

Concepción (Tuc.), Agosto 24 de 1981.-

## **ORDENANZA N° 25**

### **VISTO:**

La carencia de un “**Código de Edificación y Urbanismo**”, que reglamente y uniforme los conceptos Legales y Administrativos para la Construcción, dentro del Departamento de Chicligasta, y

### **CONSIDERANDO:**

Que el citado Código resulta un elemento imprescindible para Lograr un desarrollo edilicio, armónico y orientado.

Que es imperioso e impostergable la sanción de la norma legal respectiva debido al sostenido crecimiento y gran número de construcciones que están previstas en la Ciudad de Concepción ( Avda. Costanera, Terminal de Ómnibus, Acceso Norte, Ampliación de Calles, Construcción de Avenidas, etc.), como así también de orden particular.

**Por ello,**

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL**

### **ORDENA**

#### **Artículo N° 1: GENERALIDADES DEL TITULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES**

##### **1 – 2 TITULO**

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “CODIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE CHICLIGASTA”.

##### **1 – 3 ALCANCES**

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: Construcción, Modificación, Ampliación, Demolición, Inspección, Reglamentación de la Ocupación, Uso y Mantenimiento de los Edificios, Loteos, Fraccionamiento y Subdivisiones, los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y

particulares en el espacio urbano comprendido dentro del Departamento de Chicligasta.

#### **1 – 4**

### **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS**

Un propietario, usuarios, profesional o empresa comprendido en los “ALCANCES” del Código 1 – 3 conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

#### **1 – 5 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO**

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

#### **1 – 6 DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACIÓN DEL CODIGO:**

#### **1 – 7 ACTUALIZACION DEL CODIGO**

A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, pudiendo así aumentar o disminuir su articulado según convenga para mantener, la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, la Secretaría de Obras Públicas elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración.

Toda modificación al articulado del presente Código, se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos, respetando el ordenamiento del texto.

#### **1 – 8 PUBLICACION DEL CODIGO**

El presente Código, como así también en sus futuros enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Municipalidad y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local.

## 1 – 9 DE LAS DEFINICIONES

### 1 – 10 CONDICIONES

Los términos consignados en estas definiciones y usados en el presente Código, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.

### 1 – 11 LISTA DE DEFINICIONES

#### “A”

**ALERO**: Elemento voladizo no accesible, destinado exclusivamente para el resguardo de vanos y muros.

**AMPLIAR**: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. (En urbanización): aumento de la superficie de un loteo.

#### “B”

**BALCON**: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongado en el entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

#### “C”

**CONDUCTO**: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

#### “D”

**DESPENSA FAMILIAR**: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios, en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

#### “E”

**ENTREPISOS**: Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso, y en la parte superior por un solado.

**ESTRUCTURA**: Armazón y todo elemento resistente de un edificio o construcción.

**EJIDO MUNICIPAL**: Perímetro dentro del cual la Municipalidad ejerce su autoridad administrativa.

“G”

**GALERIA**: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

“I”

**INDICE DE OCUPACIÓN**: Cantidad de metros cuadrados máximos de terreno, que puede ocupar o cubrir un edificio.

“J”

**JARDÍN**: Espacio descubierto, generalmente al frente de las casas, destinado al cultivo de flores.

“L”

**LINEA DE EDIFICACIÓN**: (L.E.). Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia adentro del lote y con respecto a la Línea Municipal, (L.M.): y que da lugar a la formación del jardín. La separación entre la L.E. Derecha y la L.E. izquierda, está integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros.

**LINEA MUNICIPAL**: (L.M.) Es la línea que limita al ancho de la calle.

Donde no existe retiro, la L.M. coincide con la L.E..

**LOCAL**: Cada una de las partes cubiertas cerradas, en que se subdivide un edificio.

**LOCAL HABITABLE**: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de: Lavaderos, cuartos de Baño, retretas, despensas, pasillos, vestíbulos, depósitos y similares.

**LUZ DEL DIA**: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación, cuando no se diga especialmente “Iluminación artificial”.

**“M”**

**MARQUESINA**: Alero sin puntos de apoyo, que avanza sobre la entrada.

**“P”**

**PALIER**: Descanso o rellano a nivel de los distintos pisos.

**PISO: SU ALTURA**: Es el espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

**PASILLO**: Medio de comunicación entre la Vía Pública y lote interno o edificación interna.

**“R”**

**REFACCIONAR**: Ejecutar obras de conservación en los edificios.

**REFORMAR**: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

Modificar o alterar una instalación o un loteo.

**“S”**

**SOLADO**: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**SÓTANO**: Piso situado bajo el nivel del suelo, destinado a depósito, (Habitable, Subsuelo).

**SUPERFICIE CUBIERTA**: Total de la suma de las Superficies parciales de locales de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de la parcela, más el 50 % (cincuenta por ciento) de la suma de las superficies parciales de voladizos, galerías o lavaderos abiertos lateralmente, con exclusión de aleros y cornisas menores de 0.50 metros (Cincuenta centímetros) de luz libre.

**SUPERFICIE DE PISO**: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos las

superficies ocupadas con los medios públicos exigidos de salidas, y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** Porción de la superficie de un lote de terreno que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de las cercas.

“T”

**TRANSFORMAR:** Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.

“V”

**VEREDA O ACERA:** Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la L.M. destinada al tránsito de peatones.

**VERJA:** Materialización de la L.M. sobre el terreno.

**VIA PUBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad o incorporado al dominio público (Calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques).

“Z”

**ZONA:** Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas.

## 1 – 12 ABREVIATURAS

**D. E.** *Departamento Ejecutivo Municipal*

**Decr.** *Decreto*

**L.M.** *Línea Municipal*

**L.F.** *Línea de Fondo*

**L.E.** *Línea de Edificación*

**L.M.E.** *Línea Municipal de Esquinas*

**Ord.** *Ordenanza*

**O.S.N.** *Administración General de Obras  
Sanitarias de la Nación*

**P.E.N.** *Poder Ejecutivo Nacional*

**C.O.P.I.A.T.** *Consejo Profesional de la Ingeniería y la  
Arquitectura de Tucumán.-*

## **1 – 13 DEL CODIGO CIVIL**

### **1 – 14 CONDICIONES**

El presente articulado que se transcribe del Código Civil, tiene valor ilustrativo solamente.

### **EDIFICACIÓN EN FINCA PROPIA CON MATERIALES AJENOS**

**Art. 2587:** El que sembrase, plantare o edificare una finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos adquiere la propiedad de unos y otros, pero estará obligado a pagar su valor, y si hubiese procedido de mala fe, será además condenado al resarcimiento de los daños y perjuicios, y si hubiere lugar, a las consecuencias de la acusación criminal.

El dueño de las semillas, plantas o materiales, podrá reivindicarlo, si le conviniere, si ulteriormente se separasen.

### **EDIFICACIÓN DE BUENA FE CON MATERIALES PROPIOS EN TERRENO AJENO**

**Art. 2588:** Cuando de buena fe se edificare, sembrase o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que este pueda destruir lo que hubiese edificado, sembrado o plantado no consintiéndolo el dueño del terreno.

### **EDIFICACIÓN DE MALA FE EN TERRENO AJENO**

**Art. 2589:** Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la Obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiera conservar lo

hecho, debe el reembolso del valor de los materiales y de la mano de obra.

### **EDIFICACIÓN DE MALA FE POR AMBAS PARTES**

**Art. 2590:** Cuando haya habido mala fe, no sólo de parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño, se arreglarán los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación, se hiciera a vista y ciencia del mismo y sin oposición suya.

### **EDIFICACIÓN CON MATERIALES AJENOS**

**Art. 2591:** Si el dueño de la obra lo hiciere con materiales ajenos, el dueño de los materiales ninguna acción tendrá contra el dueño del terreno, y solo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra.

### **EXCAVACIONES PROXIMAS A LAS MEDIANERAS**

**Art. 2615:** El propietario de un fundo no puede hacer excavaciones ni abrir fosas en su terreno, que puedan causar la ruina de los edificios o plantaciones existentes en el fundo vecino o de producir desmoronamiento de tierra.

### **DE CÓMO DEBE MANTENER EL PROPIETARIO SU EDIFICIO**

**Art. 2616:** Todo propietario debe mantener su edificio, de manera que la caída, o los materiales que de él se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños o intereses que por su negligencia los causare.

### **CONSTRUCCIONES CERCA DE UNA PARED MEDIANERA O DIVISORIA**

**Art. 2621:** Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria: Cloacas, letrinas, acueductos, pozos que causan humedad, establos, depósitos de sal o materiales corrosivos; artefactos que se muevan por vapor y otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas



a los vecinos, sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamento, se recurrirá a juicios de peritos.

### **CHIMENEAS O FOGONES CONTRA UNA PARED MEDIANERA**

**Art. 2622:** El que quiera hacer una chimenea o un fogón u hogar contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillos o piedra, de dieciséis centímetros de espesor.

### **HORNO O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA**

**Art. 2623:** El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío o intervalo, entre la pared y el horno o fragua de dieciséis centímetros.

### **POZOS CONTRA UNA PARED MEDIANERA**

**Art. 2624:** El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea contra una pared medianera, o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor.

### **DEPOSITOS DE AGUAS ESTANCADAS Y OTROS**

**Art. 2625:** Aún separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infestantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas, gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios ni fraguas ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas.

### **MODIFICACIÓN DE UNA PARED DIVISORIA**

**Art. 2626:** El propietario de un terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared.

### **ANDAMIOS EN UN INMUEBLE VECINO**

**Art. 2627:** Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derechos para impedirlos, siendo a cargo del que construyese la obra, la indemnización del daño que causare.

### **UBICACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS**

**Art. 2628:** El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de este predio rústico o urbano, esté o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosque. Arbustos no pueden tenerse sino a distancia de un metro.

### **RAMAS O RAICES EN MEDIANERA**

**Art. 2629:** Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre las construcciones, jardines o patios vecinos el dueño de éste tendrá derecho a pedir que se corte todo lo que se extendiese en su propiedad, y si fuesen las raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del mismo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno y otro caso estén a las distancias fijadas por la ley.

### **DESAGÜES DE TECHO EN TERRENO PROPIO**

**Art. 2630:** Los propietarios de terrenos o edificios están obligados después de la promulgación de este Código, a construir los techos que en adelante hicieren, de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitios públicos y no sobre el suelo del vecino.

### **AGUAS SERVIDAS**

**Art. 2632:** El propietario de una heredad, por ningún trabajo u obra puede hacer correr, por el fundo vecino las aguas de pozos que él tenga en su heredad ni las del servicio de su casa, salvo lo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales, que hubiesen

sido llevadas o sacadas de allí, para las necesidades de establecimiento industriales.

### **AGUAS QUE NO SEAN PLUVIALES O DE FUENTES**

**Art. 2633:** El propietario está obligado en toda circunstancia a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.

### **DESTINO DE AGUAS PLUVIALES**

**Art. 2634:** El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir, sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.

### **PROPIEDAD DE LAS AGUAS PLUVIALES**

**Art. 2635:** Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen o entrasen y les es libre disponer de ellas o desviarlas, sin detrimento de los terrenos inferiores.

### **AGUAS PLUVIALES QUE CAIGAN EN LUGARES PUBLICOS**

**Art. 2636:** Todos pueden reunir las aguas pluviales que caigan en lugares públicos o corran por lugares públicos, aunque sea desviando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar ningún derecho adquirido.

### **AGUAS QUE RECIBEN TERRENOS INFERIORES**

**Art. 2647:** Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente descienden de los terrenos superiores sin que para esto hubiera contribuido el trabajo del hombre.

### **VENTANAS EN PARED MEDIANERA**

**Art. 2654:** Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.

### **VENTANAS EN PARED NO MEDIANERA**

**Art. 2655:** El dueño de una pared no medianera contigua a fincas ajenas, puede abrir en ella ventana para recibir luces a tres metros de altura del piso de la pieza a la que quiera darse luz, con reja de hierro, cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.

### **CLAUSURA DE VENTANAS EN PARED MEDIANERA**

**Art. 2656:** Esas luces no constituyen una servidumbre y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.

### **PRIVACIÓN DE LUZ EN VENTANAS MEDIANERAS**

**Art. 2657:** El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo del vecino se levante una pared que las cierre y las prive de luz.

### **VISTAS SOBRE EL PREDIO VECINO**

**Art. 2658:** No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.

### **VISTAS DE COSTADO U OBLICUAS**

**Art. 2659:** Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.

### **DESDE DONDE DEBEN CONTAR LAS DISTANCIAS PARA ABRIR VENTANAS, ETC.**

**Art. 2660:** Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo de la pared desde donde no hubiesen obras voladizas, y desde el filo exterior de éstas donde las haya: y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

### **CONDOMINIO DE PAREDES, MUROS, FOSOS Y CERCOS**

**Art. 2716:** El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.

### **CUANDO UN MURO ES MEDIANERO**

**Art. 2717:** Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa, en el límite separativo de las dos heredades.

### **ALTURA DE LA PARED MEDIANERA**

**Art. 2718:** Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios, se presume medianero en toda su altura, hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio.

### **MEDIANERÍA DE MUROS DE PATIO**

**Art. 2719:** La medianería de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios y no patios, jardines, quintas, etc., aunque éstos se encuentren cerrado por todos sus lados.

### **REPARACIONES EN UNA PARED MEDIANERA**

**Art. 2722:** Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.

### **RENUNCIA A LA MEDIANERÍA**

**Art. 2723:** Cada uno de los condóminos de una pared puede liberarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.

### **FACULTAD DE ABANDONAR LA MEDIANERÍA**

**Art. 2724:** La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aún en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.

### **UBICACIÓN DEL MURO MEDIANERO**

**Art. 2725:** El que en los pueblos o en los arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de 0.30 mts. (Treinta centímetros).

### **OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR LA MEDIANERA**

**Art. 2726:** Todo propietario de una heredad, puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y treinta centímetros de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que esté situadas, en el recito de un pueblo o en los arrabales.

### **COMO PUEDE LIBRARSE UN VECINO DE CONTRIBUIR A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PARED DIVISORIA**

**Art. 2727:** El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre la pared que debe asentarse, y renunciando a la medianería.

### **MEDIANERIA FORZOSA**

**Art. 2728:** El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que hubiese asentado, sino en el caso de que el vecino quisiera servirse de la pared divisoria.

## **ALTURAS DE LAS PAREDES MEDIANERAS DIVISORIAS**

**Art. 2729:** Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada Municipalidad, si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.

## **DERECHOS QUE DA LA MEDIANERIA**

**Art. 2730:** La medianería da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada, según la naturaleza con tal que no causen deterioros en la pared o comprometan su solidez y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

## **USO DEL MURO MEDIANERO**

**Art. 2731:** Cada uno de los condóminos puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso de que él también quiera poner en ella tirantes, o hacer el caño de una chimenea; puede también cada uno de los condóminos abrir armarios o nichos aún pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicio al vecino o a la pared.

## **SOBREELEVACION DE PAREDES MEDIANERAS**

**Art. 2732:** Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.

## **REFUERZOS DE LA PARED MEDIANERA**

**Art. 2733:** Cuando una pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que desea alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar en su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cauce la ejecución de los trabajos.

## **DERECHO MEDIANERO DE UN MURO REFORZADO**

**Art. 2734:** En el caso del artículo anterior, el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es

medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo si la pared llegase a ser demolida.

### **DERECHO DE MEDIANERIA EN UN MURO SOBREELEVADO**

**Art. 2735:** El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la pared alzada, reembolsando la mitad de los gastos y el valor de la mitad del terreno, en el caso que hubiese aumentado su espesor.

### **FACULTAD DE ADQUIRIR LA MEDIANERIA**

**Art. 2736:** Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o solo en la parte que alcance a tener en la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha sentado, pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared. Si solo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora.

### **MODIFICACIÓN DE UN MURO MEDIANERO**

**Art. 2737:** Uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera, que impiden al otro un derecho igual y recíproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni haber aberturas alguna sin el consentimiento del otro vecino.

### **DERECHO DE READQUIRIR LA MEDIANERIA ABANDONADA**

**Art. 2739:** El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho



de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.

### **VENTAJAS DE LA ADQUISICIÓN DE LA MEDIANERÍA**

**Art. 2740:** La adquisición de la medianería tiene el afecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiriera la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera, que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería.

### **EL DERECHO A MEDIANERÍA NO ELIMINA LA SERVIDUMBRE**

**Art. 2741:** El vecino que ha adquirido la medianería, no puede prevalerse de los derechos que ella confiere para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentra gravada.

### **COPARTICIPACION DE LOS GASTOS MEDIANEROS**

**Art. 2742:** En las campañas, los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades se encerraren. Cuando una de las heredades está sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios.

### **PRESUNCIÓN DE MEDIANERÍA**

**Art. 2743:** Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales, se presume medianero, a no ser que uno de los terrenos no estuviese cercado, o hubiese prueba de contrario.

### **ZANJAS O CERCAS MEDIANERAS**

**Art. 2744:** Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto de zanjas o cercos, o de otras separaciones en los terrenos en las mismas circunstancias.

## **2 – 1 DE LA EDIFICACIÓN**

## **2 – 2 HABILITANTE PROFESIONAL**

La condición necesaria para actuar como Proyectistas, Director Técnico o Constructor, dentro del Radio Municipal y en el de las Comunas que componen el Departamento de Chicligasta, deberá acreditarse mediante Carnet Profesional otorgado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura de Tucumán, debidamente actualizado.

## **2 – 3 INSCRIPCION DE PROFESIONALES**

Será obligatoria la inscripción de los Profesionales de la Construcción en el Libro de Registro de Profesionales, destinado a tal fin, en la Dirección de Obras Públicas y Privadas de la Sec. de Obras Públicas.

## **2 – 4 PERMISO PARA CONSTRUIR, AMPLIAR O REFACCIONAR**

Dentro del Departamento de Chicligasta, para construir obras, refaccionarlas, ampliarlas, modificarlas interior y exteriormente, abrir puertas, ventanas o vidrieras, excavar sótanos, pozos sumideros, sangrías, demoler, etc. Y en general todo trabajo que requiera materiales y mano de obra, cualquiera sea su importancia, deberá solicitarse Permiso Municipal, por medio del propietario y/o Constructor.

## **2 – 5 VISACION PREVIA**

La visación de Anteproyecto es obligatoria y no se admitirá la presentación definitiva, si no se acompaña la copia visada “en condiciones”. Para obtener la misma, se presentará al Departamento de Planeamiento, dos copias del Plano General, en las que se hará resaltar muy especialmente la orientación para ventilación e iluminación de los locales, como así también el tipo de solución propuesta para el tratamiento de la cubierta.

## **2 – 6 PRESENTACION DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA**

Para obtener el Permiso Municipal establecido en el Art. 2 - 4, deberá presentarse en el Dpto. de Obras Privadas de la Sec. de Obras Públicas, la siguiente documentación

firmada por el Propietario y el o los Profesionales actuantes:

- a) Solicitud de Permiso (Expediente Municipal).
- b) Libre deuda Municipal del terreno a edificar.
- c) Pliego de Especificaciones Técnicas o Memorias Descriptivas, según lo que corresponda en cada caso, por duplicado.
- d) Original en tela o plástico y cinco copias del Plano General visadas por el C.O.P.I.A.T., el que contendrá por lo menos: Planta de escala 1-100 ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando los correspondientes ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros, verjas y muros divisorios. Un corte como mínimo o los que juzgue necesarios para cada caso del Departamento de Planeamiento. Fachada o vista principal en escala mínima 1-50; en propiedades esquina, se presentará las dos fachadas, las que se podrán dibujar, desarrolladas o en perspectivas.
- e) Original en vegetal y tres copias heliográficas del plano de Electricidad.
- f) Original y tres copias heliográficas del croquis de sanitarios ( si la obra está ubicada fuera del radio servido por O.S.N. ) en el que se acotarán las Cámaras de Inspección, Cámara Séptica y el Pozo Absorbente respecto del edificio y el lote, planta de techo y desagües pluviales, ubicación del tanque de agua y capacidad del mismo.
- g) Original en Vegetal y tres copias heliográficas del Plano de Estructura, conteniendo planta de Estructura, planillas de cálculos y detalles estructurales, pudiéndose presentar como opcional el uso de viguetas prefabricadas y ladrillos cerámicos o de hormigón en la Construcción del techo.
- h) Una copia visada "En condiciones" del Anteproyecto. En todos los casos se respetarán las carátulas Municipales (ANEXO 1).

## **2 – 7 RECHAZO DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

El rechazo de un Expediente de Construcción puede ser motivada por:

- a) Inobservancia del presente Código, será rechazado por Expediente cuya documentación no se ajuste al presente Código o a requisitos de Orden Administrativo vigentes.
- b) Proyectos Deficientes: igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio del Dpto. de Obras Privadas sean deficientes o no se encuadren en las características de cada zona o barrio, o que estén en contradicción con el Código Civil, o que no estén de acuerdo a las reglas del arte del buen proyectar, la higiene o la estética.

c) Por loteos sin Aprobación: No se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentra aprobada por la Municipalidad.

d) Por citaciones o multas pendientes: No se dará curso a ningún Expediente presentado por un Profesional, mientras tenga pendiente de descargo citaciones o multas.

## 2 – 8 APROBACION DE LA DOCUMENTACIÓN

Estando la Documentación presentada en Orden, el Dpto. de Obras Privadas aprobará la misma firmándola y sellándola, procediendo luego a la fijación de las tasas que se establecen conforme al tipo de obra y montos que se fijan en el Art. siguiente.

## 2 – 9 LIQUIDACION DEL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN

Fíjense los siguientes valores para la estimación del valor de las obras para la liquidación del Derecho de Construcción, como así también los valores mínimos a pagar por tal concepto, de acuerdo al tipo de construcción de que se trate y que a continuación se enumera:

a) – Edificios destinados a Viviendas:

Sup. Cubiertas	Obras Económicas de Interés Social	Obras Económicas Comunes	Obras Estándar Mejoradas	Obras de Lujo
-------------------	---	--------------------------------	--------------------------------	---------------------

Hasta	50 m <sup>2</sup>	\$400.000	\$ -	-	-
Hasta	60 m <sup>2</sup>	-	\$ 620.000	\$ 700.000	-
Hasta	70 m <sup>2</sup>	\$500.000	-	-	-
Hasta	80 m <sup>2</sup>	-	\$ 700.000	\$ 850.000	-
Hasta	100 m <sup>2</sup>	-	\$ 850.000	\$ 950.000	\$ 1.100.000
Hasta	150 m <sup>2</sup>	-	-	\$ 1.000.000	-
Hasta	200 m <sup>2</sup>	-	-	-	\$ 1.300.000
Más de	200 m <sup>2</sup>	-	-	-	\$ 1.400.000
<i>Importes Mínimos p/ Derechos de Construc- ción</i>		\$120.000	\$ 186.000	\$ 280.000	\$ 550.000

b) Edificios en altura:

1) **Tipo Standard:**

- a) Hasta 3 pisos sin ascensor ..... \$950.000.-/m<sup>2</sup>.
- b) Hasta 5 pisos con ascensor sin incluir cocheras.....\$1.200.000.-/m<sup>2</sup>.
- c) Más de 5 pisos con ascensor sin incluir cocheras.....\$1.400.000.-/m<sup>2</sup>.
- d) Edificios de cocheras solamente.....\$ 750.000.- / m<sup>2</sup>.
- e) Cocheras de edificios en altura.....\$ 600.000.- / m<sup>2</sup>.

2) **Tipo standard mejoradas:**

- a) Hasta 3 pisos sin ascensor.....\$ 1.100.000.-/ m<sup>2</sup>.
- b) Hasta 5 pisos con ascensor sin incluir cocheras.....\$1.350.000.-/ m<sup>2</sup>.
- c) Más de 5 pisos con ascensor sin incluir cocheras.....\$1.500.000.-/ m<sup>2</sup>.

c) **Edificios Varios: Construcción tipo Standard:**

- 1) Hoteles, hospitales y sanatorios.....\$ 1.350.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 2) Salones para negocios en planta baja y locales para oficinas, sin baño propio.....\$ 700.000.- / m<sup>2</sup>.
- 3) Idem, en planta baja y alta, con baños privados.....\$ 850.000.- / m<sup>2</sup>.
- 4) Escuelas, colegios y establecimientos de enseñanza.....\$ 1.100.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 5) Edificios para bancos, teatros, cines, clubes o similares, en planta baja.....\$ 1.350.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 6) Idem, con más de un piso.....\$ 1.500.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 7) Edificios para iglesias, templos y locales para el culto.....\$ 1.350.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 8) Estaciones de servicio hasta dos plantas, sin ascensor o montacargas.....\$ 850.000.- / m<sup>2</sup>.
- 9) Idem, con ascensor o montacargas.....\$ 1.200.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 10) Locales para pequeños establecimientos industriales, talleres, panaderías, tintorerías y similares, incluido instalaciones simples (luz y agua corriente).....\$ 1.000.000.-/ m<sup>2</sup>.

- 11) Edificios para terminales de servicio público de pasajeros (construcción tipo económico).....\$ 1.450.000.-/ m<sup>2</sup>.
- 12) Naves industriales de mediana y gran magnitud, incluido instalaciones simples.....\$ 1.250.000.- / m<sup>2</sup>.
- 13) Tinglados sin cerramientos, con instalaciones simples.....\$250.000.- / m<sup>2</sup>.
- 14) Tinglados con cerramientos e instalaciones simples (luz y agua corriente).....\$ 380.000.- / m<sup>2</sup>.

Para todos los incisos, excluido el "a" el mínimo Derecho de Construcción a pagar será de \$ 400.000.-

**2 – 10** Por cada Proyecto de construcción o ampliación de una existente, se abonará de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 150 del Código Tributario Municipal, el 5 % del valor que resulte de la estimación del costo total de la Obra, según los valores fijados en el Art. 2-9.

## **2 – 11 PLAZO PARA ABONAR EL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN**

El propietario que pretenda construir en terrenos de su propiedad, deberá pagar las tasas correspondientes en un plazo no mayor de quince (15) días a contar de la fecha de liquidación del Derecho correspondiente, caso contrario de haber variaciones en los montos del 2-9, se actualizará la misma.

## **2 – 12 DESGLOSE DE LA DOCUMENTACIÓN**

Una vez abonadas las tasas correspondientes y aprobados los planos, el Dpto. de Obras Privadas, entregará al propietario dos copias heliográficas debidamente intervenidas de cada original presentado; dos permanecerán junto al Expediente y la restante del Plano General, será enviada a la Dirección General de Catastro de la Provincia, dentro de un plazo de 15 días de otorgado el Certificado Final de Obra.

## **2 – 13 DEVOLUCION DE TASAS**

Si dentro del plazo de un año, el propietario desistiese de la construcción aprobada, tendrá derecho a exigir que el 40 % del monto abonado para obtener el Permiso para

construir sea destinado al pago de otros Impuestos Municipales.

## **2 – 14 PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA**

La documentación presentada y aprobada, tendrá validez por el término de dos años, transcurridos los cuales, si la obra aún no se inició, el propietario deberá iniciar nuevamente la tramitación de aprobación, lo que logrará solo si la documentación se ajusta a las ordenanzas de edificación en vigencia.

## **2 – 15 PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES O REFACCIONES**

En los casos de pequeñas construcciones o refacciones, para las que a criterio del Departamento de Obras Privadas, no sea necesaria la presentación de planos ni cálculos estructurales, se abonará por Derecho de Refacción la suma de \$ 100.000.

## **2 – 16 VIVIENDAS CON CERRAMIENTOS EN CHAPA O MADERA**

Prohíbese toda construcción de madera o chapa, dentro del radio céntrico comprendiendo calles pavimentadas o con cordón-cuneta, avenidas y accesos.

Solo será posible colocar casillas prefabricadas de madera con techo de zinc, en zonas de calles no pavimentadas, debiendo ubicarlas en la parte posterior del terreno previendo la futura edificación de material al frente del mismo. El retiro mínimo será de 10 mts., o lo que estime el Dpto. de Obras Privadas para cada caso en particular.

## **2 – 17 AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA; RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL**

La obra se ajustará a la documentación aprobada; siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En caso de infracción se harán posibles de las sanciones que establece al Art. 2-18.

Las medidas parciales de ambientes acotadas en el correspondiente plano, podrán ser variadas en obra solo en 5 cm. en exceso o defecto, fijándose para las

longitudes totales de la construcción (ancho y profundidad), la tolerancia máxima de 15 cm.

Toda variación estructural, cambio de materiales a usar, etc., deberá ser declarado de antemano y quedará sujeta a la aprobación del Departamento de Obras Privadas.

## **2 – 18 PENALIDADES**

La no observancia de lo establecido por el Art. anterior dará lugar a sanciones que irán desde multas hasta la inhabilitación temporaria del profesional; a tal efecto se fijan los siguientes montos:

1ra oportunidad.....	\$ 50.000.
2da oportunidad.....	\$ 100.000.
3ra oportunidad .....	\$ 150.000. é

inhabilitación por un mes de la firma del Profesional, la que será registrada en el Libro de Registro de Constructores.

## **2 - 19 CARTEL REGLAMENTARIO**

Los profesionales intervinientes en una obra ( Constructor, Proyectista, D. Técnico, Contratista ), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle, en forma conjunta o separada, el cartel reglamentario en que se consignará nombre y apellido del Proyectista, Director Técnico y Constructor con sus respectivos números de Matrícula, denominación de la Empresa Contratista, y el N° de Expediente Municipal por el que se aprobó la documentación ( ANEXO 2 ).

## **2 – 20 DOCUMENTACION DE OBRA**

La documentación aprobada por la Municipalidad, conjuntamente con el Libro Oficial de Inspección de Obra, deberán conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera.

El Libro Oficial de Inspecciones de Obras es un Instrumento provisto por la Municipalidad en oportunidad de la aprobación de la Documentación Técnica de la Obra.

**2 – 21** La falta de cumplimiento de lo establecido por los artículos N° 19 y 20, será sancionada, aplicándose para estos casos las penalidades fijadas por el Art. 18.



## **2 – 22 CONSTRUCCIONES SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

Todo profesional de la construcción que sea sorprendido realizando obras que no cuenten con la correspondiente Autorización Municipal, se hará pasible de las siguientes sanciones:

1ra oportunidad ..... Multa de 200.000.

2da oportunidad ..... Multa de 300.000.

3ra oportunidad ..... Multa de 400.000. é inhabilitación de la firma por un año, la que será registrada en el Registro de Constructores y comunicada al Consejo de Profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura.

## **2 – 23 DE LAS INSPECCIONES**

La Municipalidad designará los Inspectores de Obras necesarios para controlar el cumplimiento del presente Código y que las Obras se ejecuten de acuerdo con la documentación aprobada, habilitándolos mediante el carnet correspondiente.

## **2 – 24 ACCESO DE LOS INSPECTORES MUNICIPALES A LAS FINCAS**

Los profesionales, empresas constructoras, capataces, inquilinos, propietarios, etc., deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo Inspector en el ejercicio de sus funciones, que acredite su carácter de tal mediante el carnet que lo habilite.

En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, con el fin de aplicar la penalidad que corresponda. Las visitas las deberá realizar el Inspector dentro del horario de labor de Obra.

## **2 – 25 SUSPENSION DE TRABAJOS**

El Departamento de Planeamiento suspenderá toda obra que se realice sin tener el correspondiente Permiso de Construcción, o que teniéndolo no se ejecute conforme a la documentación aprobada, a las ordenanzas y disposiciones del presente Código y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

## **2 – 26 INSPECCIONES OBLIGATORIAS**

Serán obligatorias las siguientes inspecciones:  
Verificación de Línea Municipal, Línea de Edificación.  
Inspección de excavación de cimientos o bases.  
Inspección de armaduras de bases, encadenados de fundación y columnas.  
Inspección de armaduras de vigas y losas.  
Inspección final.

## **2 – 27 INSPECCIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

Terminada la obra en todos sus detalles, ejecutada la verja, la vereda reglamentaria, si existe cordón-cuneta, pavimento o es posible determinar el nivel de la misma, el constructor deberá solicitar la Inspección final de la misma. El Inspector constatará si la obra se realizó conforme el presente Código y a la documentación aprobada por la Municipalidad y en el caso afirmativo, se otorgará el Certificado Final de Obra. No se extenderá el mismo, si existieran deudas pendientes por tasas Municipales, multas o cualquier otro concepto.

## **2 – 28 CERTIFICADO FINAL PARCIAL**

Podrá el Dpto. de Obras Privadas otorgar Certificados “Finales Parciales” de Obras inconclusas, en los casos en que por la magnitud de la obra, dificultades económicas del propietario, necesidad imperiosa de este de habilitar lo ya construido no pueda terminar completamente la obra aprobada. En este caso la parte a habilitarse deberá estar de acuerdo con lo dispuesto por el Código y el Expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el Certificado Final Total.

## **2 – 29 INSPECCION Y CERTIFICADO DE LUZ**

Aprobada la documentación de una obra y abonados los derechos correspondientes el propietario podrá solicitar un certificado de luz provisorio para construcción y pulido de pisos, etc., otorgado el Certificado Final de Obra, podrá solicitar el Certificado de Luz para la conexión definitiva.

## **2 – 30 DE LA ALINEACIONES**

Será requisito indispensable para la aprobación de la documentación técnica la presentación de un comprobante de que se ha procedido a solicitar la correspondiente línea de edificación.

## **2 – 31 OCHAVAS – OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS**

Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán cuando se realicen:

- a) Construcción de edificios o cercos nuevos.
- b) Refacción de edificios o cercos.
- c) Reconstrucción de solados altos o bajos.
- d) Reparación de fachadas que impliquen aumento de seguridad.
- e) Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M..
- f) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad del tránsito o de estética o de seguridad pública.

## **2 – 32 DIMENSIONES MINIMAS DE OCHAVAS**

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al contar las líneas municipales concurrentes, a una distancia del punto intersección tal, que la misma posea seis metros de desarrollo mínimo. (para ochavas en esquina de ángulo, recto, tal distancia es de 4.24 mts. (ANEXO 3).

## **2 – 33 OCUPACION DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA**

Se podrá ocupar la planta baja en las ochavas, para colocar elementos de sostén, solo cuando por la envergadura del proyecto y a criterio del Departamento de Obras Privadas, sea necesario. En tal caso deberá estar en la intersección de las Líneas Municipales e inscripto en el cilindro de un diámetro de 0.80 mts. como máximo.

En todos los casos entre el elemento de sostén y al ochava deberá quedar un paso libre de 2.00 mts. como mínimo (ANEXO 4).

## **2 – 34 DE LAS VERJAS Y VEREDAS – OBLIGACIÓN DE CONSTRUIRLAS**

Todo propietario está obligado a construir y conservar las verjas y veredas en sus terrenos cuyo frente den a calles públicas, siempre y cuando la Municipalidad, esté en condiciones de dar líneas y niveles definitivos.

## **2 – 35 ALTURA TIPO DE MATERIALES DE LA VERJA**

La altura y tipo de material de las verjas serán las siguientes: La altura mínima sobre el nivel natural del terreno será de 15 cms. y la máxima de 2.00 mts. debiendo tener transparencia, en por lo menos los últimos 100 cms. superiores, cuando sobrepase los 70 cms. de altura. La parte opaca podrá ser de material o cerco vivo, y la transparente de cualquier material que permita una fácil visual, quedando prohibido el uso de alambrado liso, de púa ni de maya romboidal.

## **2 – 36 VERJAS EN OCHAVA**

En las esquinas la línea de verja coincidirá con la línea de ochava.

**2 – 37** En todos los terrenos baldíos se debe construir tapial de frente (de ladrillos o bloques) con vista o revocada.

## **2 – 38 VEREDA TIPO PARA LA ZONA RESIDENCIAL**

En zonas residenciales, podrá construirse la vereda de tal manera, que la parte de circulación ocupe las tres cuartas partes del ancho de la misma, previendo en el espacio restante canteros de ornamentación, en los que se colocará césped o plantas de jardín.

El mismo deberá comenzar a una distancia de 50 cm. del borde exterior del cordón de la vereda y a 50 cm. de la línea divisoria de propiedades, interrumpiéndose cada dos metros como máximo, dejando un paso entre calle y zona de circulación de un metro de ancho.

En entradas, para vehículos se interrumpirán los canteros en un ancho mínimo de 2.80 mts., respetando en la zona de circulación la pendiente normal de la vereda (2%) bajando en rampas desde la línea interior del cantero hasta la calle (ANEXO 5).

**2 – 39** Los propietarios de escasos recursos económicos, podrán construir contra la línea municipal

una faja de dos metros de contrapiso terminado de 0.07 mts. de espesor, hasta tanto pueda dar cumplimiento con lo establecido por el artículo anterior. La superficie restante se ornamentará con césped y/o plantas de jardín (ANEXO 5).

**2 – 40** En los inmuebles en construcción, se deberá ejecutar el contrapiso correspondiente para la colocación posterior de las baldosas.

**2 – 41** El mosaico a usar para la terminación de la vereda será el calcáreo tipo vainilla colocado en la forma usual (no diagonal) u otro tipo de baldosas previa autorización del Departamento de Obras Privadas.

#### **2 – 42 ARBOLADO DE VEREDAS**

Donde se debe construir la vereda completa (sin canteros), por decisión del propietario o aconsejado por Municipalidad, se procederá por cuenta del propietario a la construcción de casuelas de 0.40 x 0.40 mts. a una distancia de 0.60 mts. del borde exterior de la vereda y distanciadas entre ellas no más de 5 mts. entre ejes de las mismas. Se deberá consultar a la Municipalidad el tipo de árbol que está obligado colocar.

#### **2 – 43 RENOVACION DE VEREDA**

A los fines de la renovación de las veredas se las considera fuera de uso:

- a) Cuando no esté de acuerdo con el presente Código.
- b) Cuando por el uso se torne resbaladiza.
- c) Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
- d) Cuando se haya levantado por efecto de las raíces de los árboles o con hundimiento por asentamientos del terreno.

#### **2 – 44 TOLDOS EN LA VEREDA**

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima desde la vereda de 2.20 mts. y su saliente máxima podrá alcanzar hasta 0.50 mts. dentro del cordón de vereda. No podrán tener parantes verticales en la vereda ni soportes horizontales a menor altura, que la prevista anteriormente.

Cuando existan árboles, los toldos se colocarán de manera que no dañen ni toquen los mismos. Los permisos para ejecutarlos serán precarios aunque se omita establecerlo así en el permiso otorgado, y deberán ser desarmados y retirados por completo cuando así lo disponga la Municipalidad (ANEXO 6).

## **2 – 45 TIPOS DE VERJAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LA PARTE CORRESPONDIENTE A RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE**

En este caso la construcción es optativa y rigen las disposiciones del artículo 35 no pudiéndose adosar gabinetes de supercargas o cualquier otro cuerpo opaco que sobrepase las alturas, permitidas en el mencionado artículo.

## **2 – 46 CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LA PARTE NO CORRESPONDIENTE A RETIRO**

En caso de acuerdo entre ambos colindantes, la construcción y el tipo de cerca es optativo. En caso de no existir acuerdo, se ejecutará con mamposterías de 15 cms. de espesor, y pilares de 30 x 30 cms. cada tres metros y con una altura mínima de dos metros medidos desde el terreno natural más alto (ANEXO 7).

## **2 – 47 NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN**

La obra se podrá ubicar altimétricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red colectora de Obras Sanitarias.

En la ejecución de la verja y la vereda, deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existente, o el nivel del proyecto municipal del mismo, y cuando no exista pavimento ni cordón-cuneta, ni proyecto altimétrico municipal, el propietario deberá solicitar por escrito a la Sección de Obras Públicas, los niveles futuros del cordón de vereda.

## **2 – 48 DE LAS FACHADAS – DISPOSICIONES VARIAS**

a) Los revoques de los muros de fachada son obligatorios, ya sean edificios, cercas o verjas, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial, o el uso

de ladrillos vistos o materiales especiales, no lo permita así.

En cualquier caso, además de satisfacer las exigencias de estéticas, los materiales usados deberán ofrecer eficaz protección de los agentes climáticos.-

b) Locales que produzcan vapores o gases nocivos para la salud, no podrán comunicar directamente con la calle por medio de puertas o ventanas que puedan abrirse.

c) Queda prohibido colocar en el frente de las vidrieras o ventanas de negocios o casas particulares, defensas que puedan ofrecer peligro al público.

**2 – 49** El Departamento Ejecutivo, por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas, podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo que amenace desplomarse, lo mismo que toda construcción que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.

**2 – 50** Será considerada en condiciones de peligro y se ordenará su demolición, todo muro o cerca frente a la calle que se encuentre en las siguientes condiciones.

a) Cuando está vencido, alcanzando su desplomo un tercio de su espesor.

b) Cuando presenta grietas verticales de dislocamiento.

c) Cuando presenta grietas horizontales de aplastamiento.

d) Cuando haya encubrimiento de una parte del muro sobre la inferior (dislocamiento) (ANEXO, 8).

## **2 – 51 MODIFICACION DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LINEAS MUNICIPALES:**

En los edificios ubicados fuera de la línea de Edificación no se permitirá efectuar ninguna modificación o refacción que contribuya a consolidar la parte fuera de línea, permitiéndose única y exclusivamente efectuar trabajos de pintura y conservación. En zonas donde la L.M. se ha modificado para ensanche de calle y/o vereda, se permitirá avanzar con cuerpos de edificios por arriba de 2.50 mts. medidos desde el nivel del cordón de vereda, con una saliente máxima de 1.50 mts. pero nunca mayor que el retiro exigido para ensanche de calle y/o vereda, debiendo retirarse en planta baja a la actual L.E..

## **2 – 52 DE LOS CUERPOS SALIENTES**

### **COLOCACIÓN DE MARQUESINAS:**

Prohíbese la colocación de marquesinas de cualquier tipo, sin la previa inspección y autorización de la Sec. De Obras Públicas.

**2 – 53** La sección de Obras Públicas Municipal podrá ordenar extraer todo cuerpo saliente (Balcones, Carteles, Marquesinas, Ménsulas, etc.), que a criterio del mismo, amenace desplomarse o se contraponga a las elementales normas de la estética.

**2 – 54** No se permitirá la construcción de cornisas, balcones, marquesinas, etc. a menor altura de 2.50 mts. del nivel de la vereda, con la excepción de las ménsulas de balcones, cuya saliente de muro podrá comenzar a una altura de 2.30 mts. sobre dicho nivel (ANEXO 9).

**2 – 55** Las Marquesinas podrán tener una saliente máxima del ancho de la vereda menos 0.50 mts.. Su altura y la de sus ménsulas se ajustará a las fijadas en el artículo anterior; las marquesinas, que afecten el arbolado de las calles, se ajustarán a lo que se disponga en cada caso la Sec. De Obras Públicas (ANEXO 9).

**2 – 56** La Secretaría de Obras Públicas podrá ordenar la extracción inmediata por cuenta del propietario, considerada la correspondiente multa, que será igual al 50 % del valor de lo construido en infracción, de todo cuerpo saliente sobre la línea municipal, que se encuentre en la situación contemplada en el artículo 53, toda vez que el propietario haga caso omiso de la correspondiente notificación.

## **2 – 57 DE LOS EDIFICIOS DE TORRE AISLADOS**

a) **Definición:** Se denomina “Edificación aislada” o “Edificio Torre”, al tipo especial de construcción compuesta de una más torres, completamente libres de todo contacto con los edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen al fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

b) **Basamento:** Construcción optativa; puede ocupar el terreno cumpliendo las obligaciones para altura de locales, ventilación de patios, etc. contenidas en el presente Código.



c) **Torre**: Construcción sobreelevada por encima de las alturas permitidas y contenidas en planos límites verticales, paralelos a la línea Municipal y a las medianeras circundantes.

d) **Alturas**: La altura máxima del basamento será de 10 mts.. La altura (H) de la torre, se medirá desde la cota más alta de la vereda del predio y comprende toda clase de construcción incluso viviendas de encargados, tanque, máquinas, etc. (ANEXO 10).

e) El retiro del basamento respetará la línea de edificación establecida. El retiro de la torre será un mínimo de 4.00 mts. El retiro de contrafrente será como mínimo 5.00 mts., y el de los costados medianeros 4,50 mts. como mínimo.

f) **Mancomunidad de Espacios Abiertos**: Con el objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes, de ser concedido el permiso de obra, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

g) **Fachada**: Los planos límites especificados anteriormente se consideran como nuevas líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellas balcones, aleros, etc. permitidos, por el presente Código, respetando en las laterales una saliente máxima de 1.20 mts..

## **2 – 58 SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

Un edificio de más de dos plantas altas, se deberán prever el sistema de seguridad contra incendios, cuyos planos deberán ser visados de antemano por la Junta de Defensa Civil y el destacamento de Bomberos más próximo.

## **2 - 59 DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES**

Clasificación de los locales a tal efecto. A los fines de la aplicación de este Código, la determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. El departamento

de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Desde el punto de vista de la ventilación e iluminación, los locales, se clasifican en cinco categorías a saber:

**Primera Categoría:** Lavaderos, Dormitorios, Cocinas de más de 8 m<sup>2</sup>. de superficie, estudios, escritorios, oficinas, salas de música, cocina, comedor de diario, habitación de servicio y todo local habitable.

**Segunda Categoría:** Lavaderos y cocinas de menos de 8 m<sup>2</sup>. de superficie, cuarto de planchado y demás locales habitables accidentalmente.

**Tercera Categoría:** Negocios en General.

**Cuarta Categoría:** Baños, WC., Toilettas, Depósitos, Despensas, Guarda coches, Hall, Paliers.

**Quinta Categoría:** Sótanos y Subsuelos.

## **2 – 60 FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES. TAMAÑOS MINIMOS**

Los vanos para ventilación de locales podrán cerrarse con materiales traslúcidos, que permitan la transmisión efectiva de la luz exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de los vanos sean abribles. Cuando las superficies de ventilación sean opacas se adicionará la superficie transparente necesaria para la iluminación. La ventilación y la iluminación se efectuará de la forma más directa posible. Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y patios medien galerías, porch, cocherías y aleros de más de 1.15 mts. de profundidad medidos normalmente al vano, se obtendrán las superficies de ventilación e iluminación, sumando a la superficie del local la mitad de la superficie semicubierta.- Cuando se reduzca la altura reglamentaria de un local dentro de los términos permitidos por este Código se incrementarán los valores de la iluminación y ventilación con el coeficiente 1.3.

Dentro de los patios de Iluminación (I) de Ventilación (V) no se permitirán escaleras, aleros, voladizos, ni ningún tipo de construcción e excepción de pérgolas con separación mínima libre entre viguetas de 0.50 mts. (ANEXO 11).

## **2 – 61 VENTILACION E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 1º CATEGORÍA**

Los locales de 1º Categoría ventilarán e iluminarán en planta baja 1º y 2º piso a un patio con superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.00 mts., debiendo incrementarse cada lado del patio en 0.40 mts. por cada piso que se agregue a partir del 2do. piso.-

Para locales de Primera Categoría se exigirán los siguientes valores:

$$I = \frac{1}{10} \quad \text{de la Sup. del local} \quad \text{y} \quad V = \frac{1}{2} \quad \text{de I.}$$

La iluminación I será igual a un décimo de la superficie del local y la Ventilación V será igual a la mitad de la superficie para iluminación (I) (ANEXO 12).

## **2 – 62 VENTILACION E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 2da CATEGORIA**

Los locales de segunda categoría iluminarán y ventilarán en todas las plantas a un patio con superficie mínima de 4,50 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 1.5 mts..

Los valores para iluminación y ventilación corresponderán a los fijados en artículos anteriores. (ANEXO 12).

## **2 – 63 VENTILACION E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 3ra CATEGORÍA**

Los Locales de tercera categoría ventilarán e iluminarán en planta baja 1º y 2º pisos a un patio con superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 1 mt., debiendo incrementarse cada lado del patio 0.40 mts. por cada piso que se agregue a partir del segundo (ANEXO 12).

## **2 – 64 VENTILACION DE LOCALES DE 4ta. CATEGORÍA**

Se ventilarán por medio de tubos de sección mínima equivalente de 1/100 de la superficie del local, además de poder ventilar hacia patios de superficie mínima.

## **2 – 65 VENTILACION DE LOCALES DE 5ta. CATEGORÍA**

La ventilación e iluminación de los sótanos y subsuelos es obligatoria y se efectuará de acuerdo a la categoría a que pertenece el local, según se establecen los artículos anteriores.

Se podrá dar luz y aire por aberturas y tragaluces ubicados en la vereda que ofrezcan amplias garantías de seguridad al tránsito peatonal y siempre que no sean locales de 1ra. Categoría.

## **2 – 66 ALTURA DE LOS LOCALES**

a) **Locales de uso Público**: Los Locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, billares, salones de negocios en general, tendrán una altura, mínima de piso o cielorraso, de 2.70 mts. de altura en planta baja y 2.60 mts. en planta alta. En caso de techos inclinados se respetará esta dimensión mínima.

b) **Locales de 1ra. Categoría**: Tendrán una altura mínima de 2.30 mts. para cualquier planta, en caso de techos inclinados, altura mínima de 2.30 mts. (ANEXO 13).

c) **Locales de 2da. y 4ta. Categoría**: Tendrán una altura mínima de 2.20 mts. ya sea techo plano o inclinado.

d) **Locales de gran permanencia de público**: Los Locales de Teatros, Cines, Iglesias, Bancos, Salas de Espectáculos y otro local con gran afluencia y permanencia de personas, como así también locales Industriales, tendrán una altura mínima de acuerdo a lo aconsejado por la técnica y estarán sujetos a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.

e) **Altura de Locales con Entrepisos o Pisos Intermedios**: Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menos a lo establecido en el presente artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) El entrepiso y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2.20 mts. cada uno.
- 2) La superficie de la planta del entrepiso no podrá cubrir más de media superficie del Local.
- 3) Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- 4) La altura mínima del local en toda su superficie será la suma de la altura de la parte cubierta más el entrepiso, más dos metros libres de vigas (ANEXO 14).

f) **Reducción de la altura de locales:** Las alturas establecidas en los diversos incisos del presente art. podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas. Para lograrlo se aplicará a los valores de iluminación y ventilación, el coeficiente 1.3 (30 % de incremento). La altura mínima de cualquier local, excluidos los de la categoría cuarta, no podrá ser inferior en ningún caso a 2.20 mts..

## **2 – 67 DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS**

Clasificación de los edificios según su destino y capacidad de los mismos:

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

1) **EDIFICIOS PARA RESIDENCIAS:** Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva; incluye entre otros los siguientes:

Viviendas individuales, Departamentos, Viviendas Colectivas;  
Propiedad Horizontal;

Internados,

Clubes;

Conventos;

Dormitorios Colectivos;

Fraternidades;

HOTELES, Moteles, Pensiones, Hospitales, Monasterios.

2) **EDIFICIOS INSTITUCIONALES:** Comprende este grupo los edificios a albergar personas con fines de: Tratamiento Médico, correccional, penal u otros cuidados tratamientos o detenciones; incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos; Hospitales, Sanitarios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios, Cárceles, Penitenciarías, y Nurseries.

3) **EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:** Se clasifica dentro de este tipo todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas, con fines: Cívicos, Políticos, Educacionales, Religiosos, Sociales, Recreación y otras actividades similares; incluye entre otros los siguientes:

Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorias, Salones de Banquete, Bolsas de Comercio, Iglesias, Salas de Conciertos, Dancings, Bibliotecas, Cines, Museos, Nigth Clubs, Estaciones de Pasajeros, Planetarios, Teatros, Locales de Recreo, Restaurantes, Estadios Cubiertos, Piletas de Natación Cubiertas, etc..

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro

edificio de mayor capacidad de 100 personas y tenga otro destino al local de reunión se clasificará dentro del tipo de edificio local.

4) **EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE**: Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Deportivos, Recreativos y otros fines similares; incluye entre otros los siguientes:

Parque de Diversión, Piletas al aire libre, Campos de Deportes, Autódromos, Velódromos, Campos de Aviación, Teatros y Cines al aire libre, Estadios, etc..

5) **EDIFICIOS PARA OFICINAS**: Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones; el ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental incluye entre los siguientes:

Edificios de la Administración Pública, Bancos, Compañías de Seguro, Oficinas, Estaciones de Radio, etc..

6) **EDIFICIOS MERCANTILES**: Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales mercaderías; comprende entre otros los siguientes:

Dispensa, Mercado, Comercio, Venta, Tiendas, etc..

7) **EDIFICIOS INDUSTRIALES**: Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos; incluye entre otros los siguientes:

Plantas de montaje, fábricas en general, Usinas, Molinos, Frigoríficos, etc..

8) **EDIFICIOS PARA DEPOSITOS**: Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías excepto los establecidos como peligrosos; comprende entre otros los siguientes:

Depósitos en General, Guardacoches, Colectivos, Hangares, Frigoríficos para conservación, etc..

9) **EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS**: Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como: Materiales combustibles, inflamables o explosivos fáciles de quemar o productos que puedan dar humos tóxicos o que puedan explotar en caso de incendio; materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos; pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen

peligro de llama humo o explosión; incluye entre otros los siguientes:

Estaciones de Servicio, Planta de Gas. Depósito de Combustibles de Explosivos, etc..

10) **EDIFICIOS EDUCACIONALES**: Se clasificarán en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial, o superior; comprende entre otros los siguientes:

Escuelas Primarias, Jardines de Infantes, Escuelas Secundarias, Escuelas Especiales, Academias de Música, Bellas Artes, Universidades, etc..

11) **CASA DE DEPARTAMENTOS**: Se consideran casas de departamentos, las que constan de tres o más viviendas completas, independientes, con accesos directos o pasajes interiores a cajas de escaleras.

Entiéndase por vivienda completa, la compuesta por lo menos de un dormitorio, baño y cocina.

12) **CASA DE INQUILINATO**: Se consideran casas de inquilinato, las que cualquiera sea su distribución, alberguen más de cuatro familias, independientes, incluido el encargado, cuya unidad de locación es una habitación y tiene en común los baños, lavatorios, lavaderos.

## **2 – 68 DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO**

A los efectos de su dimensionado, se consideran los siguientes tipos:

- a) Puertas de salida en general.
- b) Pasajes, Pasillos, Pasos o Galerías.
- c) Escaleras, escaleras metálicas, rampas.

## **2 – 69 TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA**

Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otro medio de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera, otro tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima libre, será de 2.00 mts. y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de llaves desde el lado en que se produce el egreso.

### **a) Tipos de puertas de Salida:**

Se clasificarán en los siguientes tipos:

- 1) Puertas de Abrir en un solo sentido,
- 2) Puertas de Abrir en vaivén,

3) Puertas Giratorias: Se podrá usar este tipo de puertas en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1.65 mts. y el total de éstas, podrá ocupar solo el 50 % del ancho exigido para puertas de salida. El 50 % restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria, será la mitad de su diámetro. (ANEXO 15).

b) **Ancho de Puertas de Salida:** El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.

1) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total libre no será menor que:

$\underline{X}$  (Ancho de Salida en cm) -  $\underline{A}$  ( N° de personas).

2) Para edificios de 500 a 2500 personas: el ancho total libre será menor de:

$$\underline{X} = \frac{5.500 - A \cdot A}{5.000}$$

3) Para edificios de 2.500 o más personas: el ancho total libre no será menor que:

$$\underline{X} = 0.6 \cdot \underline{A}$$

Los valores para el ancho de puertas de salida, obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de:

$$\underline{X} = 1.50 \text{ mts.}$$

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios se dividirá el valor obtenido.

$$\underline{X}' = \frac{\underline{X}}{1,3} \text{ con un valor mínimo de 0.80 mts.}$$

c) **Forma de Medir el ancho de las puertas de salida:**

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida, será luz libre de paso, teniendo en cuenta, que se ha de descontar el espesor de marcos y hojas abiertas. Hojas de salida de un ancho inferior de 0.50 mts., no se consideran con el cómputo (ANEXO 16).

## **2 – 70 DE LOS PASAJES, PASILLOS, PASOS O GALERIAS**

Se consideran como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en



edificios de viviendas, Institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles, de industrias.

a) **Determinación del ancho**: Todos los pasajes estarán condicionados al número de personas a evacuar tanto de la Planta baja como de los pisos altos.

En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.

Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

b) **Incrementos**: Cuando sobre un pasaje se abran puertas de acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0.50 mts., si se ubican a un solo lado, y 1.00 mt. si se ubican en ambos lados (Galerías Comerciales).

Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0.50 m., si se ubicaran de un solo lado, y 1.00 m., si se ubicaran de ambos lados.

Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no se podrá disminuir hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

c) **Puertas de Pasajes**: Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo se tendrá en cuenta lo establecido en el art. N° 2-69, inciso c no pudiéndose reducir en ancho del pasaje.

d) **Escalones en Pasajes**: Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varían su nivel, éstas serán del ancho del pasaje.

e) **Tipos de Pasajes**: Se consideran los siguientes tipos de pasos, pasajes, o galerías de uso público, para la circulación horizontal de peatones de un edificio.

1) Circulación de Evacuación de un Edificio.

2) Circulación de Evacuación en Edificio Alto de Oficinas o Residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.

3) Pasaje Comercial de Uso Público.

1 – **Circulación de Evacuación de un Edificio**: Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle.

Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según lo establece el Art. 2-69 inc. b. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 1.20 mts. sobre estos pasos, no podrá abrir puertas de locales de negocios, ni podrá ser utilizado con carácter comercial para conectar calles.

Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según lo establece el Art.

presente en su inciso b. No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

2 - **Circulación de Evacuación de Pisos**: Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculando según el art. 2-69. Si sobre dicho pasaje o galería se ubicaren puertas para clausurar un paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud, o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indiquen a continuación se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

- a) Edificios Residenciales .....L 30.00 m.
- b) Edificios Institucionales ..... L 30.00 m.
- c) Edificios p/ reunión bajo techo .....L 45.00 m.
- d) Edificios p/ reunión aire libre ..... L 45.00 m.
- e) Edificios para oficinas .....L 45.00 m.
- f) Edificios Mercantiles .....L 45.00 m.
- g) Edificios Industriales .....L 45.00 m.
- h) Edificios para Depósitos .....L 45.00 m.
- i) Edificios para usos Peligrosos .....L 20.00 m.
- j) Edificios Educativos .....L 30.00 m.

3 - **Galerías Comerciales de Uso Público**: Se entiende por tales a los pasajes que se utilizan con fines comerciales, con acceso a locales de negocio, a uno o más lados, permitan o no la conexión con la vía pública, conectándola por medio de circulaciones verticales.

- a) Con una o más salidas a una misma calle.
  - b) Con una o más salidas a dos o más calles.
  - c) Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.
- a) Galerías Comerciales con una o más salidas a una calle:
- 

Se entiende por tales, aquellas que permitan conectar dos calles distintas sea que formen ángulo o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlas en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes, será de 3,00 mts.

Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la Vía Pública, su ancho se calculará según se establece en el Art. 2-69 Inc. b.

- b) Pasajes Comerciales con una o más salidas a dos o más calles:
-

Se entiende por tales, aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que formen ángulos o sean paralelas.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 3.00 mts.

Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras, o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según se establece en el art. 2-70, Inc. b.

c) Pasaje Comerciales con bifurcación en su interior en dos o más circulaciones o niveles:

---

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean al mismo nivel, o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pesas, serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad más un 50 % del mínimo que correspondería de ser uno solo.

Se tendrán en cuenta los incrementos establecidos por el presente Art. En su Inc. b.

## 2 – 71 DE LAS ESCALERAS Y RAMPAS

a) **Medidas de las escaleras exigidas**: Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servido por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso inferior de 0.90 mts., las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible.

No será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio.

La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0.20 mts y la mínima de la huella, será de 0.25 mts. (ANEXO 17).

La máxima altura de escaleras a cubrir sin rellanos o descanso, será de 3.00 mts.

El ancho de la escalera se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: Ancho de Escalera = 2 (cm.) X (Nº de personas a evacuar).

b) **Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas**:

El ancho de esta escalera se calculará con el criterio establecido en “ancho de puertas de salida” Art. 2-69. b.-

c) **Caso de escaleras desdobladas**: Se podrán realizar siempre que la suma de las superficies y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido por el presente artículo.

d) **Pasamanos en las Escaleras exigidas**: Las escaleras exigidas, tendrán balaustradas, barandas o

pasamanos rígidos bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior a 0.80 mts..

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1.40 mts. deberá tener balaustradas, barandas o pasamanos por cada lado.

Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2.80 mts. se deberá colocar pasamanos, "Intermedio", estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1.40 mts..

## **2 – 72 DE LAS COCHERAS**

a) **Edificios de Departamentos**: En aquellos que consten de nueve o más viviendas

Completas, deberá proveerse estacionamiento privado, dentro del mismo inmueble (cochera o playas) para un mínimo de vehículos equivalentes al 50 % de unidades de viviendas del edificio para aquellos ubicados sobre calles pavimentadas o no pavimentadas de la zona céntrica.

Deberá presentarse conjuntamente con la documentación, exigida en el art. 2-25 un plano demostrativo de las posibilidades de ubicación y fácil circulación de los vehículos previstos.

b) **Hoteles, Residenciales y Moteles**: Se deberá prever estacionamiento en propiedad privada dentro del mismo inmueble (cocheras o playas) para un mínimo de vehículos equivalente al 50 % de las habitaciones.

Deberá presentarse conjuntamente con la documentación exigida en el art. 2-6 un plano demostrativo de las posibilidades de ubicación de los vehículos previstos.

c) **En los casos de Ampliación**: Estas deberán cumplimentar con los porcentajes establecidos para cada caso sobre la parte a ampliar, siempre que la construcción existente cuente con los correspondientes planos aprobados por la Municipalidad a la promulgación del presente Código.

En los casos de ampliaciones de edificios construidos sin planos aprobados por la Municipalidad, las cocheras se exigirán por la totalidad de lo edificado más la ampliación.

## **2 – 73 DEL AGUA CORRIENTE – OBLIGATORIEDAD DE SU USO – POZOS, ALJIBES, CISTERNAS, ETC., SU CONSTRUCCIÓN**

Finalizada una obra de ampliación de la Red Distribuidora de Agua Corriente, los propietarios frentistas, están obligados a conectar en un plazo de seis meses, la instalación de sus domicilios a la misma, procediendo seguidamente a la clausura de pozos, bombas, aljibes y cisternas.

Solo en caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas, debiendo ajustarse las mismas a las siguientes restricciones.

a) **Ubicación:** No se podrá ejecutar a menos de 1.50 mts de los linderos o del edificio en sí, ni a menos de 10.00 mts. de cualquier pozo negro.

b) **Solicitud de ejecución:** Deberá presentarse un croquis de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación, y no podrán variarse en la obra sin autorización escrita Municipal.

c) **Ejecución:** Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0,15 m. de espesos por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0.80 m. de alto en caso de ser a cielo abierto; o cubierto con una loza de Hº, si es cerrado.

Las perforaciones por caños, se sobreentiende no serán calzadas.

Las cisternas serán también calzadas y estucadas totalmente y cerradas con tapas de HºAº, con contratapa de 0.60 por 0.60 m. para su limpieza.

Para la Instalación de Tanques de Agua, se deberá tener en cuenta lo establecido por O.S.N..

## 2 – 74 DE LAS AGUAS PLUVIALES

a) **Edificios Próximos a la Medianera:** En los techos ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros disten menos de 0.80 m. de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada embutidos en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera.

b) **Edificios sobre Medianera:** Cuando un techo tenga pendiente hacia el muro medianero, con su bajada correspondiente con caños embutidos en el muro, y capacidad para evitar el desborde.

c) **Edificios sobre la Línea Municipal:** Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle, debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.

- d) **Edificio con otra ubicación**: En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagües queda a elección del propietario.
- e) **Diámetro de los caños**: El diámetro de cada caño será de 0.10 m. interiormente como mínimo y se colocará uno por cada 40 m<sup>2</sup>. de techo a desagotar como mínimo.
- f) **Desagüe de Patios (Albañales)**: Es obligatorio, siempre que el desnivel del terreno le permita, evacuar el agua de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales, construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de hormigón, etc..
- g) **Servidumbre de desagües de patios**: Dado los accidentes topográficos de ciertas zonas que crean serios problemas de desagües pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas pluviales que prevengan de los terrenos a mayor nivel, conforme lo establece el art. 3097 del Código Civil.

## 2 – 75 DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOCALES

- a) **Su destino**: Queda prohibido arrojar fuera de la propiedad, las aguas cloacales y/o servidas, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno en que se encuentre ubicada la obra mediante Cámara Séptica acoplada a Pozo Negro, Sangría o cualquier otro sistema de probada eficacia.
- b) **Ubicación del Pozo Negro, Cámara Séptica y Sangría**: No se podrá ejecutar a menos de 1.50 m. de los linderos o del edificio, y el pozo negro y sangría deberán distar por lo menos 10.00 m. del pozo de agua.- En el plano respectivo deberán indicarse las medidas relativas a su exacta ubicación en el lote, y no podrán variarse, en obra sin autorización escrita Municipal. En casos muy especialmente justificados en que no haya lugar en el interior de la obra, previa inspección que certifique tal situación, se acordará permiso para ejecutar el pozo en la vereda, tomándose las medidas precaucionales de seguridad, necesarias (ANEXO 18).
- c) **Cámara Séptica**: Es el elemento indispensable entre los elementos sanitarios y el pozo negro o la sangría; su ejecución es obligatoria en toda obra que se encuentre fuera del radio servido por O.S.N.. la cámara será calzada como mínimo con un muro de 0.15 m. tendrá piso de H°A° totalmente estucada, con tapa de H°A° y tapa de inspección de 0.60 X 0.60 m. Es fundamental que en su ubicación se prevea la futura conexión desde la misma a la red cloacal pública. (ANEXO 19).
- d) **Pozo Negro**: Deberá ser totalmente calzado, excepto en los tramos rocosos con mampostería palomar de 15 cm. de espesor como mínimo y terminará en una bóveda

de igual material o una losa de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup>; llevará un caño de ventilación, cuya altura deberá sobrepasar 50 cm. la parte más alta de edificio al cual pertenece, si estuviera adosado al mismo (ANEXO 20).

e) **Sangrías**: Las Sangrías deberán tener una capa vegetal como tapa no menor de 50 cm., y una longitud tal, que en la misma sean totalmente absorbidos los líquidos cloacales.

f) **Letrinas**: Queda prohibido el uso de letrinas en las zonas donde haya servicio de agua corriente, debiendo en este caso construirse la correspondiente cámara séptica y pozo negro, usándose inodoros o artefactos con limpieza automática con agua.

## **2 – 76 SERVICIOS MINIMOS EXIGIBLES EN EDIFICIOS RESIDENCIALES**

En edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

a) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un inodoro, un lavatorio y una ducha o bañera.

En la cocina o espacio de cocinar, una piletta de cocina.

b) En viviendas colectivas, no menos de un inodoro, un lavatorio y una ducha, cada 10 personas.

## **2 – 77 DE LOS BAÑOS Y TOILLETES**

Ningún baño o toilletes abrirá directamente a local donde preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin un vestíbulo intermedio. Los locales de salubridad que contengan retretes orinales, bañeras, duchas o toilletes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo sin otras aberturas, que las destinadas a ventilación, iluminación y accesos.

## **2 – 78 DE LOS HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO**

a) La Construcción de hornos, chimeneas y conductos de humo se ajustarán a tal manera que no causen perjuicio o molestias a los vecinos. Las chimeneas de cualquier naturaleza y los fogones y hogares que se construyan contra un muro medianero, deberán ser aislados de este por un muro de 16 cm. Cuando se trate de chimeneas, hornos o fraguas que comuniquen calor al muro divisorio, el muro aislador prescripto, deberá ser construido con materiales aisladores del calor.

- b) Los hornos industriales y fraguas que se construyan contra muros medianeros, serán separados de estos por un vacío, a intervalo de diez (10) cms..
- c) Delante de los hogares de calefacción o alrededor de estufas que quemen combustibles, el piso se hará de material incombustibles hasta una distancia de 40 cms. de perímetro del hogar y dichos artefactos.
- d) Los conductores metálicos de humo no podrán estar a menor distancia que 15 cms. de todo material combustible.
- e) Todo conducto de humo se elevará por lo menos 80 cm. sobre el nivel de todo muro construido sobre el techo de la casa a la cual pertenece, o sobre los muros o techos de las casas vecinas si éstas tuvieren mayor altura que aquéllas.
- f) Al construirse un edificio a mayor altura de las casas linderas el propietario del nuevo edificio, deberá elevar los conductos de humo que encontrase adosados a la medianera, hasta la altura indicada en el inciso a) de este artículo.
- g) Estos conductos se construirán de hormigón armado, mampostería, hierros, chapa y otro material adecuado, incombustible, a juicio de la Dirección de Planeamiento.
- h) La Dirección de Planeamiento no concederá ningún permiso para el funcionamiento de hogares, hornos, calderas, fraguas, generadores de vapor, cocinas, etc. en los cuales no se quemen íntegramente los combustibles empleados.
- i) En previsión de la salida de hollín, como consecuencia de una combustión incompleta, la Dirección de Planeamiento exigirá la colocación de aparatos interceptores de hollín, aprobados por la misma, previo ensayo y comprobación práctica de su resultado.
- j) Los caños de salida de escape de motores a explosión deberán terminar en una cámara subterránea (Silenciador).

## **2 – 79 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA TÉCNICA CONSTRUCTIVA**

- a) **Cimientos**: Todo cimiento tendrá el ancho y la profundidad necesaria para soportar las cargas a que será sometido, y como mínimo tendrá un ancho que supere el doble del espesor del muro que deba soportar.
- b) En paredes medianeras el ancho mínimo de cimientos será de 60 cm. y su profundidad mínima, desde el nivel natural del terreno, de un (1) metro (ANEXO 21).
- c) **Capa Aisladora**: En todo muro y también en las cercas y verjas se colocará el nivel del piso y abarcando todo el ancho del mismo una capa aisladora horizontal. En caso de muros y sótanos o ambientes o edificios a



distintos niveles de piso, es obligatoria la ejecución de capa aisladora vertical.

d) **Muros**: Los muros medianeros o no, que separen edificios vecinos del mismo o diferente propietario, se construirán de piedra, ladrillo u otro material debiendo tener un espesor tal que según el material y el sistema de construcción empleado, protejan suficientemente los locales que encierren de las acciones climáticas.

e) **Revoques**: El revoque es obligatorio, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o el uso de ladrillos vistos o materiales especiales se opongan a ello. En cualquier caso, los ambientes deberán estar suficientemente defendidos de los agentes climáticos.

f) **Muros Medianeros**: Si los muros son medianeros y se ejecutan con materiales que no sean ladrillos comunes, se solicitará conformidad del medianero, o en caso contrario se ejecutarán de ladrillos comunes de 30 (treinta) o 45 (cuarenta y cinco) centímetros de espesor, según las necesidades de la estabilidad y resistencia.

g) **Estructura Resistentes**: Las columnas, bases, vigas y lozas de hierro u hormigón armado, no podrán embutirse más allá del eje del muro del vecino o medianero, salvo en caso de existir servidumbre conformada por escritura pública.

## **2 – 80 DE LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS – CONSERVACIÓN DE LOS MISMOS**

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no se pueda comprometer la seguridad, salubridad o estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado de renovación de revoques y pintura, de conformidad con las elementales normas estéticas para lo que deberá tenerse en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Asimismo deberán conservarse en perfecto estado, los toldos sobre la vía Pública.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto se realizarán los trabajos por Administración Municipal y a costa de aquel.

## **2 – 81 CONSTRUCCIONES PELIGROSAS COMPLEMENTARIO DEL ART. 49**

Una obra se considera en mal estado de seguridad, o que constituye un peligro a las vidas humanas, cuando esté vencido alguno de sus muros; cuando presente grietas peligrosas; cuando las fundaciones, están en mal

estado; cuando la estructura resistente esté visiblemente resentida.

a) **Notificación al propietario**: Cuando una construcción se declarada en estado de peligro se notificará el hecho al propietario, señalándole las medidas que debe tomar, y fijándole el plazo en que debe realizarlas.

Cuando el Propietario no habitase la casa y se ignorase su domicilio se publicará la notificación por medio de los diarios, por el término de 15 días.

b) **Peligro de inminente derrumbe**: Cuando el peligro de derrumbe fuere inminente, la Municipalidad podrá ejecutar la demolición por cuenta del Propietario, sin trámites de publicación pero labrándose un acta ante Escribano Público en el lugar del hecho con dos testigos de reconocida solvencia moral, dejando constancia de las razones del peligro, agregando fotografías de la propiedad. Esta acta será refrendada por un Ingeniero Municipal y otro Ingeniero designado especialmente para este acto, por la Municipalidad.

c) **Reinspección de Obras**: Dentro de los tres días de notificada la Orden de Demolición o Refacción siempre que no sea peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Ingeniero Municipal, acompañado por un perito que nombrará aquel a su cargo.

En caso de desacuerdo entre el perito y el Ingeniero Municipal, la cuestión deberá radicarse en la Justicia Ordinaria.

d) **Rebeldía**: En todos los casos, si transcurridos tres días (3) de la notificación, o quince de la publicación en los diarios, el propietario no se presentare, la Orden Municipal será cumplida y a costa del propietario.

## **2 -82 DEFENSA AL PÚBLICO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

a) Las demoliciones, evacuaciones, apuntalamientos, etc., que se realicen en las obras, se ejecutarán de manera que no perjudiquen las casas vecinas, ni demás personas, debiendo el Constructor ejecutar los apuntalamientos y tomar las medidas de precaución necesarias.

b) Antes de proceder a la demolición de cualquier muro medianero que pertenezca a locales del vecino, es obligación del constructor colocar en toda la altura del mismo un tabique provisorio de madera o similar, empapelado y que sea aceptable como obra provisoria por la Municipalidad.

c) Cuando se demuela una obra sobre la calle, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar

incomodidad o peligro a los transeúntes colocando defensas adecuadas.

d) Cuando se excaven sótanos o subsuelos, deberán tomarse las precauciones necesarias con los muros contiguos apuntalando las obras existentes que puedan perjudicarse con las excavaciones.

Las bases de fundación de los mismos, estarán a 0.30 mts. como mínimo bajo un piso y los muros tendrán un espesor que asegure su estabilidad para cualquier caso.

e) Los puntales que sean necesarios para asegurar las fachadas de las construcciones, se colocarán en forma que no interrumpa el tránsito.

f) Para la ejecución de las obras sobre Línea Municipal, es obligatorio la construcción de un vallado de madera o chapa de 2.00 mts de altura y a una distancia mínima de 1.00 mt. hacia adentro del cordón de la vereda.

Si la obra, por su magnitud y excesiva tardanza en su ejecución prolongará la molestia al público, se obligará al retiro de tal valla, ubicándola en el primer piso alto.

g) Durante la ejecución de los revoques de fachada, se rodeará al andamio con arpilleras para impedir la caída del material a la Vía Pública.

Es prohibido arrojar materiales o escombros desde los pisos altos al suelo, sino por medio de baldes, caños o ascensores.

h) Cuando se debe demoler un muro, en todos los casos se hará por partes, siendo prohibido realizarlo, por volteen.

## **2 – 83 DE LAS PENALIDADES**

Toda infracción al presente Código será penado con sanciones y las multas serán graduadas según la naturaleza y gravedad de las mismas.

La imposición de penalidades se releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.

## **2 – 84 DE LOS RESPONSABLES**

Las penalidades de que trata el artículo anterior serán aplicadas al Propietario, Constructor, Proyectista o Director Técnico, según corresponda.

a) Será de exclusiva responsabilidad del Propietario:

1) Falta de ejecución de cercas y veredas, ochavas, o ejecución no reglamentaria de las mismas como así la falta de renovación cuando sea necesario.

2) Ejecución de obras que requieran Permiso Municipal sin la intervención de Profesionales.

3) Toda violación al presente Código que dependa de su proceder.

b) Será exclusiva responsabilidad del Constructor y/o Director Técnico:

1) Falta de habilitación profesional.

2) Ejecución de obras sin el correspondiente permiso Municipal.

3) Ejecución de obras no conforme con la documentación aprobada.

4) Falta de Cartel Reglamentario y Documentación aprobada en Obras.

5) Violación del presente Código que dependan de su proceder profesional.

6) Falta de Libro Oficial de Inspecciones en Obras.

7) Incumplimiento de las deposiciones sobre Técnica Constructiva.

c) Será de exclusiva responsabilidad del Proyectista o Relevador:

1) La inexactitud o falsedad de datos en los planos.-

2) Toda violación al presente Código que dependa de su proceder profesional.

d) Será exclusiva responsabilidad del propietario, Constructor, o Contratista, o Profesional, según de quién haya partido la orden, la ocupación indebida de la vía pública (vereda y/o calzada), para depositar materiales correspondientes a las obras de ejecución. Los mismos tienen una tolerancia de 24 hs. Para el movimiento de ingreso o egreso a la obra.

El no cumplimiento de esta disposición, además de la multa que se establezca, traerá aparejado el retiro de los materiales existentes por parte de la Municipalidad. En situaciones especiales se solicitará el permiso correspondiente, debiéndose dejar en esta oportunidad, un paso de circulación peatonal equivalente a un cuarto del ancho de la vereda, tomándose los recaudos de seguridad para los mismos.

Es totalmente prohibida la preparación de morteros, hormigones, encofrados, armaduras de vigas y columnas, etc, en la vía pública. En circunstancias en que por razones de trabajo y/o espacio, fuere necesario, se solicitará permiso, y una vez finalizados los mismos, el deberá quedar limpio de todo material utilizado.

## **Art. 2º.- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE ORDENANZA N° 1278**

*Promulgada por Decreto N° 119 de fecha 17.12..2002*

**PROYECTO DE ORDENANZA SANCIONADO N° 047/02**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 25 Código de Edificación Municipal promulgada en el año 1981

**CONSIDERANDO:**

Que es conveniente actualizar los términos utilizados en dicha ordenanza.

Que es necesario definir perfectamente las responsabilidades de la Municipalidad de Concepción, de los profesionales intervinientes en una obra privada y de los propietarios de las mismas.

Que es facultad del H.C.D., según el Artículo 24 Inc. 28 ordenar el ensanche y apertura de calles y caminos, fijar la altura de los edificios particulares y las delineaciones de la ciudad: el establecimiento de las plazas, paseos y parques autorizando la compra o proponiendo la expropiación de los terrenos necesarios al efecto, “dictar una ordenanza general de construcciones”

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE CONCEPCIÓN SANCIONA CON FUERZA  
DE ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Modificase el artículo 2-2 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: HABILITANTE PROFESIONAL. La condición necesaria para actuar como Proyectistas, Director Técnico o Constructor, dentro del radio Municipal, deberá

acreditarse mediante Carnet Profesional o equivalente, otorgado por el Organismo Profesional previsto por ley.

**Artículo 2º.-** Modificase el artículo 2-6 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: “PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”: Para obtener el Permiso Municipal de Obra establecido en el artículo 2-4, deberá presentarse en el Dpto. de Obras Privadas de la Dirección de Desarrollo

Urbano (Secretaría de Obras Públicas), la siguiente documentación firmada por el propietario y el o los profesionales y el Constructor conforme a la clase Obra de que se trate.

## **2 - 6 - 1 OBRAS NUEVAS**

- a) Solicitud de permiso, por Expediente Municipal.
- b) Factibilidad de destino, otorgado por la Municipalidad.
- c) Una copia visada “en condiciones” del Anteproyecto.
- d) Libre deuda Municipal del terreno a edificar.
- e) Copia autenticada de Escritura del terreno o Boleto de Compraventa legalizado a nombre del propietario.
- f) Línea de Edificación y/o Línea Municipal otorgada por la Dirección de Catastro Municipal.
- g) Documentación Técnica:

g-1) Pliego de especificaciones técnicas y Memoria Descriptiva, por duplicado.

g-2) Original en tela o plástico y cinco copias del plano general de conjunto, visadas por el Organismo Profesional previsto por ley, con dimensiones de vereda, calzada. Ubicación de medianera respecto de linderos. Tipo de medianería. Niveles de vereda, calzada, resolución de garajes – en planta y cortes-, canteros, arbolado y toda otra vinculación externa.

g-3) Planta General original y cinco copias, visada por el Organismo Profesional previsto por ley, en Escala 1: 100, ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando los correspondientes ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros, verjas y muros divisorios, patios.

g-4) Un corte como mínimo (Original y cinco copias) o los que juzgue necesarios el Departamento de Obras Privadas Escala 1: 50.

g-5) Plano de electricidad. Original y tres copias, visado por el Organismo Profesional previsto por ley.

g-6) Planos de sanitarios, visado por el Organismo Profesional previsto por ley. Si la obra estuviere ubicada fuera del radio servido por el Organismo competente, se

acotarán las cámaras de inspección, cámara séptica y el pozo absorbente respecto del edificio y del lote.

Planta de techo y desagües pluviales, ubicación del tanque de agua y capacidad del mismo.

g-7) Plano de instalación de gas, visado por el Organismo Profesional previsto por ley. Original y tres copias.

g-8) Estudio de suelo, adecuación a las normas antisísmicas. Plano de escritura conteniendo planta de escritura. Planillas de cálculos y detalles estructurales, visados por el Organismo Profesional previsto por ley. Serán debidamente documentados los sistemas constructivos alternativos a los tradicionales.

g-9) Planos de instalaciones especiales conforme a destino, visados por el Organismo Profesional previsto por ley.

g-10) En todos los casos se respetarán las Carátulas Municipales, agregándose el ítem DESTINO.

Para superficies menores a 50 m<sup>2</sup>, manteniéndose las características originales, se aceptará documentación más sucinta, siempre y cuando sea comprensible y se acredite Responsabilidad Técnica.

## **2 - 6 - 2 CONFORME A OBRA CONSTRUIDA**

Si se produjeran modificaciones durante la obra, previamente comunicadas y aceptadas por la Municipalidad (según lo establecido en el art. 2-17), a un punto que superara el margen permitido por el mencionado artículo con respecto a la documentación visada, se presentará Documentación Técnica Conforme a Obra Construida.

Si la modificación estuviere dentro del margen permitido, pero la alteración representara consecuencias estructurales, implicancias en las instalaciones compromisos a Linderos u otros; deberán quedar debidamente documentada y Visadas por la Municipalidad.

Técnica visada en archivos o en poder del interesado, se presentará conforme a obra.

Se adjuntará un Informe Técnico pormenorizado de Aptitud Edilicia para

- a) Solicitud de visación, por expediente Municipal
- b) Libre deuda Municipal del inmueble

c) Si se cambiase el destino factibilidad del nuevo destino

d) Documentación Técnica

d-1) Memoria descriptiva

d-2) Plano de Planta General Original y cinco copias, visadas por el Organismo Profesional previsto por ley, en escala 1: 100 ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando los correspondientes ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros, verjas y muros divisorios, patios.

d-3) Un Corte como mínimo (Original y cinco copias) o los que juzgue necesarios el Departamento de Obras Privadas en escala 1: 50, visadas por el Organismo Profesional previsto por ley.

### **2- 6- 3 AMPLIACIONES**

a) Solicitud de permiso por expediente Municipal

b) Si se cambiara el destino, factibilidad del nuevo destino.

c) Libre deuda Municipal del inmueble

d) Documentación Técnica.

d-1) Planos de Planta General y cinco copias, visadas por el Organismo Profesional previsto por ley, en escala 1: 100 indicando la parte existente como conforme a obra y la parte nueva como ampliación, donde se indique ubicación de la obra dentro del lote y acotado respecto del mismo indicando los correspondientes ambientes, dimensiones de locales, espesor de muros, verjas, muros divisorios y patio.

d-2) Un corte como mínimo, visado por el Organismo Profesional previsto por ley (Original y cinco copias) en escala 1: 50 o lo que juzgue necesario el Departamento de Obras Privadas de la Obra Nueva.

d-3) Plano de electricidad de la obra ampliada, original y tres copias, visado por el Organismo Profesional previsto por ley.

d-4) Plano sanitario de la obra ampliada, original y tres copias, visado por el Organismo Profesional previsto por ley.



d-5) Plano de gas de la obra ampliada, original y tres copias, visado por el Organismo Profesional previsto por ley.

d-6) Estudio de suelo, adecuación de las normas antisísmicas. Plano de estructura, conteniendo planta de estructura. Planillas de cálculo y detalles estructurales, visados por el Organismo Profesional previsto por ley. Serán debidamente documentados los sistemas constructivos alternativos a los tradicionales.

#### **2 - 6 - 4 REFACCIONES Y/O MODIFICACIONES**

a) Si no tuvieran mayor complejidad conservando destino, se graficará sobre copia de Planos Visados oportunamente, acompañándose de Memoria Descriptiva y acreditando Responsabilidad Técnica. Es condición adjuntar Cómputo y Presupuesto justificado.

b) Si la modificación fuera de una envergadura que complicara la lectura usando el modo anterior, se presentarán Planos según lo establecido para obras nuevas.

c) Libre deuda del Inmueble.

Artículo 3º.- Modificase el artículo 2-8 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: "VISACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Estando la documentación presentada en orden en el Dpto. de Obras Privadas, se procederá a la fijación de las tasas que se establecen conforme al tipo de obras y montos que se fijan. Cumplidas las obligaciones tributarias en su totalidad, se devolverá la documentación Técnica sellada y se otorgará el Permiso Municipal de Obra".

Artículo 4º.- Modificase el artículo 2-14 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: La documentación presentada y visada, tendrá validez por el término de dos años, transcurridos los cuales, si la obra aún no se inició, el propietario solicitará la renovación de la Visación, a los fines de la aplicación de las Ord. Vigentes a la nueva fecha; como así mismo comunicará la permanencia o cambio de la figura del Director Técnico. Si hubiera modificaciones que supere el margen permitido, se presentará. Documentación Técnica nueva.

En cualquier caso se extenderá Nuevo Permiso de Obra.

Artículo 5º.- Modificase el artículo N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: “DOCUMENTACIÓN DE OBRA: La documentación visada por la Municipalidad deberá conservarse permanentemente en obra en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera”. Durante la ejecución de la obra, la Municipalidad a través del área competente podrá efectuar las inspecciones que considere, a efectos de la aplicación de la Legislación vigente.

Artículo 6º.- Modificase el artículo 2-26 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: A Solicitud del Interesado serán obligatorias las siguientes inspecciones:

- Verificación de Línea Municipal
- Verificación de Línea de Edificación Municipal.
- Verificación del Inicio de Obra.

Artículo 7º.- Modificase el artículo 2-27 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: “VERIFICACIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA: Terminada la obra en todos sus detalles, el profesional responsable o propietario deberá solicitar a la Municipalidad de Concepción la verificación final de la misma. El inspector constatará si la obra ejecutada esta conforme a lo manifestado por el profesional en la documentación técnica visada, en cuanto a superficies, medidas, alturas y todo otro dato que a simple vista pueda ser corroborado por el mismo, y en el caso afirmativo se otorgará el Certificado Final de Obra. No se extenderá el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas Municipales, multas o cualquier otro concepto”.

Artículo 8º.- Modificase el artículo 2-84 de la Ordenanza N° 25, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Las penalidades de que trata el artículo anterior tendrán aplicación al propietario, constructor, proyectista o director técnico, según corresponda:

a) Será exclusiva responsabilidad del propietario:

- 1) Falta de ejecución de cercas y veredas, ochavas, o ejecución no reglamentarias de las mismas, como así la falta de renovación cuando sea necesaria.
- 2) Ejecución de obras que requieran permiso Municipal sin intervención de profesionales.
- 3) Toda violación al presente código que dependa de su proceder.

b) Será exclusiva responsabilidad del constructor y/o Director técnico:

- 1) Falta de habilitación profesional.
- 2) Ejecución de obras sin el correspondiente permiso Municipal.
- 3) Ejecución de obras no conforme con la documentación visada.
- 4) Falta de cartel reglamentario y documentación visada en obra.
- 5) Violación del presente código que dependa de su proceder profesional.
- 6) Falta del Libro de Inspecciones de obra.
- 7) Incumplimiento de las disposiciones sobre técnicas constructivas.

c) Será exclusiva responsabilidad del Proyectista o Relevador:

- 1) La inexactitud o falsedad de los datos en los planos.
- 2) Los cálculos, dimensiones, tipos de estructuras y todo otro dato indicado en la documentación técnica presentada a la Municipalidad de Concepción.
- 3) La violación al presente código que dependa de su proceder profesional.

d) Será exclusiva responsabilidad del propietario, constructor o contratista o profesional, según de quién haya partido la orden, la ocupación indebida de la vía pública (vereda y/o calzada), para depositar materiales correspondientes a las obras d ejecución. Los mismos tienen una tolerancia de 24 hs. Para el movimiento de ingreso o egreso a la obra.

El no cumplimiento de esta disposición, además de la multa que se establezca traerá aparejado el retiro de los materiales existentes por parte de la Municipalidad. En situaciones especiales se solicitará el permiso correspondiente, debiéndose dejar en esta oportunidad, un paso de circulación peatonal equivalente a un cuarto del ancho de la vereda, tomándose los recaudos de seguridad para los mismos.

Es totalmente prohibida la preparación de morteros, hormigones, encofrados, armaduras de vigas y columnas, etc., en la vía pública. En circunstancias en que por razones de trabajo y/o espacio, fuere necesario se solicitará permiso, y una vez finalizados los mismos, el sector deberá quedar limpio de todo material utilizado.

**Artículo 9º.- COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE,  
ARCHÍVESE  
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE**

**CONCEPCIÓN EN SESION ORDINARIA NUMERO  
TREINTA Y CUATRO DE FECHA VENTIOCHO DE  
NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (S.O. N° 34 –  
28/11/02).**

**ORDENANZA N° 1271**

**Promulgada por Decreto N° 111 de fecha 10.12.2002**

**PROYECTO DE ORDENANZA SANCIONADO N° 044/02**

**VISTO**

Que con frecuencia se están realizando OBRAS PRIVADAS en Espacio Público Municipal, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Legislación vigente no se refiere específicamente a este tema:

Que por su naturaleza e implicancias se hace su tratamiento particular:

Que estas obras afectan la normal circulación peatonal y vehicular del Municipio:

Que este tipo de obras generan riesgos hacia los transeúntes.

Que es necesario reglamentar lo concerniente a la tramitación de Documentación Técnica y ejecución de obras de éstas características:

Que es facultad del H.C.D. según el artículo 24, Inc 28 ordenar el ensanche y apertura de calles y caminos, fijar la altura de los edificios particulares y las delineaciones de la ciudad: el establecimiento de las plazas, paseos y parques autorizando la compra o proponiendo la expropiación de los terrenos necesarios al efecto, dictar una ordenanza general de construcciones”;

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE CONCEPCIÓN SANCIONA CON FUERZA  
DE ORDENANZA**

## **TITULO I: GENERALIDADES**

**Artículo 1º.-** Para realizar obras en espacio público, será requisito imprescindible, previo a cualquier presentación, solicitar FACTIBILIDAD de realización de la misma. La solicitud de factibilidad se presentará en Mesa de Entradas de la Municipalidad de Concepción y deberá contener los siguientes datos:

- Nombre y apellido o razón social de la empresa interesada en realizar la obra.
- Domicilio del titular o responsable legal de la empresa.
- Localización gráfica de la obra.
- Memoria descriptiva preliminar que permita comprender el planteo.
- Informe a cada una de las Empresas prestatarias de Servicios que tuvieren sus instalaciones comprendidas en el sector.

La factibilidad será o no otorgada por la Municipalidad de Concepción con la intervención de todas las áreas técnicas de incumbencia.

**Artículo 2º.-** Para obtener Permiso Municipal para iniciar una obra en Espacio Público se deberá presentar en Mesa de Entradas de la Municipalidad de Concepción, la documentación que a continuación se detalla:

- Solicitud de Permiso para inicio de obra.
- Libre deuda del Propietario (o Empresa Propietaria) y Constructor (o Empresa ejecutora).
- Factibilidad de las Empresas Prestatarias de Servicios cuyos cables, cañerías, etc., pasen por el sector de obra.
- Documentación técnica, conforme lo establece la Ordenanza N° 25 (Código de Edificación Municipal), visada por el Código Profesional respectivo.
- Especificaciones técnicas y aclaración de simbología utilizada, que posibilite lectura clara de los planos.
- Tipo de instalación (aérea, subterránea, etc.), metraje lineal total de cada tipo, ancho de excavaciones, número de elementos auxiliares (postes y afines).
- Metraje de reposición de veredas.

- Metraje de reposición de calzadas.
- Tiempo estimado de ejecución de la obra.
- Nómina de contratistas y/o subcontratistas, con documentación probatoria de inscripción en C.I.A.S.I.S. y cobertura de A.R.T.
- Nombre, apellido y matrícula profesional del Representante Técnico acreditado, con domicilio en la ciudad de Concepción.
- Monto de obra justificado.
- Comunicación a los frentistas, con plazo determinado de tiempo para atender potenciales observaciones respecto a las características de la reparación devenientes.
- Informe y fotografías del estado del espacio público a afectar.

Cumplidos estos requisitos, si no hubiere objeciones, la Municipalidad, a través del área de competencia, procederá a la liquidación del concepto de Derecho de Obra y Ocupación de Espacio Público inherente; y, por cualquier otro concepto que resultare, establecido por Legislación vigente (Código Tributario y Ordenanza Fiscal Anual), en la modalidad por estos dispuesta.

Se establece la obligatoriedad a la Empresa Propietaria de depositar en EFECTIVO, a favor de la Municipalidad de Concepción un **Fondo de Garantía** equivalente al cinco por ciento del Monto de la Obra, que tendrá la validez de un año a partir de la recepción provisoria; dicho fondo será utilizado por la Municipalidad para la reparación de cualquier vicio constructivo emergente de la obra. La Municipalidad de Concepción se obliga a comunicar la situación al Propietario de la Obra, con una antelación de cuarenta y ocho horas, que podrá ser obviado si el problema representara riesgo inminente para la seguridad de las personas.

Conformado todo lo que antecede, se Visará la Documentación Técnica, devolviendo al interesado las copias de Ley otorgándose el Permiso para Iniciar la Obra, informando los nombres del o de los Inspectores Municipales afectados a la misma.

## **TITULO II: EJECUCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 3º.**- El relleno de zanjas en zona de vereda, se realizará con compactación en capas de 20 (veinte)

centímetros de espesor hasta el contrapiso, que deberá tener el espesor del existente.

**Artículo 4º.-** La terminación final de la vereda deberá ajustarse a las mismas características que poseían antes de la iniciación de la obra.

**Artículo 5º.-** Las veredas deberán construirse con los albañales preexistentes.

**Artículo 6º.-** El ancho mínimo de rotura de calzadas de hormigón será de 1 (un) metro y se deberá cortar el pavimento a aristas vivas con sierras para cortar hormigón.

**Artículo 7º.-** La compactación se efectuará en seco en capas de 20 (veinte) centímetros de espesor y con materiales similares al existente.

**Artículo 8º.-** La calzada se construirá con hormigón dosificado en 350 (trescientos cincuenta) Kilogramos de cemento Pórtland por cada metro cúbico de hormigón, no pudiéndose utilizar ripio bruto ni arena del río Gastona por su alto contenido de salitre.

**Artículo 9º.-** La reposición de calzada se deberá realizar por paños completos, quedando a disposición de la Municipalidad de Concepción la cantidad de paños a reponer.

**Artículo 10º.-** Las reparaciones de los contrapisos de veredas y calzadas, se efectuarán en un tiempo que no exceda de las 72 (setenta y dos) horas de colocado el cableado o cañería subterránea.

### **TITULO III: SEGURIDAD**

**ARTÍCULO 11º.-** Las zanjas y los materiales depositados en la vía pública deberán señalizarse para prevenir a peatones y personas que circulan en todo tipo de vehículos. Para horas nocturnas se deberán colocar balizas eléctricas.

**Artículo 12º.-** Todo el personal que realiza trabajos en la vía pública deberán contar con los equipos de protección que establece la Ley de Riesgos en el Trabajo, en el Decreto Reglamentario 911/96.

**Artículo 13º.-** La empresa contratista deberá designar un responsable de seguridad ante la Municipalidad de Concepción a los efectos de garantizar que se dé estricto



cumplimiento a la presente norma en resguardo de transeúntes y vacinos.

#### **TITULO IV: OSTÁCULOS**

**Artículo 14°.-** Si en el trazado establecido en los planos, se presentaran obstáculos imprevistos al realizar los trabajos, el contratista deberá notificar de inmediato al Inspector de Obra asignado por la Municipalidad de Concepción, quien le indicará el procedimiento a seguir.

**Artículo 15°.-** El contratista deberá responder a toda solicitud de información realizada por las Reparticiones o Empresas que posean cañerías o cableados en la zona donde se realiza la obra.

**Artículo 16°.-** Todo daño realizado a cañerías subterráneas de agua, cloacas, gas, etc. por la ejecución de la obra, deberá ser reparada en forma inmediata, dando intervención a la empresa cuyo servicio fue afectado, como así también al Inspector Municipal asignado. Ante la Municipalidad todos los gastos por las reparaciones e indemnizaciones serán de exclusiva responsabilidad de la empresa Propietaria.

#### **TITULO V: ENTRADAS DOMICILIARIAS Y DE VEHÍCULOS**

**Artículo 17°.-** Se deberá dejar, sin excepción, frente a cada portón, puerta o entrada de vehículo un paso libre de obstáculos de longitud suficiente para permitir el libre tránsito de personas y/o vehículos.

**Artículo 18°.-** En caso de ser necesario, se colocarán cubiertas provisorias, las que deberán tener la resistencia necesaria para soportar el peso de vehículos y/o personas.

**Artículo 19°.-** Cuando se trate de edificios como escuelas, centros asistenciales, supermercados, oficinas públicas y otras similares, se deberán prever cubiertas con barandas de protección de acuerdo a lo que indique el Inspector en cada caso, para que se permita el libre acceso a los mismos.

#### **TITULO VI: DEPOSITO DE MATERIALES**

**Artículo 20.-** Los escombros y tierra extraídos durante los trabajos de zanjeo, salvo indicación contraria,

deberán ser depositados en cajones o cualquier otro tipo de contenedor adecuado provisto por el contratista, los cuales deberán impedir el derramamiento de tierra o escombros sobre la calzada y veredas.

**Artículo 21°.-** Los contenedores deberán ubicarse en lugares que no obstaculicen entradas o el tránsito de vehículos en la calle.

**Artículo 22°.-** Los contenedores se ubicarán de manera que permitan la libre circulación del agua junto a los cordones de las aceras.

## **TITULO VII: SEÑALIZACIONES**

**Artículo 23°.-** Las señales convencionales a utilizar deben contar con la autorización y aprobación Municipal.

**Artículo 24°.-** En caso donde deban señalizarse los cortes de circulación de vehículos, la empresa responsable deberá dar intervención a la Dirección de Policía Municipal y Tránsito, la que le indicará la cantidad, tipo y ubicación de las señales a colocar.

**Artículo 25°.-** Será responsabilidad de la empresa autorizada a ejecutar la obra, los lugares de trabajo donde faltaran las señalizaciones correspondientes.

**Artículo 26°.-** Cada apertura o reposición de calzada prevista en el plan de obra, deberá ser comunicada a la Dirección de Policía Municipal y Tránsito con una antelación mínima de 72 (setenta y dos) horas, la cual estará sujeta a las posibles soluciones para facilitar la circulación vehicular.

## **TITULO VIII: CUBIERTAS E ILUMINACIÓN**

**Artículo 27°.-** En los lugares donde la circulación de personas y/o vehículos aumente el peligro de accidentes, se cubrirán las excavaciones con cubiertas resistentes y se colocarán lámparas para iluminarla zona si fuera necesario conforme lo determine la inspección de obra.

## **TITULO IX: SOBANTES DE OBRA Y LIMPIEZA**

**Artículo 28°.-** Los materiales sobrantes de cada obra, serán retirados de inmediato una vez concluido cada tramo de vereda o calzada y estarán a cargo y cuenta de la empresa autorizada a ejecutar la obra y serán vaciados en el lugar que establezca la Secretaría de

Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Concepción.

## **TITULO X: CIRCULACIÓN DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

**Artículo 29°.-** Los vehículos, maquinarias y equipos afectados a la obra deberán ajustarse en un todo a las normas vigentes de tránsito, limpieza pública y ruidos molestos.

**Artículo 30°.-** En aquellos lugares en que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos considere necesario, podrá autorizar el avance de obra en horarios nocturnos y de fin de semana, sin que esta actividad afecte el normal descanso de los vecinos.

**Artículo 31°.-** En caso de requerirse la utilización de máquinas de gran porte o maniobras inevitables que comprometan considerablemente la calzada, los trabajos se realizarán de 14:30 a 16:30 hs., previa Autorización Municipal con la intervención de la Dirección de Tránsito. A los fines tributarios, en estos casos se computara toda la extensión del espacio público inutilizada a su normal desarrollo.

## **TITULO XI: CONTRAVENCIONES**

**Artículo 32°.-** La inobservancia de cualquiera de los puntos establecidos en la presente Ordenanza, podrá derivar en la Suspensión de la Obra, ya prevista en la legislación vigente, “ad referéndum” del Tribunal Municipal de Faltas. La misma tendrá carácter de parcial o total, según la naturaleza de la infracción, y no será levantada hasta que se subsane la causa que le diera origen y se efectivicen las multas devenientes, si las hubiere.

## **TITULO XII: RESPONSABILIDADES**

**Artículo 33°.-** Durante la ejecución de la obra, las actuaciones que resultaren, se imputaran tanto al Propietario como al Ejecutor de la Obra; siendo la responsabilidad final del Propietario de la Obra.

**Artículo 34°.-** Después de la Recepción Provisoria, en caso de vicios ocultos en espacio público, se imputarán al Propietario de la Obra.

**Artículo 35°.-** Los datos consignados en todo lo inherente a Documentación Técnica y sus complementarios, en lo referente a la naturaleza propia de la obra son de Responsabilidad del Propietario de la Obra, a través de su Profesional interviniente.

**Artículo 36°.-** El Propietario de la Obra deberá entregar a la Municipalidad, los Espacios Públicos que haya comprometido en su ejecución, por lo menos en las mismas condiciones en que se encontraran antes de iniciar la Obra.

**Artículo 37°.-** A los fines de las reparaciones se considerará toda la zona que por inspección se compruebe afectada, no solamente las franjas levantadas.

**Artículo 38°.-** La responsabilidad por los daños emergentes, potenciales, derivados de la naturaleza propia de la obra, es del Propietario de la misma.

### **TITULO XIII: RECEPCIONES**

**Artículo 39°.-** Terminada la obra en un todo conforme a la Documentación Técnica presentada, a solicitud del interesado, se evaluará la Recepción Provisoria de las Reparaciones del Espacio Público, emergente de la obra, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Inspección Municipal.
- Conformidad firmada por las reparaciones de todos y cada uno de los frentistas comprometidas en el trayecto de la obra.
- Conformidad de la Dirección de Obras Públicas Municipales por la reparación de la/s calzadas.
- Ajuste del monto deveniente por ocupación de Espacio Público, en base a las inspecciones realizadas. Libre deuda por ese concepto.
- Libre deuda del C.I.A.S.I.S. de la Empresa ejecutora.
- Libre deuda del Tribunal de Faltas respecto de la Obra en cuestión.

Cumplido lo cual, la Municipalidad, extenderá la Recepción Provisoria de las Reparaciones del Espacio Público, que tendrá validez por un año.

**Artículo 40°.-** Transcurrido el lapso de un año de extendido la Recepción Provisoria, a solicitud del interesado, se considerara la Recepción Definitiva por el mismo concepto de la Provisoria, que dependerá de los resultados de la Inspección Municipal.

Si se detectaran vicios constructivos, los mismos deberán ser reparados previamente. Los frentistas volverán a firmar la conformidad, esta vez definitiva; y si no fuera así se considerará impedimento.

Se revalidará también el acuerdo de la Dirección de Obras Públicas sobre reparación de calzadas.

Se devolverá el Fondo de Garantía o lo que quedare de él; si todo estuviere en orden.

Cumplido lo anterior se otorgará Recepción Definitiva por Reparación de Espacio Público.

Se archivarán todas las actuaciones derivadas de la obra y foliadas en un solo cuerpo.

**Artículo 41°.-** COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN EN SESIÓN ORDINARIA NÚMERO TREINTA Y TRES DE FECHA VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (S.O. N° 33 – 21/11/02).