

PRIMERA PARTE: OBJETO Y ALCANCE.-

ARTICULO 1º: Denomínase a la presente Ordenanza 1 "CODIGO DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE MONTE".

ARTICULO 2º: El presente Código tiene por objeto reglamentar:

- a) Construcción, ampliación, reforma, refección, demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios.
- b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y térmicas.
- c) Instalación y funcionamiento de establecimientos industriales. Las disposiciones de este Código se aplicarán a todas las obras particulares y oficiales que se construyan en el Partido de Monte. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código.

SEGUNDA PARTE: DE LAS TRAMITACIONES.-

ARTICULO 3º: Un propietario, Profesional, Constructor, Instalador empresa Constructora por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al propietario, Profesional, Constructor, Instalador o Empresas cumplir los preceptos de este Código y trata personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra. Los interesados tendrán capacidad legal para obligarse. El responsable de la documentación es el Director Técnico y a falta de éste el Propietario.

ARTICULO 4º: Trabajos que requieren permiso: La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso. Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este Código y el pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Impositiva vigente:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido, salvo lo estipulado en el Artículo 5º.
- c) Cerrar o abrir vanos al frente; en las medianeras; elevar muros.
- d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- e) Efectuar demoliciones.
- f) Instalar vitrinas, toldos, carteleras o anuncios que requieran estructuras resistentes por dimensiones o aspecto.
- g) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o de inflamables.
- h) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- i) Construir o ampliar panteones, bóvedas o sepulcros individuales.
- j) Abrir aceras o calzadas (pasos de cañerías, instalaciones de servicios públicos, etc.).

ARTICULO 5º: Trabajos que requieren aviso de obra: La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requieren solamente comunicación del Propietario dirigida a la Dirección de Obras de la Municipalidad; se efectuará en las condiciones que establece este Código, no se abonarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios, por cuya área de ocupación deberá pagarse los derechos que establezca la Ordenanza Impositiva vigente, exceptuándose los trabajos indicados en el punto b).

- a) Ejecutar revoques exteriores.
- b) Construir veredas o cercos.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, no incluidos en el inc. c) del Artículo 4º.
- d) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requiera estructuras por sus dimensiones o aspecto.
- e) Refaccionar los panteones, bóvedas o sepulcros individuales existentes.

ARTICULO 6º: Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra: La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso previo ni aviso de obra, ni pagarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósito de materiales, cercos provisorios o andamios:

- a) Cambiar el material de cubierta de techos.
- b) Ejecutar solados.
- c) Ejecutar cielorrasos.
- d) Ejecutar revoques interiores.
- e) Refaccionar aceras.
- f) Limpieza o pintura general.
- g) Renovación de carpintería.
- h) Vidriera.

ARTICULO 7º: Documentación necesaria para tramitar el permiso de edificación: Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en el Art. 4º, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Intendente
- b) Contrato visado por el Consejo Profesional que corresponda.
- c) Informe técnico, para los trabajos indicados en los inc. b) y d) del Art. 4º.
- d) Planos. Se exigirá la presentación de los siguientes planos:

1.- Planos Generales: para la presentación de los trabajos indicados en el Art. 4º, inc .a), b) ,h) e i): deberá presentarse:

- I) Plantas de edificio.
- II) Fachadas.
- III) Corte longitudinal y transversal. La cantidad de cortes necesarios para poder interpretar el proyecto.
- IV) Detalles de carpintería (optativo).
- V) Instalación eléctrica y sanitaria.
- VI) Planilla de locales (optativo).

VII) Plano de estructuras fundaciones: siempre que existan estructuras resistentes de cualquier tipo o material, o fundaciones dimensionadas mediante cálculos estáticos, deberán presentarse los respectivos planos.

VIII) Planos de escaleras: se exigirán en todos los casos, podrán incluirse en los planos generales.

IX) Cálculo y silueta de superficies.

X) Planta de techos.

2.- Para el caso de obras establecidas en el inc. b) del Art. 4º: se exigirá la presentación de los puntos I)., II)., III)., IX) y X).

3.- Para el caso de obras establecidas en los inc. h) y g) del Art. 4º, se exigirá la presentación de:

I) Planta de edificios.

II) Corte transversal y longitudinal.

III) Croquis necesario para establecer claramente las dimensiones y características de la Instalación.

IV) Fachadas. Solo se presentaran cuando en las mismas se coloquen instalaciones especiales.

V) Ubicación en planta de las instalaciones.

e) Memoria descriptiva.

f) Tres (3) copias como mínimo para retirar aprobadas.

ARTICULO 8º: Disposiciones generales sobre documentación para la tramitación: Los documentos indicados en el Art. 7º, deberán estar firmados por el Propietario, Profesional, Constructor o Empresa Constructora que intervengan en la solicitud de permiso, no pudiendo llevar otras firmas o nombres.

Los planos de instalaciones mecánicas, térmicas, inflamables y de ascensores y montacargas, serán firmados además por el Instalador o Empresa Instaladora. Todas las inscripciones, memorias y datos aclaratorios deberán consignarse en idioma nacional, salvo los tecnicismos in equivalentes; asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal en la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

ARTICULO 9º: Disposiciones sobre la presentación de planos: Los planos originales deben ser dibujados en papel calco, admitiéndose la copia heliográfica sepia. Las copias serán nítidas y se presentarán en papel heliográfico.

1.- Los planos generales deben responder a las siguientes características:

a) Dimensiones: tendrán en su borde inferior izquierdo una pestaña de 0,04 m. por 0,30 m. de altura.

b) Leyendas: Los planos generales deben tener en su extremo inferior derecho un espacio de 0,185 m. de ancho por 0,30 m. de alto en el que se indicarán:

(1) Objeto de la obra (a construir, a refaccionar, a ampliar, a empadronar, etc.)

(2) Destino (vivienda, comercio, industria, deposito, local, etc.)

(3) Nombre del propietario.

- (4) Calle y número de la obra.
- (5) Localidad.
- (6) Partido.
- (7) Indicadores urbanísticos.
- (8) Escalas.
- (9) Referencias.
- (10) Ubicación. Datos según catastro, Inscripción de dominio, y croquis de ubicación de la parcela.
- (11) Antecedentes de plano (sí tiene plano aprobado).
- (12) Firma del propietario y domicilio actual.
- (13) Firma de proyectista, director de obra, constructor o profesional responsable de medición e informe. Se indicará título, Número de matrícula del Colegio profesional que corresponda, Matrícula municipal y domicilio.
- (14) Superficies: terreno, existente aprobado, a construir, a empadronar, a demoler, semicubierto o galería, fondo libre y terreno libre, según corresponda.

2.- Escritura: Las leyendas deben ser perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretaciones erróneas.

3.- Escalas: en los planos generales deberán utilizarse las siguientes:

- a) Plano de planta, corte, fachada y estructura de techo: Esc. 1:100.
- b) Distribución general en el terreno: Escala 1:100 o 1:200.
- c) Instalación eléctrica, sanitaria y mecánica: Escala 1:100.
- d) Planos para construcciones funerarias: Escala 1:50.
- e) Planos de anuncios, vitrinas y detalles de carpintería: Escala 1:20.

4.- Señalamiento de los locales: la numeración será correlativa aún cuando el destino de dos o más locales sea idéntico, y además deberá indicarse el destino de cada uno de ellos.

5.- Acotaciones: Los planos y croquis deberán estar perfectamente acotados, indicándose las dimensiones del lote, patios y locales, espesores de muros, altura de techos y cielorrasos, etc.

6.- Cortes: deben individualizarse en las plantas con líneas de rayas y letras mayúsculas.

7.- Planos con estructura resistente: se deberá presentar:

- a) Planta de distribución general en la estructura.
- b) Planillas con datos y resultados de los cálculos.
- c) En planos de fundaciones se presentará planta de distribución de bases, indicación de profundidades relativas al terreno natural, desmontes o excavaciones proyectadas. Se indicarán asimismo las líneas de edificación Municipal y medianeras.

8.- Planos eléctricos y sanitarios: serán efectuados sobre el de planta, indicándose con los símbolos del IRAM las instalaciones a realizarse. Cuando se trate de edificios de más de dos plantas se agregará detalle de la columna montante. Se indicará si la instalación es aérea, embutida o bajo plomo.

ARTICULO 10º: Documentación correspondiente a obras oficiales: la documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los gobiernos Nacional o provincial o sus reparticiones descentralizadas autárquicas deberá ser presentada en la misma forma que establece este Código para los casos de obras por cuenta de particulares.

ARTICULO 11º: Modificaciones en obras de construcción: cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- a) Modificaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la Importancia del nuevo local.
- b) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.
- c) Modificaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original.

En los casos a) y b) previo a la ejecución de las modificaciones deberá comunicarse a la Dirección de Obras Municipal y se procederá a su aprobación o a su rechazo.

El incumplimiento de la comunicación implicará considerar a la alteración sin permiso, haciéndose pasibles el propietario, el Constructor y Director Técnico de las sanciones que establezca este Código.

ARTICULO 12º: Indicaciones del número de puerta de calle: La oficina de Catastro y Urbanismo de la Municipalidad determinará el número correspondiente mediante un certificado que se entregará al interesado a su solicitud.

ARTICULO 13º: Inexactitudes en la documentación: cuando la documentación mencionada en los Artículos 7º y 11º de la presente contengan inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, o no se ajusten en un todo a lo establecido en este Código, aquella será devuelta al Director Técnico de la obra si lo hubiere, y a falta de este, el Propietario, para modificarlos o rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que pudieren corresponderle. La documentación entregada deberá ser devuelta dentro del plazo de 30 días hábiles.

ARTICULO 14º: Plazo para el otorgamiento de los permisos de construcción: cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este Código, la Dirección de Obras le liquidará los derechos correspondientes, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles de presentado.

La iniciación del trámite habilita al interesado a ejecutar exclusivamente: excavación, preparación del terreno, instalación de obrador y demolición si lo hubiera.

Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones, el plazo Indicado se prolongará a razón de diez (10) días hábiles por cada intervención de las distintas direcciones.

Los plazos referidos se Interrumpen desde la fecha de cualquiera notificación, hasta la comparecencia del interesado.

ARTICULO 15º: Otorgamiento de permisos provisorios: la Dirección de Obras de la Municipalidad podrá otorgar permisos provisorios de hasta ciento ochenta (180) días corridos, a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que lo justifiquen. Los permisos provisorios son válidos únicamente en el plazo que en cada caso fije la Dirección de Obras, debiendo renovarse al finalizar el mismo, si es que aún no fue regularizada la situación del respectivo expediente.

Para el otorgamiento del Permiso Provisorio, se abonarán los derechos que correspondan, tomándose el pago en forma condicional sujeto a reajuste al efectuarse la aprobación definitiva.

Las obras iniciadas mediante un permiso provisorio, se efectuarán sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado, o la suspensión de los trabajos sin previo aviso.

En el permiso provisorio deberá constar el profesional interviniente, el cual deberá firmar el croquis presentado y la solicitud de permiso provisorio.

ARTICULO 16º: Entrega de documentos aprobados: una vez aprobados los planos y abonado el correspondiente derecho, la Dirección de obras de la Municipalidad entregará la documentación al Director Técnico, y a falta de este al Propietario.

ARTICULO 17º: Iniciación de la obra: ninguna obra puede iniciarse antes de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al propietario, salvo en el caso que hubiere sido otorgado un permiso provisorio.

ARTICULO 18º: Desistimiento de la obra: se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifieste por escrito que desiste de ejecutar la obra.
- b) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de treinta (30) días hábiles que establece el Art. 13º de la presente.
- c) Cuando el interesado no se presente a retirar la documentación observada dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber sido notificado por la Dirección de Obras Municipal a la primera citación cursada con aviso de recibo.

En cualquiera de estos casos, el Expediente correspondiente se archivará, cruzándose todas sus fojas, incluso planos originales y copias con sello de obra desistida.

Si se hubiera dado comienzo a trabajos no autorizados, estos se paralizarán y se cobrarán los derechos correspondientes, aún por vía de apremio judicial, sin perjuicio de las penalidades que correspondiere aplicar.

ARTICULO 19º: Devolución de derechos: el propietario que firma la documentación de la obra desistida puede solicitar la devolución de los derechos de construcción que hubiere pagado.

La devolución puede solicitarse por nota, dirigida al Sr. Intendente, y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del porcentaje en concepto de gastos de tramitación que establezca la Ordenanza Impositiva vigente.

ARTICULO 20º: Caducidad del permisos de construcción: El permiso de Construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de tres (3) años a contar desde la fecha de aprobación.

La Dirección de Obras de la Municipalidad, luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al propietario, constructor y profesionales que hubieren actuado en el otorgamiento del permiso. El expediente correspondiente quedará archivado debiendo cruzarse todas sus fojas.

Para las construcciones a realizarse en el Cementerio, regirá lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 21º: Obras paralizadas: Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidas durante dos (2) años, la Dirección de Obras, los declarará trabajos paralizados. En estos casos se dispondrá el archivo del expediente, previa inspección sobre el estado de las obras, de lo cual se dejará constancia en el respectivo expediente.

El Propietario, Constructor y Profesionales que intervinieran en el otorgamiento del permiso, serán notificados de la resolución por la cual se dispone el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades, en caso de infracción, que pudieren corresponderles, de acuerdo a lo establecido en este Código.

Todas las fojas del expediente se cruzarán con sello de trabajos paralizados, incluso planos originales y copias.

La Municipalidad se desliga de todo reclamo que pudiera suscitarse entre Propietario y profesionales.

ARTICULO 22º: Reanudación del trámite del expediente archivado: La reanudación de un trámite de expediente archivado podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado dentro de los siguientes plazos en días hábiles, que se contarán a partir de la fecha de resolución de la Dirección de Obras Municipal:

- a) Expediente archivado por desistimiento de obra: 360 días.
- b) Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: 360 días.
- c) Expediente archivado por paralización de obra: 3 años.

En los casos a). y b)., el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de ente Código. En el caso c)., será revalidado con las normas vigentes en el instante de su primera aprobación.

En los dos primeros casos, los derechos de construcción serán abonados de acuerdo al presupuesto resultante de los precios básicos vigentes en la época que se reanuda el trámite.

La no reanudación del tramite dentro del plazo establecido en este artículo, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción mediante un nuevo expediente. Concedida la reanudación del trámite, deben cruzarse todas las fojas con sello de Reanuda Trámite, incluso planos originales y copias.

ARTICULO 23º: Ampliación de plazos: La Dirección de Obras Municipal, está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los Artículos: 13º, 20º, 21º y 22º, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes del vencimiento de los plazos.

ARTICULO 24º: Final de Obra: Al ser solicitada la inspección Final de Obra, se deberá presentar:

- a) Una solicitud de permiso firmada por el propietario.
- b) Una copia de plano conforme a obra, o número de expediente si no hubiere modificaciones.
- c) Una copia del formulario de Declaración Jurada Ley 5738/39 de la Dirección de Catastro, visada por la Dirección de Rentas, que corresponda a la edificación.

ARTICULO 25º: Gestores administrativos: la Dirección de Obras Municipal admitirá la actuación de gestores administrativos para la realización de los trámites a que refiere el Art. 26º de este Código.

ARTICULO 26º: Los gestores administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de permisos de construcción: empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, etc., con excepción de todos aquellos casos en que la Dirección de Obras considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

ARTICULO 27º: Registro de gestores administrativos: La Dirección de Obras de la Municipalidad llevará un registro de gestores administrativos en el que constarán:

- a) Datos de identidad del gestor.
- b) Domicilio.
- c) Trámites que está autorizado a realizar.
- d) Persona que otorga la autorización.
- e) Datos de identidad y domicilio de la misma.
- f) Fecha en que se otorga el poder especial al gestor.
- g) Fecha en que cesa el poder especial.

La solicitud, firmada por el gestor y por el autorizante quedará, junto con el poder especial, archivada en la Dirección de Obras Municipal, y el gestor administrativo podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no haya comunicado por nota que cesa el poder especial que le confiriera.

TERCERA PARTE: DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.-

ARTICULO 28º: Alcance de los términos "Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas":

- a) Entiéndese por "Profesionales" a los egresados de Universidades con título de Ingeniero en Construcciones, Civil o Arquitecto o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del país y a los egresados de Universidades extranjeras, con títulos equivalentes que hubieran sido revalidados o que se hallen comprendidos dentro de las disposiciones de las leyes Nacionales que pudieren dictarse sobre reciprocidad de estudios.
- También se hallan incluidos en esta categoría los Maestros Mayores de Obra y los Constructores habilitados por las Leyes provinciales y sus reglamentaciones.

b) Entiéndese por “Constructores” además de los Profesionales universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con título superior de las Escuelas Industriales de la Nación o la Provincia, y todo otro estudio que sean declarados equiparables por el P.E. Nacional o Provincial.

c) Entiéndese por “Instalador Electricista” y/o “Electromecánico” además de los profesionales universitarios que acrediten título habilitante, a los egresados de las Escuelas Industriales de la Nación o la Provincia y todo otro título que resulte equiparable por el P. E. Nacional o Provincial.

d) Entiéndese por “Empresa Constructora” y/o “Empresa Instaladora” a toda organización comercial, de cualquier especie, que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y estén respaldadas por la responsabilidad técnica de un profesional universitario que actuará como Representante Técnico, conforme las reglamentaciones vigentes para estas denominaciones en la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 29º: Función del Proyectista: Entiéndase por “Proyectista”, al Profesional autor del proyecto y/o cálculo de determinada obra. Puede o no firmar los planos de que sea autor, cuando estos revistan carácter de frente o de detalles sin mayor importancia. Los alcances de su función, según la categoría, estarán determinados por lo establecido en la correspondiente legislación de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 30º: Función del Director Técnico: Es el encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Constructor, Empresa Constructora o Instaladora. Los alcances de su función, estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial vigente.

ARTICULO 31º: Función del Representante Técnico: El Representante Técnico que obligatoriamente tienen que tener las empresas Constructoras e Instaladoras, conforme las Leyes y Reglamentaciones Provinciales vigentes, tiene por función asesorar técnicamente a las Empresas y asumir su representación ante las autoridades respectivas.

ARTICULO 32º: Función del Constructor: Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando el mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el Director Técnico. Será responsable de cuanto ocurra en el obra, de los perjuicios ocasionados en los edificios o propiedades linderas o por la falta de precauciones, y asimismo por la inobservancia a las disposiciones de este Código.

ARTICULO 33º: Categorías de constructores, empresas constructoras e instaladoras y monumentistas:

a) Constructores: Será la establecida por la Legislación Provincial y sus reglamentaciones vigentes.

b) Empresas constructoras e instaladoras: su categoría queda fijada por la del Representante Técnico.

c) Monumentistas: serán aquellas personas poseedoras de talleres, locales de marmolería y afines que en virtud de su capacidad y antecedentes debidamente demostrados ante la Dirección de Obras de la Municipalidad, sean autorizadas por ésta para la colocación de monumentos sobre sepulturas y para la realización de construcciones sencillas en el Cementerio.

ARTICULO 34º: Trabajos que pueden efectuar los constructores e instaladores: Estarán en cada caso determinados por lo que establezca la Ley provincial vigente.

ARTICULO 35º: Trabajos que pueden efectuar los monumentistas. Los monumentistas pueden realizar los siguientes trabajos:

- a) Ornamentos y revestimientos en sepulcros individuales, bóvedas y panteones.
- b) Obras de mampostería de hasta 15 m2 en lotes destinados a sepulcros individuales o bóvedas, salvo aquellos casos en que es ejecute estructura resistente o que por sus características, a juicio de la Dirección de Obras Municipal sea necesaria la responsabilidad de un Profesional competente.
El monumentista será responsable de los trabajos que se realicen, de acuerdo a las disposiciones de este Código.

ARTICULO 36º: Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario: Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Director Técnico y Constructor las siguientes obras:

- a) Construcciones de mampostería, hasta 15.00 metros cuadrados de superficie cubierta.
- b) Casillas de madera, o madera y chapas de cinc, o material similar.
- c) Demolición de casillas de madera, o madera y chapas, etc.
- d) Muros de cerco al frente o en la medianera.
- e) Veredas
- f) Cambio de pisos o de revestimiento en techos.
- g) Revoques.
- h) Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no sea necesario construir muros de sostenimiento.
- i) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructura resistente.
- j) Otros trabajos que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad revistan escasa importancia.

Las construcciones a que se refiere el inciso a). del presente artículo, si llevan estructura resistente, deberán contar con profesional responsable con todas las exigencias que establece este Código.

ARTICULO 37º: Exigencia del Director Técnico: Se hará de acuerdo con las categorías que establezca la Ley provincial vigente.

ARTICULO 38º: Firma de los planos y cálculos de estructuras: en todos los casos, los planos de cálculos y estructuras resistentes, deberán ser firmadas por el profesional que actúa como proyectista, calculista y/o Director Técnico.

Asimismo, los planos de instalaciones eléctricas o electromecánicas y memorias, deberán ser firmadas por el profesional que actuó como calculista.

ARTICULO 39º: Responsabilidad técnica: los profesionales, Directores de obras, e Instaladores, quedan a los efectos de éste Código en libertad para aplicar cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc. que estimen convenientes.

Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la Legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

ARTICULO 40º: Registro de profesionales: Los profesionales deberán inscribirse en el Registro que lleva la Dirección de Obras de la Municipalidad, y en el que deberá anotarse:

- a) Nombre y apellido.
- b) Firma del interesado.
- c) Datos de identidad y domicilio.
- d) Título habilitante y matrícula respectiva del Consejo o Colegio profesional que corresponda en la Provincia de Buenos Aires.
- e) Número de inscripción que le corresponde en el Registro Municipal.

ARTICULO 41º: Registro de monumentistas: las personas que actúan como monumentistas deberán inscribirse en el Registro respectivo, que a tal efecto llevará la Dirección de Obras de la municipalidad y en el que deberá constar:

- a) Datos de identidad y domicilio del interesado.
- b) Firma.
- e) Número de Inscripción que le corresponde en el Registro Municipal.

ARTICULO 42º: Exigencias para la inscripción en los Registros: la inscripción de los profesionales en los Registros, deberá ser solicitada en nota al Sr. Intendente Municipal, debiendo presentarse fotocopia de la matrícula del Colegio profesional que corresponda de la Provincia de Buenos Aires, y se abonará el sellado que fija la Ordenanza impositiva vigente, de acuerdo a las categorías.

ARTICULO 43º: Inscripciones provisionales: cuando los interesados en inscribirse en los respectivos registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la inscripción, podrán solicitar a la Dirección de Obras de la Municipalidad la inscripción provisoria que se otorgará por el período que en cada caso se fije. Si al término del mismo no hubiere regularizado tal situación, podrá disponerse la inmediata paralización de las obras si es que existieran, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieren corresponderle.

ARTICULO 44º: Cambio de Directores o Representantes técnicos, constructores o instaladores: el propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio del Director Técnico, constructor o Instalador para lo cual bastará que lo comunique a la Dirección de Obras de la Municipalidad por nota que firmará conjuntamente con el nuevo Director Técnico, Constructor o Instalador. Estos deberán proceder a

firmar toda la documentación del expediente de obra. En la misma forma, podrán proceder las Empresas Constructoras e Instaladoras con su Representante Técnico o Instalador. En ambos casos la Dirección de obras Municipal notificará al Director Técnico, constructor o Instalador saliente que a los efectos del trámite municipal queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que pudieran corresponderle en caso de infracciones comprobadas.

En todos los casos, se efectuará una inspección previa, a efectos de constatar el estado de los trabajos.

ARTICULO 45º: Retiro del Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador: en el caso que cualquiera de ellos se desligue de una obra, deberá comunicarlo por nota a la Dirección de Obras de la Municipalidad y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, se procederá una inspección, y se exigirá al propietario la paralización inmediata de las obras, hasta tanto sea aceptado el Director o Representante Técnico, Constructor o Instalador que proponga en su reemplazo.

ARTICULO 46º: Responsabilidad del propietario, Director Técnico, Constructor y/o Empresas constructoras: Son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor. El Constructor o Representante Técnico de la Empresa constructora, será responsable de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de precauciones.

ARTICULO 47º: Publicación de la nomina de Directores Técnicos, Profesionales, Empresas Constructoras y monumentistas: En la Dirección de obras de la Municipalidad, estará a disposición del público el listado de los inscriptos en los respectivos registros, con indicación de títulos habilitantes, número de matrícula municipal y domicilio.

CUARTA PARTE: DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS.-

ARTICULO 48º: Acceso de los inspectores a las fincas: los Profesionales, Constructores, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar su tarea a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita.

En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar la obra, en caso de que asistiera con el auxilio de la fuerza pública.

ARTICULO 49º: Presencia del profesional en obra: Toda vez que el inspector lo requiera, con determinación de día y hora al efecto el Profesional y/o constructor tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, con acuse de recibo, carta certificada, telegrama o cédula y con una anticipación no menor de tres (3) días. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del Inspector y del Profesional citado.

ARTICULO 50º: Existencia de documentación en las obras: en la obra deberá mantenerse en buen estado y a disposición del inspector, los planos aprobados siguientes: generales, de detalles (si los hubiere) y de estructuras.

ARTICULO 51º: Inspección de la obra: en cumplimiento de sus funciones, el inspector durante el transcurso de los trabajos, realizará tantas inspecciones como crea conveniente, sin perjuicio de que los propietarios, constructores, capataces, propietarios o inquilinos cumplimenten los Artículos 48º, 49º y 50º del presente Código.

ARTICULO 52º: Conformes de inspecciones parciales: al efectuarse las inspecciones parciales, el Inspector puede negar su conformidad al trabajo realizado, cuando este ha sido ejecutado en condiciones que contradigan este Código y las Ordenanzas que pudieren complementarlo. En tal caso, el Inspector efectuará por escrito las observaciones del caso, dejando un duplicado en la obra. Estas actas tendrán el carácter de intimación, las que el propietario, profesional y/o constructor deberá cumplir en el plazo que se le exige bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y aplicación de las penas respectivas. Las observaciones realizadas, serán ratificadas por las citadas personas dentro de los tres (3) días hábiles dando conformidad a las mismas o exponiendo los reparos que correspondan; vencido dicho plazo las observaciones se darán por consentidas.

ARTICULO 53º: Inspección de una obra inconclusa: el Propietario puede solicitar por escrito la realización de una inspección a una obra inconclusa, y podrá extenderse un final precario de la obra inconclusa en el caso que la obra reúna las condiciones como para que pueda ser habilitada parcialmente.

ARTICULO 54º: Inspección Final: Dentro de los treinta (30) días de terminada la obras el Director Técnico, o a falta de este el propietario, deberán solicitar la inspección final en la Dirección de Obras de la Municipalidad.

QUINTA PARTE: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.-

ARTICULO 55º: Efecto de las penalidades: la aplicación de las penalidades que establece este Código no exime a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron. Las infracciones serán penadas con multas que establezca la Ordenanza de multas y contravenciones vigente en el momento de la sanción y según corresponda a juicio del D. E.

ARTICULO 56º: Obras sin permiso: la Dirección de obras de la Municipalidad ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso.

Una vez realizado el trámite de regularización, y obtenido el permiso de construcción, podrá continuarse con la obra, siempre que no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las Ordenanzas y Reglamentaciones en vigencia, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el Art. 58º del presente Código.

Si se comprobara que pese a la paralización de trabajos ordenada, las obras han continuado, los responsables se harán pasibles a las penalidades que se establecen en la Ordenanza de Multas y contravenciones en vigencia.

ARTICULO 57º: Penalidades por Obras sin permiso: cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso se aplicarán las siguientes penalidades:

a) Al propietario: pago de los derechos y multa que correspondiera de acuerdo con la Ordenanza de multas y contravenciones vigente. Esta multa debe aplicarse en todos los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la obra. El propietario de una obra, instalación eléctrica o electro mecánica ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando la misma haya sido realizada por el dueño anterior, esté obligado a presentar en la Dirección de Obras de la Municipalidad el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este Código especifica para las solicitudes de permiso de construcción. En este caso, la Presentación tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, y completar el archivo de obras de la Municipalidad y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

b) Al Director Técnico, Constructor, Instalador, Empresa Constructora o Instaladora, se aplicarán las siguientes sanciones:

- Apercibimiento la primera vez.
- Seis meses de suspensión la segunda vez.
- Un año de suspensión la tercera vez.
- Suspensión definitiva la cuarta vez.

Estas suspensiones, así como las debidas a deshonestidad profesional o manifiesta incapacidad, serán comunicadas a las Asociaciones Profesionales provinciales respectivas, y publicadas por diez (10) días en una cartelera ubicada en el lugar de atención al público de la Dirección de obras de la Municipalidad.

ARTICULO 58º: Demolición de obras o retiro de Instalaciones en contravención: cuando en una obra o instalación ejecutada sin el permiso se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la Línea Municipal, o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en este Código, se intimará al propietario para que dentro del plazo que se establezca (que deberá ser lo más pronto posible) inicie la demolición de las partes afectadas o retiro de Instalaciones, sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o, posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que en cada caso deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos. El propietario intimado no tendrá ningún derecho de reclamo por perjuicio que estas medidas puedan ocasionarle.

ARTICULO 59º: Incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados cuando la demolición o retiro intimados de la parte en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de los trabajos de seguridad intimados no se hubieren realizado dentro de los plazos fijados en el artículo 58º, el Departamento Ejecutivo previo informe de la Dirección de Obras de la Municipalidad podrá disponer sean ejecutados por administración y a costo del Propietario, tanto la demolición, como los trabajos intimados. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones al Constructor y/o Instalador:

a).Si ha suspendido la obra o instalación, pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas: suspensión de un (1) año.

b).Si no ha suspendido la obra o instalación, ni ha realizado la demolición o mejoras intimadas: suspensión de dos (2) años.

ARTICULO 60º: Demolición sin permiso: los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de multas en efectivo, sin perjuicio del pago de los Derechos establecidos en la Ordenanza Impositiva en vigencia.

ARTICULO 61º: Sanciones y Multas a los Directores Técnicos, Constructores y/o Empresas Constructoras: se aplicarán las establecidas en la Ordenanza de Multas y Contravenciones en vigencia.

ARTICULO 62º: Plazo para el pago de las multas: Las Multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días hábiles de notificado el interesado.

ARTICULO 63º: Falta de pago de las multas: la falta de pago de las multas impuestas dentro del plazo fijado en el Artículo anterior, tiene los siguientes efectos, en cada caso:

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

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

c).Al Constructor: Cuando un constructor no ha abonado una multa dentro de los plazos fijados, se gestionará el cobro de la misma por vía judicial, quedando de hecho suspendido durante el tiempo que tarde en complementar la misma.

ARTICULO 64º: Efecto de las suspensiones: las suspensiones aplicadas a Profesionales, Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras, inhabilitan a éstos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcción o instalaciones, pudiendo sin embargo continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de la suspensión, interrumpe el trámite de los expedientes en los que aquellos actúan, aun cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

ARTICULO 65º: Registro de Infracciones: la Dirección de Obras de la Municipalidad deberá llevar un Registro de Infracciones en el que se hará constar:

- a) Nombre y apellido;
- b) Número de inscripción en el Registro Municipal respectivo;
- c) penalidad aplicada;
- d) Motivos;
- e) Número de expediente de construcción;

- f) número del expediente interno sobre la denuncia por infracción;
- g) cumplimiento o incumplimiento de la penalidad.

SEXTA PARTE: DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACIÓN DE LA VIA PUBLICA

ARTICULO 66º: Obligación de colocar vallas provisorias: Es obligatorio la colocación de vallas provisorias en toda la extensión del frente, para cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incomodo o signifique un obstáculo para el transito. Esta valla no podrá instalarse sin haberse iniciado antes el correspondiente tramite para la obtención del permiso de obra.

Cuando los trabajos a ejecutarse sean de poca importancia, podrá eximirse de la obligación de colocar la valla provisoria, siempre que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad, las obras no ofrezcan peligro o Incomodidad alguna al transito.

ARTICULO 67º: Características de las vallas provisorias:

a).Materiales: deben construirse con tablas de madera o con chapas de hierro galvanizado en buen estado, bien unidas entre sí y que puedan impedir en absoluto la caída de materiales hacía el exterior, y evitar todo daño o Incomodidad a los transeúntes. Podrá utilizarse otro tipo de material que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad cumpla con la finalidad expuesta.

b).Puertas: las puertas que se coloquen deben abrirse hacía el interior del recinto y permitirán un perfecto cerrado durante la suspensión diaria de los trabajos.

c).Altura: Las vallas tendrán una altura de 2,00 metros como mínimo.

d).Ubicación: La valla debe ubicarse a una distancia máxima de la Línea Municipal de dos tercios (2/3) de ancho de la vereda. Si por cualquier causa la obra quedara paralizada por más de dos (2) meses deberá corredse la valla provisoria hasta la Línea Municipal.

e).Vereda: fuera del cerco provisorio, la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En caso de que la obra se paralizara por más de dos (2) meses, la vereda deberá ser realizada como mínimo con un alisado de cemento.

ARTICULO 68º: Pago de derechos por ocupación de la vía publica: los derechos por ocupación de la vía pública serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente, por el plazo indicado en la Misma, sin perjuicio de solicitar nuevos plazos de ocupación de la vía pública, o cuando la Dirección de Obras de la Municipalidad compruebe que se ha vencido el plazo estipulado, cobrándose nuevos derechos.

ARTICULO 69º: Ocupación de la vía pública con la valla provisoria mayor que la admitida normalmente en casos justificado, y a solicitud del interesado, la Dirección de Obras de la Municipalidad podrá autorizar la colocación de la valla durante mayor tiempo o mayor distancia de la Línea Municipal que establece este Código.

Cuando las obras de construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, éstas serán reemplazadas por pasarelas de madera cuyo ancho será de 0,80 mts. desde el cordón de vereda; estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calle y dispondrá de un adecuado señalamiento inclusive durante las horas de la noche.

ARTICULO 70º: Queda prohibido colocar materiales o maquinarias fuera de la valla provisoria que establece el Art.66º del presente código.

ARTICULO 71º: La Dirección de Obras de la Municipalidad queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado en el Art.70º, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio interior de la obra; estas excepciones solo pueden acordarse durante períodos máximos de cuarenta y ocho (48) horas, debiendo abonarse previamente el derecho de ocupación de la vía pública que establece la Ordenanza Impositiva en vigencia.

ARTICULO 72º: Ocupación no autorizada de materiales y herramientas en la vía pública: La colocación no autorizada de materiales y herramientas en la vía pública y fuera de la valla provisoria, está penada con las multas que se establezcan, sin perjuicio de ello, la Dirección de Obras de la Municipalidad queda autorizada para su retiro, previo Inventario. Los propietarios de dichos materiales podrán recuperarlos previo pago de los derechos de ocupación de la vía pública y de la correspondiente multa dentro de un plazo máximo de cinco (5) días corridos de retirados, pasado el cual se admitirá que aquellos renuncian a los mismos, no pudiendo reclamar posteriormente indemnización alguna ni resarcimiento del valor de aquellos. Dentro del plazo máximo de retirados los materiales o maquinarias, deberá notificarse al propietario la notificación se realizará por carta certificada o mediante el Oficial notificador de la Municipalidad. Dichos materiales, en caso de no ser reclamados por el propietario, deben ser empleados por la Municipalidad en obras de utilidad pública. La Municipalidad no se hace responsable por los deterioros que pudieran sufrir las maquinarias o materiales retirados al ser trasladados al depósito o durante su permanencia en el mismo.

SEPTIMA PARTE: DE LOS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS.-

ARTICULO 73º: Obligación de colocar letreros al frente de las obras: Es obligatoria la colocación de un letrero de las características especificadas en el Art. 74º del presente Código, en el frente de toda obra. La falta de observancia a las disposiciones de este Artículo hará pasible al constructor o Empresa constructora del pago de la multa que se establezca, sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo un letrero reglamentarlo.

ARTICULO 74º: Características de los letreros al frente de las obras:

- a).Dimensiones: 0,60 m. x 0,70 m. como mínimo.
- b).Leyendas obligatorias:
 - 1).Nombre del proyectista y Director Técnico.
 - 2).Matricula provincial, Municipal y domicilio.
 - 3).Nombre del Constructor o Empresa Constructora.
 - 4).Matrícula Provincial, municipal y domicilio.
 - 5).Nombre del representante Técnico en caso de Emp. constructora.
 - 6).Matrícula provincial. municipal y domicilio.

7).En el ángulo superior derecho figurará: número, letra y año del respectivo expediente de obra.

c).Leyendas y dibujos admitidos pero no obligatorios:

1).Objeto de la obra.

2).Nombre del propietario.

3).Planos de la obra.

d).Colores: preferentemente fondo claro con letras en color oscuro.

ARTICULO 75º: Letreros con leyendas en desacuerdo: En todo letrero queda prohibido la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que se atribuyen títulos profesionales no inscriptos en las matrículas respectivas, y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se , preste a confusión. En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres (3) días, sin perjuicio de aplicarse las sanciones que correspondan.

OCTAVA PARTE: DE LOS ANDAMIOS.-

ARTICULO 76º: Generalidades sobre los andamios: El material de andamios y accesorios deberá(estar en buen estado y ser suficiente mente resistente para soportar los esfuerzos.

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si fuera necesario retirar chapas de nivelación, soportes de alumbrado y otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponde. La fecha de aviso se asegurará de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento se fijaran al andamio en forma visible desde la vía publica, y serán restituidas a la colocación anterior en los muros.

El andamio será quitado a las veinticuatro (24) horas de concluidas las obras o en el plazo de 15 días de paralizadas, salvo aquellos casos en que la paralización fuera Impuesta por circunstancias de fuerza mayor (sentencia judicial, Ordenanza municipal, etc).

Si por cualquier causa se paralizara la obra por más de dos (2) meses se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el transito público.

ARTICULO 77º: Protección a las personas: Se proveerán las defensas para evitar los contactos con canalizaciones eléctricas, instalaciones térmicas o mecánicas en funcionamiento, que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad signifiquen un peligro. Las puntas salientes, astillas, ataduras con alambre, etc., en ningún caso ofrecerán un peligro a las personas.

ARTICULO 78º: Protección de techos, patios, vía pública, claraboyas y aberturas: deberán tenerse las precauciones en obra para evitar las caídas de materiales y herramientas tanto a las fincas linde ras como propias. Toda abertura practicada entre pisos y muros y que ofrezcan algún peligro, serán protegidas para evitar la caída de materiales y personas.

En caso de incumplimiento se procederá a la paralización de la obra sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

ARTICULO 79º: Acceso a andamios: todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas al andamio o que pertenezcan a la estructura del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

ARTICULO 80º: Torres para grúas, guinchen y montacargas: Deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez estarán correctamente arriostradas y no deben obstruir el tránsito de peatones y vehículos.

ARTICULO 81º: Los andamios de madera, metálicos, tubulares, torres de trabajo y plataformas que fueren necesarias realizar para el desarrollo de la construcción, deberán ser ejecutados con los materiales adecuados y de forma tal que no ofrezcan situaciones de riesgo a usuarios y transeúntes.

NOVENA PARTE: DE LAS DEMOLICIONES.-

ARTICULO 82º: Precauciones generales en las demoliciones: Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten con todos los recursos posibles perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública.

Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública fuera del espacio limitado por la valla provisoria que establece este Código. El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar las medidas de precaución correspondientes.

ARTICULO 83º: Referente a chapas, marcas, soportes, etc; ubicados en obras a demoler:

a). Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá:

1. Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.
2. Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
3. Entregarlos a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

b). Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, etc., el responsable deberá dar aviso con anticipación de 15 días, para intervención de las entidades interesadas.

ARTICULO 84º: Demoliciones peligrosas: En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito y personas, el constructor responsable colocará reales visibles a cada costado de la obra.

ARTICULO 85º: Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas no deberán derribarse como grandes masas asiladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de ser volteado por el viento o trepidaciones.

ARTICULO 86º: Los escombros provenientes de una demolición, solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los cuatro(4) metros. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga, quedando prohibido acumular en entresijos los materiales de derribos.

ARTICULO 87º: Durante el transcurso de los trabajos de demolición y a su terminación, el responsable retirará materiales que hubieran caído y ejecutará la limpieza que corresponda en fincas linderas, y en la vía pública.

ARTICULO 88º: Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y rellenando las zanjas y sótanos que hubieren quedado por debajo del nivel del suelo, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, como así también los agujeros de tiranterías de techos y entresijos.

ARTICULO 89º: Cuando una demolición haya quedado suspendido o paralizada por más de dos (2) meses, deberán colocarse puntales o pilares de mampostería definitivos para asegurar los edificios linderos, y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación.

Cuando la demolición lleve seis (6) meses de paralizada. se exigirá, lo mismo que a su terminación, el cumplimiento de las disposiciones referidas a cercos y veredas definitivas.

DECIMA PARTE: DE LOS TERRAPLENES Y EXCAVACIONES.-

ARTICULO 90º: Rellenamiento de terrenos: Los terrenos bajos, pantanosos e inundables, deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen un nivel adecuado y que en determinados casos fijará la Dirección de Obras de la Municipalidad, atendiendo a razones de salubridad, seguridad pública y estética. Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

ARTICULO 91º: Ejecución del terraplenamiento: Se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenamiento se efectuará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni el escurrimiento a los terrenos linderos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con la edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.

ARTICULO 92º: Ejecución de desmontes: todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. En caso de desmontes importantes, la Dirección de Obras de la Municipalidad podrá exigir la intervención de un profesional matriculado.

ARTICULO 93º: Cuando se realice una excavación, deberá proveerse el apuntalamiento necesario para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación.

ARTICULO 94º: Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o cimienta en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicar la excavación.

ARTICULO 95º: Queda prohibido el depósito de materiales provenientes de excavaciones o para rellenos en la vía pública, sin permiso previo, el que se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de trámite.

DECIMA PRIMER PARTE: DE LA LINEA DE OCHAVA Y DEL NIVEL.-

ARTICULO 96º: Fijación de la Línea Municipal de edificación. La L. M. de edificación será fijada por el Departamento de Catastro de la Municipalidad, en caso de ser requerido por el Director Técnico de la Obra, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de solicitada la misma. Las observaciones de la línea otorgada deberán ser hechas por escrito por el Director Técnico dentro de los cuatro (4) días hábiles de concedida.

ARTICULO 97º: Ochavas: Fíjase como línea de edificación en las esquinas de las calles, las ochavas correspondientes, siendo la reglamentaria aquella que tiene por lado tres (3) metros. En el caso que/ en el título del predio no se halle cedida la ochava, la construcción que se efectúa deberá ceder la ochava reglamentaria.

ARTICULO 98º: Fijación del nivel. Hasta tanto no se establezcan los puntos fijos de nivelación en el téjido del Partido de Monte, la Municipalidad no se responsabiliza para el mal emplazamiento de las construcciones; pero sí se aconseja, que en todo edificio como norma previsor, luego de asegurar el desagüe a la vía pública, mediante la canalización reglamentaria, se sobreeleve el nivel de los pisos de los locales que componen la edificación, 0,30 metros sobre el punto más elevado de la línea Municipal.

DECIMA SEGUNDA PARTE: SUELOS PARA CIMENTAR.-

ARTICULO 99º: Se consideran suelos aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca, arena seca, ésta última siempre que esté debidamente encajonada. Estos suelos estarán formados por capas de suficiente espesor y queda prohibido establecer base alguna para fundación en tierra vegetal, en terrenos rellenos o en los barros blandos y negros.

ARTICULO 100º: Generalidades sobre los cimientos: Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deben ser protegidos sobre la acción de las aguas subterráneas.

No es obligatorio construir un cimiento de los muros cuando coinciden con una puerta de luz igual o mayor de tres (3) metros.

Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos de plano, zapatas o vigas de hormigón armado, no admitiéndose el uso de bloques huecos.

Los casos no previstos motivados por nuevos sistemas de construcción deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección de obras de la Municipalidad, la cual en este o en cualquier caso podrá exigir previo a la aprobación de los planos la presentación de los correspondientes estudios de suelos realizados por profesional responsable del mismo y de la forma de cimentación a adoptar.

ARTICULO 101º: Toda estructura que incluya la ejecución de líneas de pilotes o fundaciones especiales deberá realizarse bajo la responsabilidad de un profesional con incumbencia para tales tareas conforme la legislación provincial vigente, el que figurará en el correspondiente permiso.

DECIMA TERCERA PARTE: DE LOS CERCOS Y VEREDAS.-

ARTICULO 102º: Todo terreno, baldío o edificado de los sectores amanzanados del Partido de Monte, deberá tener cerco:

- a).Que separe la propiedad privada de la pública.
- b).Que delimite el área que establezca el límite de dominio con los lotes linderos.

ARTICULO 103º: En cualquiera de los dos casos indicados en el artículo anterior, los cercos serán construidos de acuerdo a las prescripciones de este Código, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado a juicio de la Municipalidad no permita una reparación adecuada a la seguridad publica y estética. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del lote.

ARTICULO 104º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos con frente a calle pavimentada, están obligados a construir el cerco sobre la Línea Municipal de edificación en albañilería de ladrillos comunes, bloques premoldeados, placas de cemento con parantes del mismo material u otros elementos de características similares. En todos los casos la altura mínima exigida será de 1,80 metros y estará terminado con revoque, salpicado o bolseado y en todos los casos pintado como mínimo con cal.

ARTICULO 105º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos edificados con jardines o patios sobre la callo pavimentada, están obligados a construir cerco sobre la línea municipal, los que podrán construirse de acuerdo a lo especificado en el Art. Anterior o con verjas de hierro, alambre artístico, madera dura, cerco vivo, o cualquiera de las variantes resultantes de la aplicación combinada de dichos elementos. Asimismo, puede no existir cerco sobre la línea cuando por razones de proyecto se justifique debidamente a juicio de la Municipalidad. En todos los casos, el jardín o patio sobre la calle deberá mantenerse con el césped cortado y libre de malezas y residuos.

ARTICULO 106º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos y/o edificados con frente a calle pavimentada están obligados a construir el correspondiente cerco divisorio de predios, los que podrán ser ejecutados en albañilería de ladrillos, bloques premoldeados, placas de cemento con parantes del mismo material u otros materiales de características similares, como así también podrá ser de cerco vivo combinado con alambre tejido, etc, siendo la altura mínima exigible de 1,80 metros.

ARTICULO 107º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos con frente a calle de tierra están obligados a construir el cerco sobre la línea municipal de edificación, el cual podrá ser con los materiales indicados en el Art. 104º ó en su defecto cerco vivo combinado con alambre tejido, siendo en ambos casos la altura mínima exigible de 1,80 metros.

ARTICULO 108º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos edificados con jardines o patios con frente a calle de tierra, están obligados a construir cerco de acuerdo a los materiales y forma del Art.105º, o en su defecto con alambre tejido.

ARTICULO 109º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos y/o edificados con frente a calle de tierra están obligados a construir cerco divisorio de predios el que podrá ser de los materiales indicados en el Art. 106º, o en su defecto de alambre tejido, con una altura mínima de 1,50 metros.

ARTICULO 110º: Será obligatorio en todas las paredes de cercos sobre la Línea Municipal en terrenos baldíos, la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.

ARTICULO 111º: Podrán ejecutarse cercos vivos en correspondencia con la Línea Municipal de edificación, debiendo ser los mismos sometidos a las podas necesarias y al desarraigo en extensión a fin de que no obstruyan con ramas o raíces el libre tránsito de veredas, calles y caminos. Los cercos vivos no podrán ser de especies o arbustos espinosos.

ARTICULO 112º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos con frente a calles pavimentadas o sin pavimentar, quedan obligados a mantener el interior de los mismos libre de malezas y residuos.

ARTICULO 113º: Todo terreno, baldío o edificado, de los sectores amanzanados del Partido de Monte, con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo a las prescripciones el presente Código, debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado, a juicio de la Municipalidad, no permita una reparación adecuada.

La obligación de construir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del propietario del terreno.

En aquellos casos en que la vereda se encuentre destruida en más de un 50% de su superficie, es obligatoria la reconstrucción total de la misma.

ARTICULO 114º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos o edificados dentro del sector amanzanado y pavimentado de la ciudad de San Miguel del Monte, que no posean veredas, se encuentran obligados a construir las mismas con baldosas cuadrículadas o a bastón de material calcareo, lajas de hormigón lavado, lajas de cemento o de piedra, goma estriada, o cualquier otro Material de características similares cuya colocación permita la conformación de una superficie plana y antideslizante.

La vereda se extenderá en todo el largo del frente de terreno, desde la Línea Municipal hasta el cordón de la calzada aunque en las calles donde el tránsito

peatonal no sea intenso, se admitirá la existencia de sectores con césped y/o jardines. El sector de vereda deberá cubrir un ancho mínimo de 1,20 metros medidos desde la Línea Municipal de edificación, y en correspondencia con cada parcela se ejecutará una prolongación de la vereda en un ancho no inferior a un (1) metro hasta el cordón de la calzada. En predios esquineros, la zona de ochava deberá ser totalmente cubierta. Los sectores de césped y/o jardines que pudieran haberse dejado, deberán ser correctamente nivelados y mantenidos en buenas condiciones de parquización por los propietarios.

ARTICULO 115º: Los propietarios y/o poseedores a título de dueño de terrenos baldíos o edificados ubicados dentro de los sectores amanzanados del Partido de Monte y que no posean pavimento, están obligados a construir veredas a lo largo del frente de la parcela. Podrán utilizarse los tipos de materiales indicados en el artículo anterior, o en su defecto se ejecutará con ladrillos comunes, con juntas de cal o cemento, o material similar que permita la conformación de una superficie antideslizante con un ancho mínimo de un (1) metro, que se computará a partir de la Línea Municipal de edificación. El resto de la superficie de vereda deberá estar correctamente nivelado y libre de malezas.

ARTICULO 116º: Para la construcción de las veredas, deberán tenerse en cuenta los detalles y características que a continuación se detallan:

a) Nivel y pendiente de la vereda: En las calles pavimentadas el nivel será el que fije el cordón del pavimento, debiendo tener una pendiente transversal de 1,5% mínimo y 3% máximo.

b) Diferencia del nivel entre dos veredas contiguas: Cuando hubiera diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12% y en ningún caso por medio de escalones. Esa transición se efectuará en la vereda que no está a nivel definitivo de acuerdo a la presente reglamentación.

c) Entradas para vehículos: Las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes características: Materiales: cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, podrá utilizarse el mismo material que el resto de la vereda.

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

Cordón y rampa: El rebaje del cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho referido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 metros sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 0,80 metros medido hacia el interior desde el cordón. La rampa de acceso se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.

d) Caños de desagüe: Los desagües de los techos, verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento. En ningún caso se admitirán los desagües sobre la superficie de la vereda.

e) Los espacios libres de la vereda entre la Línea de vereda y el cordón de la calzada, deberán cubrirse con césped, conchilla, o pedregullo o parqueado con jardines, estando la conservación y mantenimiento de los mismos a cargo del propietario del lote frentista, no permitiéndose la colocación de plantas o arbustos espinosos.

f) Huecos para árboles: En las veredas que cubran la totalidad de la superficie comprendida entre la Línea Municipal y el cordón del pavimento, será obligatorio dejar sin embaldosar un cuadrado de 0,80 x 0,80 metros para la colocación de árboles, en los lugares que indicará la Dirección de Obras de la Municipalidad.

ARTICULO 117º: Cuando por motivo de pavimentos recientemente contruidos o que se construyeron en el futuro, la diferencia de nivel transversal sea tal que no pueda respetarse lo enunciado en el inciso a). del artículo anterior, podrá efectuarse de la siguiente manera:

a) Tener una pendiente transversal de hasta el 5%.

b) Cuando en nivel sea muy pronunciado, se procederá de la siguiente forma:

1) Se realizará una vereda de ancho de 1,20 metros.

2) La pendiente transversal será de 1,5%.

3) Los desniveles longitudinales (paralelos a la Línea Municipal) serán salvados con rampas de pendiente máxima del 12%.

4) El espacio entro la vereda y el cordón es ocupará con un talud de césped.

ARTICULO 118º: Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción.

ARTICULO 119º: Es obligación de los propietarios y/o poseedores a título de dueños de inmuebles edificados ubicados dentro de los sectores amanzanados del Partido de Monte, tener los frentes de los mismos en perfectas condiciones de conservación, revocados y pintados.

ARTICULO 120º: Cuando un cerco, vereda o entrada para vehículo no haya sido ejecutado en las condiciones reglamentarias, o cuando se observen incumplimiento de las cláusulas del presente Código, la Municipalidad por intermedio de la Dirección de Obras Intimará al propietario, acordándose un plazo para encuadrarse dentro de lo que corresponda. Vencido ese plazo, los infractores se harán pasibles de las multas que estipula la Ordenanza de Faltas y Contravenciones en vigencia.

DECIMA CUARTA PARTE: DE LAS FACHADAS.-

ARTICULO 121º: En los proyectos de frentes que se presenten, se definirá el estilo y los componentes de las fachadas y los detalles de las obras complementarias, como ser verjas, perfiles, molduras, etc., que deberán guardar relación armónica entre sí.

ARTICULO 122º: Medidores en cercos, muros y fachadas: sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles podrán colocarse las cajas de conexiones y la de medidores conforme las reglamentaciones específicas de cada servicio público, y en todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y fachadas.

ARTICULO 123º: Agregados a las fachadas: Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas de negocios particulares o viviendas, defensas o barrotes que puedan ofrecer peligro a los transeúntes. La colocación e instalación de agregados no establecidos en este Código se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio ni la seguridad de los transeúntes. Las salientes en las fachadas, podrán ser:

a) En los primeros 2,70 metros de altura sobre el nivel de la vereda, sólo se permitirá en la fachada sobresalir de la Línea Municipal de edificación: umbrales, antepechos, balcones y vitrinas en no más de 0,20 metros, siempre que se redondeen las alistas.

b) Pasando los primeros 2,70 metros del piso bajo;

1. Balcones: los balcones no podrán sobresalir más de 1,30 metros de la línea municipal.

Los balcones abiertos no podrán llegar a menos de 0,30 metros de la línea medianera.

Fuera de la Línea Municipal no podrán avanzar los balcones cerrados.

Las barandas y antepechos tendrán una altura mínima de 0,90 metros por lo menos, medida desde el piso del balcón, y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños u otros elementos resguarden de todo peligro.

A los efectos de mantener la integridad de las arboledas, la Dirección de Obras podrá reducir las salientes que corresponden a los pisos altos.

En los edificios que formen esquina, podrá permitirse que los pisos avancen la línea de la ochava formando balcón cerrado o abierto, siempre que no rebasen las Líneas municipales de las calles.

2. Marquesinas y aleros: Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 3,00 metros medidos sobre la acera. Su avance no será mayor de 2,00 metros excepto las marquesinas. Dos casos pueden presentarse:

I) Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público, la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina diste por lo menos 3,00 metros del solado de la acera, podrá avanzar hasta proyectarse sobre el filo del cordón de la calzada; para altura inferior a los 3,00 metros la proyección de la arista se apartará por lo menos 0,50 metros del filo del cordón.

II) Cuando la acera tenga árboles e instalaciones para el servicio público, la arista exterior distará por lo menos 1,00 metro de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.

Un alero en piso alto podrá tener una saliente de 1,30 metros como máximo de la Línea Municipal.

Un alero y/o marquesina son autorizados a ejecutarse dentro de los perfiles establecidos en el presente Código, siempre que el propietario se comprometa por

escrito en el expediente de permiso de reformar el voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas serán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

ARTICULO 124º: Toldos al frente de los edificios: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 3,00 metros sobre el nivel de la vereda, y su saliente podrá alcanzar hasta 1,00 metro del cordón de la vereda. Las telas suspendidas de los toldos se recogerán hacia el muro de la fachada, y si hubiere guardatoldos, deberá armonizar con la fachada y no tener elementos salientes o peligrosos.

ARTICULO 125º: Largueros y soportes verticales en los toldos: Los largueros estarán a una altura mínima de 2,20 metros, y los soportes verticales estarán a 1,00 metro del cordón de la vereda, y en ningún caso el toldo y/o los soportes se colocaron en forma tal que alcancen a los troncos cuando existieran árboles.

ARTICULO 126º: No podrán colocarse toldos con soportes verticales en las ochavas. La Municipalidad podrá exigir el retiro de toldos y sus soportes cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial. Los letreros de anuncio permanente en materias rígido aplicados a los toldos solo se permitirán paralelos a la Línea Municipal o perpendiculares a ella a una altura mínima de 2,20 metros medidos desde el nivel de la vereda. El cualquier posición, los toldos y carteles no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

DECIMA QUINTA PARTE: DE LA CLASIFICACIÓN DE LOCALES.-

ARTICULO 127º: Clasifícanse los locales en la siguiente forma:

- a) De 1º Clase (habitables): Dormitorios principales y secundarios, dormitorios de servicio, comedores principales y diarios, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, salones de juegos, living-hall y demás locales no comprendidos en las otras clases.
- b) De 2º Clase (dependencias): Cocinas, cuartos de baño, retretes, guardarropas, vestuarios, lavaderos, y escaleras principales que sirven a unidades funcionales que no poseen ascensor.
- c) De 3º Clase (trabajo): Se consideran como tales los locales para comercio y trabajo, depositas comerciales e industriales, y vestuarios colectivos en clubes.
- d) De 4º Clase: (transitorios y auxiliares) Porterías, pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas, hall menos de 8,00 m², escaleras secundarias, cuartos ropero, tocadores, y locales especializados como de grabación, cirugía, fotografía, etc.
- e) De 5º Clase: Locales para servicios generales del edificio y sin valor locativo Independiente.

ARTICULO 128º: Atribución de la Dirección de Obras de la Municipalidad para clasificar los locales: La determinación del destino del local, a los efectos de la aprobación de los planos respectivos será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, y no la que pudiera ser consignada en los planos. La Municipalidad podrá presumir el destino de los locales y clasificará por analogía en

alguna de las categorías fijadas en el Artículo 127º cualquier local no incluido en dicho artículo.

ARTICULO 129º: Altura mínima de locales: La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados, y varía según las clases y usos de los locales de acuerdo al siguiente detalle:

a) Locales de Primera Clase:

1. En planta baja, primer piso y siguientes: altura libre mínima 2,40 metros. En caso de cielorrasos inclinados dicha altura se tomará como promedio.
2. En entresijos: altura libre mínima: 2,10 metros.

b) Locales de Segunda Clase (salvo escaleras)

1. Para cuartos de baño, retrete, y lavadero: 2,10 metros.
2. Para los restantes: 2,30 metros.

c) Locales de Tercera clase: (trabajo)

1. En locales de hasta 15 m² : altura libre de 2,50 metros.
2. En locales de hasta 40 m² : altura libre de 2,70 metros.
3. En locales de hasta 75 m²: altura libre de 3,00 metros.
4. En locales de hasta 200 m²s altura libre de 1,70 metros.
5. En locales de mas de 200 m²: altura libre de 4,00 metros.

d) Locales de Cuarta y Quinta Clase:

1. En locales de hasta 10 m² : altura libre de 2,10 metros.
2. En locales de hasta 30 m² : altura libre de 2,40 metros.
4. En locales de más de 30 m²: altura libre de 2,70 metros.
5. En garages de hasta 15 vehículos: altura libre de 2,40 metros.
6. En garages de más de 15 vehículos: altura libre de 3,30 metros.

ARTICULO 130º: A los efectos de interpretar lo establecido en este Código, se entenderá por:

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

b) Semisótano: todo local que sobresalga por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o fondo en planta baja o acera adyacente.

c) Entresijo: piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y que depende de éste.

La ubicación de locales habitables o de trabajo en tales niveles estará condicionada a las medidas que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural. En los casos de sótanos y semisótanos, el dintel de la aberturas de iluminación y ventilación, debe estar a no menos de 1,00 metro del nivel de la vereda o patio adyacente.

ARTICULO 131º: Ancho de entradas, pasajes generales o públicos, abiertos o cubiertos: deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,10 metros, libre de muros, cuando en este Código no se fije una medida determinada.

DECIMA SEXTA PARTE: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOS LOCALES Y DEL ESPACIO LIBRE URBANO.-

ARTICULO 132º: Los locales de Primera Clase recibirán luz de día y ventilación por un espacio libre urbano. El área mínima de iluminación surge de lo siguiente:

$I = A \cdot X$; donde:

X

I = Área mínima de vano de iluminación.

A = Área libre de la planta del local.

X = Coeficiente que depende de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	coeficiente
Lateral bajo parte cubierta	10
(para dormitorios)	12
Lateral libre de parte cubierta	15
(para dormitorios)	12

Cuando el largo de la planta de un local rectangular sea mayor que dos veces el ancho del mismo, y además el vano se ubique en el lado menor o dentro del tercio lateral del lado mayor, se aumentará la superficie de iluminación que resulte en el treinta por ciento (30%).

ARTICULO 133º: El área mínima de los vanos de ventilación para los locales de Primera Clase será un tercio (1/3) del área reglamentaria de iluminación.

ARTICULO 134º: Para la iluminación y ventilación de locales de Segunda Clase podrán recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar. El área mínima de los vanos de Iluminación ventilación de estos locales se proyectará con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que a continuación se detallan:

a) Cocinas, espacios para cocinar y lavaderos: la Iluminación será mayor o igual a 0,50 m², y la ventilación 2/3 de la iluminación. En estos casos mínimos será necesario la instalación de campana reflectora de humos con conducto de ventilación al exterior o en su defecto expulsor electromecánico.

ARTICULO 135º: Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial o industrial con profundidad mayor a 8,00 metros complementarán la ventilación con conducto, ubicado en zona opuesta a la ventilación principal, o tener parte de la ventilación a patio auxiliar, y deberá incluirse un extractor electromecánico.

ARTICULO 136º: Los locales de cuarta clase en general no requieren recibir luz o ventilación por patio. Podrán ser ventilados por conductos de 0,030 m².

ARTICULO 137º: Los locales de Quinta Clase recibirán luz de día y ventilación por espacio libre urbano en caso de ser los mismos habitables.

ARTICULO 138º: Iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas: Las salientes que cubran los vanos de ventilación e iluminación, tendrán las siguientes limitaciones con respecto a su desarrollo en profundidad:

- a) Las que no den a patio auxiliar, podrán tener como máximo $\frac{2}{3}$ de la altura del respectivo local.
- b) Las que den a patio auxiliar, podrán tener como máximo $\frac{1}{2}$ de la altura del respectivo local. Cuando se adapten medidas mínimas de patio auxiliar, este valor será como máximo 0,50 metros.

En ambos casos, podrá adicionarse, a opción, 0,30 metro más de lo establecido en a). y b). el ancho reglamentario de galería.

Queda establecido, además, que los aleros en general, deben ser computados para el cálculo total del saliente.

ARTICULO 139º: Iluminación y ventilación artificial de locales: un local de circulación general o público (pasillo, corredor o escalera) podrá estar provisto de iluminación artificial a electricidad. La existencia de ventilación por medios mecánicos en edificios no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

En edificios no residenciales, la Dirección de Obras de la Municipalidad podrá autorizar locales que no cumplan con las disposiciones sobre iluminación y ventilación naturales, siempre que el sistema de ventilación mecánica y/o por conductos asegure, a juicio de la misma la renovación del aire.

Los baños, retretes, y espacios para cocinar, podrán ventilar por conducto, en estos casos, el conducto servirá a uno solo de los locales, y tendrá una sección mínima de 0,03 m².

Los lugares de espectáculo y diversiones públicas, tendrán además de la ventilación natural, ventilación mecánica para asegurar la renovación de aire de diez volúmenes por hora.

ARTICULO 140º: Iluminación y ventilación a la vía pública: En general, los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar a la vía pública, con excepción de aquellos en el que estén instaladas industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las cocinas instaladas al frente, en sótanos o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle, siempre que el local esté provisto de una campana, caño o chimenea de aspiración.

ARTICULO 141º: Aberturas próximas al eje medianero: las aberturas destinadas a la iluminación y ventilación de locales que permitan vistas directas a los lotes colindantes no podrán estar a menos distancia de 3,00 metros de la respectiva línea medianera, aún cuando los lotes vecinos fueren del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el artículo 142º sobre intercepción de vistas.

Las aberturas de costado u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 metros de la línea medianera.

ARTICULO 142º: Intercepción de vistas: En el caso de proyectarse ventanas, galerías, balcones, azoteas, o cualquier obra que permita el acceso de personas a

menor distancia de 3,00 metros del eje divisorio de predios, se deberá impedir la vista al vecino, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 metros medidos desde el solado.

ARTICULO 143º: Altura de los dinteles: El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a los 2,00 metros.

ARTICULO 144º: Espacio libre urbano: El espacio libre urbano será el elemento capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de los requisitos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyugantes del saneamiento ambiental.

ARTICULO 145º: Función del Espacio libre urbano: dar ventilación e iluminación a los locales donde se habite o trabaje. Los locales de 1º, 3º y 5º clase deberán iluminar y ventilar a espacio urbano, a los fines de garantizar buenas condiciones de habitabilidad; Los locales de 2º y 4º clase podrán en cambio hacerlo a patios auxiliares.

ARTICULO 146º: Conformación del espacio urbano: Se considera espacio urbano:

- a) El espacio entre la Línea Municipal (vía pública) y la línea de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El fondo del predio.
- c) El espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el fondo del predio.
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente mencionados.

ARTICULO 147º: Patios apendiculares: Serán considerados patios apendiculares del espacio urbano a aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, debiendo ser dicho lado igual o mayor a dos veces su profundidad, y no menor de 3,00 metros.

ARTICULO 148º: Las medidas, ubicaciones y proporciones de los patios y espacios urbanos serán las que correspondan conforme las Ordenanzas respectivas referidas a Uso de Suelos y Ordenamiento territorial que se encuentren vigentes al momento de la presentación de los planos y proyectos.

DECIMA SEPTIMA PARTE: SISTEMA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION.-

ARTICULO 149º: En la construcción de edificios de cualquier categoría esté autorizado el uso, dentro de las limitaciones que establece este Código, de: albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos prensados, albañilería de bloques huecos cerámicos y de hormigón de cemento, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, elementos o sistemas de prefabricación aprobados, mezclas de suelo cemento y de conchilla cemento. Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones.

ARTICULO 150º: Construcciones en adobe: quedan prohibidas las construcciones en adobe dentro de la Planta Urbana de la ciudad, en los lotes con frente a calles pavimentadas o caminos de acceso a la ciudad.

ARTICULO 151º: Construcciones asentadas en barro: podrán levantarse muros de ladrillos asentados en barro, pero su altura queda limitada a 5,00 metros sobre el nivel del suelo y serán

de una sola Planta; asimismo los cimientos y partes de los muros que queden por debajo de la capa aisladora horizontal deberán asentarse con mezcla de cal.

ARTICULO 152º: Construcciones de madera: Admítense construcciones totalmente de madera, mientras ellas respondan a un estilo definido, sean de buen gusto, no afecten a la estética y sean construidas en condiciones adecuadas.

ARTICULO 153º: Construcciones en bloques premoldeados de hormigón: Responderán a las siguientes características:

a) Los bloques serán elaborados con cemento portland y agregados tales como arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria y otros materiales inertes orgánicos adecuados.

b) Los bloques no presentaran roturas, rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros efectos que impidan el asentamiento adecuado.

c) La superficie destinada a recibir revoques o estucos será suficientemente áspera para asegurar una buena adherencia.

d) El espesor de las paredes y tabiques de los bloques no será menor de 0,20 mts. Cuando sean destinados a paredes de carga, y de 0,12 mts. cuando no deban soportar cargas.

ARTICULO 154º: Construcciones de hierro y hormigón: Se realizarán con la presentación de los respectivos cálculos y planos de estructura confeccionados y firmados por un profesional responsable y con incumbencia para ello conforme las Reglamentaciones provinciales.

ARTICULO 155º: De los edificios con madera estructural: La solicitud de permisos de construcciones don madera estructural deberá ajustarse a las siguientes limitaciones:

a) En cada unidad locativa, los pisos altos dependerán del piso bajo.

b) Las unidades locativas de un mismo cuerpo estarán separadas mediante muro contrafuego.

c) La salida exigida en cada unidad locativa estará situada en el pino bajo y comunicará directamente a patio, pasaje abierto o cerrado, con muro de material incombustible que conecte con la vía pública.

La Dirección de Obras de la Municipalidad podrá imponer modificaciones al proyecto o negar el permiso, si las condiciones del proyecto no fueran lo suficientemente seguras.

ARTICULO 156º: Características de los edificios totalmente de maderas:

Estos edificios tienen además de una estructura de sostén de madera, sus muros del mismo material y se proyectarán ajustándose a las siguientes características:

a) La altura total máxima de edificación será de 8,00 metros con no más de un piso alto.

b) La distancia mínima entre dos cuerpos dentro de un mismo predio será de 4,00 metros.

e) La distancia mínima a líneas divisorias entre predios linderos, será de 2,00 metros, salvo cuando existan muros contrafuegos.

d) La distancia mínima a la Línea Municipal será de 3,00 metros.

e) Los muros visibles desde la vía pública tendrán aspecto estético a juicio de la Dirección de Obras Municipal.

f) Estas características serán igualmente aplicables para las viviendas con estructura de madera y cuyos muros se construyan con material de cerramiento incombustible (fibrocemento, etc.).

DECIMA OCTAVA PARTE: NORMAS GENERALES PARA EL CALCULO DE ESTRUCTURAS.-

ARTICULO 157º: La Municipalidad no se responsabiliza por los error que pudieran existir en el cálculo de las estructuras dejando dicha responsabilidad a cargo del técnico y/o profesional firmante de los planos. Sin perjuicio de ello, cuando a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad, los cálculos no ofrezcan un margen de seguridad requerido o necesario, los mismos serán rechazados para su corrección o reemplazo.

ARTICULO 158º: Cargas totales mínimas a utilizarse para el cálculo: Siempre se procederá al análisis completo de las cargas, pero en ningún caso deberán utilizarse cargas menores que:

400 Kgr/m², para entresijos con acceso de personas con solado de madera.

520 Kgr/m², para entresijo de azotea con o sin acceso.

450 Kgr/m², para entresijo con acceso de personas con solado de baldosas.

ARTICULO 159º: Empuje de las tierras: Es obligatorio la presentación de una memoria relativa a todo punto de sostenimiento (muros. de sótano, muros divisorios en caso de fuertes desniveles entre predios linderos, etc.). El criterio a seguirse en el cálculo será libre, debiendo mencionarse su origen, y se tendrán en cuenta las sobrecargas que puedan presentarse en el terreno.

ARTICULO 160º: Cimientos de estructura: Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

ARTICULO 161º: Pilotes hincados: En el proyecto se mencionará el pilote tipo a utilizarse, así como las características de la hinca.

ARTICULO 162º: Cimentaciones especiales: La cimentación por bóvedas invertidas, plateas, arcos, pilares, vigas continuas, emparrillados, pilotes fabricados en el subsuelo, u otros procedimientos especiales motivarán la presentación de planos, memorias y cálculos justificativos.-

ARTICULO 163º: Compresiones admisibles en los suelos: El coeficiente de trabajo para suelos deberá ser adoptado por la parte interesada en base a experimentaciones de las cuales será único responsable.

ARTICULO 164º: Tensiones admisibles para aceros del hormigón armado:
La tensión admisible en las barras de las armaduras será de 1200 Kg/cm² para el acero dulce ordinario, y 1500 Kg/cm² para el acero superior de construcción. Mayores tensiones deberán ser justificadas mediante ensayos y certificados correspondientes.

DECIMA NOVENA PARTE: GENERALIDADES SOBRE MUROS.-

ARTICULO 165º: En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance el contrapiso.

En un muro de contención y en aquel donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel de solados, o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 metro, se interpondrá una aislación hidrófuga vertical y si fuere necesario un tabique de panderete.

Cuando un muro se arrime a un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20 metros los bordes de esos canteros o jardineras.

ARTICULO 166º: Recalce de muros: Un recalce se hará después de apuntalar solidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente se realizarán con las debidas precauciones y conforme las reglas de construcción e instrucciones impartidas por el profesional responsable de las tareas.

ARTICULO 167º: De los Muros medianeros:

a) Cuando en cualquier nivel cierren parte cubierta, estos muros, aún separando predios del mismo Propietario, tendrán un espesor de 0,30 metros. Dentro de estos muros no se admitirá la colocación de conductos de humo ni ventilaciones, pero sí podrá instalarse canalizaciones de agua corriente o gas embutidas en profundidad máxima de 0,05 metros.

b) Cuando en cualquier nivel no separen partes cubiertas:

1. Con ladrillos comunes: tendrán 0,30 mts. de espesor.

Para espesores menores, deberán llevar pilastras de 0,30 como mínimo cada 5,00 metros. En estos casos el espesor deberá ubicarse únicamente en el lote correspondiente a la construcción.

2. Con ladrillos prensados: 0,22 metros. de espesor.

3. Con ladrillos huecos: 0,20 metros de espesor.

4. Cuando una cerca divisoria separe patios mancomunados tendrá una altura que no excederá los 2,30 metros medidos desde el suelo más elevado.

5. Cuando una cerca divisoria separe fondos de los predios, tendrá una altura que no excederá de 2,30 metros medidos desde el suelo más alto, salvo casos de excepción que determinará su procedencia la Dirección de Obras de la Municipalidad.

ARTICULO 168º: Ejecución de muros: un muro, excepto el divisorio entre predios, podrá construirse en hormigón o con bloques huecos o macisos de hormigón. Los muros de piedra que sean de sostén o de fachada tendrán espesores que en ningún caso serán inferiores a los que corresponden para la albañilería de ladrillos comunes.

ARTICULO 169º: Espesores de muros macizos de ladrillos comunes (muros cargados): el espesor de un muro maciso de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar. La altura máxima de un muro cargado sin estructura resistente será de 8,00 metros.

Se permitirá muros de ladrillos macizos de 0,15 metros de espesor para servir de sostén, siempre que su altura media desde el solado no supere los 2,80 metros, y que el soporte sea una azotea o un techo y tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de aplicación de las cargas.

ARTICULO 170º: Espesores mínimos de muros no cargados: El espesor de un muro exterior no cargado, depende de su situación, y no será menor que las medidas consignadas a continuación:

a) Fachada sobre la línea Municipal en pisos bajos: muros de ladrillos comunes de 0,15 mts. de espesor, muros de ladrillos huecos de 0,24M. de espesor. El muro de albañilería podrá sustituirse por uno de hormigón armado siempre que el espesor del mismo no sea menor de 0,07 metros.

b) En pisos altos: excepto los muros medianeros que deberán ser de 0,30 mts. de espesor, los demás podrán ser de 0,10 mts. de ladrillo hueco o de 0,07 mts. de espesor de hormigón armado, cualquiera sea su situación. De utilizarse ladrillos comunes, el espesor mínimo deberá ser de 0,15 mts. por razones de aislación y para evitar que las cañerías embutidas puedan afectar la seguridad del muro.

Los tabiques o paredes interiores no cargados, deberán tener los siguientes espesores mínimos:

c) Con ladrillos comunes: 0,15 metros.

d) Con ladrillos prensados y bloques huecos: 0,10 metros.

ARTICULO 171º: Espesores de cercos interiores: cuando una cerca se construya con menos espesor que 0.30 metros, habrá a distancia no mayor de 3,50 metros pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 x 0,30 mts. o bien tendrá otras estructuras de resistencia equivalente.

ARTICULO 172º: Uso de muros existentes:

a) Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección pero no conforme con las prescripciones de este Código, puede ser usado en obra nueva si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones admisibles y además tiene cimentación adecuada.

b) Un muro asentado con mezcla de barro, deberá cumplir con las condiciones del inciso anterior y además las siguientes:

1.No deberá cargar más de dos entresijos ni tener altura superior a 10,00 metros su si espesor fuese el adecuado según los nuevos cálculos (0,45 o mayor).

2.No deberá tener una altura superior a los 5,00 metros su si espesor fuere de 0,30 metros.

3.Se podrá sobreelevar con relación a las medidas indicadas en 1.y 2. del presente, siempre que el exceso sea apoyado sobre estructura independiente.

4.El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos ultimas hiladas asentadas en cal y el murete sea bien revocado.

ARTICULO 173º: Muros retirados de las líneas medianeras: Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar la pared medianera o sin apoyar en una ya existente, la distancia mínima entre la línea divisoria de la propiedad y el paramento exterior de la construcción o la parte más saliente del techo será 1,15 mts. de ancho libre.

ARTICULO 174º: De los revoques y revestimientos: Con las salvedades contenidas en este Código es obligatorio el revoque interior de un muro nuevo o de uno existente cuando se solicite permiso para reparar, ampliar, etc., siempre que la Dirección de Obras de la Municipalidad así lo considere por la naturaleza del local.

ARTICULO 175º: Revestimientos impermeables: Los locales destinados a cuartos de baño, retretes o tocadores, se ejecutarán con solado impermeable y los

paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable de cualquiera de los materiales y formas usadas en plaza y que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad cumplan con el presente artículo para el preservamiento de la salubridad.

VIGESIMA PARTE: DE TECHOS Y AZOTEAS.-

ARTICULO 176º: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 metro, computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidos con resguardos de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 metros cuando haya vistas a: predios linderos a menos de 3,00 metros de la medianera o unidades independientes que ocupen el mismo predio.

ARTICULO 177º: Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, se podrá colocar grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o alternativamente escalera de tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo, conductos existentes en ellos, etc.

ARTICULO 178º: Desagues de techos o azoteas: En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos, o sobre muros medianeros.

Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajada, serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que rebasen, sufran detenciones o estancamientos hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas, se apartarán de los muros medianeros no menos de 0,60 metros medidos desde el eje de dicho muro, con una contrapendiente igual a la del techo.

ARTICULO 179º: La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y mal conductor térmico (fibrocemento, teja, pizarra, u otro material de aislación térmica equivalente). Se podrá utilizar materiales de gran conductividad térmica (chapas metálicas onduladas, losas de hormigón armado de espesores menores a 0,20 mts.) siempre que fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

VIGESIMA PRIMERA PARTE: DE LAS ESCALERAS, ASCENSORES y MONTACARGAS.-

ARTICULO 180º: Las escaleras se comunicarán con pisos altos, entresijos, sótanos y semisótanos y deben ser de fácil acceso; estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales en cada piso. Las escaleras deben llevar balaustradas, barandas o pasamanos, que estarán colocados a una altura comprendida desde el medio peldaño o solado de los descansos, entre 0,85 a 1,00 metros.

ARTICULO 181º: Las escaleras principales responderán a las siguientes dimensiones:

a) En tramos rectos, los escalones tendrán una pedada de 0,25 metros y una alzada máxima de 0,18 metros.

b) En tramos curvos, se admitirán siempre que el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor de 0,25 mts. En las líneas de huellas, los escalones conservarán las proporciones correspondientes al plano recto, pero junto al limón interior, el ancho de aquellos no debe ser inferior a 0,10 mts.

c) El ancho libre de las escaleras principales será de 0,90 mts. en locales de comercio, cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de planta baja y un anexo en entepiso, sótano o semisótano. En caso que el anexo tenga una superficie mayor de 50,00 metros cuadrados, la escalera tendrá un ancho de 1,10 metros.

d) Los descansos tendrán un desarrollo no menor de $\frac{3}{4}$ (tres cuartos) del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 21 escalones como máximo, sin obligación de rebasar 1,10 metros.

e) La altura de paso será por lo menos de 2,00 metros y se medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a aquel.

Siempre que el acceso a un edificio se efectúe exclusiva mente por escalera, el área de iluminación lateral en cada piso será de $\frac{1}{8}$ de las plantas de los pasos comunes, y se deberá proveer la ventilación adecuada y con mecanismos regulables de fácil acceso.

ARTICULO 182º: Podrán tener acceso exclusivo por escalera secundaria los locales que no sean habitables. Las escaleras secundarias tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Ancho libre de 0,70 mts., p. dada mínima de 0,21 mts. y alzada máxima de 0,20 mts. En ancho libre, una escalera helicoidal tendrá como mínimo 0,50 mts. La altura de paso será por lo menos de 2,00 mts. medido desde el solado del escalón al cielorraso.

Cuando no exista otro tipo de escaleras fijas para el acceso a casillas de máquinas, techos, azoteas intransitables, tanques, etc., podrá existir una escalera de tipo marinerio de barrotes metálicos.

ARTICULO 183º: El número de ascensores de una edificación, estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o los ascensores que se instalen, pero será obligatoria la instalación de ascensores cuando se construyan locales de 1º y 3º Categorías a una altura mayor de 10,00 metros desde el nivel del acceso en planta baja al edificio.

ARTICULO 184º: La reglamentación del cálculo e instalación de ascensores y montacargas que se aplique en el Partido de Monte, será la que se encuentre vigente a la fecha de presentación en el Código de Construcciones del Partido de La Plata.

VIGESIMA SEGUNDA PARTE: DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.-

ARTICULO 185º: La Dirección de Obras de la Municipalidad podrá convenir con los organismos prestatarios de servicios públicos la manera de coordinar las exigencias reglamentarias, a fin de evitar superposición de funciones e inspecciones o reglamentaciones.

ARTICULO 186º: Servicios mínimos de salubridad:

a) En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- Un baño cuya área y lado mínimo serán 1,40 m² y 0,90 mts. respectivamente, de mampostería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos con material resistente, de superficie lisa o impermeable, dotado de inodoro, una ducha, desagües de piso y lavado.
- Una pileta de cocina.
- Una pileta de lavar.

b) En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá, además, por cada cuatro locales de Primera clase, los servicios enumerados en los dos primeros puntos del inc. a). del presente artículo.

c) Los locales o edificios públicos o comerciales e industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en todos los casos no previstos, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo a los siguientes criterios:

1) Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavado, canillas para lavado de piso. Cuando haya más de 5 personas habrá servicios separados para cada sexo en la siguiente proporción:

- Servicios para hombres: hasta 10 hombres, un retrete y un orinal. De 11 hasta 20 hombres, un retrete y dos orinales. Más de 20 hombres, dos retretes y dos orinales. Por cada 10 hombres: un lavado o canilla.
 - Servicios para mujeres: hasta 5 mujeres, un retrete. de 6 a 30 mujeres, dos retretes. Más de 30 mujeres, por cada 20 un retrete.
- Lavados o canillas en la misma proporción que para los hombres.

2) Los inodoros, como mínimo serán a palancas a la turca.

3) Los locales para servicios de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior. Dichos compartimentos o pasos no requerirán ventilación, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavados, únicos artefactos autorizados.

d) Los edificios o locales de gobierno, estaciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados, y otros que la Dirección de Obras de la Municipalidad establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados, con:

- Dos retretes para hasta 250 personas; por cada 100 personas más un retrete, y un lavado por cada dos retretes.
- Un orinal por cada retrete para los hombres.

e) En los campos de deporte, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos: Bebederos surtidores: 4 como mínimo, y 1 por cada 1000 espectadores a partir de los 5000.

Orinales: 4 por cada 1000 espectadores.

Retretes: 1/3 del número de orinales.

En todos los casos, tratándose de servicios de salubridad en locales públicos, comerciales e industriales, será obligatorio el revestimiento con azulejos o material similar.

Igualmente, será obligatorio la ventilación convencional ya indicada, y podrá adicionarse la instalación de extractores con conductos complementarios al exterior del local para mejorar las condiciones ambientales.

ARTICULO 187º: Locales destinados a servicios de sanidad: el local destinado al servicio de primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso, el Área no será inferior a los 10,00 m², y lados no menores de 3,00 metros. Las paredes tendrán revestimiento impermeable, lo mismo que los solados y zocalos.

ARTICULO 188º: Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos:

deberán tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área igual o mayor que 0,020 m². La superficie deberá ser lo suficientemente amplia para permitir el espacio o paso alrededor de cada aparato no menor a 0,80 metros.

ARTICULO 189º: Depósito de combustible: un depósito de combustible líquido será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 11 metros de tierra o aislación equivalente, y no podrá distar menos de 1,00 metro de muros divisorios. La toma de abastecimiento se podrá ubicar en la vía pública, previa presentación del correspondiente pedido de permiso.

ARTICULO 190º: Tanque de alimentación o reserva de agua: Toda casa habitación, casa colectiva o de departamentos, deberá contar con un tanque de reserva de agua no podrá ser inferior a 500 litros por unidad familiar. El tanque de bombeo o de reserva de agua, tendrá fácil acceso para las bocas de registro e inspección.

El tanque de bombeo o de reserva no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 metros del techo y del eje divisorio. El desborde o rebalse de estos tanques deberá estar orientada hacia el interior de la finca a la cual pertenecen.

ARTICULO 191º: Desagues pluviales: cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan a la vía pública. Los voladizos que formen parte de una

terrazza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea Municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones por desagües que se coloquen debajo de solados de patios o en el suelo, estarán distanciados no menos de 0,60 metros del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por la Dirección de Obras de la Municipalidad, prohibiéndose las canalizaciones a cielo abierto.

ARTICULO 192º: Pozos de captación de agua: En las zonas no servidas por la red de agua corriente, los pozos de captación de agua distarán no menos de 1,50 metros del eje divisorio entre predios linderos y de la Línea Municipal. Además deberá estar situado respecto de los pozos negros o sumideros por lo menos a una distancia de 10,00 metros, tanto de los propios como de los existentes en los terrenos linderos.

La ejecución del pozo de agua deberá ajustarse a lo que en dicha materia prescriba o reglamente la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 193º: Pozos negros o absorbentes: sólo podrán construirse en los radios del Partido de Monte no servidos por la Red de desagües cloacales. Estarán ubicados a no menos de 1,50 metros de la línea divisoria entre predios y de la Línea Municipal o cualquier edificación dentro del predio. Además deberá estar situado por lo menos a 10,00 metros respecto de otros pozos negros o pozos de captación de aguas, tanto los propios como los existentes en lotes linderos.

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

ARTICULO 194º: En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y del Ministerio de Salud de la Provincia.

ARTICULO 195º: Generalidades sobre chimeneas: Una chimenea podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otros materiales que acepte la Dirección de Obras de la Municipalidad, pero en todos los casos, deberá construirse de manera que no ocasione molestias a los vecinos.

En el presente Código se reglamenta la instalación de estufas y hogares o cocinas domiciliarios; para los casos de chimeneas de establecimientos industriales se adoptarán las reglamentaciones vigentes en los organismos que correspondan de la Provincia de Buenos Aires.

En ningún caso, el remate de una chimenea nueva o existente podrá estar a menor altura de 2,00 metros sobre el techo de los edificios vecinos. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir con el presente aun cuando con posterioridad a la habilitación de las mismas sean sobreelevados los techos linderos.

Las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familia se podrán adosar a los muros divisorios interponiendo un contramuro de 0,15 mts. de espesor o bien colocarlas en la masa del muro siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan en material refractario al calor.

ARTICULO 196º: Instalaciones que produzcan vibraciones y ruidos: Queda prohibido aplicarlas o instalarlas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sea del mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluido, tanques automáticos de descarga de inodoros.

b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

ARTICULO 197º: Instalaciones que produzcan frío o calor: Un fogón, hogar, fragua o instalación que produzca frío o calor, se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta del frío o calor a través de un muro separativo de unidades independientes o de predios, aún cuando sean del mismo propietario.

ARTICULO 198º: Instalaciones que produzcan humedad:

a) Canteros y Jardineras: No podrán arrimarse a un muro separativo de unidades independientes o de predios, sí no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.

b) Desagües: No podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y que no produzca humedad.

VIGESIMA TERCERA PARTE: DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS.-

ARTICULO 199º: Condición para subdividir locales: Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muros, etc., si cada una de las partes no cumple por completo con las prescripciones de este Código como si fuera independiente.

ARTICULO 200º: Iluminación y ventilación de los locales: cuando se varíen las condiciones de iluminación y ventilación de locales existentes, por modificaciones de los patios que las proveen, la superficie de los mismos podrá reducirse al área mínima reglamentaria.

En cuanto al lado menor de dichos patios podrá conservarse la medida mínima que le correspondía según la reglamentación vigente al tiempo de su construcción.

ARTICULO 201º: Pasaje de Acceso: se computará como formando parte integrante del patio, el pasaje separado por un tabique de altura no mayor que 2,20 mts. destinado al acceso de las nuevas unidades locativas a crearse.

ARTICULO 202º: Serán admisibles las modificaciones parciales de edificios aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley 8912, aún cuando las construcciones anteriores superen los indicadores establecidos, siempre que no importen el aumento del factor de ocupación total ni el incremento de la capacidad de alojamientos preexistentes, y que no se trate de una reforma que implique la renovación total-integral del edificio.

VIGESIMA CUARTA PARTE: DE LA CONSTRUCCION DE ALCANTARILLADO PARA ACCESO A EDIFICIOS Y PREDIOS PUBLICOS Y PRIVADOS.-

ARTICULO 203º: Ningún particular podrá construir, reparar o reconstruir alcantarillas sobre desagües naturales existentes sobre calles y predios del Partido, sin previa autorización de la Municipalidad.

ARTICULO 204º: En todos los casos de solicitud de permiso para la instalación de alcantarillas, la Secretaría de Obras Públicas determinará el diámetro o dimensiones de las mismas, como así también la cuota de fondo que se deberá respetar. Asimismo, el Departamento Ejecutivo podrá reglamentar la forma de trabajo del personal municipal, quien a pedido del interesado y si los programas de trabajo lo permiten efectuará la colocación de los tubos de alcantarilla, que deben ser provistos por el peticionante.

ARTICULO 205º: Queda prohibido en todos los canales principales de desagüe principales del Partido, tanto en planta urbana como en la zona rural, el entubado de la totalidad de los metros de frente de los lotes, a tal efecto, el Departamento Ejecutivo reglamentará los anchos máximos y las ubicaciones permitidas.

ARTICULO 206º: Las entradas de vehículos, o pasarelas de acceso a las casas de familia y/o establecimientos de cualquier tipo existentes a la fecha de la sanción del presente Código, que no hayan sido autorizadas por la Municipalidad, podrán ser removidas, en cualquier momento por la autoridad comunal si las exigencias del desagüe así lo tornen necesario.

VIGESIMA QUINTA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES Y REGLAMENTARIAS.-

ARTICULO 207º: Casos no previstos en este Código: los casos no previstos en este Código y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltas por el Departamento Ejecutivo, quien podrá aplicar supletoriamente lo dispuesto por analogía en el Código de Construcciones para el Partido de La Plata.

ARTICULO 208º: Aplicación de las disposiciones del Código Civil y de las leyes provinciales vigentes: son aplicables las disposiciones del Código Civil, especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio, y de los establecido en las leyes provinciales vigentes, en todo aquello que no esté previsto en este Código.

ARTICULO 209º: Publicación de este Código: El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este Código en forma de folleto, que será vendido al público al precio que se establezca.

ARTICULO 210º: El Departamento Ejecutivo deberá publicar anualmente en forma de folleto las modificaciones que se hubieren dispuesto en el articulado de este Código.

ARTICULO 211º: Anulación de Ordenanzas anteriores: quedan sin efecto a partir de la puesta en vigencia del presente Código, las siguientes Ordenanzas y Decretos:

Ordenanza N° 778/73 sobre construcciones.

Ordenanza N° 1062/82 sobre obligatoriedad de presentar planos.

Ordenanza N° 1180/84 sobre cercos y veredas.

Ordenanza General N° 320 sobre construcciones en establecimiento rurales.

ARTICULO 212º: Las disposiciones de este Código comenzarán a regir a los treinta (30) días de su promulgación.

ARTICULO 213º: Comuníquese, regístrese y archívese.