máxima de las fachadas podrán construirse techos inclinados, siempre que estén cubiertos de pizarras de un perfil determinado por un arco de circunferencia de un radio igual al tercio del ancho de la calle, con una abertura angular de 30°, y cuyo centro está situado en una recta perpendicular al plano municipal, siendo la curva tangente a este plano. Este arco se prolongará en su parte superior mediante una tangente al mismo, que estará inclinado 60° con respecto a la horizontal. Dicho perfil no podrá exceder en altura a la determinada por el plano límite.

Artículo 147°: Construcciones sobre la altura máxima de la fachada:

- a) Cuerpos salientes: Sobre la altura máxima de las fachadas, podrá elevarse en el mismo plano, uno o más cuerpos salientes, cuyo ancho total no exceda del tercio del ancho del frente. La suma del ancho total de los cuerpos salientes y de las lucarnas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada. Estos cuerpos salientes no podrán exceder en altura el plano límite.
- b) Cúpulas, pináculos, flechas y minaretes: Sobre los cuerpos salientes determinados en el Inc. a) de este artículo, solo podrán construirse cúpulas, pináculos, flechas, minaretes u otros motivos puramente decorativos y que no podrán ser locales habitables la altura de estos motivos decorativos no podrá ser mayor del tercio de la altura de la fachada
- c) Chimeneas: Obras Públicas podrá autorizar la construcción de chimeneas y conductos de cualquier altura mientras no causen perjuicios al vecindario y sean tratados arquitectónicamente.
- d) Exceptuase de las disposiciones sobre altura máxima de fachadas a los templos.

SECCION UNDECIMA: DE LOS LOCALES

Artículo 148°: Clasificación de los locales: Clasifícase los locales en la siguiente forma:

- a) PRIMERA CLASE (habitables)
Dormitorios principales y secundarios, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, comedores principales, salones de billar, salones de

juegos infantiles, living-room, hall y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase.

b) SEGUNDA CLASE (dependencias)

Cocinas, antecocinas, comedor diario, despensas, cuartos de baño retretes, cuartos de costura, cuartos de planchar, guardarropas o vestuarios colectivos, lavaderos, habitaciones de servicio, guardacoches particulares, vestuarios privados.

c) TERCERA CLASE (trabajo)

Locales para negocio o industria, mercados, depósitos en general

d) CUARTA CLASE (transitorios y auxiliares)

Porterías, pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas hall menor de 8 mt²., escaleras principales que sirvan de unidad funcional con ascensor, escaleras secundarias, guardarropas, cuarto ropero anexo dormitorio, tocadores, depósitos familiares no comerciales ni industriales; salas de cirugía, salas de rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados, locales para grabación de discos y control de grabaciones.

e) QUINTA CLASE

Garajes colectivos o individuales.

Artículo 149°: Atribución de Obras Públicas para clasificar locales: La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no de la que arbitrariamente pudiera ser consignada en sus planos. La Dirección de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogías en alguna de las categorías fijadas en el Art. 148° sobre la clasificación de los locales, cualquier local no incluido en dicho artículo. Obras Públicas podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Artículo 150°: Altura mínima de los locales:

a) LOCALES DE PRIMERA CLASE (habitables)

1) En sótanos y semi-sótanos.

A. Altura libre mínima: 2,80 mts.

B. El dintel de las aberturas de iluminación y ventilación debe estar a no menos de un metro (1 m) del nivel de la vereda o patio adyacente.

Entiéndase por sótano a todo local cuya altura esté más de la mitad por debajo del nivel de un patio o fondo en planta baja o acera adyacente

Semisótano: a todo el local que sobresalga como mínimo la mitad de su altura del nivel de un patio o fondo en planta baja o acera adyacente

2) En planta baja, primer piso y siguientes:

A. Altura libre mínima: 2,70 mts. Podrá permitirse la reducción de esta altura hasta un mínimo de 2,40 mts. Siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-Aislar térmicamente el último piso hasta obtener un coeficiente de conductibilidad térmica total que no sea superior a 0,80 calorías hora por metro cuadrado y por grado centígrado.

-Aislar acústicamente los pisos.

-El área mínima de los vanos de iluminación será: " $i = AX$ "

donde: i = al área mínima de los vanos de iluminación.

A = al área libre de la planta del local.

X = al valor dependiente de la ubicación del vano y la altura del local, según el siguiente cuadro

PATIO INTERIOR			PATIO EXTERIOR	
Con Saliente	Sin Saliente		Con Saliente	Sin Saliente
2,70	0,17	0,22	0,14	0,17
2,60	0,20	0,25	0,16	0,20
2,50	0,23	0,28	0,18	0,23
2,40	0,25	0,30	0,20	0,25

El área mínima de ventilación será de 2/3 del valor resultante de i , al que se refiere el apartado anterior.

Al adoptar una medida inferior a 2,70 mts. De altura para los locales a que hace referencia este inciso, se aclarará en los planos las medidas a tomar para satisfacer la iluminación y ventilación de los mismos

3) En entrepisos: Altura mínima 2,20 mts. entiéndase por entrepiso el piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y donde de este; la ubicación de los locales habitable o de trabajo en tales niveles, estarán condicionadas a las medidas que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural.

b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE (dependencias)

Altura libre mínima: 2,40 mts.

c) LOCALES DE TERCERA CLASE (trabajo)

1) En planta baja, primer piso y siguientes:

A. En locales hasta 25 m². Altura libre mínima 2,70 mts.

B. En locales hasta 75 m². Altura libre mínima 3,00 mts.

C. En locales de 75 a 200 m². Altura libre mínima 3,50 mts.

D. Locales de más de 200 m². Altura libre mínima 4,00 mts.

d) LOCALES DE CUARTA CLASE (auxiliares o transitorios)

Altura libre mínima: 2,30 mts.

e) LOCALES DE QUINTA CLASE (garajes colectivos o individuales)

Garajes con hasta 4 vehículos: altura mínima 2,00 mts.

Garajes con hasta 15 vehículos: altura libre mínima 2,40 mts

Garajes con hasta 25 vehículos: altura libre mínima 2,80 mts

Garajes con hasta 50 vehículos: altura libre mínima 3,30 mts

Garajes con más de 50 vehículos: altura libre mínima 3,50 mts

Artículo 151°: Forma de medir la altura libre: La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminado; en casos de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que las dos terceras partes del local y las vigas dejarán una altura libre mínima de 2.30 mts.

Artículo 152°: Superficie y lados mínimos de locales de primera clase (habitables)

- a) En cada unidad locativa que tuviera un solo local de primera clase (habitable) este no tendrá lados menores de tres mts. Y su área mínima será de 12 m²; si hubiera más de un local de primera clase, un dormitorio principal deberá tener como mínimo 12 m². Y no tendrá lados menores de tres mts. Y los otros un área no inferior a 6 m². Y no menor de dos mts. De lado en cualquier reacción de la superficie computable. Tratándose de ambientes combinados de primera clase (habitables) deberán tener por lo menos 16 m² se podrá computar para la superficie del dormitorio de 12 m². El área ocupada por el placar o placares que den hacia el mismo.

Estas dimensiones podrán reducirse a 9 m². Y lado mínimo de 2,80 mts. Para viviendas tipo económicas que no superen los 60 m². De superficie cubierta

b) Áreas y lados mínimos de locales de segunda clase:

Los locales de cocina tendrán un área mínima de 4 m². Y un lado mínimo de 1,50 mts. Los baños y retretes tendrán área y lados mínimos de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 1 m². Y 0,90 respectivamente.

- c) Anchos de entrada pasajes generales o públicos, corredores o pasillos cubiertos, deberán tener en cualquier dirección un ancho libre no menor a 1 metro, cuando en esta Ordenanza no fije una medida determinada.

Artículo 153°: Ventilación e iluminación de los locales:

- a) Locales de Primera clase (habitables): deben ser ventilados e iluminados por patios de primera clase.
- b) Locales de Segunda clase (dependencias): Con excepción de baños y retretes deben ser ventilados e iluminados por patios de segunda clase
- c) Locales de Tercera clase (trabajo): Pueden ser iluminados en alguna de las siguientes formas:
- A. Mediante patios de primera clase y su correspondiente aire y luz

- B. Mediante patios de segunda clase o su correspondiente aire y luz complementados por claraboyas o banderolas; la superficie de iluminación lateral y cenital no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.
 - C. Mediante claraboyas y banderolas, la superficie de iluminación no será inferior a la sexta parte de la superficie del local. En los locales para negocios la iluminación sobre la vía pública se computará por encima de los 2 mts. Del solado del local que se considere. Para la ventilación de los locales de trabajo, se deberá poder abrir en forma graduable y por mecanismos, por lo menos un tercio del área requerida para la iluminación.
- d) Baños y retretes: La ventilación de baños y retretes puede realizarse por conducto que llenen las siguientes características:
- A. El conducto será de una sección transversal mínima de 0,25 m². Será vertical o inclinado a no más de 45° respecto a la vertical y solo puede servir a un local. En caso de ventilar a más de un local deberá agregarse 0,12 m². Por cada unidad agregada y se elevará a un altura superior a 0,50 mts. Por encima de tubos y azoteas.
 - B. La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área libre mínima no menor de la sección transversal del conducto, y se ubicará en el tercio superior del local.
 - C. El tramo que conecta la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal de longitud no mayor de 1,50 mts.
 - D. Los baños o retretes del piso más alto se podrán ventilar desde el techo mediante claraboya; esta tendrán una abertura mínima de ½ m². Y área de ventilación por ventanillas regulables de no menos de un octavo metro cuadrado total, ubicados en sus caras verticales. En caso de existir más de una baño o retrete, la claraboya común se dimensionará con un aumento de un quinto de la exigidas más arriba por cada local suplementario
- e) Distancia máxima de un vano de ventilación e iluminación:
- 1) En locales de primera clase (habitables), segunda clase (dependencias, excepto escaleras): 7,00 metros.
 - 2) En locales de tercera clase (trabajo): cualquier punto del local distará como máximo, en horizontal, 10 mt. De la proyección sobre el solado de cualquier vano de iluminación ubicado sobre la vía pública, patio de primera o segunda categoría o su correspondiente aire y luz.
- f) La iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos, deberán ser alumbradas con un rendimiento mínimo de 5 Wts. Por m². De piso. El alumbrado será independiente de las instalaciones de los de-

partamentos de deberá colocarse un mecanismo automático que permita comandarlo desde la entrada principal de cada departamento.

Artículo 154°: Iluminación y ventilación a la vía pública: Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación por la vía pública, con excepción de aquellos en los que ejerzan industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las cocinas instaladas al frente en subsuelos o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle siempre que el local este provisto de una campana y caño o chimenea de inspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

Artículo 155°: aberturas próximas al eje medianero: Las aberturas desinadas a la ventilación e iluminación que permitan vistas directas a terrenos colindantes, aún cuando los terrenos vecinos fueran del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el Art. 156° sobre intercepción de vistas. Las aberturas de costados u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 mt. De la medianera.

Artículo 156°: Intercepción de vistas: En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas, o cualquier obra que permita el acceso de personas a distancia menor de tres metros del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior de 1,60 mt. Medidos sobe el solar.

Artículo 157°: Ventilación por galería: La ventilación de los locales deberá ser efectuada en la forma más directa posible y cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías o marquesinas, estas no deben impedir el fácil acceso del aire y la luz, quedando terminantemente prohibido cerrar lateralmente dichas galerías no podrá ser en ningún caso mayor de dos metros. En las zonas rurales el ancho máximo queda librado al criterio de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 158°: Ventilación de edificios que se amplíen o refeccionen: La Dirección de Obras Públicas podrá permitir la refección o reparación de poca importancia en edificios existentes, cuya iluminación y ventilación no se ajuste a las disposiciones de esta Ordenanza pero siempre qué, a su juicio las condiciones de iluminación y ventilación de los locales sean satisfactorios y no se disminuya la superficie de los patios existentes, cuando se trate de refecciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a esta Ordenanza, en lo referente a ventilación.

Artículo 159°: Patios cubiertos con claraboyas: Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrio los patios reglamentarios indicados en esta Ordenanza, aunque aquellas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.

Artículo 160°: 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 metros (2m).

SECCION DUODECIMA: DE LOS PATIOS

Artículo 161°: Superficie libre mínima libre de edificación:

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

I. En terrenos que no formen esquina.

- 1) Edificios hasta un piso alto: Zona Ira.Esp. Ira.Cat. 2da.Cat

- | | | | |
|--|-----|-----|-----|
| a) En terrenos cuya superficie no exceda de 200 m ² | 8% | 10% | 14% |
| b) En terrenos cuya superficie exceda de 200 m ² | 10% | 12% | 14% |

- 2) En edificios de más de un piso alto. Las escalas se aumentarán en 1% por cada piso a partir del segundo inclusivo

II. En terrenos esquineros

- 1) Edificios hasta un piso alto: Zona Ira.Esp Ira.Cat. 2da.Cat

- | | | | |
|---|----|----|-----|
| a) En terrenos cuyos frentes no excedan de 10m | 6% | 7% | 10% |
| b) En terrenos uno de cuyos frentes exceda de 10m | 7% | 8% | 10% |

- 2) En edificios de más de un piso alto, las escalas anteriores se aumentarán un ½% por cada piso a partir del segundo inclusive

- b) En edificios de departamentos; Cada uno de los departamentos deberá tener individualmente la superficie mínima libre de edificación que le corresponda por sus dimensiones y ubicaciones de acuerdo a lo especificado en el Inc. a) de este Art. En ningún caso la superficie de un departamento podrá suponerse menor de 100 m².; el porcentaje a la superficie total del terreno de acuerdo a lo especificado en el Inc. a) de este Art. A los efectos de la aplicación de este inciso, entiéndase por edificio de departamentos a aquel que conste de más de dos unidades locativas independientes (habitación, baño, cocina) con acceso directo o mediante corredores a cajas de escaleras o ascensores. Obras Públicas puede presuponer la futura independización de dos o más unidades locativas que accidentalmente se encuentren en comunicación.

- c) En edificios destinados a locales de trabajo y de negocio, teatro cines y depósitos en general: Las superficies mínimas libres de edificación es la que resulte de la suma de las superficies parciales de los patios necesarios para ventilar e iluminar sus diversos ambientes de acuerdo a lo especificado en el Art. 153°, Inc. c) de esta Ordenanza.

- d) En edificios destinados a fines distintos: En aquellos casos de edificios de varios pisos destinados a finalidades distintas, la superficie

libre de edificación se computará individualmente por cada piso de acuerdo a las prescripciones de los incisos anteriores de este artículo.

- e) Como superficie libre de edificación, no debe computarse los pasajes de acceso a departamentos ni los patios de dimensiones menores a las fijadas en el Art. 162°:
- f) Cuando un proyecto no se ajuste a las disposiciones de este Art. Pero el cociente resultante de dividir la superficie cubierta total del edificio por el área del predio en que se ubica, sea igual y menor que nueve, será sometido a consideración especial por la Dirección de Obras Públicas, teniéndose en cuenta las ventajas urbanísticas resultantes de la edificación. No se considerará a los efectos del cómputo de la superficie cubierta, las destinadas a estacionamiento o depósito de vehículos.

Artículo 162°: Superficie y dimensión mínima de los patios:

a) Patios de Primera Clase

- 1) Superficie mínima: 10 m²
- 2) Dimensión mínima en las zonas Primera Especial y Primera Cat.
 - a) Para patios cerrados por sus cuatro lados, el ancho entre muros será de 2,50 mt. Más 0,15 mt. Por cada metro de altura que exceda de 10 mt. De cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.
 - b) Para patios abiertos en un lado, el ancho entre muros será de 2,10 mt. Más 0,20 mt. Por cada metro de altura que exceda de 10 mt. De la cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.
 - c) Para patios abiertos en dos lados opuestos, el ancho entre muros será de 1,90 mt. Más 0,18 mt. Por cada metro de altura que exceda a 10 mt. La cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.
- 3) En la zona de segunda categoría:
 - a) El ancho libre entre muros será de 2,80 mt. Más 0,17 por cada metro de altura que exceda de 10 mt. La cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.
 - b) Para patios abiertos a un lado, el ancho entre muros será de 2,40 mt. Más 0,22 mt. Por cada metro de altura que exceda de 10 mt. La cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.
 - c) Para patios abiertos en dos lados opuestos, el ancho entre muros será de 2,20 mt. Más 0,20 mt. Por cada metro de altura que exceda de 10 mt. La cota del respectivo patio con respecto a la cota de la vereda.

b) Patios de Segunda Clase

- 1) Superficie mínima: 8 m²
- 2) Dimensión mínima: 2 m²

Artículo 163°: Forma de computar la superficie mínima de los patios: En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio forman un ángulo menor de 30°, no debe ser tenida en cuenta para el computo de su superficie la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos forman y cuya longitud sea igual a la dimensión mínima de los patios que fija el Art. 162°.

Artículo 164°: Patios comunes en edificios de departamentos: En edificios de departamentos, los locales de primera clase podrán ventilarse a patios comunes en comunicación directa con los accesos o corredores de acceso, descubiertos, siempre que estos o aquellos tengan como superficie y dimensión mínima, un 50% más que la indicada en el artículo 162°.

SECCION DECIMOTERCERA: DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION

Artículo 165°: Materiales de construcción autorizados: En la construcción de edificios de cualquier categoría, dentro de las limitaciones que establece esta ordenanza:

- a) Albañilería de ladrillos comunes.
- b) Albañilería de ladrillos prengados.
- c) Albañilería de bloques huecos de hormigón de cemento portland.
- d) Albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado.
- e) Albañilería con mezcla de suelo cemento de conchilla cemento, acero o hierro estructurado.
- f) Elementos o sistemas de prefabricación que hayan dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 166°.

Artículo 166°: Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevo: El uso de sistemas, instalaciones y materiales nuevos requerirá autorización especial, la que no podrá otorgarse mientras no se hayan efectuado los ensayos que en cada caso se determinarán.

Artículo 167°: Construcciones en adobe: Quedan prohibidas las construcciones en adobe dentro de la zona primera especial, primera categoría y segunda categoría y en los lotes con frente a caminos pavimentados de acceso a la ciudad.

Artículo 168°: Construcciones con mezcla de suelo cemento: Las construcciones con mezcla de suelo cemento quedan prohibidas dentro de las zonas primera especial y primera categoría.

Artículo 169°: Construcciones asentadas en barro:

- a) Dentro de la zona primera especial, primera categoría y segunda categoría, quedan totalmente prohibidas las construcciones de mampostería de ladrillos asentados en barro.
- b) Los edificios de mampostería de ladrillo asentados en barro antes de la sanción de esta ordenanza, podrán ser refeccionados siempre que sus muros no sean sobre elevados a una altura mayor de 6 mt. En total desde el nivel del suelo.
- c) Fuera de la zona primera especial, primera categoría y segunda, pueden levantarse muros de albañilería de ladrillo asentado en Barro, pero su altura queda limitada a 5 mt. Sobre el nivel del suelo. Asimismo los cimientos y parte de los muros que queden por debajo de la capa aisladora horizontal, deberán asentarse con mezcla de cal.

Artículo 170°: Construcciones de madera:

- a) Características de los bloques huecos pre moldeados de cemento:
 - 1) Los bloques serán elaborados de cemento portland de marca aprobada por el L.E.M.I.T con agregados tales como arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria u otros materiales inorgánicos adecuados.
 - 2) Los bloques no presentarán roturas o rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros defectos que impidan el asentamiento adecuado.
 - 3) Los bloques llevarán en forma legible e indeleble la marca de fábrica u otra señal que identifique su origen
 - 4) El espesor de las paredes y tabiques no será inferior de 0,20 mt. Cuando sean destinados a paredes de carga y de 0,08 mt. Cuando no deban soportar cargas.
 - 5) Sobre cada una de las dimensiones principales del bloque se admitirá una tolerancia de más o menos 3%
 - 6) Clasificación de bloques:
 - a) Bloques de carga de primera categoría: Los que alcancen a una resistencia promedio a la rotura por compresión de 50 kgs. Por centímetro cuadrado, con un mínima de 35 kgs. Por centímetro cuadrado de sección bruta, a los 28 días de fabricado. sobre estos tipos de bloques se pueden cargar directamente las losas de entepiso u otras estructuras resistentes
 - b) Bloques de carga de segunda categoría:
Los que no alcancen los valores de resistencia fijados en el punto anterior. Sobre los muros levantados por estos bloques no se pueden cargar directamente las estructuras resistentes (entrepisos, techos, etc.) debiendo hacerlo mediante columnas, pilares y vigas de hormigón o hierro.

- c) Bloques para tabiques: Deberán alcanzar una resistencia promedio a la compresión de 15 kgs. Por centímetros cuadrados de sección bruta a los 28 días de fabricado

Artículo 172°: Construcciones de hierro y hormigón armado:

- a) En todas las zonas, las construcciones para galpones, depósitos, techos inclinados, deberán ser hechas con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, muros, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etc., no permitiéndose el uso de maderas sino en la construcción de enlistonado y entablonada de suspensión del material descubierto.
- b) Tanto en las azoteas como en los entresijos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales de hierro y hormigón armado. En los espesores del muro, con sujeción a las restricciones del código civil.
- c) Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o carga de importancia, deberá asentar sobre apoyos de piedra, hierro u otros materiales apropiados.
- d) Todo pieza de hierro que se emplee en construcciones y no esté revestida de albañilería, deberá llevar por lo menos una mano de pintura anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada o de una lechada de cemento.

SECCION DECIMOCUARTA: DE LOS MUROS

Artículo 173°: De los muros exteriores: Tendrán los siguientes espesores

- a) Con estructura independiente de hormigón o hierro:
 - 1) Con ladrillos comunes, 0,30 mt., pudiendo admitirse 0,15 mt. En paredes orientadas hacia el Nord Oeste y Nord Este, sean o no locales habitables. En las viviendas de tipo económico, cuya superficie no sea superior podrán ser de 0,15 mt. En cualquier rumbo, siempre que sean perfectamente protegidos contra los factores atmosféricos.
 - 2) Con ladrillos prensados: 0,22 mt
 - 3) Con bloques huecos: 0,20 mt
- b) Sin estructuras independientes:

Los espesores se determinarán en base a verificaciones de mampostería con cálculos estáticos, no pudiendo ser inferiores a los determinados en el inciso anterior.

Artículo 174°: De los muros medianeros y divisorios de viviendas independientes:

- a) Cuando sean cargados o separen partes cubiertas:
 - 1) Los muros que separen las partes cubiertas, ya sea en un piso alto o bajo e viviendas independientes aun siendo el mismo propietario, tendrán un espesor no menor de 0,45 mt. Este espesor podrá ser reduci-

do a 0,30 mt. Siempre que en el interior del muro no se hagan conductos de humo o ventilación, no se hagan rebajos de ninguna clase ni se coloquen otras canalizaciones que las comunes de agua corriente, ventilación, etc. Embutidas en una profundidad de 0,05.

Cuando los muros divisorios de 0,30 mt. De espesor tuvieran una altura mayor de 12 mts., su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberá descargarse sobre una estructura de hormigón armado o estructura metálica. Cuando estos muros sean construidos con bloques huecos de cemento portland, los muros deberán tener un espesor de 0,40 mts. Pudiendo ser de 0,30 mt. En caso de existir conformidad entre los propietarios colindantes.

b) Cuando no sean cargados ni separen partes cubiertas:

1) Con ladrillos comunes:

A. 0,30 mt.

B. Para espesores menores de 0,30 mt. Los muros deberán llevar pilastres de 0,30 mt. Cada cinco metros. En estos casos el espesor de la pared deberá ubicarse íntegramente en el lote correspondiente a la construcción

2) Con ladrillos prensados: 0,22 mt

3) Con ladrillos huecos: 0,20 mt.

c) En edificios de escritorio: Para los muros divisorios de locales de escritorios, en edificios especialmente construidos para este fin, mientras no sean cargados entre propiedades ni medianeros, deberá aplicarse lo dispuesto en el Art. 175° sobre tabiques.

d) Es obligatoria la construcción de cercos divisorios entre dos propiedades. Estos podrán ejecutarse con alambre tejido o corrido de cuatro hilos mientras no correspondan a lotes ubicados en la zona primera especial y primera categoría; en estas categorías los muros medianeros y divisorios de viviendas independientes, aún cuando fueran del mismo dueño, serán construidos en albañilería de cualquier clase y deberán tener una altura mínima de 2,50

Artículo 175°: De los tabiques: Los tabiques o paredes interiores no cargados deberán tener los siguientes espesores mínimos:

a) Con ladrillos comunes: 0.15 mt.

b) Podrán construirse tabiques con ladrillos de canto (panderete) asentados con concreto, siempre que se los vincule con las paredes laterales con una viga de encadenado ubicada como máximo a 2,20 mt. De altura.

c) Con ladrillos prensados y bloques huecos: 0,07 mt

Artículo 176°: De los muros de patios interiores: Para los muros de patios interiores que separen partes cubiertas, se aplicarán por similitud las disposiciones de los Art. 173°, 174° y 175°.

Artículo 177°: Protección de los muros contra la humedad: En todo muro es obligatorio la colocación de capa hidrófuga horizontal para preservarlo de la

humedad. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba del solado; dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance el contra piso. En los casos de construcciones existentes que carezcan de capa aisladora en su contacto con la tierra, y que sean utilizados para construir locales del lado opuesto, se permitirá colocar un revoque impermeable en su remplazo; cuando un muro se arrime a un cantero o jardinera se colocará un revoque impermeable. Además cuando existan plantas próximas hasta 0,50 del paramento, dicho asilamiento se extenderá a cada lado del eje de la planta, un metro; hacia abajo, 0,20 m. más profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 m. sobre el nivel de la tierra.

Las paredes de baños, letrinas y tocadores, deberán ser construidas en mampostería y llevar un revestimiento impermeable de una altura mínima de 1,80 mts.

Artículo 178°: Revestimientos de piedra: Los revestimientos de piedra que se dispongan en los basamentos de los edificios no se considerarán parte del espesor de las paredes a que se apliquen mientras no tengan un espesor mínimo de 0,20 mt.

Artículo 179°: Revoque exterior de los muros: Es obligatorio el revoque de todo muro divisorio, en toda construcción que se ejecute. Podrá eximirse de la ejecución de este revoque, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les dé o la naturaleza del material de la pared lo permita; en estos casos los materiales empleados deberán proteger el muro contra los agentes atmosférico.

Artículo 180°: Encadenados: Todos los edificios de alto y sin excepción todos aquellos que se levanten sobre fundaciones artificiales, se dotarán de encadenados adecuados a sus dimensiones, todo ello sujeto a la consideración de Obras Públicas.

Artículo 181°: Recalzo de las paredes: Se efectuarán después de un sólido apuntalamiento de aquellas. La albañilería de ladrillo se asentará con mezcla compuesta por una parte de cemento portland y 3 de arena; los pilares que se ejecuten simultáneamente, distarán entre sí cuantas más diez veces el espesor de la pared recalzada. Estos pilares tendrán un ancho no mayor de 1,50 mts.

Artículo 182°: Sobre elevación de muros existentes: No se permitirá aumentar la altura de muros existentes o reconstruir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora.

Artículo 183°: Muros de edificios especiales: En las construcciones destinadas a almacenes, talleres, fábricas, edificios para reuniones públicas (teatros, bibliotecas, museos, etc) y otros donde deban preverse cargas mayores que las usuales dinámicas, etc., Obras Públicas podrá requerir en cada caso las modificaciones y aumento de espesor de paredes que a su juicio corresponda, para asegurar la

estabilidad y duración del edificio. Con ese objeto, el propietario y el director técnico o a falta de este el constructor, fijarán bajo su firma conjuntamente las sobrecargas que llevarán los muros y entrepisos de tales construcciones, en caso de no tratarse de edificios cuya sobrecarga máxima esté ya determinada por su destino.

Artículo 184°: Muros de sótanos y subsuelos: Los muros de los sótanos tendrán un ancho de elevación que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales y empuje de las tierras si lo hubiere.

Artículo 185°: Casos de los muros retirados de la línea medianera: Cuando se quiera construir una pared sin levantar la pared divisorio o sin apoyar sobre una ya existente, la distancia mínima entre la línea divisoria de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción o la parte más saliente del techo, será de 1,15 mts. De luz.

SECCION DECIMOQUINTA : DE LOS PISOS Y CONTRAPISOS

Artículo 186°: Obligación de colocar contra pisos y características del mismo: Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos que se hagan refacciones o modificaciones de los pisos de los patios, zaguanes o sótano y veredas, deberá construirse sobre el suelo un contra piso de hormigón de un espesor mínimo de ocho centímetro (0,08) compuesto de cal, arena y ladrillo con piedra.

Artículo 187°: Contra pisos bajo pisos de mosaico: Los pisos de baldosas mosaicos, parquets, se asentarán directamente sobre dicho contra piso con mezcla de cal o cemento y arena, en la proporción de una parte de los primeros por tres de los segundos.

Artículo 188°: Contra pisos bajo pisos de madera: Los pisos de madera se colocarán dejando 0,30 mt. De luz mínima libre del contra piso a la parte inferior del tirantillo, cuya superficie será previamente aislada con una lechada de portland y arena fina.

La parte de los muros comprendida entre el contra piso y el piso de madera se revocará con la misma mezcla anterior, cuidando que haya un corte o separación entre el revoque del muro de elevación a fin de impedir el ascenso de la humedad del suelo; el corte deberá coincidir con la capa aisladora horizontal.

Artículo 189°: Casos en que se requiere contra pisos: Obras Públicas podrá eximir de la obligación de construir el contra piso reglamentario en aquella parte de los pisos de depósitos o establecimientos industriales en los que por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible. El contra piso deberá construirse no obstante, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

Artículo 190°: Ejecución del contra piso: Se extraerá previamente toda tierra cargada de materiales orgánicas, tierra negra, relleno de basuras, etc. Igualmente se cegará cualquier hormiguero; se desinfectará y rellenarán los pozos ciegos que

se encontrasen.

Artículo 191°: 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 interiores, pueden ser contruidos con baldosas, mosaicos, losas, losetas, ladrillos con juntas tomadas, etc.

SECCION DECIMOSEXTA: DE LOS TECHOS Y AZOTEAS

Artículo 192°: Cubierta de los techos: La cubierta de un techo, azotea, o terraza sobre locales habitables, será ejecutada con material imputrescible y mal conductor térmico, como ser: Teja, pizarra, fibrocemento y otro material de aislación térmica equivalente. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica: Chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesor inferior a 0,20 mt., siempre que a juicio de Obras Públicas fueron tomadas todas las precauciones necesarias para el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutarán con materiales impermeables e incombustibles; cuando los techos sean contruidos en hierro ondulado galvanizado, deberán prevenirse los efectos del agua de condensación por medio de una hilada de ladrillos, tejuelas o materiales similares.

Artículo 193°: Cercado de techos transitables: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de un metro, computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras. Estarán contruidas con reguardo de todo peligro; el parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 mt. En caso de dar vistas a vecinos a menos de tres metros de la medianera.

Artículo 194°: Acceso a techos intransitables: Cuando no se provean medios de acceso a un techo intransitable o azotea, Obras Públicas podrá exigir grapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, escalera del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza.

Artículo 195°: Desagües de techos y azoteas: En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Los canalones, lima hoyas, canaletas o tuberías de bajadas, serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento; estos canalones, lima hoyas y canaletas podrán adosarse a los muros medianeros, debiendo estos casos presentarse un detalle constructivo de los mismos, el que deberá ser aprobado por la Of. De Obras Públicas.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal, tendrán desagües a rejillas de piso; las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de los solados de patios o en el suelo,

estarán distanciados no menos de 0,80 m del eje divisorio entre predios linderos, salvo que usen conductos especiales.

SECCION DECIMOSEPTIMA: DE LAS ESCALERAS

Artículo 196°: Generalidades sobre escaleras: Las escaleras de comunicación con pisos altos o sótanos y subsuelos, deben ser de fácil acceso; estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deberán llevar pasamanos y la iluminación se efectuará en lo posible, mediante patios o pozos de luz y, en casos contrario, mediante luz artificial.

Artículo 197°: Escaleras principales:

a) Dimensiones:

- 1) En tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0,26 m. y una altura máxima de 0,18 m.
- 2) En tramos curvos se admite que el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor de 0,25 m. en la línea de huellas los escalones conservarán las proporciones al tramo recto, pero junto al limón interior, el ancho de aquellos no debe ser inferior a 0,12 mt.
- 3) El ancho mínimo de las escaleras principales será de 0,90 mt. Esta medida se aumentará en 0,10 m. por cada dormitorio o fracción que sobrepase a 20 locales habitables, siempre que el acceso a cada planta se efectúe exclusivamente por medio de escaleras
- 4) Los descansos tendrán un desarrollo no menor de las tres cuartas partes del ancho de la escalera y deberá ubicarse cada veinte escalones como máximo
- 5) La altura de paso será por lo menos de dos metros y se medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura saliente de aquella.

b) Material de las escaleras:

En edificios comerciales y edificios de departamentos, las escaleras principales deberán ser construidas con materiales incombustibles.

Artículo 198°: Escaleras secundarias:

- a) Generalidades: Una escalera de sótano, auxiliar exterior, de ser vicio o interna de comunicación, será permitida cuando de a piso inmediatos independientes uno de otros. Cuando tenga forma helicoidal, solo será permitida para acceso a torres, tanques, azoteas y locales en entresuelo, y además en los casos en que exista otra escalera en las condiciones ya establecidas; para acceso a depósitos de no más de dos metros de alto y área no mayor de 7,00 m²., se permitirán escaleras “tipo marinera”.
- b) Dimensiones: Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 mt., una pedada mínima de 0,23 mt. Y una alzada máxima de 0,19 mt. El an-

cho libre de una escalera helicoidal será de 0,50 mt., la altura de paso por lo menos de dos metros y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al ciellorraso u otra saliente interior de este.

- c) Escaleras tipo marinera: Cuando no existe otro tipo de escalera fija para acceso a casillas de maquinarias, techo, azoteas, tanques, etc., habrá una escalera de inspección tipo marinera. Esta será de barrotes metálicos macizos de 13 mm. De diámetro como mínimo, ancho no inferior a 0,40 m., separados entre si de 0,30 a 0,35 m. y distanciados del paramento de 0,12 a 0,18 m.; los escalones pueden ser planchuelas, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente. Obras Públicas podrá autorizar todo otro sistema similar de escalera, siempre que a su juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.
- d) Escaleras de cines y teatros: Las escaleras en cines y teatros deben responder a lo especificado sobre el particular en la respectiva reglamentación

Artículo 199°: Altura mínima para la instalación de ascensores: Cuando se construyan locales de primera y tercera categoría, o los que por su destino a juicio de Obras Públicas requieran su uso a una altura mayor de 9,00 mt. Será obligatoria la instalación de ascensores.

El número de ascensores estará dado en relación directa De la ocupación y uso del edificio, y de la capacidad y velocidad del o los ascensores que se instalen.

SECCION DECIMOCTAVA: DE LOS CERCOS Y VEREDAS

Artículo 200°: Obligación de construir y conservar los cercos: Todo terreno con frente a la vía pública, baldío o edificado, sin fachada sobre la línea municipal, debe tener el cerco que separe la propiedad privada de la pública; construido de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza, debe ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado a juicio de Obras Públicas no permita una reparación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusiva cargo del propietario del terreno.

Artículo 201°: Características de los cercos: En la zona Iras. Especial:

- 1) En terrenos baldíos, los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos o piedra o con hormigón simple armado, con una altura mínima de 2,50 mt. Debiendo llevar un tratamiento arquitectónico y un coronamiento adecuado
- 2) En terrenos edificados con jardines o patios artísticos, los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior pueden llevar un zócalo de por lo menos 0,50 mt. De altura sobre la vereda, que puede estar coronado por verjas de hierro o de elementos pre moldeados de hormigón, alambre artístico armado sobre bastidores metálicos o paños de madera dura, barnizada o pintada

En la Zona Primera (Primera Categoría)

- 1) En los terrenos baldíos, los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes o de bloques huecos o de piedra o con hormigón simple o armado, con una altura de 2,50 mts.
- 2) En terrenos edificados, con jardines, patios o campos de deporte los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior o pueden llevar un zócalo de 0,50 mt. Como mínimo sobre la altura de la vereda, el que puede ser coronado con verga de hierro, alambre tejido armado sobre bastidores metálicos o paños de madera dura barnizada o pintada.

En la Zona Segunda (Segunda Categoría)

Los cercos podrán hacerse de alambre tejido de una altura mínima de 1,50 mt. Pudiendo prescindirse del zócalo.

Artículo 202°: Revoque de los cercos: Es obligatorio el revoque de los cercos ubicados en las zonas Primera Especial y Primera Categoría; exceptuase de esta obligación a los cercos de características especiales cuando convenga a la decoración de los mismos o a la naturaleza de los materiales.

Artículo 203°: Puertas en los cercos: Es obligatoria en todas las paredes de cercos sobre la línea municipal, la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.

Artículo 204°: Cercos vivos: En la zona Segunda Categoría pueden ejecutarse cercos vivos en correspondencia con la línea municipal, independientes o combinados con cercos de alambre tejido o muros de mampostería. Los cercos vivos deberán ser sometidos a una poda anual y el desarraigo de extensión a fin de que no obstruyan con sus ramas o raíces el libre tránsito en veredas, calles o caminos, y no podrán ejecutarse en cinacina, ñapindá, macrura, naranja silvestre, tala u otros arbustos espinosos. Los cercos vivos que se encuentren en contravención a las disposiciones de este artículo, deberán ser retirados o puestos en condiciones dentro del plazo de tres meses a partir de la fecha de aplicación de esta Ordenanza, pudiendo la Municipalidad proceder como corresponda y por cuenta del propietario, en caso de infracción, sin perjuicio de aplicarse las multas que establece esta Ordenanza.

Artículo 205°: Obligación de construir y conservar las veredas: Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo a las especificaciones de esta Ordenanza, debiendo ser mantenida en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado a juicio de Obras Públicas comprenda una reparación adecuada; la obligación de construir y conservar la vereda, es a exclusivo cargo del propietario del terreno. En aquellos casos en que la vereda se encuentre destruida en un 20% de su superficie es obligatoria la reconstrucción de la misma.

Artículo 206°: Veredas en calles pavimentadas de la planta urbana: Las veredas

correspondientes a terrenos baldíos o edificados frente a calles pavimentadas de la planta urbana, deberán tener las siguientes características:

- a) Dimensiones de la vereda: Se extenderán todo a lo largo del frente y desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada.
- b) Tipo de baldosas: De bastón o vainilla con 5 estrías rectilíneas por baldosas, debiendo quedar la estría en dirección normal al cordón.
- c) Dimensiones y material de las baldosas: Las baldosas serán de cemento comprimido de 0,20 x 0,20 mt.
- d) Contra piso: Estas veredas se asentarán en un contra piso de 0,08 m de espesor construido por hormigón de cascotes o pedregullo bien apisonado
- e) Juntas de dilatación: Las juntas de dilatación afectan tanto a las baldosas como al contra piso y serán rellenas con un mortero construido por arena y asfalto mezclado en proporciones iguales; estas juntas se dejarán en el borde del cordón y en los límites de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas en más de 10 m.

Artículo 207°: Veredas en calles no pavimentadas: Las veredas correspondientes a terrenos baldíos o edificados con frente a calles no pavimentadas de la zona primera categoría, deberán tener las siguientes características:

- a) Dimensiones de la vereda:
 - 1) En las calles se extenderá en todo lo largo del frente, debiendo tener 2,00 mt. De ancho como mínimo.
 - 2) En las avenidas se extenderá en todo lo largo del frente, debiendo tener 2,50 mt. De ancho como mínimo.
- b) Material de las veredas: Las veredas en calles no pavimentadas deberán ser:
 - 1) Baldosas, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el Art. 206°.
 - 2) Losas de hormigón de 0,50 x 0,50 x 0,25 mt.
- c) Contrapiso: Estas veredas pueden asentarse en barro o utilizarse el contrapiso provisorio indicado en el Art. 206°, u otro similar.
- d) Cordón provisorio: En el borde externo de la vereda se colocara un cordón provisorio construido por ladrillos, losas o baldosas de canto.

Artículo 208°: Veredas en calles con pavimentos nuevos: Los propietarios de terrenos con frente a calles sin pavimentar, cuyas veredas respondan a las características especificadas para estos casos, quedan obligados dentro del plazo de seis (6) meses construido el pavimento, a construir sus veredas en condiciones reglamentarias en consonancia con el nuevo estado de la calle. Esta reconstrucción de veredas se efectuara a cuenta exclusiva del propietario del terreno afectado por la pavimentación; el plazo de seis (6) meses que fija este artículo, puede ampliarse

a un año si la vereda existente es de baldosa y se encuentre en buenas condiciones.

Artículo 209°: Veredas deterioradas por trabajos públicos: Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas de inmediato por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción; el propietario podrá denunciar ante la Municipalidad en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.

Artículo 210°: Nivel y pendiente de las veredas: En las calles pavimentadas, el nivel será el que fije el cordón de la vereda, debiendo tener una pendiente transversal del 1,5%.

Artículo 211°: 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 una a diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la pendiente máxima del 12%, y en ningún caso de por medio de escalones; esta transición se efectuara en el terreno de la vereda que no este al nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentra la vereda no reglamentaria.

Artículo 212°: Entrada de vehículos: En las calles pavimentadas, las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

a) Materiales:

1) Cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, se utilizara el mismo material que el resto de la vereda.

2) Cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga, el solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón, materiales asfálticos o con tarugos de madera dura de sección rectangular y que ofrezca suficiente adherencia al tránsito, debiendo estar asentados sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las junta con material asfáltico y otros materiales que a juicio de la Dirección de Obras Publicas sean aceptables.

b) Cordón y rampa: El rebajo del cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse mas de 0,50 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo mas de 0,60 mt. medido hacia el interior desde el cordón. La rampa de acceso se identificara con el resto de la vereda mediante rampas laterales.

Artículo 213°: Caños de desagüe: Los desagües de los techos y albañales verterán el agua en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a traves de agujeros practicados en el cordón del pavimento. Cuando se trate de

calles pavimentadas, el caño de desagüe deberá llevar el aparato desratizador.

Artículo 214°: Iluminación de sótanos a través de la vereda: Los sótanos que se extienden bajo el subsuelo de la veredad, podrán ser iluminado mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones maximas no podrán ser mayores de 0,20 x 0,20 mt. Estos vidrios se apoyaran en marcos rigidos de fundicion de hierro o de hormigón armado.

Artículo 215°: Huecos para arboles: En las veredas arboladas deberá dejarse sin embaldosar un cuadrado de 0,80 mt. por 0,80 mt. a 0,20 mt. del cordón de 0,07 mt. de espesor mínimo, que podrá construirse con ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla del color del mosaico; el cordón no podrá sobrepasar el nivel de la vereda. En las veredas que aun no han sido arboladas deberán dejarse los huecos indicados a cinco metros de distancia uno del otro.

Artículo 216°: Plazo para la ejecución de los cercos y veredas: Todos los cercos y veredas del partido de Bolívar, deberán ponerse en las condiciones que reglamenta esta Ordenanza, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos de su promulgación en lo que respecta a la zona Primera Categoría, y noventa (90) días a la Primera Especial.

Artículo 217°: Falta de ejecución de cercos y veredas reglamentarios: Cuando un cerco o una vereda no haya sido colocado en forma reglamentaria dentro del plazo que fija el Art. 216°.

Artículo 218°: Ejecución de cercos por vía administrativa: Se podrá proceder a la construcción de cercos por vía administrativa en los siguientes casos:

- a) A solicitud del interesado.
- b) En los casos de incumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza en lo referente a la construcción de cercos.

Artículo 219°: Ejecución de veredas por vía administrativa o licitación:

Se podrá proceder a la ejecución de veredas:

- a) Por licitación Pública.
- b) Por vía Administrativa.

En los siguientes casos:

- 1) A solicitud del propietario.
- 2) En los casos de incumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza en lo referente a la construcción o reconstrucción de las veredas que no se encuentren encuadradas en las disposiciones de esta ordenanza, cuando corresponda a lotes con frente a calles

pavimentadas cuyos niveles no sean susceptibles de modificaciones.

SECCION DECIMONOVENA: DE LAS INTALACIONES COMPLEMENTARIAS

INSTALACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE SALUBRIDAD

Artículo 220°: Servicios mínimos a salubridad:

a) En los terrenos edificados: En todo predio existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

- 1) Un retrete de mampostería u hormigon con solado impermeable, dotado de inodoro comun, a la turca o a pedestal.
- 2) Una pileta de cocina.
- 3) Una pileta de lavar.
- 4) Una ducha o bañadera con sus desagües.
- 5) Las demás exigencias impuestas por la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia.

b) En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá, ademas, por cada seis locales de primera clase o fracción, los servicios enumerados en los puntos 1 y 2 del Inc. a) de este artículo.

c) En locales o edificios publicos, comerciales e industriales: En todo edificio público, comercial o industrial o local destinado a usos de tal naturaleza, cada unidad locativa independiente tendra los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y, en los casos no previstos, se dispondra de locales con servicio de salubridad, separado para cada sexo y proporcionados al numero de personas que trabajen o permanezcan en ellos en comun, de acuerdo al siguiente criterio:

- 1) Cuando el total de personas no exceda de cinco (5) habra un retrete y un lavabo o canilla; cuando haya mas de cinco personas habra sevicios separados para cada sexo en la siguiente proporcion, en donde las fracciones excedentes se computaran como enteros:

A) Servicios para hombres

Hasta 10 hombres: 1 retrete y 1 orinal.

Hasta 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales.

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

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

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

B) Servicio para mujeres

Hasta 5 mujeres: 1 retrete.

Para 6 hasta 40 mujeres: 2 retrates.

Para mas de 40 hasta 200, por cada 20, 1 retrete.

Para mas de 200, por cada 25 adicionales, 1 retrete.

Y en la misma proporcion que para los hombres se fijara el numero de lavabos o canillas.

2) Los inodoros seran de palangana a la turca en una relacion de 2/33 del total para los hombres. Los inodoros a pedestal tendran asiento en herradura, levantables automaticamente.

3) Los locales para servicios de salubridad se estableceran debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca y se comunicaran con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la vision al interior.

Artículo 221°: Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes: Las fincas ubicadas en los radios del Partido no servidos por las redes de agua corriente, deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad pero con desagüe provisional a pozo negro. Los pozos de captación de agua, aljibes, pozos negros y fosas sépticas, se ejecutaran de conformidad a las prescripciones de esta Ordenanza. Queda prohibido arrojar a la via publica, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas, servidas o no.

Artículo 222°: Tanque de bombeo y de reserva de agua:

a) Generalidades:

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar el tanque debajo del espejo de agua, escaleras marineras, escalera metálicas o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contara con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que

operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro alguno.

b) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provision de agua a un edificio se instalara separado no menos de 0,50 mt. Libres de un muro divisorio y tendra una aislacion exterior hidrofuga y acustica adecuada a juicio de la Direccion de Obras Publicas cuando este adosado en cualquier otro muro.

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podra apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia minima de 0,60 mt. del eje separativo entre predios.

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sosten debera distar no menos de 0,60 mt. del techo.

d) Tanques de agua destinada para bebida:

Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentacion humana, podra construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de la Direccion de Obras Publicas.

Los paramentos interiores del tanque garantizaran una impermeabilidad absoluta, no deberan ser disgregados por el agua, no alteraran su calidad y no le comunicaran sabores ni olores.

El tanque sera completamente cerrado, tendra bocas de acceso a cierre hermetico y de inspeccion, y estara provisto de tubos de expansion abiertos a la atmosfera.

e) Tanques de agua no destinada a la alimentacion:

Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentacion humana, cumplira las exigencias establecidas en el Inc. a) excepto al cierre hermetico de la boca de acceso, la tapa superior de inspeccion y el tubo de expansion.

Artículo 223°: Desagües pluviales: Cualquier edificio y su terreno circundante sera conveniente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la via publica.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, seran conducidas de manera que no caigan sobre la via publica o predios linderos. Las

aguas recogidas por voladizos sobre la via publica contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento; los voladizos que forman parte de una terraza sobre la via publica y se prolonguen detrás de la línea municipal, tendrán desagües a regilla de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos de 0,80 mt. Del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por la Dirección de Obras Públicas, de cemento comprimido. Las reparticiones oficiales, entidades públicas, privadas y particulares, deberán observar estrictamente lo establecido en la Ley Provincial 5965 (Ley de Protección de fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera) y su reglamentación (Decreto 2009/60) y modificatorio del anterior (Decreto 6700/60). El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo, hará pasible al responsable de las sanciones establecidas en el art. 69° Inc. a) y b).

Artículo 224°: Pozos sépticos: Un pozo séptico constará de dos secciones iguales a lo menos, a efecto de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por personas esta comprendido de 10 y con un mínimo de 750. Si el número de personas esta comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excede de 150; la altura del líquido dentro del pozo será de 1 mt. por y de 3 mt. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa, un espacio libre de 0,20 mt.

Artículo 225°: Pozos negros o absorbentes: Un pozo negro estará no menos de 1,50 mt. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal; además distará no menos de 10 mt. de cualquier pozo de captación de agua. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 mt de diámetro interior como mínimo.

Artículo 226°: Instalaciones de chimeneas; generalidades sobre chimenea: Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos. Una chimenea podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubo de cerámica, de cemento, de fibrocemento, piedra, metal u otro material aceptado por la Dirección de Obras Públicas.

Cada conducto o cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno, solo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asaderas, hornos y prusianos de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondiente en cada rama; todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para limpieza, equipada con puerta de ajuste hermética. La boca del remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de la Dirección de Obras Públicas.

Una chimenea clasificada como de media y alta temperatura tendra remates con dispositivos interceptores de chispas aprobados.

Artículo 227°: Clasificacion de chimeneas y fuentes productoras de calor: Una chimenea o fuente productora de calor se clasificara como de baja temperatura media temperatura y alta temperatura. En todo los casos, esta clasificacion se hara tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada en la chimenea.

- a) Baja temperatura: Es de baja temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustion con una temperatura inferior a 330° C. Se considera incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de baja temperatura.
- b) Media temperatura: Es de media temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustion con una temperatura entre 330° C. y 660° C. Se considera incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de media temperatura.
- c) Alta temperatura: Es de alta temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustion con una temperatura superior a 660° C. Se considerara incluido en este inciso un dispositivo productor de calor que requiera la chimenea de alta temperatura.

Artículo 228°: Chimenea de ladrillos:

- a) Chimeneas de baja temperatura: Una chimenea usada para baja temperatura tendra paredes de un espesor de 0,10 mt. como minimo y seran revestidas interiormente con un forro de mezcla refractaria.
- b) Chimeneas de media temperatura: Una chimenea usada para media temperatura tendra paredes de un espesor de 0,10 mt. como minimo, revestidas interiormente con una hilera de ladrillos refractarios de 0,10 mt. de espesor minimo hasta 0,15 mt. por sobre la entrada y forrada en toda su altura con mezcla refractaria.

Artículo 229°: Chimenea para hogares y estufas comunes en viviendas: Una chimenea para un hogar, asadera, fogon de cocina y estufas comunes en las viviendas, siempre que sea de baja temperatura, podra construirse con tubos de materiales cerámico, cementoso, de fibrocemento o similares, de paredes que tengan un espesor mínimo de 0,01 mt.

El cañón de estas chimeneas no requiere forro de mezcla refractaria.

Las uniones entre elementos, secciones o piezas se ejecutarán a enchufe.

Artículo 230°: Interceptores de hollín:

- a) Máxima cantidad de hollín autorizada: La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida a descargar en la atmosfera no excederá de 1,5 grs./ m³. de gases de combustión evacuados computando su volumen a 0° C. 7760 mm. de presión.
- b) Obligación de instalar interceptor de hollín: Toda chimenea, nueva o existente que evalúe humo con exceso de hollín, según las prescripciones esta Ordenanza, deberá ser provista de dispositivo interceptor de hollín. Este dispositivo debiera merecer la aprobación de la Dirección de Obras Publicas tanto por el sistema utilizado como por el material, el cual debiera ser resistente a la accion reductora de los gases evacuados. El interceptor se instalara en un lugar facilmente accesible para su inspeccion y limpieza.

Artículo 231°: Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios: Toda chimenea tendra su remate en una altura que asegure una perfecta dispersion del humo o gas que evacue a la atmosfera, sin causar molestias a la vecindad, a juicio de la Dirección de Obras Públicas.

En ningún caso el remate de una chimenea de baja temperatura, nueva o existente, podra estar a menor altura de 2 mt. sobre el techo de los edificios linderos; la altura de los remates de las chimeneas clasificadas como media y alta temperatura, estara por lo menos 6 mt. por encima del frente mas elevado de todo techo situado en un radio de 25 mt.

Los propietarios de chimeneas deberan cumplir estas estas disposiciones, aun cuando con posterioridad a la habilitacion de la misma, fuese sobre elevado un techo lindero comprendido en el radio de 25 mt. mencionado, para el caso de chimenea de media y alta temperatura.

Artículo 232°: Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios:

- a) Las chimeneas para calefaccion o estufas de las casas de familia se podran adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 mt. de espesor o bien colocadas en la mesa del muro siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan de un material refractorio al calor.
- b) Los conductis de humo en las cocinasy de las chimeneas de uso comun en las casas de habitacion, se pondran construir en el espesor de las medianera de 0,45 mt. debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mamposteria por lo menos de 0,07 mt. del lado de la construccion y de 0,15 mt. del lado vecino. El conducto estara formado por caños de material ceramico vidriado o de cemento armado, con juntas hermeticas y de angulos redondeados.

Artículo 233°: Piso incombustible delante de los hogares: Delante del hogar de toda chimenea de calefaccion o alrededor de una estufa o calorifero, el piso se hara de

material incombustible, hasta una distancia de 0,40 mt. del perímetro del hogar de dicho artefacto.

Artículo 234°: Distancia de conductos de humo a materiales combustibles: Los conductos de humo metálicos no podrán estar a menor distancia de 0,15 mt. de todo material combustible.

INSTALACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS

Artículo 235°: Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos: Queda prohibido instalar aplicadas a muros separativos de unidades locativas independiente o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacarga; tubería que conecta a una bomba de impulsión a fluido; tanques de descarga de inodoros.
- b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

SECCION VIGESIMA : DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 238°: Clasificación de los edificios desde el punto de vista de las precauciones contra incendios: A los efectos de las precauciones contra incendios que se exijan a los edificios, se clasificarán estos según su destino, en la siguiente forma:

- a) Edificios públicos: Comprende esta categoría, todos aquellos edificios que habitualmente se reúnen un gran número de personas como iglesias, bibliotecas, museos, hoteles, escuelas, bancos, oficinas públicas y casas de comercio de gran importancia.
- b) Edificios de residencia: Comprende en esta categoría todos los edificios destinados a familia, sean individuales o colectivos y destinados a escritorios.
- c) Edificios comerciales: Comprende esta categoría todos los edificios destinados a fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocio, caballeriza, garages, mercados, etc.

La Dirección de Obras Públicas clasificará, por similitud, dentro de estas tres categorías, aquellos edificios públicos cuyo destino no esté expresamente determinado entre los precedentemente enumerados.

Artículo 239°: Precauciones contra incendios en edificios públicos: Los edificios clasificados como “edificios públicos” deberán llenar los siguientes requisitos:

- a) Estarán íntegramente contruidos con materiales incombustibles, permitiendose el empleo de madera únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a muros y en los enlisonados de los ciellorrasos y techos; todas esas excepciones corresponden siempre que la contruccion del edificio, por su destino, no este sujeto de reglamentaciones especiales que las prohiban;
- b) Las puertas de salida se abriran hacia el exterior, pudiendo interponerse puertas de vaiven;
- c) Las escaleras estaran contruidas de hormigon armado. Los tramos seran rectos y los escalones tendran una altura maxima de 0,17 mt. y un ancho de 0,26 mt. respondiendo en sus proporciones a las reglas del arte de la contruccion;
- d) Estarán provistos de una cañería especial de 0,076 mt. de diametro que servira bocas de incendio, con mangueras y lanzas a razon de que servira bocas de incendio, con mangueras y lanzas a razon de una por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie cubierta y convenientemenete colocadas. Los pisos bajos y primer piso alto se serviran por esa cañería, de conexión directa a la calle y los restantes pisos altos lo haran de un tanque colocado a dos metros (2 mt.) y encima de los techos y cuya capacidad se calculara a razon de 10 litros por cada metro cuadrado de piso;
- e) Deberan cumplirse ademas todas las exigencias que estime conveniente al Cuerpo de Bomberos.

Artículo 240°: Precauciones contra incendios en edificios de residencia: Los edificios clasificados como edificios de residencia, deberan responder a las siguientes condiciones, según su destino:

- a) Los edificios de mas de un piso de alto, seran contruidos íntegramente de materiales de incombustibles en las condiciones establecidas en el Inc. a) del Art. 239°.
- b) Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a viviendas o a escritorios, estaran contruidas en hormigon armado y tendran un maximo de 0,18 mt. de altura y un minimo de 0,26 mt. de huella.
- c) Las casas de departamentos y las de escritorios que tengan mas de cinco pisos de alto, deberan estar porvitas del servicio de incendios establecidos en el Inc. d) y e) del Art. 239°.

Artículo 241°: Precauciones contra incendios en edificios comerciales: Los edificios clasificados como edificios comerciales, deberan llenar las siguientes condiciones, según su destino:

- a) Los locales para negocios o industrias, garages colectivos o depositos de materiales combustibles, deberan construirse totalmente con paredes de mamaposteria y estucturas resistentes de hierro y hormigon armado;
- b) Los garages especificados en el Inc. a) cualquiera sea el numero de sus pisos y todos los demas establecimientos clasificados en esta categoria, que tuvieran mas de dos pisos altos,deberan poseer el servicio de incendio fijado en el Inc. d) del Art. 239°;
- c) En los locales que almacenan sustancias facilmente inflamables ademas del servicio de incendio determinado, se colocara un avisador de incendio, cuadro indicador y timbre de alarma en la porteria a puerta de calle; se consideraran como sustancias facilmente inflamables a generos, papeles, maderas, petroleo, hidrocarburos y demas materias analogas.

Artículo 242°: Construcciones incombustibles: A los efectos de los dispuesto en esta Ordenanza, se consideraran construcciones incombustibles las de hormigon armado, las de esqueleto y entrepisos de hormigon armado o metalico revestido.

Artículo 243°: Entrepisos en casas de negocios: Cuando un entrepiso separe a un local del negocio, deposito, etc., de un local destinado a habitacion, escritorio, etc., no podran tener mas aberturas tener mas aberturas puestos en forma que den directamente a los pisos superiores y que exista otro camino de salida para los moradores de los pisos altos; estos entrepisos deben construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagacion de fuego, a juicio de la Dcion. De Obras Publicas.

Artículo 244°: Aparatos extintores de incendios: En todos los edificios de mas de dos pisos y en los que es obligatoria la instalacion de servicio contra incendios, debera colocarse un extintor de incendios por cada departamento o por cada 300 m². de piso.

Artículo 245°: Escaleras auxiliares:

- a) En las grandes casas de negocios y en las de departamentis o de escritorios, cuando tengan mas de seis pisos de alto, debera existir una escalera encerrada entre muros , de un espesor no menor de 0,30 mt. a la cual se tendra facil acceso por medio de puerta incombustibles, desde todos los pisos y dependencias. La iluminacion se hara en ellas por medio de vidrieras metalicas con vidrio armado, prohibiendose la colocacion de claraboyas en su parte superior. Esta escalera se interrumpira a nivel del piso bajo para evitar confusiones en caso de incendio y se comunicara a este nivel directamente con calle, no permitiendose en este recorrido ninguna abertura lateral que comunique con os negocios que pudiera haber en el piso bajo. En los grandes edificios habra una escalera del tipo indicado, por cada dos mil metros cuadrados o fraccion de superficie cubierta habitable;

- b) En los edificios de una altura superior a los veinticinco metros la Dirección de Obras Públicas podrá exigir la colocación de escaleras auxiliares exteriores, en los pisos superiores a esa altura, dispuestas en forma eficaz para la salida de emergencia de los moradores de esos pisos.

Artículo 246°: Precauciones contra incendio en edificios con destino especial:
Todas las disposiciones establecidas en este capítulo sobre precauciones contra incendio, no excluyen las que determinan especialmente otros reglamentos para los edificios sujetos a inspección, según su destino.

SECCION VIGESIMAPRIMERA: DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIO GENERAL

Artículo 247°: Disposiciones generales:

- a) Para la construcción de panteones, sepulcros o monumentos, sobre los mismos regirá lo dispuesto en esta ordenanza para la edificación general, en cuanto sea pertinente;
- b) La Dirección de Obras Públicas rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no respondan a la seriedad y el decoro;
- c) La profundidad máxima a que se permite excavar el terreno en los cementerios, es cinco metros, pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico;
- d) No se podrá depositar en las calles del cementerio ningún material de construcción, cal, ladrillo, arena, mezcla, etc., debiendo hacerse en terrenos baldíos próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesarias para ocho días de trabajo;
- e) Queda terminantemente prohibido depositar tierra o escombros, los que deberán ser extraídos inmediatamente por el constructor y depositados donde lo indique el Administrador del cementerio, bajo pena de la multa que establece el Art. 71° Inc. b) de esta ordenanza;
- f) Dentro de las 24 horas hábiles de terminada la construcción de un panteón o sepulcro, deberán sacarse del cementerio todos materiales que hubieran sobrado; en caso de incumplimiento de esta disposición la Dirección de Obras Públicas procederá a retirarlos debiendo utilizarlos en obras de utilidad pública, sin que el propietario tenga derecho a reclamar resarcimiento alguno por el costo de los mismos o por supuestos perjuicios ocasionados.

Artículo 248: Características de los panteones:

- a) Altura: Los panteones y bóvedas podrán tener alturas máximas -según el ancho de las calles de sus frentes- de:
 - 1) En las calles de hasta 3 mts de ancho, altura de 5 metros.

- 2) En las calles de hasta 5 mts de ancho, altura de 6 metros.
- 3) En las calles de hasta 10 mts de ancho, altura de 8 metros.

Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa, no comprendiéndose en ellos los frontones, columnas, estatuas, cruces, etc.;

- b) Panteones en las esquinas: las bóvedas que se construyan en terrenos que formen esquina, podrán tener sobre la calle estrecha, la misma altura que la permitida sobre la calle más ancha y se desarrollara en sus frentes a las calles laterales la misma arquitectura.

En los casos de construcciones de carácter monumental, la Intendencia Municipal podrá autorizar alturas mayores que las indicadas;

- c) Saliente de la fachada: en las fachadas de los panteones no podrá sobresalir de la línea de la calle ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa, hasta la altura de dos metros sobre el nivel de la vereda; arriba de esta altura, podrán permitirse las salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0,40 m.
- d) Muros divisorios: los muros divisorios de bóvedas se asentaran en el eje de las mismas, rigiendo para el caso, las disposiciones del Código Civil sobre medianeras. El espesor de los mismos en elevación será de 0,30 m cuando se hicieran de ladrillos comunes y de 0,22 m cuando se empleen ladrillos prensados.
- e) Profundidad máxima del subsuelo: Rigen las disposiciones generales indicadas en el art. 247° de esta ordenanza;
- f) Ventilación del subsuelo: el subsuelo será ventilado con un caño que se comunique con el exterior, con un rejilla colocada en la parte mas alta del sepulcro;
- g) Ocupación del subsuelo en la vereda: el departamento ejecutivo podrá autorizar el uso del subsuelo de la vereda con el objeto de ensanchar las construcciones hasta la mitad de su ancho, solicitándolo especialmente;
- h) Pisos y contrapisos: los pisos de panteones y bóvedas serán de material impermeable, quedando excluida de toda construcción, el uso de madera;
- i) El contrapiso del subsuelo de una bóveda, estará constituido por una losa de hormigón de 0,15 m de espesor, en la proporción de una parte de cemento, dos partes de arena oriental y cuatro partes de pedregullo, con varillas de 3/8" cruzadas cada 0,15 m como mínimo. Antes de colocarse el piso del subsuelo de una bóveda se impermeabilizará este contrapiso con betún o emulsión asfáltica, identificando esta aislación con la capa aisladora vertical;
- j) Escalinatas exteriores: Las escalinatas exteriores serán de mármol, piedra o de hormigón revocado con concreto;
- k) La construcción de las veredas deberá atenerse al nivel y línea que dará la Dirección de Obras Publicas y tendrá los siguientes anchos:
 - 1) En las calles cuyo ancho no exceda de 5 metros, la vereda llegará hasta e eje de la misma.

2) 2,50 metros en las calles de mas de cinco metros.

El tipo de baldosas para estas veredas será el denominado “a bastón” de color amarillo ocre, de 0,20 m con guarda negra.

Artículo 249°: Plazo para la ejecución de panteones: El adquiriente de los terrenos para panteón está obligado a presentar los planos correspondientes dentro de los sesenta (60) días de acordada la concesión, y a comenzar las obras dentro de las treinta (30) días de aprobada la autorización y aprobados los planos respectivos; la falta de cumplimiento de esta disposición será penada con una multa del 5 % del valor de la obra por los primeros treinta días de mora. Vencido el término de treinta días quedara caduca la concesión sin derecho a reclamación alguna de los pagos efectuados.

Las obras deberán terminarse dentro de los 180 días de comenzadas; vencido ese término, la Intendencia intimará su conclusión dentro de un plazo improrrogable que no excederá de 90 días, transcurridos los cuales se cobrará una multa equivalente al 10 % del valor de la obra, por cada treinta días de excedida la prórroga de 90 días.

Artículo 250°: Características de los sepulcros individuales: Los sepulcros individuales y las secciones de nichos múltiples construidos en lotes destinados a sepulcros individuales, tendrán las siguientes características:

- a) Altura: no podrá ser mayor de 4 metros;
- b) Salientes: No pueden sobresalir los límites del terreno correspondiente;
- c) Profundidad máxima: rigen las disposiciones generales indicadas en el artículo 247° de esta ordenanza.
- d) Veredas:
 - 1) La parte del lote no ocupada por el sepulcro o por la sección de nichos múltiples deberá estar embaldosada.
 - 2) La vereda frente al lote debe tener un ancho de 1,50 MT.
 - 3) Entre 2 veredas contiguas deben proveerse juntas de dilatación.
 - 4) El tipo de baldosas a utilizar es el mismo que el indicado para las secciones de panteones.

SECCIÓN VIGESIMASEGUNDA: DE LA CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 251°: Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios: Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de material, revoque o pintura; los toldos sobre la vía pública

serán conservados en buen estado. En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel; en caso de limpieza en fachadas principales, se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas a juicios de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 252°: Obligaciones de los propietarios relativas a la conservación de las instalaciones contra incendio: Todo propietario está Obligación a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones requeridas para favorecer la extinción de incendios que posea su edificio. Cuando por inspecciones periódicos que realice el cuerpo de Bomberos o la Dirección de Obras Públicas, se comprobará que una instalación no reúne los requisitos para los cuales fue aprobada, la Dirección intimará al propietario las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días, bajo pena de clausura si no cumple lo ordenado.

Artículo 253°: Limpieza y pintura de fachadas principales: Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal sea o no por medios mecánicos, se cumplirá lo siguiente:

- a) Acondicionamiento del lugar de trabajo: Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse al lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caídas de materiales, mediante teles u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio. Para trabajo de pintura se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y solo será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadoras o rociadores de pinturas. Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deberán ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada de modo que no escurran por la acera. La Dirección de Obras Públicas podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.

Artículo 254°: Construcciones en peligro de derrumbe: un edificio será considerado en peligro de derrumbe cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro este vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento; en estos casos se ordenará la demolición;
- b) Cuando un muro tuviere cimienta al descubierto;
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan repasado los límites admisibles de trabajo. En estos casos se

ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.

Artículo 255°: Procesamiento a seguir en caso de construcciones en peligro de derrumbe:

- a) El departamento ejecutivo, por intermedio de la Dirección de Obras Públicas, podrá mandar a demoler todo el edificio o parte del mismo que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción al plano aprobado;
- b) Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificara al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificara al inquilino, si lo hubiere; de no ser ello posible, se publicara la notificación en dos diarios durante 8 días consecutivos y, si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, la Dirección de Obras Públicas procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario;
- c) Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, la Dirección de Obras Públicas podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuere suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario; para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por un ingeniero de la Dirección de Obras Públicas y dos testigos;
- d) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los inc. b) y c), son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, ejecutando en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido ese término la Dirección de Obras Públicas procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo el desalojo que fuera necesario;
- e) Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refección, el propietario tendrá derecho de exigir una nueva inspección de un ingeniero municipal, acompañado de otro ingeniero que nombrar aquel. Estos peritos darán comienzo al desempeño de sus funciones, labrando un acta de aceptación del cargo, designando el perito tercero para el caso de discordia. El fallo del perito tercera será inapelable.